



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



LA SECURITE JURIDIQUE  
UN DEFI AUTHENTIQUE

STRASBOURG  
10 au 13 mai 2015



# COMPTE-RENDU DES TRAVAUX

## Le Directoire



Jean-François **SAGAUT**  
Président du 111<sup>e</sup> Congrès  
Notaire à Paris



Gérard **FLORA**  
Vice-président  
Notaire à Toulouse



Jean-Marie **DELPERIER**  
Rapporteur général  
Notaire à Rennes



Elisabeth **DUPART-LAMBLIN**  
Secrétaire générale



Charles **BARTHELET**  
Trésorier  
Notaire à Chazay-d'Azergues



Philippe **WALTER**  
Commissaire général  
Notaire à Eprig



Marc **CAGNIART**  
Communication nationale  
Notaire à Paris



Laurence **SCHULLER**  
Communication régionale  
Notaire à Bischoffheim

## Quatre commissions

### Première commission Sécurité authentique



Thomas **Gruel**  
Président - Notaire au Havre

Cyrille **Farenc**  
Rapporteur  
Notaire à St Martin en Haut

### Troisième commission Sécurité et transmission



Delphine **Vincent**  
Rapporteur - Notaire à Paris

Gilles **Bonnet**  
Président - Notaire à Paris

### Deuxième commission Sécurité juridique et conjugualité



Xavier **Guédé**  
Président - Notaire à Lens

François **Letellier**  
Rapporteur  
Notaire à Clermont - Ferrand

### Quatrième commission Sécurité et vente d'immeuble



Eric **Cevaer**  
Président Notaire au Cap d'Al

Cécile **Daveze**  
Rapporteur - Notaire à Toulouse



Michel **GRIMALDI**  
Rapporteur de synthèse - Paris II Panthéon Assas

# SOMMAIRE

<b>LISTE DES PROPOSITIONS EMISES PAR LE 111<sup>e</sup> CONGRÈS DES NOTAIRES DE FRANCE</b> .....	<b>4</b>
<b>LIVRET DES PROPOSITIONS</b> .....	<b>5</b>
COMMISSION 1 : LA SECURITE AUTHENTIQUE.....	5
COMMISSION 2 : SECURITE JURIDIQUE ET CONJUGALITE.....	7
COMMISSION 3 : SECURITE JURIDIQUE ET TRANSMISSION.....	9
COMMISSION 4 : SECURITE JURIDIQUE ET VENTE D'IMMEUBLE.....	13
<b>SEANCE SOLENNELLE D'OUVERTURE</b> .....	<b>17</b>
Roland RIES.....	18
Jean-François SAGAUT.....	19
Pierre-Luc VOGEL.....	25
Eric RICOU.....	38
Marc SCHMITT.....	41
Jean-Marie DELPERIER.....	43
<b>INTERVENTION DE MONSIEUR DEAN SPIELMANN</b> .....	<b>49</b>
<b>COMMISSION 1</b> .....	<b>54</b>
<b>INTRODUCTION</b> .....	55
PROPOSITION 1 : La définition de l'acte notarié.....	56
PROPOSITION 2 : Sécuriser l'origine d'un acte notarié en Europe : instauration d'un sceau d'identification européen.....	62
PROPOSITION 3 : Sécuriser l'aliénation d'un bien donné : modification de l'article 924-4 du Code civil.....	68
PROPOSITION 4 : Gérer les annexes d'un acte authentique électronique.....	74
<b>COMMISSION 2</b> .....	<b>82</b>
<b>INTRODUCTION</b> .....	83
PROPOSITION 1 : Sécuriser le logement de l'indivisaire par l'attribution préférentielle.....	86
PROPOSITION 2 : Sécuriser le contrat de pacs lors de sa conclusion ou de sa modification.....	90
PROPOSITION 3 : Sécuriser la liquidation des créances conjugales.....	96
PROPOSITION 4 : Sécuriser les comptes d'administration du divorce relatifs au logement conjugal.....	101
<b>COMMISSION 3</b> .....	<b>111</b>
<b>INTRODUCTION</b> .....	112
PROPOSITION 1 : Sécuriser les conséquences liquidatives de la donation-partage conjonctive.....	113
PROPOSITION 2 : Faciliter et sécuriser l'accès au droit comparé.....	119
PROPOSITION 3 : Sécuriser l'évaluation de l'indemnité de réduction et sanctionner son non-paiement.....	124
PROPOSITION 4 : Sécuriser au-delà des frontières : la libre circulation des actes authentiques entre états membres.....	129
PROPOSITION 5 : Sécuriser le contribuable : abroger l'article l.181-b du livre des procédures fiscales.....	134
<b>COMMISSION 4</b> .....	<b>138</b>
<b>INTRODUCTION</b> .....	139
PROPOSITION 1 : Sécuriser la prescription acquisitive par une procédure non contentieuse de titrement ...	141
PROPOSITION 2 : Créer un régime dérogatoire de l'avant-contrat authentique de vente immobilière.....	146
PROPOSITION 3: Sécuriser la vente immobilière par un droit du notaire à la consultation directe des fichiers immobiliers.....	153
PROPOSITION 4 : Restaurer la force obligatoire de la promesse unilatérale de vente et la sécuriser par un droit réel.....	157
<b>INTERVENTION DE MONSIEUR ROBERT HERRMANN</b> .....	<b>165</b>
<b>SÉANCE DE CLÔTURE DU CONGRÈS</b> .....	<b>170</b>
Michel GRIMALDI.....	172
Robert BADINTER.....	182
<b>CÉRÉMONIE DE SIGNATURE DE LA CHARTE NOTARIALE DE LA SÉCURITE JURIDIQUE EN EUROPE</b> .....	<b>186</b>

## LISTE DES PROPOSITIONS EMISES PAR LE 111<sup>e</sup> CONGRÈS DES NOTAIRES DE FRANCE

### COMMISSION 1 : LA SÉCURITE AUTHENTIQUE

**Proposition 1** : Définir l'acte notarié

**Proposition 2** : Sécuriser l'origine d'un acte notarié en Europe : instauration d'un sceau d'identification européen

**Proposition 3** : Sécuriser l'aliénation d'un bien donné : modification de l'article 924-4 du Code civil

**Proposition 4** : Gérer les annexes d'un acte authentique électronique

### COMMISSION 2 : SÉCURITE JURIDIQUE ET CONJUGALITÉ

**Proposition 1** : Sécuriser le logement de l'indivisaire par l'attribution préférentielle

**Proposition 2** : Sécuriser le contrat Pacs lors de sa conclusion ou de sa modification

**Proposition 3** : Sécuriser la liquidation des créances conjugales

**Proposition 4** : Sécuriser les comptes d'administration du divorce relatifs au logement conjugal

### COMMISSION 3 : SÉCURITE JURIDIQUE ET TRANSMISSION

**Proposition 1** : Sécuriser les conséquences liquidatives de la donation-partage conjonctive

**Proposition 2** : Faciliter et sécuriser l'accès au droit comparé

**Proposition 3** : Sécuriser l'évaluation de l'indemnité de réduction et sanctionner son non-paiement

**Proposition 4** : Sécuriser au-delà des frontières : la libre circulation des actes authentiques entre états membres

**Proposition 5** : Sécuriser le contribuable : abroger l'article L 181 B du livre des procédures fiscales

### COMMISSION 4 : SÉCURITE JURIDIQUE ET VENTE D'IMMEUBLE

**Proposition 1** : Sécuriser la prescription acquisitive par une procédure non contentieuse de titrement

**Proposition 2** : Créer un régime dérogatoire de l'avant-contrat authentique de vente immobilière

**Proposition 3** : Sécuriser la vente immobilière par un droit du notaire à la consultation directe des fichiers immobiliers

**Proposition 4** : Restaurer la force obligatoire de la promesse unilatérale de vente et la sécuriser par un droit réel

## LIVRET DES PROPOSITIONS

### COMMISSION 1 : LA SECURITE AUTHENTIQUE

#### PROPOSITION 1

##### DÉFINIR L'ACTE NOTARIÉ

- **Considérant** l'absence de définition de l'acte que le notaire rédige dans le règlement national ;
- **Considérant** l'absence de définition substantielle de l'acte authentique dans le Code civil ;
- **Considérant** l'intérêt que porte l'Union européenne à l'acte authentique, tant par ses divers règlements que par les décisions de la Cour de Justice de l'Union Européenne ;
- **Considérant** la notion contemporaine de l'équivalence développée par la Cour de cassation en droit international privé ;
- **Considérant** l'utilité dans les circonstances actuelles que la profession notariale se dote d'une définition complète de l'acte notarié, dans son règlement national ;
- **Considérant** cet impératif de sécurité juridique comme un défi authentique, qu'il convient de relever ;

#### LE 111<sup>e</sup> CONGRÈS DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :

Que le règlement national des notaires de France intègre la définition de l'acte notarié suivante :

L'acte notarié est un acte authentique qui, rédigé, daté, signé et conservé par une autorité publique ayant pour mission d'intérêt général le conseil des parties et la préconstitution de la preuve de leurs engagements, oblige son auteur à en garantir la validité et l'efficacité, est pourvu d'une force probante éminente et a force exécutoire.

#### PROPOSITION 2

##### SÉCURISER L'ORIGINE D'UN ACTE NOTARIÉ EN EUROPE : INSTAURATION D'UN SCEAU D'IDENTIFICATION EUROPÉEN

- **Considérant** l'objectif que s'est fixé l'Union européenne de mettre en place pour ces citoyens un espace de liberté, de sécurité et de justice ;
- **Considérant** la sécurité juridique apportée par l'authenticité, comme mode de preuve incontestable, prévenant les contentieux ;
- **Considérant** la présence de notariats dans 22 des 28 pays de l'Union européenne, dont les actes sont appelés à être produits sur le territoire de l'Union européenne ;
- **Considérant** les critères communs de l'acte authentique donnés par l'arrêt de la Cour de Justice de l'Union européenne en date du 17 juin 1999 dénommé *UNIBANK* ;



- **Considérant** la nécessité de déterminer avec certitude l'origine d'un acte authentique dressé dans l'Union européenne, selon ses critères ;
- **Considérant** cet impératif de sécurité juridique comme un défi authentique qu'il convient de relever ;

**LE 111<sup>e</sup> CONGRÈS DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :**

Que sur toute copie authentique d'acte notarié dressé dans un Etat membre de l'Union européenne, puisse être apposé par le notaire instrumentaire, aux côtés du sceau national, un sceau d'identification européen;

Que soit confiée au Conseil des Notariats de l'Union européenne, la création de ce sceau d'identification européen.

**PROPOSITION 3**

**SÉCURISER L'ALIÉNATION D'UN BIEN DONNÉ : MODIFICATION DE L'ARTICLE 924-4 DU CODE CIVIL**

- **Considérant** la généralisation de la réduction en valeur frappant les libéralités excédant la réserve ;
- **Considérant** que la sécurité juridique du tiers acquéreur est assurée dans le cas où tous les cohéritiers réservataires présomptifs consentent à la vente ;
- **Considérant** la jurisprudence qui engage la responsabilité du notaire qui a omis d'appeler à l'acte de vente les cohéritiers réservataires du vendeur et de s'assurer de leur renonciation à l'exercice de l'action en revendication ;
- **Considérant** l'insécurité juridique que peut provoquer le silence d'un des héritiers réservataires présomptifs consulté pour donner son accord à la vente ;
- **Considérant** ainsi la situation de blocage qui en résulte ;
- **Considérant** cet impératif de sécurité juridique comme un défi authentique, qu'il convient de relever ;

**LE 111<sup>e</sup> CONGRÈS DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :**

Que soit ajouté à l'article 924-4 un 3<sup>e</sup> alinéa ainsi rédigé :

Tout héritier réservataire présomptif qui, dûment informé par acte extra judiciaire du projet d'aliénation, reste silencieux pendant un mois, est réputé consentir à cette aliénation.

**PROPOSITION 4**

**GÉRER LES ANNEXES D'UN ACTE AUTHENTIQUE ÉLECTRONIQUE**

- **Considérant** l'article 37 du Décret du 26 novembre 1971 autorisant les notaires à procéder à la copie sur support électronique de documents papier au moyen d'un système de numérisation garantissant leur reproduction à l'identique ;

- **Considérant** l'article 22 alinéa 2 de ce même décret énonçant que les documents ainsi annexés sont indissociablement liés à l'acte auquel ils se rapportent ;
- **Considérant** la réponse ministérielle du 18 juin 2013, confirmant que les notaires satisfont à leurs obligations de conservation des actes en numérisant les documents papier sans pour autant se prononcer sur le sort à réserver aux documents papiers une fois numérisés ;
- **Considérant** que la sécurité juridique relative à l'élaboration matérielle de l'AAE nécessite que soit clarifié le sort à réserver aux documents établis sur support papier une fois numérisés ;
- **Considérant** cet impératif de sécurité juridique comme un défi authentique qu'il convient de relever ;

**LE 111<sup>e</sup> CONGRÈS DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :**

Que le notaire ayant numérisé des documents sur format papier pour constituer des annexes à un acte authentique électronique puisse, sauf volonté contraire expresse des parties, détruire ces documents ;

Qu'il soit fait mention dans l'acte authentique électronique de la numérisation des documents papier, conformément aux dispositions de l'article 37 du décret du 26 novembre 1971, et de leur destruction.

## COMMISSION 2 : SECURITE JURIDIQUE ET CONJUGALITE

### PROPOSITION 1

#### SÉCURISER LE LOGEMENT DE L'INDIVISAIRE PAR L'ATTRIBUTION PRÉFÉRENTIELLE

- **Considérant** la précarité et l'insécurité que provoque la licitation à la barre du tribunal du bien pour l'indivisaire qui l'occupe à titre de résidence principale ;
- **Considérant** que tout indivisaire qui occupe à titre d'habitation principale le bien indivis, doit voir son logement protégé ;
- **Considérant** que cette nécessité est accrue pour la famille et les enfants quelle que soit la nature du lien qui a uni les parents ;
- **Considérant** cet impératif de sécurité juridique comme un défi authentique qu'il convient de relever ;

**LE 111<sup>e</sup> CONGRÈS DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :**

Que soit reconnu un droit d'attribution préférentielle facultative à l'indivisaire du bien ou des droits assurant son habitation principale effective, en contrepartie d'une soulte payable comptant.

### PROPOSITION 2

#### SÉCURISER LE CONTRAT DE PACS LORS DE SA CONCLUSION OU DE SA MODIFICATION

- **Considérant** le nombre significatif de Pacs conclu chaque année ;

- **Considérant** le manque d'information préalable à la conclusion du Pacs, notamment sur les effets de la stipulation dérogatoire d'une indivision d'acquêts ;
- **Considérant** l'insécurité juridique des partenaires et des tiers face à la modification du régime du Pacs due à l'absence de traçabilité des Pacs modifiés ;
- **Considérant** le contentieux prévisible du Pacs et les difficultés de preuve à venir sur lesquelles il se concentrera ;
- **Considérant** l'apport incontestable de la force probante, de la date certaine et de la conservation de l'acte authentique à toute conclusion et toute modification de Pacs ;
- **Considérant** cet impératif de sécurité juridique comme un défi authentique qu'il convient de relever ;

**LE 111<sup>e</sup> CONGRÈS DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :**

**Que toute conclusion d'un Pacs autre que soumis au régime supplétif et toute modification d'un Pacs soient obligatoirement réalisées par acte notarié.**

**PROPOSITION 3**

**SÉCURISER LA LIQUIDATION DES CRÉANCES CONJUGALES**

- **Considérant** la diversité des règles d'évaluation des créances entre époux, entre partenaires et sur l'indivision ;
- **Considérant** les résultats différents auxquels ces règles peuvent aboutir pour une même créance ;
- **Considérant** la possibilité pour un même couple d'être soumis successivement ou même simultanément à ces différentes règles ;
- **Considérant** l'absence de prévisibilité que peut provoquer la modification par le juge du montant de la créance pour un motif d'équité ;
- **Considérant** cet impératif de sécurité juridique comme un défi authentique qu'il convient de relever ;

**LE 111<sup>e</sup> CONGRÈS DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :**

**Que, sauf convention contraire, les créances entre époux soient liquidées, quel que soit leur régime matrimonial, suivant les mêmes règles par renvoi à l'article 1469 du Code civil dans sa globalité ;**

**Que le 1er alinéa de l'article 815-13 du Code civil soit modifié et renvoie également à l'article 1469 du Code civil.**

**PROPOSITION 4**

**SÉCURISER LES COMPTES D'ADMINISTRATION DU DIVORCE RELATIFS AU LOGEMENT CONJUGAL**

- **Considérant** la limitation à cinq ans de la « recherche des fruits et revenus » (articles 815-10 et 1403 du Code civil) ;



- **Considérant** l'impossibilité de faire courir la prescription extinctive entre époux (article 2236 C. civ.) et l'interdiction de toute action en paiement d'une créance d'une indivision simplement conditionnelle ;
- **Considérant** la différence de traitement induite par ces principes entre les époux communs en biens et les époux séparés de biens ;
- **Considérant** en particulier que relativement au logement conjugal dépendant d'une communauté de biens, la rétroactivité de la dissolution du régime de communauté (art. 262-1 C. civ.) provoque une recherche d'indemnité d'occupation sans limite ;
- **Considérant** sur une longue période d'indivision, l'importance des déséquilibres liquidatifs que peut provoquer cette « capitalisation » des fruits ;
- **Considérant** la pacification et l'accélération de la procédure de divorce qui en résulterait ;
- **Considérant** cet impératif de sécurité juridique comme un défi authentique qu'il convient de relever ;

#### LE 111<sup>e</sup> CONGRÈS DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :

Qu'aucune recherche relative à l'indemnité d'occupation due par un époux à raison de sa jouissance privative du logement du logement indivis durant la procédure de divorce ne soit recevable pour une période excédant cinq années.

### COMMISSION 3 : SECURITE JURIDIQUE ET TRANSMISSION

#### PROPOSITION 1

#### SÉCURISER LES CONSÉQUENCES LIQUIDATIVES DE LA DONATION-PARTAGE CONJONCTIVE

- **Considérant** la nécessité d'étendre expressément le bénéfice de la donation-partage conjonctive, à tous les parents, sans considération de l'existence entre eux d'un lien matrimonial ;
- **Considérant** le report prescrit par l'article 1077-2 du Code civil, en matière de donation-partage conjonctive, de l'action en réduction au décès du survivant des donateurs ;
- **Considérant** l'incertitude pesant ainsi au premier décès sur chaque héritier ou légataire relativement à ses droits, lesquels ne seront connus qu'au décès du survivant des donateurs ;
- **Considérant** l'aggravation de cette incertitude induite par la prise en compte d'une date unique, celle du décès du survivant des donateurs, pour l'évaluation des biens, sans considération de la longueur du délai écoulé entre les deux décès ;
- **Considérant** l'exception réservée au bénéfice de l'enfant non commun, d'agir en réduction dès le décès de son auteur ;
- **Considérant** que le caractère conjonctif du partage opéré par deux parents ne s'oppose pas à la liquidation de leurs successions respectives, par la prise en compte des droits théoriques de chaque enfant dans la masse des biens donnés par chaque parent ;
- **Considérant** cet impératif de sécurité juridique comme un défi authentique qu'il convient de relever ;

**LE 111<sup>e</sup> CONGRÈS DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :**

**De modifier l'article 1077-2, deuxième alinéa, du Code civil de la manière suivante :**

**« L'action en réduction ne peut être introduite qu'après le décès du disposant qui a fait le partage. En cas de donation-partage faite conjointement par les deux parents, chacun des donataires est réputé tenir de chacun de ses parents, les droits et biens dont il a été alloti, dans la proportion que représentent les biens et droits donnés par chacun des parents, dans l'ensemble des biens distribués. L'action se prescrit par cinq ans à compter de chacun des décès. »**

**PROPOSITION 2**

**FACILITER ET SÉCURISER L'ACCÈS AU DROIT COMPARÉ**

**PREMIER VOTE**

- **Considérant** l'objectif que s'est fixé l'Union européenne de mettre en place pour ses citoyens un espace de liberté, de sécurité et de justice ;
- **Considérant** la multiplication par l'effet des règles européennes de conflit de lois, des cas d'établissement d'un acte dans un Etat membre donné, appliquant la loi d'un autre Etat membre ;
- **Considérant** la nécessité de disposer, pour des raisons de sécurité juridique, d'un outil permettant l'accès au droit étranger compétent, ainsi que sa mise en œuvre à chaque cas particulier ;
- **Considérant** la création, par le règlement « successions » du 4 juillet 2012, du certificat successoral européen, lequel démontre que la mise en place d'un tel outil est parfaitement possible ;
- **Considérant** cet impératif de sécurité juridique comme un défi authentique qu'il convient de relever ;

**LE 111<sup>e</sup> CONGRÈS DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :**

**Que l'Union européenne se dote d'un règlement portant création d'un certificat de coutume européen (CCE),**

**Que ce règlement européen :**

***donne une définition propre de ce certificat de coutume,***

***délègue à chaque Etat la désignation des autorités et des professionnels habilités à le délivrer,***

***confère force probante audit certificat,***

***et lui permette de circuler sans aucune formalité de reconnaissance ou d'acceptation au sein des Etats membres de l'Union, avec la même force probante.***

**DEUXIEME VOTE**

- **Considérant** la suppression de l'exigence de traduction certifiée conforme, par la proposition de règlement de la Commission européenne du 24 avril 2013 « visant à simplifier l'acceptation de certains documents publics dans l'Union », dans son domaine d'application ;

- **Considérant** la nécessité, pour des raisons de sécurité juridique, que le notaire puisse exiger, pour tout document ou acte public rédigé en langue étrangère, une traduction présentant des garanties d'exactitude, lorsqu'il ne maîtrise pas la langue concernée ;
- **Considérant** cet impératif de sécurité juridique comme un défi authentique qu'il convient de relever ;

**LE 111<sup>e</sup> CONGRÈS DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :**

Que le notariat affirme son attachement à l'exigence d'une traduction certifiée, de tout document ou acte public rédigé en langue étrangère, lorsque le notaire ne maîtrise pas la langue concernée,

Que la Commission européenne révisé l'article 6 de sa proposition de règlement « visant à simplifier l'acceptation de certains documents publics dans l'Union ».

**PROPOSITION 3**

**SÉCURISER L'ÉVALUATION DE L'INDEMNITÉ DE RÉDUCTION ET SANCTIONNER SON NON-PAIEMENT**

- **Considérant** la généralisation de la réduction en valeur des libéralités à cause de mort excédant la réserve;
- **Considérant** le champ réduit du privilège strictement immobilier instauré au bénéfice de l'héritier réservataire par l'article 2374.3° du Code civil en garantie de son indemnité de réduction;
- **Considérant** ainsi l'absence de protection efficace de l'héritier réservataire quant au paiement de cette indemnité;
- **Considérant** au surplus que l'absence d'indivision existant entre le gratifié, à cause de mort comme entre vifs, et l'héritier réservataire contribue à l'insécurité de ce dernier en rendant incertaine la possibilité de réévaluer l'indemnité de réduction au jour de sa liquidation ;
- **Considérant** cet impératif de sécurité juridique comme un défi authentique qu'il convient de relever;

**LE 111<sup>e</sup> CONGRÈS DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :**

D'ajouter à l'article 924 du Code civil un troisième alinéa ainsi rédigé :

*L'héritier réservataire pourra opposer au légataire non successible un droit de rétention sur les effets légués jusqu'à complet paiement de l'indemnité de réduction éventuelle, sous réserve d'introduire une demande en réduction au plus tard dans l'année de l'assignation en délivrance."*

De modifier la rédaction de l'article 924-2 du Code civil de la façon suivante :

*Le montant de l'indemnité de réduction se calcule d'après la valeur des biens donnés ou légués à l'époque de la liquidation, ou du partage, ou de leur aliénation par le gratifié et en fonction de leur état au jour où la libéralité a pris effet. S'il y a eu subrogation, le calcul de l'indemnité de réduction tient compte de la valeur des nouveaux biens à l'époque du partage, et, à défaut d'indivision, à l'époque de sa liquidation, d'après leur état à l'époque de l'acquisition. Toutefois, si la dépréciation des nouveaux biens était, en raison de leur nature, inéluctable au jour de leur acquisition, il n'est pas tenu compte de la subrogation."*

#### PROPOSITION 4

##### SÉCURISER AU-DELA DES FRONTIÈRES : LA LIBRE CIRCULATION DES ACTES AUTHENTIQUES ENTRE ÉTATS MEMBRES

- **Considérant** l'objectif que s'est fixé l'Union européenne de mettre en place pour ses citoyens un espace de Liberté, de Sécurité et de Justice ;
- **Considérant** l'impérativité d'étendre la sécurité juridique apportée par l'acte authentique à l'ensemble de l'espace européen ;
- **Considérant** l'article 59 du règlement « successions » du 4 juillet 2012, qui ne consacre pas de principe de libre circulation des actes authentiques, mais leur seule acceptation ;
- **Considérant** l'insuffisance d'une approche sectorielle et non homogène de la législation européenne à l'égard de l'acte authentique ;
- **Considérant** que la sécurité juridique implique d'une part, l'adoption d'un règlement sur l'acte authentique consacrant sa libre circulation, et d'autre part, le rattachement de sa force probante et de sa force exécutoire à sa loi d'origine ;
- **Considérant** néanmoins les règles relatives aux registres publics, qui relèvent de la seule organisation de chaque Etat membre ;
- **Considérant** cet impératif de sécurité juridique comme un défi authentique qu'il convient de relever ;

#### LE 111<sup>e</sup> CONGRÈS DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :

**Que l'Union européenne se dote d'un règlement qui consacre la libre circulation de l'acte authentique, avec la force probante et la force exécutoire que lui confère sa loi d'origine, sans préjudice des règles relatives aux registres publics.**

#### PROPOSITION 5

##### SÉCURISER LE CONTRIBUABLE : ABROGER L'ARTICLE L 181 B DU LIVRE DES PROCÉDURES FISCALES

- **Considérant** la fonction fondamentale de la prescription abrégée triennale en matière fiscale au regard de la sécurité du contribuable ;

- **Considérant** l'article L 181 B du LPF qui rouvre le droit pour l'administration fiscale de rehausser la valeur déclarée dans une donation rappelée dans le délai de référence de quinze ans ;
- **Considérant** que la juxtaposition de ces délais permet à l'administration fiscale de revenir sur une valeur déclarée, jusqu'à dix-huit ans après la signature de l'acte ;
- **Considérant** ainsi l'impossibilité pour le contribuable de maîtriser le coût définitif d'une nouvelle transmission à titre gratuit intervenue dans le délai de rappel fiscal ;
- **Considérant** également l'insécurité résultant pour le contribuable de la réouverture d'un débat sur une valeur déclarée il y a dix-huit ans ;
- **Considérant** qu'ainsi l'article L.181-B du L.P.F constitue un frein à la transmission et retarde la perception de l'impôt qu'il était supposé accroître ;
- **Considérant** cet impératif de sécurité juridique comme un défi authentique qu'il convient de relever ;

LE 111<sup>e</sup> CONGRÈS DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :  
D'abroger l'article L.181-B du Livre des procédures fiscales.

## COMMISSION 4 : SECURITE JURIDIQUE ET VENTE D'IMMEUBLE

### PROPOSITION 1

#### SÉCURISER LA PRESCRIPTION ACQUISITIVE PAR UNE PROCÉDURE NON CONTENTIEUSE DE TITREMENT

- **Considérant** l'importance du titre de propriété pour la sécurité juridique des transactions immobilières ;
- **Considérant** le rôle de la prescription acquisitive comme mode d'acquisition de la propriété du fait de l'écoulement du temps et de la réunion des qualités requises pour conférer à la possession un caractère utile ;
- **Considérant** l'acte de notoriété acquisitive, créé par la pratique notariale, comme instrument probatoire de cette possession ;
- **Considérant**, néanmoins, la portée juridique limitée de cet acte qui, même établi avec la plus grande rigueur, ne crée ni ne constate aucun droit de propriété au profit du possesseur et ne constitue donc pas en lui-même un titre de propriété ;
- **Considérant** le paradoxe qui résulte de l'impossibilité actuelle pour le possesseur de pouvoir faire constater le caractère utile de sa possession, et partant l'effet acquisitif de la prescription, en dehors d'un procès auquel il serait forcément défendeur ;
- **Considérant** l'intérêt que présenterait, pour la sécurité des transactions immobilières, une procédure gracieuse permettant au possesseur de faire constater par un juge les qualités utiles de sa possession et

sécuriser par conséquent le droit de propriété acquis par prescription grâce à l'autorité de chose jugée conférée par la décision judiciaire ;

- **Considérant** cet impératif de sécurité juridique comme un défi authentique qu'il convient de relever ;

### LE 111<sup>e</sup> CONGRÈS DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :

Que, pour sécuriser la transmission d'un immeuble acquis par prescription, soit instituée une procédure gracieuse de titrement ouverte sur requête volontaire du possesseur, cette procédure reposant nécessairement sur un acte authentique de notoriété acquisitive normalisé, ayant fait l'objet d'une publicité élargie, et dont l'existence pourrait utilement être consacrée par le législateur.

### PROPOSITION 2

#### CRÉER UN REGIME DÉROGATOIRE DE L'AVANT-CONTRAT AUTHENTIQUE DE VENTE IMMOBILIÈRE

- **Considérant** la nécessité :
  - D'une part, d'éclairer, dès la signature de l'avant-contrat, le consentement de l'acquéreur en lui communiquant les informations et les nombreux documents prévus par la loi, dont il importe, en outre, de garantir la conservation,
  - D'autre part, de fixer d'une manière incontestable le point de départ du délai de rétractation prévu à l'article L 271-1 du CCH ;
- **Considérant** la sécurité que l'authenticité apporte à l'avant-contrat, en garantissant à la fois le contrôle, la conservation et la date certaine de l'acte et l'exercice du devoir de conseil du notaire ;
- **Considérant**, par suite, l'inutilité :
  - D'annexer à l'acte de vente les documents déjà annexés à un avant-contrat authentique, et en particulier le dossier de diagnostic technique,
  - De notifier ou remettre en mains propres un avant-contrat authentique à l'acquéreur pour ouvrir le délai de rétractation accordé par l'article L. 271-1 du CCH ;
- **Considérant** que les spécificités, ainsi soulignées, de l'avant-contrat authentique concourent simplement et efficacement à la sécurité juridique de la vente immobilière, et devraient donc être prises en considération par le législateur ;
- **Considérant** cet impératif de sécurité juridique comme un défi authentique qu'il convient de relever ;



LE 111<sup>e</sup> CONGRÈS DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :

PREMIER VOTE : Que le point de départ du délai de rétractation ouvert à l'acquéreur non professionnel de logement par l'article L. 271- 1 du Code de la construction et de l'habitation soit fixé de plein droit au lendemain de la signature de l'avant-contrat lorsque celui-ci est conclu en la forme authentique, sans notification ni formalité de remise en mains propres.

DEUXIEME VOTE : Que soit substituée à l'annexe formelle à l'acte de vente, pour tous documents, et notamment les diagnostics techniques, déjà annexés à un avant-contrat reçu par le même notaire, la simple mention d'un renvoi à cet avant-contrat.

PROPOSITION 3

SÉCURISER LA VENTE IMMOBILIÈRE PAR UN DROIT DU NOTAIRE A LA CONSULTATION DIRECTE DES FICHIERS IMMOBILIERS

- **Considérant** l'accès aux informations contenues dans l'ensemble des fichiers immobiliers comme une composante essentielle de la sécurité juridique des ventes d'immeubles ;
- **Considérant** l'absence d'obstacle technique ou juridique à une consultation en temps réel du fichier immobilier, aujourd'hui entièrement informatisé ;
- **Considérant** le fonctionnement déjà existant, dans les trois départements de l'Alsace-Moselle, d'un tel système de consultation directe ;
- **Considérant** cet impératif de sécurité juridique comme un défi authentique qu'il convient de relever ;

LE 111<sup>e</sup> CONGRÈS DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :

Que soit reconnu, au plus vite, à l'ensemble des officiers publics et ministériels le droit de consulter directement et à distance tous les fichiers immobiliers, qu'il s'agisse des registres du Livre Foncier ou de ceux des services de la publicité foncière (renseignements et copies d'actes),

Et que soit engagée avec les pouvoirs publics une réflexion en direction d'une centralisation nationale des fichiers immobiliers.

PROPOSITION 4

RESTAURER LA FORCE OBLIGATOIRE DE LA PROMESSE UNILATÉRALE DE VENTE ET LA SÉCURISER PAR UN DROIT RÉEL

- **Considérant** l'intérêt, pour la pratique notariale, de pouvoir choisir en toute sécurité juridique le type d'avant-contrat correspondant au mieux aux caractéristiques d'une affaire et à la volonté des parties ;
- **Considérant** l'affaiblissement de l'obligation du promettant induit, depuis 1993, par la jurisprudence relative aux promesses unilatérales de vente ;

- **Considérant** les difficultés qui peuvent s’attacher à la rédaction de conventions propres à s’affranchir de cette analyse jurisprudentielle sans dénaturer l’avant-contrat ;
- **Considérant** le projet de l’ordonnance réformant le droit des contrats, et spécialement le futur article 1124 du Code civil ;
- **Considérant** néanmoins qu’il pourrait être opportun d’accroître la protection du bénéficiaire en convenant de donner un caractère réel à l’engagement du promettant, comme le fait la convention connue des droits suisse et allemand sous le nom de pacte d’emtion ;
- **Considérant** cet impératif de sécurité juridique comme un défi authentique qu’il convient de relever ;

**LE 111<sup>e</sup> CONGRÈS DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :**

**PREMIER VOTE :** Que les pouvoirs publics soient incités à faire adopter au plus vite la disposition de l’article 1124 projeté du Code civil, qui fait obstacle à la rétractation du promettant pendant toute la durée de validité de la promesse.

**DEUXIEME VOTE :** Que soit engagée une réflexion sur l’introduction en droit français d’une possibilité de grever un immeuble d’une charge, nécessairement temporaire, de nature réelle, analogue au pacte d’emtion connu des législations suisse et allemande, permettant à un bénéficiaire désigné d’en devenir propriétaire, aux conditions convenues, par simple déclaration unilatérale de volonté.

## SEANCE SOLENNELLE D'OUVERTURE

**Jean-François SAGAUT, président du 111<sup>e</sup> Congrès des notaires de France, notaire à Paris**

Bonjour à tous et bienvenus à Strasbourg, *De huntert' elefte kongress faune de franzeche autoor ech gue hefnet.*

Je déclare ouvert le 111<sup>e</sup> Congrès des notaires de France : « La sécurité juridique, un défi authentique ».

Ce défi, toute la formidable équipe du 111<sup>e</sup> Congrès des notaires de France a su le relever. Elle va le démontrer au cours de ces trois jours de débats qui nous attendent.

Permettez-moi de vous la présenter :

- Gérard FLORA, son vice-président,
- Marc CAGNIART, en charge de la communication,
- Laurence SCHULLER, communication régionale,
- Philippe WALTER, son commissaire général,
- Charles BARTHELET, son trésorier « 2.0 »,

Ainsi que les rapporteurs réunis autour du rapporteur général, l'infatigable Jean-Marie DELPERIER, à savoir:

Thomas GRUEL et Cyrille FARENC,  
Xavier GUEDE et François LETELLIER,  
Gilles BONNET et Delphine VINCENT,  
Eric CEVAER et Cécile DAVEZE.

Est-il besoin de vous présenter notre rapporteur de synthèse ? Monsieur le professeur Michel GRIMALDI, professeur à l'Université Panthéon-Assas.

Et pour finir je salue aussi les collaboratrices de l'Association Congrès des Notaires de France qui œuvrent en coulisses pour la réussite de notre manifestation.

Cette équipe formidable a travaillé sans relâche durant deux années, m'honorant de sa confiance et de sa disponibilité.

Elle va maintenant s'avancer jusqu'à vous ...

Vous public d'exception, sous vos applaudissements ! Strasbourg s'est préparée à nous accueillir en majesté.

Son premier magistrat nous fait l'honneur de venir vous le dire en personne.

J'invite à me rejoindre Monsieur Roland RIES, maire de Strasbourg.

Monsieur le maire, les officiers publics que nous sommes considèrent à sa juste mesure l'honneur que vous nous faites en acceptant d'intervenir.

Avant de vous céder la parole, je tenais publiquement à vous dire combien j'ai été touché de votre engagement personnel à mes côtés pour que ce Congrès puisse se tenir dans votre ville.

Vos équipes ont été à l'unisson.

Je dois dire à mes confrères présents ce matin la qualité de l'accueil qu'elles nous ont réservé en se mettant à notre disposition pour que ce congrès brille d'un éclat particulier.

En mon nom et en celui de l'ensemble des congressistes soyez en vivement remerciés.

Monsieur le Maire, je vous invite à vous rendre au pupitre.

### **Roland RIES, maire de Strasbourg**

Monsieur le président du 111<sup>e</sup> Congrès des notaires de France, Jean-François SAGAUT,  
Monsieur le président du Conseil supérieur du notariat, Pierre-Luc VOGEL  
Mesdames et messieurs les parlementaire locaux

Je n'oublie pas non plus monsieur le président du Conseil interrégional des notaires des Cours d'Appel de Colmar et de Metz, Marc SCHMITT,  
Monsieur le président de la Chambre des notaires du Bas-Rhin, Eric RICOU,  
Mesdames, messieurs, les notaires de France,  
Mesdames et messieurs,

Merci ! Merci, monsieur le président, pour vos mots de remerciements à l'égard de Strasbourg et pour l'enthousiasme que vous avez témoigné à chacune de nos rencontres et aujourd'hui encore à l'idée de tenir ce 111<sup>e</sup> Congrès des notaires de France dans la capitale européenne.

Permettez-moi à mon tour, en tant que maire de cette ville et au nom de tous les Strasbourgeois, de souhaiter à chacune et à chacun d'entre vous la bienvenue dans la capitale européenne, capitale des droits de l'Homme.

Vous avez déjà, à l'occasion de la magnifique soirée organisée hier sur la Place du Château, pu découvrir les charmes millénaires et le patrimoine inestimable de notre Ville. Et je suis convaincu que vous aurez encore l'occasion d'en profiter et d'approfondir votre découverte des charmes de Strasbourg et de notre région dans les 3 prochains jours.

Bien entendu, et c'est un refrain que vous devez entendre souvent, chaque maire qui ouvre un congrès vante les atouts de sa ville et souligne ce qui la distingue des autres pour dire que « sa ville à quelque chose en plus ». Rassurez-vous, je ne ferai pas ici devant vous un rapport exhaustif de tout ce qui distingue Strasbourg des autres villes françaises.

En revanche, je peux vous assurer que vous trouverez ici quelque chose qui n'existe que très peu ailleurs et qui ne relève pas ou très peu du matériel ou du visuel et qui pourtant nous distingue : c'est notre double culture, à la fois latine et germanique, ce goût pour la fête, pour la bonne chère, le bon vivre, l'extravagance parfois, je pense à Tomi UNGERER, la créativité, l'inventivité, l'innovation toujours, mais aussi cette volonté du travail bien fait et d'une certaine rigueur ; je pense que vous avez déjà pu le constater dans vos rapports avec vos confrères alsaciens et strasbourgeois.

Vous aurez la chance et le plaisir de pouvoir profiter d'une ville européenne, cosmopolite, ouverte, qui malgré son histoire mouvementée se tourne aujourd'hui résolument vers le Rhin et vers nos voisins allemands de la ville de Kehl et de la région de l'Ortenau.

Vous pourrez profiter d'une ville où nous avons fait de la qualité de vie et de la construction de la ville de demain le fer de lance de notre action.

Dans un contexte où les distances se réduisent et où la compétition entre les territoires du monde entier est devenue la norme, les villes et les grandes villes comme Strasbourg sont aujourd'hui confrontées à plusieurs enjeux pour assurer leur rayonnement, leur attractivité mais aussi leur viabilité. J'en citerai au moins trois :

Il y a d'abord l'enjeu du développement économique et de l'emploi, de la création de richesses qui se concentre avant tout dans les métropoles, non pas pour les garder jalousement pour soi mais pour en faire profiter l'ensemble du territoire environnant. Car c'est ici que se concentrent les principaux leviers de l'innovation, de la recherche, de l'entrepreneuriat, ainsi que les organismes de financements et de formation indispensables à la croissance des entreprises et à la création d'emploi. Les villes concentrent donc les principaux leviers de la compétitivité territoriale, et c'est un enjeu majeur de toujours veiller à les préserver et

à les conforter dans le contexte très concurrentiel que nous connaissons aujourd’hui.

Il y a aussi, et surtout, l’enjeu environnemental car nos villes, en raison notamment des flux qu’elles attirent, des activités qu’elles génèrent, et de leur densité, produisent plus de déchets et de pollution que n’importe quel autre territoire.

Il nous appartient donc, à nous responsables publics, de mettre en place les réponses permettant de faire de la ville, une ville durable et vivable pour tous et cela passe notamment par notre action déterminée en faveur des transports et des mobilités douces - vous aurez sans doute l’occasion de découvrir notre réseau de bus et de tramway – très performant et novateur au début des années 90, de l’auto-partage, de la pratique du vélo, mais nous ne sommes pas les meilleurs d’Europe, mais aussi par notre mobilisation en faveur de la transition énergétique dans la construction des bâtiments ou dans la gestion de l’énergie et des déchets.

Il y a enfin des enjeux sociaux immenses car c’est d’abord dans les villes et dans les métropoles que sont concentrées les populations les plus fragiles qui font face à des problèmes d’exclusions sociales, d’accès à l’emploi, au logement. C’est tout l’enjeu de la rénovation urbaine, les projets ANRU, sur lesquels nous agissons en lien avec l’Etat pour améliorer le cadre de vie et la qualité de vie de tous nos concitoyens.

Mesdames et messieurs les notaires,

Je souhaite que ce congrès soit pour vous tous un temps propice à la réflexion et à l’imagination sur l’avenir de votre profession, sur son évolution, son apport à la société, et surtout sur le sens de votre action dans un monde en perpétuel mouvement. Cela est propre à chaque profession qui tient congrès mais c’est sans doute plus vrai encore pour une profession comme la vôtre en contact direct avec les vies familiales jusque dans leur intimité. Nous avons tous besoin d’un temps pour nous échapper du travail quotidien et regarder plus loin, pour réfléchir et se poser les bonnes questions. Et je suis persuadé que ce moment tombe à point nommé alors que votre profession traverse un moment crucial de son histoire.

Au-delà de l’avenir de votre profession, vous avez choisi de consacrer ce 111<sup>e</sup> Congrès des notaires de France à la « sécurité juridique ». Strasbourg, ville capitale européenne et des droits de l’Homme, ne peut que souscrire et s’associer fortement au thème que vous avez choisi pour ce congrès.

La « sécurité juridique » pour le maire que je suis, doit être synonyme d’une sécurité juridique au service de tous nos concitoyens, sans distinction de moyens ou d’origine, elle doit être au service d’une égalité réelle de traitement devant la loi, seule garante de l’état de droit qui nous rassemble tous. Un droit sécurisé, compréhensible et accessible à tous, qui ne privilégie pas les plus forts et les mieux armés en matière juridique sur les plus faibles, tel doit être selon moi l’enjeu premier de la sécurité juridique.

Je souhaite à chacune et à chacun d’entre vous un très bon congrès, agréable mais aussi enrichissant, un travail fructueux autour des enjeux de la sécurité juridique, mais aussi de belles découvertes de notre ville de Strasbourg. N’hésitez pas à vous y promener malgré le programme chargé qui est le vôtre. Le Strasbourg médiéval et Renaissance, le Strasbourg de la Neustadt construite à l’époque allemande autour de la place de la République notamment et aussi le quartier européen et le secteur des Deux-Rives qui rapproche Strasbourg du Rhin et de sa voisine allemande, la ville de Kehl. Tout cela mérite des tours et détours. Je vous l’assure, vous ne le regretterez pas.

Bon congrès à toutes et à tous.

**Jean-François SAGAUT, président du 111<sup>e</sup> Congrès des notaires de France, notaire à Paris**

Merci monsieur le maire de ces propos. L’histoire de nos congrès avec votre ville est déjà ancienne, nous nous sommes déjà invités à plus de quatre reprises. Et à vous entendre, c’est une invitation à passer trois longues et belles journées ici mais à y revenir dans quelques années.

Un grand merci à vous, monsieur le maire.

Monsieur le préfet,  
Monsieur le président de la Cour européenne des droits de l'Homme,  
Monsieur le président du Conseil régional,  
Mesdames et messieurs les parlementaires et les élus,  
Monsieur le président du Conseil général,  
Monsieur le maire, que nous venons de saluer,  
Messieurs et mesdames les Hauts magistrats,  
Mesdames et messieurs les Hauts fonctionnaires,  
Mesdames et messieurs les Hautes personnalités,  
Monsieur le président du Conseil des notariats de l'Union européenne,  
Monsieur le président du Conseil supérieur du notariat,  
Mesdames et messieurs les présidents,  
Mes chers confrères,  
Chers amis,

Du haut de cette tribune plus d'un siècle de notariat nous contemple ! Depuis 1891 notre congrès constitue ce grand moment de rassemblement de la profession toute entière. Destiné à affirmer notre force, à débattre, à nous former et à nous réunir, il se déroule aussi, dans un contexte confraternel et convivial.

Permettez-moi de vous dire que « *Je suis bien aise de me trouver face à vous, je brûlais de vous parler, pour m'ouvrir à vous ... d'un secret !* ».

Ce vers de Molière mis dans la bouche de Cléante est l'occasion pour moi de vous confier mon « amour de l'authenticité ».

Deux ans maintenant que j'ai déclaré ma flamme à la sécurité juridique.

Deux ans maintenant que j'ai entrepris ce voyage extraordinaire, au cœur de l'authenticité.

Quel plaisir de constater que si j'ai embarqué solitaire, rapidement, une équipe solidaire m'a donné sa confiance pour m'accompagner !

Elle a su essuyer les vents mauvais que nous avons dû traverser. Elle a su maintenir une exigence et une qualité dans le travail accompli. Je n'ai pourtant eu à leur offrir « *que du sang, de la peine, des larmes et de la sueur* », selon l'adage de CHURCHILL !

A l'aune de ces douze derniers mois, chacun pourra en effet mesurer la force de caractère, l'altruisme et l'abnégation dont ils ont fait preuve.

*« Aucun n'a cédé, aucun n'a trempé la plume  
Dans l'encre du désarroi ou de l'amertume,  
Aucun n'a déserté pour l'organisation,  
De cet évènement, dans sa préparation.  
Et si les mots me manquent  
Pour des remerciements  
Mieux que moi vous le ferez  
En les applaudissant ! »*

Merci à vous monsieur le maire, monsieur RIES, vous qui avez su dès le début de mon aventure, encore solitaire, comprendre l'enjeu de ce congrès. Vous avez multiplié les efforts pour en permettre la tenue dans votre ville, Strasbourg, dont l'histoire singulière le dispute à la majesté de son patrimoine.

Je salue également les confrères du Bas-Rhin pour leur hospitalité et les présidents RICOU, SCHMITT, TARRADE et VOGEL pour leurs bienveillantes attentions tout au long de ces deux ans.

Voilà qu'en ce matin, je constate avec plaisir que vous êtes très nombreux au rendez-vous :

Vous les notaires de France,

Vous les notaires d'Europe,

Vous les notaires du monde dont plus de quarante délégations ont fait le déplacement.



Grace à vous tous, c'est donc bien la grande famille du notariat qui se trouve réunie ici toute entière à Strasbourg, pour vivre ce tournant dans l'histoire de nos Congrès, et plus encore, de notre profession.

Mon propos s'articulera en deux temps.

Le premier pour vous expliquer mon choix du thème, le second pour vous décrire ce que sera ce 111<sup>e</sup> Congrès dont j'ai l'intuition qu'il sera à nul autre pareil !

Le choix du thème, la sécurité juridique, m'est apparu comme une évidence. La sécurité juridique est dans l'ADN du notaire. En effet, il s'agit d'un besoin primaire, qu'il appartient à un Etat démocratique et solidaire de satisfaire. Par quel moyen ? Par l'intermédiaire d'un grand service public de l'authenticité, basé sur la preuve non contentieuse et, le conseil impartial.

Qu'il s'agisse de construire son couple, de constituer un patrimoine, de le transmettre, chacun est en droit d'attendre de l'Etat la garantie de pouvoir mener sa vie juridique en toute sécurité. Cette obligation régaliennne, ce besoin citoyen, constituent aussi un enjeu, voire une nécessité, pour les acteurs économiques.

C'est pour cela que j'ai choisi ce thème pour ce 111<sup>e</sup> Congrès, celui de la sécurité juridique. Il dépend avant tout d'un choix de société, au cœur d'une préoccupation citoyenne et au sein duquel l'authenticité a toute sa place !

Certes la sécurité juridique est un vaste sujet, aux multiples facettes, comme le rapporteur général, Maître Jean-Marie DELPERIER, vous l'exposera en fin de matinée.

J'en retiendrai trois :

D'abord, un sujet de légistique : un Etat soucieux de préserver cette sécurité juridique se doit, selon la formule du président Renaud DENOIX DE SAINT-MARC, de produire des lois pour « *Décider, déterminer, fixer, ordonner, régir, autoriser, prohiber, exclure et non pas énoncer des évidences, émettre des vœux, préférer des incantations !* ».

Produire des normes de manière plus raisonnée est donc devenue une nécessité. Cette incantation, que je reprends ici, fut déjà lancée par notre ancien confrère, le président Alain LAMBERT, dont je salue la clairvoyance.

Ensuite, faire de bonnes lois ne suffit pas à assurer la sécurité juridique. Il faut aussi pouvoir compter sur une justice qui, avec constance, clarifie ce qui demeure obscur, sans remettre en cause les situations contractuelles valablement établies. La prévisibilité est essentielle pour garantir la sécurité juridique.

Pourquoi ? Parce que « *c'est un supplice d'être gouverné par des lois que l'on ne connaît pas !* ». Et venant de Kafka, je crois que nous avons là affaire à une parole d'expert !

Enfin, il est une dernière dimension de la sécurité juridique. Cette dimension, est celle au sujet de laquelle notre légitimité, à nous notaires, est incontestable : celle garantie par l'authenticité dont nous sommes à la fois les serviteurs zélés et les infatigables gardiens.

Elle seule a guidé nos réflexions.

Au travers des trois dimensions que je viens de rappeler, le constat de la nécessité d'assurer la sécurité juridique qui vient d'être fait, résonne avec encore plus d'acuité dans une société en manque de repères.

Il y a plus de vingt ans, le Doyen CARBONNIER constatait déjà avec sagesse et prémonition, que notre société était affectée par une défaillance de ses règles morales et juridiques. Vingt ans plus tard, cette anomie, sorte de poison lent, semble avoir engendré l'insécurité.

A cela rien d'étonnant car, à défaut de faire les rappels à l'ordre, on perd le repère à l'ordre !

Ainsi, l'insécurité que chacun ressent, dans l'ordre juridique, est au cœur de nos travaux. Nul ne peut contester qu'elle fragilise les individus, et, au-delà, la société toute entière !

Mes chers confrères, chers amis, il nous appartient de nous battre pour nos valeurs qui sont aussi celles de la République.

Alors oui, je le concède, comme chacun d'entre vous, j'ai douté. Comme beaucoup d'entre nous, j'ai même eu peur. Oui, mais comme pour chacun d'entre vous, les blessures ressenties au cours des mois derniers, n'ont pas été fatales. Bien au contraire, elles ont permis de mieux envisager l'avenir qu'il convient, désormais, de dessiner. Rien ne sera plus jamais comme avant. Certes, mais une certitude demeure : le droit n'est pas une denrée ou un service marchand. Dès lors, la sécurité juridique ne peut être sacrifiée sur l'autel d'un libéralisme emportant les valeurs propres de la République !

Soyons-en les gardiens afin que notre société demeure humaine, et que nous puissions contempler longtemps encore, l'héritage qui a inspiré les droits de l'Homme.

Soyons les héritiers d'un ordre juridique juste permettant un accès universel, équitable et partagé à la justice préventive, grâce au grand service public de l'authenticité.

La paix et le maintien du lien social, fraternel et solidaire, sur lequel repose notre société, l'exigent !

Nous les notaires de France,

Nous les notaires d'Europe,

Nous les notaires du monde,

Sommes conscients de l'utilité de notre mission, déjà rappelée avec justesse par REAL. Mais nous savons aussi que la confiance de l'Etat nous oblige, plus qu'elle ne nous donne de droits.

« *Pénétrez-vous, Messieurs, de l'importance de votre mission ; que son utilité vous soit toujours présente dans les travaux assidus qu'elle vous impose* ». Cette interpellation du Ministre GUIZOT, s'adressant aux instituteurs, ces « *Hussards noirs de la République* », éveille, aujourd'hui encore, notre conscience collective, nous les « *Hussards de la justice amiable et préventive* », nous, les gardiens séculaires du service public de l'authenticité !

Nous sommes biens présents et armés pour relever les défis de demain et servir encore longtemps, la cause de la sécurité juridique.

Prêtons ce serment, ici à Strasbourg, capitale de l'Europe et sanctuaire des droits de l'Homme !

Après vous avoir parlé du thème, ... avec enthousiasme !

Venons-en maintenant, à notre Congrès.

Que sera le 111<sup>e</sup> Congrès des notaires de France ?

A titre général, un Congrès des notaires, c'est d'abord un moment d'unité, de confraternité et de convivialité. C'est ensuite un moment d'intelligence collective avec des réflexions partagées, une formation continue, et des propositions pour faire avancer le droit. C'est enfin un moment de rencontre politique, et une vitrine pour la profession toute entière.

Cette édition ne faillira pas à notre tradition, mais j'ai souhaité en outre marquer ce millésime d'un **triple sceau** :

Celui de l'ouverture à l'Europe,

Celui de l'accueil de la jeunesse,

Celui de la maîtrise des technologies.

- Un Congrès tourné vers l'Europe tout d'abord.

Le 11 mai 1998, il y a tout juste dix-sept ans, la première pièce de 1 € était frappée en France. Symbole de la construction européenne, facteur de dynamisme de l'économie, l'euro devient la monnaie commune à 11 des 15 pays que compte l'Union européenne en cette année-là.

Depuis, l'Europe a changé d'âme. Fondée sur l'avènement d'un seul espace marchand, elle se rêve désormais en une Europe citoyenne. Elle prône la création d'un espace de liberté, de sécurité et de justice. Nous voyons ainsi apparaître des textes, depuis dix ans, qui facilitent la circulation des situations juridiques en Europe, par l'intermédiaire des jugements mais aussi, et c'est remarquable, par l'intermédiaire des actes authentiques.

Nous les notaires avons donc rendez-vous avec l'Europe, ici, à Strasbourg ! Et le notariat est bien présent à ce rendez-vous de son histoire avec l'Europe dont il participe d'ailleurs activement à la construction.

J'en veux d'abord pour exemple, et quel exemple, la place prise dans nos travaux par l'examen du règlement européen sur les successions transfrontalières, dont l'entrée en vigueur est prévue le 17 août prochain.

J'en veux ensuite pour preuve, et quelle preuve, la signature aujourd'hui, par un acte authentique, dans l'enceinte même du Parlement européen de la charte notariale de la Sécurité Juridique en Europe. Cette charte réaffirme l'engagement du notariat continental tout entier, au service de la cause de la sécurité juridique, et à destination des citoyens de l'Union européenne.

J'en veux enfin pour témoignage, et quel témoignage l'intervention, inédite, du Président de la Cour européenne des droits de l'Homme, située à quelques mètres d'ici, et qui viendra ouvrir nos travaux, en début d'après-midi. Permettez-moi d'y voir non seulement le symbole de la dimension humaniste de notre ministère, mais encore d'y voir la justification de notre rôle social. Nous participons au maintien d'une société apaisée, grâce à la prévention des conflits que nous accomplissons quotidiennement.

Ne nous trompons pas. Notre avenir est là : être des notaires européens, garants de la sécurité juridique, de l'Atlantique à la Mer noire, de la Méditerranée au Golfe de Finlande !

- Un congrès tourné vers la jeunesse ensuite

Si pour Oscar WILDE « *La jeunesse est le seul bien qui vaille* », elle est, pour Jules ROMAIN, « *le temps que l'on a devant soi* ». Conscient de cet enjeu, qui résonne aussi comme un défi pour notre profession, j'ai décidé de prendre des initiatives fortes à destination de notre jeunesse pour faciliter son accueil au sein du Congrès.

Nos jeunes pourront ainsi, tout d'abord, participer à nos travaux.

Ensuite, ils pourront écouter la synthèse du professeur Michel GRIMALDI, dont l'intelligence et l'érudition proverbiale le disputent au charisme et à la gentillesse. Je peux en attester et tiens déjà à lui rendre un vibrant hommage pour son accompagnement essentiel durant ces deux années.

Enfin, ils pourront entendre la parole du président BADINTER, homme d'engagements et de courage, une des grandes consciences morales et juridiques de notre temps. Ce « Juste », au regard de l'Humanité, nous dessinera, leur dessinera les perspectives d'avenir, dans lesquelles il nous invitera à nous engager, avec la jeunesse, au service de la sécurité juridique.

- Un Congrès de la maîtrise des technologies enfin

L'apport des technologies est incontournable, autant qu'il est incontestable. La preuve en est son imprégnation jusque dans la pratique de l'acte authentique, qui incarne, pourtant, le plus haut degré de sécurité des normes juridiques.

La compatibilité de l'authenticité, avec l'avènement du temps de l'immatériel, est à la fois rassurante, mais aussi, source de vigilance.

Rassurante, car l'authenticité affirme ici sa permanence et sa capacité à s'adapter à cette évolution, sans ne rien céder de sa rigueur, qui est le gage de la sécurité qu'elle confère.

Mais vigilance aussi. Le péril que représente le triomphe de la machine sur l'homme, fut déjà présenté dans une allégorie aussi éloquente qu'inquiétante, par Stanley KUBRYK, dans *2001 Odyssées de l'Espace*. Ce qui n'était toutefois qu'une prophétie, a connu, depuis, un épisode tangible. En effet, le 11 mai 1997, et oui encore un 11 mai (!), *Deep Blue*, l'ordinateur des orfèvres d'IBM, l'emporte sur le champion du monde d'échecs, le génial Garry KASPAROV. Nous sommes bien passés du mythe ... à la réalité !

Soyons donc prudents et veillons à demeurer maîtres, en toutes circonstances, et en tout temps, des technologies mises au service du droit.

Pour autant, avec mon équipe, lorsque nous avons construit ce congrès, nous avons pris la décision d'innover ... je tiens à vous rassurer, en toute sécurité !

Je suis ainsi heureux de vous annoncer le déploiement d'une application pour smartphones pour votre confort. Elle va nous permettre de vous informer en temps réel, et il vous sera possible de poser des questions par SMS à nos amis rapporteurs.

Vous trouverez également un « L@b » dans l'exposition. Il s'agit d'un espace multimédia vous permettant de mieux explorer le rapport du congrès.

Avant de conclure, un mot des propositions qui seront débattues et soumises à vos suffrages.

Les rapporteurs des 4 commissions soumettront au vote des congressistes les propositions dont Maître DELPERIER vas vous dresser le panorama.

Pas de propositions politiques, pas de recherche de simplification, à laquelle plus personne ne croît. Non, il vous sera proposé un « choc de sécurisation » !

Le notariat apparaît bel et bien dans son double rôle : celui d'une profession éclairée et consciente de ses responsabilités, envers l'Etat, et ses concitoyens ; celui d'une profession soucieuse d'être une vigie, toujours en alerte, pour améliorer la science juridique.

C'est pourquoi depuis plus d'un siècle, les propositions d'un Congrès sont construites chaque année en suivant les enseignements de DIDEROT, lequel disait : « *Nous parlerons contre les lois insensées jusqu'à ce qu'on les réforme, et en attendant nous nous y soumettrons aveuglément* ». Telle est notre ligne de conduite !

Il est grand temps pour moi de conclure, en formulant à mon tour 3 propositions :

Que ce 111<sup>e</sup> Congrès soit :

D'abord, un congrès d'engagement, car nous notaires... nous levons comme un seul homme, debout, entier et unis face à l'adversité !

Ensuite, un congrès de l'identité, car nous notaires ... sommes en phase avec notre cause et notre justification sociale, celle d'un grand service public de la sécurité juridique.

Enfin, un congrès d'avenir, car nous notaires ... vivons ce qui demeurera à tout jamais le premier congrès « du temps d'après ». Vous êtes, nous sommes, au rendez-vous de l'histoire du notariat.

Cette histoire empruntera le chemin de l'Europe et de la jeunesse, telle est ma conviction !

Notaires de France,  
Notaires d'Europe,

Notaires du Monde,  
Mes chers confrères,

« La condition de la liberté, c'est le courage » selon SOCRATE.

Soyons courageux !  
Construisons l'avenir !  
Acceptons les nécessaires remises en cause, pour accomplir encore mieux, demain, notre ministère, celui du Service public de la sécurité juridique !

Chers amis,  
Au nom de cette sécurité juridique,  
Dans une France fraternelle,  
Eprise de liberté, de sécurité et de justice,  
Fruits de ses racines, de son histoire, de sa culture,

Que vive encore longtemps le modèle de la sécurité ... authentique !

Je vous remercie.

Madame Christiane TAUBIRA, garde des Sceaux, ne sera pas présente ce matin.  
L'actualité qu'il n'est nul besoin de rappeler fait que vous serez tous heureux d'entendre s'exprimer le président du Conseil supérieur du notariat, Maître Pierre-Luc VOGEL, que j'invite maintenant à me rejoindre en tribune.

Monsieur le président, vous pouvez le constater par vous-même, les notaires de France sont très nombreux au rendez-vous en ce matin.  
La profession vient de traverser une période inédite.  
Plus que jamais, nous avons besoins de repères sûrs et solides pour regarder vers l'avant, vers l'avenir.  
Monsieur le président, les notaires de France vous écoutent.

### **Pierre-Luc VOGEL, président du Conseil supérieur du notariat**

Permettez-moi tout d'abord de rendre hommage à Jean-Pierre FERRET qui a marqué l'histoire des congrès comme il a marqué l'histoire du Conseil supérieur.

Jean-Pierre aura été un immense serviteur de la profession encore grandi par sa modestie et par son courage.  
Sa disparition a choqué nombre d'entre nous, anéanti ses amis, terrassé ses proches par sa soudaineté et son injustice flagrante.

Je veux dire à Sorella son épouse, l'amitié de tous, lui faire savoir qu'elle trouvera toujours auprès des notaires de France la chaleur d'une famille fidèle et aimante.

Pour remercier Jean-Pierre FERRET, président honoraire du Congrès des notaires de France, président honoraire du Conseil supérieur du notariat, de tout ce qu'il a fait pour le notariat, je vous demande de l'applaudir.

Mon propos sera si vous le permettez conçu en deux temps et le premier sera factuel, consacré aux épisodes que nous avons vécus depuis un an car leur rappel éclairera notre œuvre commune qui est de préparer l'avenir de la profession. C'est dans un second temps que je vous délivrerai le message politique que vous attendez.

**18 mars 2014** : début des hostilités avec les premières banderilles plantées par le Parisien.

**12 juin 2014** : rendez-vous de Jean TARRADE avec Emmanuel MACRON alors Secrétaire général adjoint de l'Élysée qui prévient d'un projet de loi qui impacterait les professions réglementées.

**17 juin : Congrès de Marseille**

Appel téléphonique de la rapporteure générale de l'Autorité de la concurrence, venant informer de la saisine de cet organisme par Arnaud MONTEBOURG.

La perspective d'un retour aux critères de Maastricht s'éloigne à mesure que les mois passent et la morosité gagne à raison de la faiblesse chronique du pouvoir.

Faute de résultats probants, le gouvernement recherche une victime expiatoire.

**10 juillet** : déclaration de politique économique de monsieur MONTEBOURG à Bercy. Il annonce son grand œuvre, et notamment la réforme des professions réglementées avec pour objectif de rendre aux français 6 milliards de pouvoir d'achat.

**23 juillet** : première audition du C.S.N. (Conseil supérieur du notariat) par les trois rapporteurs de l'autorité de la concurrence.

**Début août** le C.S.N. reçoit les propositions de Bercy :

Liberté totale d'installation, abandon des tarifs proportionnels, ouverture du capital des offices, atteinte au périmètre de l'authenticité pour les actes de famille.

Parallèlement une vaste campagne de presse a été lancée pour stigmatiser les professions dites réglementées et singulièrement le notariat.

**Vendredi 22 août**, appel de Madame TAUBIRA au C.S.N. : elle sort du Bureau de Manuel VALLS, et comprend que le délai de grâce qu'elle avait demandé au Premier ministre lui a été refusé.

Il restait 8 jours, pas un de plus, pour tenter de modérer un projet qui signifiait la fin du notariat.

**24 août** : fête de la rose à Frangy-en-Bresse.

monsieur MONTEBOURG était alors arraché à l'affection des siens pour reprendre les propos ironiques d'un ministre du gouvernement actuel.

Le **20 août**, au Conseil des ministres, le président de la République annonce la mise en œuvre rapide du projet de loi sur la croissance et le pouvoir d'achat des français.

**27 août** : nomination de Monsieur MACRON, ministre de l'Economie.

**Le même jour** : assemblée générale extraordinaire du C.S.N.

Dès cet instant, les mouvements volontaires de la profession vont soutenir le C.S.N. dans son combat. Leur loyauté ne fera jamais défaut.

La profession adopte son plan de réforme en réplique à celui du Ministère des finances. Le Bureau annonce la mise en œuvre du plan de communication.

Le public sera informé des menaces qui pèsent sur la sécurité juridique dont ils bénéficient au moyen d'une campagne de publicité télévisuelle.

Ce plan s'accompagne de mesures de rétorsion graduées.

**2 septembre** : Réunion des présidents de Chambre et de Conseil régional pour diffuser le plan d'actions à tous les notaires de France.

**Le même jour**, rencontre avec Monsieur SALZMANN, responsable à Matignon du projet porté désormais par Monsieur MACRON.

Le C.S.N. fait valoir que depuis l'élection du Président HOLLANDE à l'Élysée, les listes de pôle emploi se sont alourdies de 500.000 chômeurs supplémentaires.

Il faut croire que ce record pourrait être battu en ajoutant le contingent des salariés des professions réglementées si le projet gouvernemental venait à prospérer.

Les syndicats de Clercs estiment à 10.000 les pertes d'emploi à court terme dans les offices, non compris bien sûr la déconfiture certaine de la C.R.P.C.E.N.

**17 septembre** : les notaires et les collaborateurs - qui ont toujours fait preuve d'une solidarité sans faille dont je les remercie - manifestent à Paris et en province.

18 000 personnes se retrouvent place de la République. 22 000 devant toutes les préfectures.

**18 septembre** : rencontre à la Chancellerie avec Madame TAUBIRA et Monsieur MACRON ; la Chancellerie tente de reprendre la main.

Avec l'arrivée de Monsieur MACRON, il est dorénavant question d'un projet de grande envergure.

Mais nous ne sommes pas dupes du principal objectif de cette loi : donner l'illusion des réformes de fond pour gagner du temps et les bonnes grâces de L'Europe face à l'incapacité du gouvernement à réduire le déficit budgétaire.

C'est pour cela et uniquement pour cela, que nous sommes sacrifiés et trahis par un État que les notaires ont toujours servis loyalement.

Un texte annoncé pour le 24 septembre puis pour le 15 octobre puis pour le 19 novembre sera finalement présenté au Conseil des ministres le 10 décembre.



#### Octobre 2014 :

Rendez-vous au Ministère de l'économie pour échanger avec Monsieur MACRON.

Il déclare vouloir respecter l'ordre juridique et le périmètre de l'authenticité.

Mais il entend rédiger, selon son expression « *une simplification radicale des conditions d'installation* ».

Il y a aussi le souhait clairement exprimé d'un tarif plafond et d'un tarif plancher pour organiser la concurrence.

Cependant, la profession engrange des premiers résultats.

- 1) Le gouvernement voulait scinder la rédaction de l'authentification de l'acte de vente immobilière : nous l'avons fait renoncer à ce projet.
- 2) Le gouvernement voulait que les actes de famille puissent être faits par acte d'avocat : nous l'avons fait renoncer à ce projet.
- 3) Le gouvernement voulait instaurer une liberté intégrale d'installation, le silence de la Chancellerie valant nomination : nous l'avons fait renoncer à ce projet.
- 4) Le gouvernement voulait mettre fin au Droit de présentation : nous l'avons fait renoncer à ce projet.

#### Novembre :

Je rencontre la Chancellerie le 7, Monsieur MACRON le 8 et Madame TAUBIRA le 11.

L'opposition entre les deux ministères est manifeste.

**10 novembre** : Tour de France avec les membres de mon Bureau pour donner la parole à tous nos confrères.

Ce Tour de France est entamé à Toulouse pour aboutir **le 28 novembre** au Mans, après avoir visité Bordeaux, Paris, Mandelieu, Amiens, Avignon, Lyon et Metz et échangé par visioconférence avec les confrères ultramarins.

Soit 6.000 notaires rencontrés en 15 jours.

Action et colère sont à l'ordre du jour et parfois avec humour.

**18 novembre** : envoi du projet MACRON au Conseil d'État.

J'ai fait porter deux mémoires à Monsieur VIGOUROUX qui avait en charge la coordination des rapporteurs au Conseil d'État

Le Conseil d'État pressé par le ministère, tentera de corriger la mauvaise copie de Monsieur MACRON, autant qu'il le pourra dans les délais incroyablement contraints qui lui sont imposés tant le respect du calendrier est plus important que le texte lui-même.

La date du 10 décembre pour le passage en Conseil des ministres a été annoncée par Monsieur VALLS dans une lettre à la Commission européenne, il faut tenir cet agenda coûte que coûte.

**21 novembre : mail à tous les notaires** : rendez-vous est donné à tous Place de la République pour une manifestation qui nous conduira à la Place de l'Opéra le mercredi 10 décembre.

**21 novembre toujours** : la D.G.C.C.R.F transmet officiellement le projet de loi de Monsieur MACRON mais la lettre postée au tarif ECOPLI fait que le Conseil supérieur ne la reçoit que **le 26 novembre** et qu'il fallait bien sûr y répondre en toute urgence.

J'ai d'ailleurs obtempéré en répondant immédiatement pour demander le retrait du projet.

**27 novembre** : Lettre à Monsieur Bruno LASSERRE, président de l'Autorité de la concurrence, pour lui signifier que nous cessons désormais de répondre à ses sollicitations.

**1<sup>er</sup> décembre : discours devant l'Assemblée de Liaison** : Il a été clair très tôt que des fonctionnaires étaient prêts à tout pour jeter l'anathème sur une profession pourtant intimement liée à l'appareil de l'État.

Ils vont imaginer de créer en fait de corridor, le couloir de la mort. C'est le principe de l'étau formé, d'une part, d'une hausse du nombre des offices : plusieurs milliers a affirmé Monsieur MACRON en réponse à M6, et d'autre part, d'une baisse sensible du tarif, alors même qu'en deux ans les résultats de la profession ont chuté d'un tiers.

Nous répliquons à nouveau mais cette fois par des placards dans la presse quotidienne régionale et dans les colonnes des journaux nationaux.

C'est sur ces espaces que nous rétablissons la vérité des chiffres et la réalité du maillage.

Parallèlement, nous investissons les allées du Parlement pour convaincre les députés que le texte de Monsieur MACRON en ce qu'il nous concerne va à l'envers des objectifs qu'il s'assigne.

Qui peut penser que le rétablissement de nos actes au juste prix donnera du pouvoir d'achat aux français puisque plus de la moitié de nos prestations sont facturées à perte ?

Nous disons aux députés que les structures d'exercice sont les antichambres de la profession unique et par là-même la porte ouverte à l'envahissement par la Common law.

**Décembre 2014** : les notaires investissent de plus en plus les réseaux sociaux.

**10 décembre** : le Conseil des Ministres adopte le projet MACRON.

**Le même jour** : nous étions 50.000. La plus grande manifestation unitaire des professions du droit jamais organisée.

**16 décembre** : audition finale devant l'Autorité de la concurrence qui doit rendre son rapport définitif dans les jours suivants. Il est alors clair que cette Autorité, au-delà de l'avis qui lui était demandé, est appelée à devenir un véritable acteur dans la gestion de la profession notariale.

Ainsi est confirmée la certitude d'un rapport prédéterminé.

Après avoir exigé de m'exprimer - ce que l'on voulait me refuser - avant de répondre aux questions de l'Autorité, j'ai pu m'adresser à un auditoire bouche bée d'entendre que le notariat connaît de longue date la compétition mondiale.

Il agit au sein de l'Union internationale du notariat qui réunit 86 pays, les deux tiers de la population mondiale ; 15 pays du G20.

La Chine, nouveau leader mondial, a fait le choix, grâce au notariat français, d'un notariat libéral.

**17 décembre : réunion des élus de la profession** : l'action auprès des parlementaires est engagée.

**5 janvier 2015 : mail aux instances** : je poursuis mes contacts auprès des députés concernés et en premier lieu auprès du Rapporteur général du projet, Monsieur FERRAND. Comme tous les notaires de France, je m'efforce d'infléchir la position gouvernementale, notamment grâce aux arguments fournis par l'avis du Conseil d'État.

Nous lançons le site « Riposte » permettant aux français, de prendre la défense du système notarial et de le faire savoir facilement à leurs députés.

Les initiatives régionales ou locales se multiplient et parmi lesquelles « le conseil du coin » qui rencontre un vrai succès médiatique.

Aussi je remercie tous ceux qui ont su se mobiliser pour créer, soutenir et participer à ces actions et en lançant de nouveaux mouvements spontanés tels les notaires furibards et résistances notaires.

**7 janvier 2015 : mail aux instances** : je rencontre Madame Cécile UNTERMAIER, rapporteure spéciale auprès de cette même Commission, en charge des professions réglementées.

Un courrier est proposé pour prendre rendez-vous avec les maires afin de leur proposer de prendre une délibération du conseil municipal en faveur du notariat. Cette action va avoir un succès remarquable.

**9 janvier** : nouveau rendez-vous avec Monsieur MACRON qui promet un atterrissage positif. L'avenir le démentira.

**13 janvier** : début des travaux de la Commission spéciale de l'Assemblée nationale. Madame TAUBIRA n'y est pas conviée.

**15 janvier** : communiqué de presse.

Le Conseil supérieur du notariat a pris connaissance, sans surprise, du rapport de l'Autorité de la concurrence. Il préconise en réalité une vague sans précédent de licenciements dans la profession.

Pour autant, l'Autorité de la Concurrence renonce à élaborer le système tarifaire notarial à partir des prix de revient par acte et par implantation parce que c'est impossible.

**21 janvier 2015 : mail à tous les notaires** : nouvelles rencontres avec monsieur FERRAND et madame UNTERMAIER. Ces parlementaires entendent désormais être les fidèles défenseurs du projet gouvernemental. Ils oublient les rapports qu'ils viennent l'un et l'autre de publier et se mettent aux ordres de BERCY.

Dans le cadre des rencontres avec les Députés de chaque département, les notaires présentent la carte d'impact sur l'emploi du projet de loi MACRON : cette étude que BERCY n'a pas voulu faire et pour cause.

**Janvier toujours**, je rencontre les principaux intervenants de l'opposition à commencer par monsieur SARKOZY, mais aussi les députés qui seront les porte-paroles de l'UMP comme de l'UDI dans le débat. Ils sont d'ailleurs intervenus vigoureusement lors des débats en commission, notamment pour réclamer la présence de Madame TAUBIRA.

**27 janvier : assemblée générale du C.S.N.**

Nous demandons que Bercy renonce au corridor tarifaire et qu'il renonce aussi à la possibilité pour tout diplômé d'obtenir un nouvel office dans les zones qui sont considérées par l'État lui-même comme suffisamment pourvues en offre notariale.

Les Rapporteurs sont à la peine : Madame UNTERMAIER va ainsi retirer l'amendement qu'elle avait déposé avec Monsieur FERRAND pour supprimer le corridor, car elle croyait bien faire et elle va en rédiger un nouveau qui dit

le contraire exactement en y ajoutant pour faire bonne mesure l'idée de faire payer aux notaires l'aide juridictionnelle à laquelle ils ne prétendent pas.

**30 janvier : Assemblée nationale.**

Le débat commence. Monsieur MACRON a été désigné comme unique représentant gouvernemental. Madame TAUBIRA, sur un texte qui traite des professions, parlera ¼ d'heure, c'est ce que Bercy lui a concédé.

Tout a été conçu en hauts lieux pour une entreprise de démolition jusqu'à notre condamnation pour lobbying excessif.

Notre étude d'impact a été jugée par Bercy comme un chantage à l'emploi.

Le Ministère de l'économie pourrait se reconverter dans la communication pour laquelle il excelle, plutôt que de continuer à exercer ses activités dans son domaine naturel, tant il est d'une incompétence coupable si l'on en juge par l'accroissement du chômage et les défaillances d'entreprises chaque jour plus nombreuses.

**3 février : mail à tous les notaires.**

Le débat est plus qu'animé. Ainsi le ministre annonce qu'il dépose plainte pour des menaces de mort reçues de la part d'officiers publics.

La presse s'est emparée aussitôt de cette affaire.

En réalité, il a fallu peu de temps pour repérer le tweet présentant un de nos confrères d'Ajaccio.

Cette image relayée dans l'opération pertinente organisée par l'Association pour le développement du service notarial serait donc l'unique prétexte de la plainte déposée par le Ministre.

Il va de soi que cette image est humoristique, même si l'on peut admettre qu'un officier public ne doit pas se mettre en scène de cette façon.

Mais en aucune façon l'initiative de notre confrère ne peut être assimilée à des menaces de mort.

La plainte a d'ailleurs été classée sans suite par la justice.

Nous avons ainsi affaire à un ministre plus préoccupé par de pseudos menaces de mort sur sa personne que par les menaces de mort bien réelles sur l'emploi dans notre profession.

Cette diversion médiatique n'a pas empêché la presse de signaler aussi que le Gouvernement avait reculé sur le corridor tarifaire qui est abandonné.

C'est incontestablement une victoire pour le notariat qui avait su convaincre tous les partis de la dangerosité de cette disposition. Ce sont d'ailleurs des amendements déposés par l'U.D.I., d'une part, et les Verts, d'autre part, et soutenus par l'U.M.P., qui ont été adoptés à l'unanimité pour en finir avec ce corridor.

Cette avancée significative a été cependant altérée par l'introduction de la possibilité de remises sur les tarifs proportionnels.

**4 février : mail aux instances** pour donner un extrait des propos d'un député socialiste. Les « frondeurs » nous rejoignent.

Je vous présenterai tout à l'heure le témoignage filmé de leur leader.

Pascal CHERKI qui en fait une belle démonstration.

**4 février : mail à tous les notaires.**

Nouvelle avancée durant les débats : notre demande relative à l'exclusion du notariat d'Alsace – Moselle a été retenue.

*Mir Hans geschäft*

*Wir han alsass lothringe nit vegasse*

Reste que le ministre a présenté la liberté d'installation de la façon suivante, je cite :

*« En effet, que propose le texte ? De distinguer trois catégories : les zones où il y a besoin d'améliorer le service, parce qu'il manque des professionnels, et où s'appliquera le principe de la liberté d'installation ; les zones où l'on observe la même situation, mais où il existe un risque de déstabilisation des professionnels en place, et où prévaudra un système de liberté régulée, la garde des Sceaux ayant la possibilité de bloquer une installation ; enfin, les zones où le nombre de professionnels en place est suffisant, et où il n'y aura pas besoin de créer de nouveaux offices. Somme toute, il s'agit d'une simple amélioration du dispositif en place et de l'offre proposée à nos concitoyens. »*

Hélas, cette présentation ne correspond pas au texte tel qu'il a été adopté.

**6 février** : Par ailleurs et tout aussi grave, par la combinaison des articles 20 ter, 21 et 22, le projet MACRON va créer les conditions d'une interprofessionnalité d'exercice mêlant le droit et le chiffre et d'une interprofessionnalité de capitaux permettant aux établissements financiers d'acquérir des cabinets juridiques et comptables pour les mettre à leur botte.

Et je ne parle pas de la fragilité à laquelle la Caisse des dépôts va être exposée dans la mesure où son monopole si laborieusement acquis il y a 15 ans sera bientôt contesté.

La discussion s'achève. Monsieur MACRON est en difficulté. Il s'y est mis tout seul. Son texte ne réunit pas de majorité. Une vraie concertation lui aurait évité cette déconvenue. Le Premier Ministre sort le 49-3 : ce déni de démocratie paraît-il.

En tout cas, après cet aveu de faiblesse, l'opposition dépose une motion de censure. Son rejet aboutit à l'adoption du projet MACRON en première lecture.

**Février toujours**, le Sénat fait aussi le choix d'une Commission spéciale avec un Président et des Rapporteurs spéciaux.

Comme pour l'Assemblée nationale, des amendements sont élaborés pour que chaque notaire puisse les porter aux Sénateurs. Le site Riposte est adapté à la Haute Assemblée.

De plus, nous lançons une nouvelle étude d'impact, cette fois par un cabinet indépendant, en l'occurrence Ernst And Young.

Madame TAUBIRA n'était pas en commission spéciale où le ministre de l'Économie était seul ; elle n'est pas davantage en séance publique.

Chacun aura compris que depuis un an le ministère de l'Économie voulait supplanter notre tutelle naturelle, voulait imposer une logique de marché à une profession qui précisément ne doit pas et ne veut pas s'y laisser entraîner.

Il omet seulement dans ses prétentions le rôle préventif du notaire qui sait résoudre les conflits et par là même éviter les contentieux, autant d'économies pour le budget de la Justice. Une évidence qui n'en est pas une pour des technocrates de Bercy, totalement déconnectés de la vraie vie.

Chacun perçoit que nos gouvernants sont sous influence, l'influence d'Outre-Atlantique qui prospère si bien à Bruxelles comme à Strasbourg.

Cette vérité, je me suis autorisé à la rappeler dans une chronique que le Figaro a bien voulu publier. Je crois en effet que nous sommes au cœur d'une guerre des droits.

La méthode utilisée est désormais éprouvée, elle passe par la manie du classement où chaque pays est évalué, selon les critères définis par les États-Unis bien sûr.

En 2015, la Banque Mondiale a publié son classement sur l'efficacité économique des législations : la France y est en 31<sup>ème</sup> position, derrière la Macédoine ou la Malaisie au motif que les indemnités de licenciement sont un obstacle à la croissance.

Je ne parle pas des rapports Doing Business en ce qu'ils concernent les mutations immobilières puisque nous avons été placés à la 149<sup>e</sup> position, derrière le Zimbabwe.

Nous sommes bien les fers de lance d'un système juridique qui refuse de faire du droit une marchandise, et cette résistance à l'hégémonie anglo-saxonne relayée si puissamment par la Commission européenne nous met sur le devant de la scène.

Il est vrai qu'il faut sans cesse offrir des gages à Bruxelles.

Nous ne cédon rien cependant et obtenons que l'avis de l'Autorité de la concurrence ne soit plus qu'un avis simple.

Et nous obtenons le rétablissement de la chancellerie dans ses prérogatives de nomination des notaires et de détermination conjointement avec le ministre de l'Économie de notre tarif.

Le projet du Sénat, tel qu'il ressort des travaux de la Commission spéciale, va plus loin grâce à son Rapporteur François PILLET.

J'en remercie le président du Sénat, monsieur LARCHER, qui m'a reçu en vue de ce débat et voulait préparer le nécessaire dialogue avec Monsieur MACRON.

Les propositions du Sénat, outre qu'elles ouvrent un code particulier dans lequel pourrait trouver place les professions judiciaires et juridiques, resituent clairement ces professions sous la tutelle du ministre de la Justice. C'est lui seul qui sera appelé à fixer le tarif des notaires.

Le Sénat n'écarte pas l'hypothèse de remises, mais ne les rend possibles qu'au-delà d'un seuil minimum tel qu'on le connaît aujourd'hui. Le fonds de péréquation devient professionnel et ne finance plus l'aide

juridictionnelle mais l'indemnisation liée au préjudice éventuel résultant de la liberté d'installation... Sur ce point, c'est bien le garde des Sceaux qui établit la carte de l'implantation des offices. Le texte sénatorial précise en outre que lorsque plusieurs demandes concurrentes de créations d'office sont exprimées, le ministère de la Justice nomme les titulaires après classement des candidats selon leurs mérites.

La commission spéciale se réunit **le 25 mars** et le texte arrive en séance publique devant la Haute assemblée le 7 avril.

Le scrutin public sur l'ensemble du texte est prévu pour demain.

**9 avril** : Certaines centrales syndicales appellent à une grève nationale interprofessionnelle et à une manifestation à Paris Place d'Italie.

Les notaires de France incitent leurs collaborateurs à participer à cette mobilisation.

C'est aussi pour moi l'occasion de rencontrer les représentants de toutes les organisations syndicales avec lesquelles nous avons fait front commun depuis le début de ce combat.

Le Sénat a achevé **le 13 avril** la partie du projet de loi de Monsieur MACRON relative à notre profession.

Il correspond davantage aux préoccupations que nous avons pu exprimer et je remercie chacune et chacun d'avoir rencontré les Sénatrices et les Sénateurs et de leur avoir présenté nos propositions.

**14 avril** : rendez-vous avec Madame TAUBIRA. Elle promet que la Chancellerie reviendra dans la partie pour la préparation des textes réglementaires.

Acceptons-en l'augure.

D'autres étapes capitales sont encore à franchir.

Puis viendront les bilans trimestriels de la Loi MACRON que nous publierons dans la presse au moins jusqu'à l'échéance de l'élection présidentielle de 2017.

Il faudra que les responsables politiques assument les conséquences de la Loi car nous les marquerons d'une tache indélébile.

Il n'y aura aucune impunité pour ceux qui veulent notre fin.

Le combat continu et nous le poursuivrons jusqu'au bout.

Chacun, depuis un an, y aura participé avec ardeur, avec passion, avec raison aussi.

Ceux qui souhaitaient notre division en seront pour leur frais.

Ceux qui nous croient battus connaîtront à leur tour la défaite

Ceux qui croyaient en finir avec le notariat de France lui ont, au contraire, redonné une vigueur nouvelle.

Beaucoup nous y encouragent.

La preuve en image, et je reviendrai ensuite vers vous pour le message politique.

Diffusion d'une vidéo : « Des notaires, de l'authenticité et du droit continental »

Madame la ministre, et je m'adresse en cet instant, à madame la ministre de la Justice de Madagascar que nous avons l'honneur d'accueillir à ce congrès et que je remercie de sa présence

Monsieur le préfet,

Mesdames et messieurs les parlementaires

Monsieur le maire de Strasbourg, monsieur Roland Ries,

Mesdames et messieurs les élus

Mesdames et messieurs les hauts magistrats

Mesdames et messieurs

Chers confrères,

*Se vogliamo che tutto rimanga come è, bisogna che tutto cambi.*

En vérité, la formule célèbre de Lampedusa ne peut se comprendre que pour la haute administration que le monde nous envie:

Pour que rien ne change jamais pour nous, il faut que tout soit bouleversé autour de nous.

Mais pour l'heure, les motifs d'inquiétude qui nous étreignent depuis des mois ne sont pas à chercher seulement dans cette vérité mais bien dans une conjoncture durablement difficile qui a éliminé nos réserves et abattu nos revenus.

Hors de nos offices, nul ne s'en inquiète bien sûr.

Lorsque, par ce mouvement régulier des à-coups fiscaux dont nos dirigeants se sont fait une spécialité, créant chaque fois des aubaines éphémères et des lendemains qui déchantent, nos résultats viennent à s'améliorer, le ministère des finances nous dépêchent alors en hâte ses plus fins limiers de l'inspection des finances.

Ceux-là s'empressent de dénoncer des rentes insupportables, oublieux sans doute qu'un statut merveilleux leur assure le clos, le couvert et tout le superflu de la première minute de leur arrivée dans cette école connue des strasbourgeois jusqu'à leur trépas.

Bien mieux, ils peuvent tout à loisirs quitter les corridors sans fin de Bercy pour rejoindre les munificences des banques privées où ils respirent les parfums de la fortune et sans rien abandonner de ce statut si cher à leur cœur mais surtout si cher à l'Etat et incidemment aux contribuables.

Mais lorsque nos offices doivent faire face à une conjoncture dégradée par une politique de prélèvements confiscatoires dont le Premier ministre lui-même a relevé les excès, nul alors ne vient à notre secours.

Alors oui, la faiblesse de l'économie notariale nous accable et il nous faut de la ténacité pour faire face, conserver nos effectifs salariés, assurer coûte que coûte, des beaux quartiers aux villages les plus humbles, le service public de l'authenticité.

Près de 20% d'entre nous, un sur cinq dans cette salle connaît aujourd'hui une situation déficitaire et vendent leurs biens personnels pour poursuivre leur activité.

Jusqu'à quand tiendront-ils ?

Et quelle administration s'en inquiète ?

Mais du point de vue des ministères, rien n'a changé !

L'entame de mon propos avait déjà provoqué dans vos rangs, je l'ai perçu, une réaction pour le moins d'étonnement

Et la persistance assumée de cette déclaration préliminaire, vous fait quitter les rivages de la surprise pour gagner les eaux sombres de l'inquiétude.

J'entends vos échanges pourtant exprimés à voix basse :

« Notre président aurait-il perdu la raison ? Un trop long combat lui aurait-il fait perdre ses facultés ? L'abus de riesling dont cette région est si prodigue explique-t-il une colère aussi déplacée ?

Il me faut donc aussitôt réfuter ses angoisses nourries de sollicitude.

Rien ne change jamais pour certains tant notre pays cultive un bien curieux paradoxe. Car chacun sait où se niche le mal français mais nul ne s'aventure à le guérir.

Personne n'ignore la faculté, le génie devrais-je dire de nos dirigeants, à faire grossir sans cesse une administration déjà obèse, mais dans le même temps ne jurer que par les vertus enchanteresses du libéralisme le plus échevelé.

En toute autre contrée, une contradiction aussi flagrante n'aurait pas manqué d'être dénoncée comme une aberration.

Mais il n'en est rien dans notre beau pays où l'administration de Bercy professe avec un bel ensemble son admiration pour l'exemple anglo-saxon et l'esprit d'entreprise, deux mondes au demeurant qui lui sont parfaitement étrangers.

Je vous invite ainsi à parcourir le dernier rapport de la Cour des comptes.

Non celui fait tout exprès, sous prétexte d'une analyse des comptes de la Caisse des dépôts pour nous mettre en cause. Mais bien celui qui s'affole à juste titre, de l'envolée des effectifs de la fonction publique.

En 2013, le nombre d'agents publics a progressé de 1,5 %, soit un effectif supplémentaire riche de 100 000 inscrits aux rôles de la fonction publique, avec la crainte certainement mal placée, que ce ne soit pas les rangs des infirmières et des magistrats qui en bénéficient le plus.

Voilà une bien mauvaise pensée, mais elle m'est soufflée par le maître de l'autorité de la concurrence, qui après avoir réclamé la mission de prescrire le tarif des notaires, entend maintenant disposer des moyens pour accomplir son œuvre.

Pas moins de 7 millions par an qui ont là une utilisation bien plus judicieuse que de les affecter à l'hôpital de Strasbourg ou aux services de votre Cour d'appel.

Vous admirerez en cette occasion, mes chers confrères, une nouvelle illustration du brio politique français.

Voilà qu'un projet de loi consacré dans un premier temps à redonner du pouvoir d'achat aux français et dans un second à servir la croissance se traduit d'abord par une hausse de la dépense publique.

Car le texte gouvernemental en l'état ne réunit pas moins de trois services au chevet de notre tarif.

Quand hier, il n'en fallait qu'un seul à la sous-direction des professions de la chancellerie sans d'ailleurs qu'on lui accorde jamais les moyens pourtant infiniment plus réduits qu'elle espérait.

La nouvelle venue se nomme la DGCCRF et comme je m'inquiétais de cette pléthore administrative, ses représentants ont eu tôt fait de me rassurer.

Car ils estiment que la mission leur revient toute entière. Qu'ils écouteront le bon docteur Lasserre d'une oreille distraite et qu'ils réserveront une attention encore plus lointaine à leurs excellents amis de la place Vendôme.

Vous ne pouvez imaginer, mes chers confrères l'atmosphère d'heureuse camaraderie qui règne au sein des services de l'Etat.

A tout le moins, la DGCCRF ne s'intéresse pas pour l'heure à la carte des implantations des offices.

Mais l'autorité de la concurrence y a déjà mis son œil acéré.

Peut-être est-ce elle qui a fourni au ministre de l'économie l'exemplaire qu'il brandit dans les hémicycles et où il paraîtrait, à l'effacement général, qu'il y ait davantage de propriétaires à Paris qu'en Seine Saint-Denis !

Ainsi nous voilà éclairés par les experts de l'autorité de la concurrence qui se préoccupent de notre sort dès lors que nous dépendons soudainement du Code du commerce, ce qui est on ne peut plus naturel puisque cette activité nous est interdite.

A quand le rattachement du Code de justice militaire au droit canon ?

Ainsi, mes chers confrères, nous aurions bien tort de nous plaindre si l'on considère l'appétit des services de l'Etat à traiter de nos affaires.

Non point pour nous porter main forte ; vous l'avez bien compris.

Car, si nous avons une tutelle, nous avons le grand privilège d'en avoir une seconde qui ne se substitue pas à la première mais s'y ajoute.

Chacun aura saisi combien la volonté simplificatrice continue d'animer l'action gouvernementale.

Quoiqu'il en soit, le ministère de l'économie faisait reproche à celui de la justice d'entretenir une trop grande proximité avec les professions du droit alors qu'il se montre, lui, à l'évidence d'une sévérité sans faille à l'égard de nos amis experts comptables.

Et de fait, les services de la chancellerie s'avèrent en effet plus souriants que d'autres ; sans que je me risque, ici à les nommer.

Et pour quitter un instant le ton de l'ironie, je voudrais saluer les équipes de la direction des affaires civiles et du sceau et celle qui se trouve à sa tête.

Car elles ont subi, comme nous, la prétention du ministère de l'économie qui, à vouloir tout régenter, se complait dans l'arrogance.

Mais pour autant, le ministère de la justice ne nous a pas réservé un sort privilégié et loin s'en faut.

Ainsi en est-il du projet cher au cœur de Madame Taubira, et qui porte le beau nom de : Justice du XXI<sup>ème</sup> siècle.

Avouez que l'ambition n'était pas mince et pouvait susciter chez tous les auxiliaires de Justice une contribution active.

Je vous rappelle que sous mon prédécesseur, le conseil supérieur produisait ainsi, une brochure riche de 18 propositions, non comptées les cinquante mesures de simplification du droit par ailleurs réunies dans un livre blanc destiné au gouvernement.

Une seule aura finalement résisté au crible de l'examen de ce projet à savoir : l'envoi en possession, ce qui ne révolutionnera pas, faut-il le dire, l'activité quotidienne de nos offices.

Par contre, le projet de Madame Taubira fait large place à l'acte de procédure d'avocat.

L'observation vaut aussi pour la réforme du droit des obligations : monument dont la haute assemblée, naguère à majorité socialiste avait demandé avec insistance l'examen, ce qui lui fut refusé au bénéfice d'un recours aux ordonnances.

Le législateur français siège sans désespérer pour des textes dont la durée de vie n'excède pas au mieux une législature.

Il est donc logique qu'il ne dispose pas du temps nécessaire pour réécrire les chapitres centraux de notre droit civil.

Et le bénéfice de la méthode gouvernementale pour le citoyen relève de l'évidence, les exemples abondent : telle la loi ALUR qui, comme chacun l'a remarqué, a provoqué l'épanouissement du marché immobilier.

Faut-il citer cette disposition admirable qui va nous contraindre dès 2016 à interroger plus d'un million de fois par an le service du casier judiciaire pour repérer les quelques 200 condamnés pour l'activité coupable de marchand de sommeil ce qui devrait tout au plus concerner une dizaine de ventes par an.

Et très rapidement aucune puisque ces délinquants contourneront le dispositif par le biais des cessions de part de sociétés immobilières qui échappent à tout contrôle.

Le bilan certain de cette disposition stupide : Un coût exorbitant pour un résultat nul.

Il reste que la réforme du droit des obligations et du droit des contrats non seulement se traduit par une érosion du domaine de l'acte authentique mais encore fait place à l'acte d'avocat dans le Code civil.

Certes il demeure au rang qui est le sien c'est-à-dire celui des actes sous seing privé, mais cet avantage a suscité chez certains la demande d'une force exécutoire pour ce qui demeure encore un contre seing.

Que Bercy donc soit rasséréiné. Le notariat, s'il est toujours très bien reçu quand il vient à la Chancellerie en ressort chaque fois les poches vides.

Par surcroît, il convient de noter que si demain le ministère de la justice partagera certaines de ses prérogatives avec celui des finances, il conservera le contrôle des nominations et des cessions.

Et précisément depuis le mois de juillet dernier, celles-ci sont stoppées.

Le moins doué des observateurs désignerait le projet de Monsieur Macron comme responsable de cette interruption qui interdit aux cédants de prendre une retraite à laquelle ils aspirent et aux cessionnaires d'accéder au statut qu'une ambition légitime leur fait rechercher.

Encore faut-il s'accorder sur un prix ce qui n'est pas chose aisée dans une conjoncture déprimée, mais ce qu'il l'est encore davantage lorsqu'est débattu au parlement un projet dont le but non dissimulé est de réduire nos revenus en même temps qu'augmenter nos effectifs.

Dès lors une adaptation des usages semblait nécessaire et au moins une souplesse. Mais il n'en a pas été question ?

Et pourquoi me direz-vous ?

Alors que chacun convient que cette attente est insupportable sinon malsaine ?

Mais c'est qu'admettre cette souplesse serait pour les services de l'Etat ouvrir la voie de l'indemnisation et que c'est là une responsabilité que nul ne veut assumer !

Et c'est ainsi que depuis des mois, les dossiers s'accumulent !

La Caisse des dépôts a plaidé en vain notre cause.

Et vingt fois les membres du Bureau du CSN ont tenté de briser ce barrage, mais l'aveu est trop lourd ou plutôt trop cher pour que nos interlocuteurs y consentent.

Immanquablement viendra l'instant où l'ensemble du dispositif voulu par monsieur Macron sera adopté et publié et où chacun ira aux résultats.

Et si l'on empêche aujourd'hui au cédant de baisser son prix, pour ne pas engager le cessionnaire dans un endettement trop lourd, que fera-t-il demain ?

Non vraiment Bercy n'a pas à se plaindre de la Justice qu'il a réduit à un budget congru s'agissant des services centraux, qu'il a supplanté dans ses prérogatives régaliennes, et qu'il a humilié en écartant la garde des Sceaux de la tribune des assemblées.

Je veux croire pour l'avoir côtoyée que notre ministre a combattu pour défendre avec conviction les professions et singulièrement le notariat.

Je veux croire qu'elle était sincère dans ses déclarations à nos congrès.

Mais les résultats sont là :

Elle a, chaque fois, connu la défaite et c'est la profession qui fait les frais de la déconfiture du ministère du droit réduit au silence par Matignon.

Et puisque nous avons poussé la porte des services du Premier Ministre, il peut être signalé qu'eux non plus ne nous ont pas épargné dans la gestion du décret et des arrêtés détaillant notre mission de service public relative aux bases immobilières.

Voilà plus de quatre longues années que nous attendons les textes d'application de la loi de 2011.

Pourtant nous avons assisté à l'offensive prometteuse de la brigade légère de Monsieur VALLS, jurant que le dispositif serait en place, avant l'août, foi d'animal.

Puis l'été a passé, et l'automne et l'hiver sans que rien ne vint et nous voici au printemps dans la même expectative.

Cette aimable plaisanterie nous coûte un million par an ! Mes chers confrères !

Et là encore qui s'en préoccupe en haut lieu ?

Personne !

Et voilà que le notariat pour la première fois de son histoire risque d'être contraint d'assigner l'Etat pour le mettre face à ses responsabilités.



Ainsi toutes ces joutes font une unique victime et c'est le notariat de France.

C'est nous !

Vous savez cette armée valeureuse qui bataille sur tous les continents et collectionne les victoires partout dans le monde.

Voilà notre fierté et ils sont tous là nos amis étrangers venus de tous les azimuts avec à leur tête, Daniel SEDAR SENGHOR, président du Notariat mondial, Jean TARRADE, président du Notariat européen.

Je vous invite à leur réserver l'ovation qu'ils méritent.

Mais là n'est pas la voie de nos seigneuries, car elles sont atlantistes et promptes à servir le roi d'Amérique.

Vous connaissez ces cohortes qui ont envahi Bruxelles, et ont séduit la hiérarchie des grandes directions de Bercy.

Ces élégances qui échantent par conf ' call mais sont incapables de demander leur chemin dans les rues de Londres.

Ces adeptes des classements mondiaux qui relèguent la France dans les profondeurs.

Certes, la doctrine anglo-saxonne se montre sévère pour le laxisme budgétaire et les effectifs publics pléthoriques. Mais là curieusement, elle n'est plus écoutée.

Pourtant la France au premier chef, comme tous les pays de droit continental, dispose d'une arme magnifique dès lors qu'il convient d'accomplir des missions de service public sans coût pour l'Etat et cette arme : ce sont les 9 500 notaires de France et leurs 48 000 collaborateurs.

S'agit-il de collecter l'impôt des plus-values ?

Et le notariat s'y emploie mieux que Bercy.

S'agit-il de lutter contre le blanchiment et le notariat s'y consacre mieux que les autres professions.

S'agit-il de dématérialiser les échanges avec les services des finances, ou de l'état civil et le notariat le fait, proposant même de reprendre la gestion du fichier immobilier, ce qui permettrait aussitôt de redéployer 2 000 postes de fonctionnaires pour des missions de proximité, alors que déjà la mise en place de télé acte a permis d'en redéployer plus de 3 000.

En maintes circonstances, le recours au notaire réduit la charge publique et de surcroît avec sa garantie.

Mais l'administration ne veut pas s'y résoudre pas plus qu'elle ne donne suite aux exhortations des adeptes du système anglo-saxon pour stopper sa boulimie.

Mais rien n'y fait et le conservatisme administratif triomphe !

« Passez votre chemin », répondent nos élites : « L'administration française a des particularités liées à son histoire qu'outre-manche comme outre-Atlantique, vous ne sauriez comprendre. »

Mais hors ce pré carré, de vaste dimension, il est vrai, la chasse est ouverte.

Car s'il est une caste d'intouchables, il faut bien trouver ailleurs les boucs émissaires de la morosité qui s'est emparé du vieux continent.

Et ce sont les instances européennes qui vont fournir à tous les gouvernants la pierre philosophale.

La formule magique est résumée dans la recommandation numéro 4 du 8 juillet 2014 du Conseil de l'Europe. Je cite : « *Supprimer les restrictions injustifiées à l'accès aux professions réglementées, réduire les coûts d'entrée et promouvoir la concurrence dans les services.* »

Le zèle de Monsieur Macron a fait le reste.

Inutile de dire l'intense satisfaction des puissants cabinets anglo-saxons. Leur objectif était limpide.

Il s'agit ni plus ni moins de prendre pied dans le marché immobilier du continent européen et accessoirement dans celui de la constitution des sociétés, là où des domaines réservés protègent les citoyens et les entrepreneurs mais aussi l'Etat.

La méthode est enfin dénoncée par les plus clairvoyants. Elle consiste à créer des structures interprofessionnelles du chiffre et du droit dont les américains ne veulent plus chez eux après la crise des subprimes et l'affaire Enron ; mais, et c'est là le paradoxe, qu'ils entendent bien promouvoir hors leurs frontières.

Si la banque mondiale et le FMI imposent la Common law aux pays qu'ils soutiennent, c'est qu'ils ont compris que le système juridique est un atout majeur dans la conquête des marchés mondiaux.

Et le plus prodigieux est que les cabinets anglo-américains n'ont pas à faire le forcing, de bonnes âmes leur ouvrent toutes grandes les portes de la maison France.

Car de toutes les dispositions qui nous concernent dans le projet de loi défendu par Monsieur Macron, c'est certainement celles qui décrivent les structures d'exercice qui présentent à terme les plus grands dangers.

Pour le reste, nous sommes encore au milieu du gué.

L'alternative demeure et oscille entre le pire et le moins mauvais. C'est cette piste audacieuse du compromis qu'a tenté la haute assemblée.

Le Président du Sénat, Gérard Larcher, comme le rapporteur de la commission ad hoc sans ébranler l'architecture générale du texte, ont rédigé des formules qui veulent ménager nos entreprises et par là même l'emploi.

Les options qu'ils ont prises en matière de tarif, de péréquation, d'installation sont probablement de nature à éviter les foudres du conseil constitutionnel qui a récemment rappelé la parfaite validité du droit de présentation et la délégation de service public confiée par l'Etat aux notaires.

Le ministre de l'Economie a les cartes en main. Son sourire avenant le conduira-t-il à la raison. Je le saurai bientôt et vous le dirai aussitôt.

Deux mois nous séparent de l'issue de ce combat législatif. Elle peut ouvrir la voie de l'apaisement comme celle de l'affrontement.

Nous sommes prêts à ces deux hypothèses avec une détermination inoxydable.

Si le gouvernement parie sur la lassitude des notaires et de leurs collaborateurs. Il se trompe !

Ce congrès en apporte une preuve magnifique !

Nous sommes 3 000 aujourd'hui à Strasbourg !

Mais pour l'heure, il faut panser les blessures. Alors que la lutte se poursuit, nombre de nos offices sont exsangues, nombre d'entre nous sont acculés, nombre de nos collaborateurs à bout de souffle.

Il faut en urgence un plan de sauvegarde et le Conseil supérieur du notariat s'y emploie avec le concours de l'ANC et avec l'appui de la Caisse des dépôts.

Je sais pour l'avoir vécu, comme vous tous, que les déboires de la bascule informatique ont jeté l'anathème sur notre partenaire financier.

N'ayons garde d'oublier, mes chers confrères, que durant cette année, les dirigeants de la Caisse furent toujours à nos côtés et pour avoir rencontré son directeur général, Monsieur Pierre-René LEMAS, à maintes reprises, je puis porter témoignage qu'il a été de ceux qui nous ont aidé sans relâche.

Assurément, de février jusqu'en avril, nos comptables ont eu des sueurs froides et nous de mêmes. Et je suis intervenu avec vigueur pour qu'il y soit mis bon ordre.

Mais les messages sont passés et l'effort fait sur les prêts d'installation en cours prouve la bonne volonté d'un partenaire fidèle.

Mais revenons aux échéances prochaines :

- Une commission mixte paritaire au succès incertain,
- une nouvelle lecture qui laisse à Emmanuel MACRON l'opportunité d'un atterrissage qui sauverait l'essentiel,
- des recours puisque l'opposition s'y prépare,
- une phase réglementaire capitale.

Notre sort n'est donc pas encore scellé que déjà il nous faut imaginer le notariat de demain.

Voilà donc ce que je vous propose :

- Une perspective d'une dimension qui excède encore celle du projet des notaires de France,
- Une démonstration de notre vitalité,
- Une réponse cinglante faite aux services publics qui s'emploient à nous détruire,
- Un message d'espérance pour tous nos collaborateurs,
- Un signal fort pour tous ceux qui nous soutiennent dans le monde du droit,
- Un enjeu capital pour nous tous.

Dès ce congrès, je réunirai tous les présidents de Conseil régional et les délégués de Cour au Conseil supérieur, eux qui depuis le début de cette crise avec les présidents de Chambres ont fait preuve d'une grande pugnacité et d'un immense courage.

Je les salue ici et je vous demande de les applaudir.

Et je leur remettrai une trame, ô combien perfectible mais précieuse, d'une consultation nationale qui sera conduite dans les trois prochains mois.

Cette trame a pour objet d'imaginer des pistes d'avenir.

Cette consultation a pour finalité de l'enrichir et de retenir les plus efficaces comme celles qui recueillent le plus d'adhésions.

Ainsi après que vos délégués de cours y aient encore travaillé, nous disposerons à la rentrée prochaine d'un plan cohérent, ambitieux et conquérant que nous partirons présenter ensuite avec mon bureau à tous les notaires lors d'un nouveau Tour de France.

Nous avons un atout irremplaçable que les attaques les plus violentes n'ont pas réussi à altérer : c'est la confiance de nos clients, c'est la confiance des français.

**Pour eux, nous bâtissons ensemble le notariat de demain.**

**Pour eux, nous ferons en sorte que leur droit soit préservé.**

**Pour eux, nous serons toujours à proximité, au plus près de leurs attentes.**

**Pour eux nous devons continuer à nous battre.**

Car au-delà du combat présent, il y a la nécessaire préparation aux réalités de demain.

Et pour montrer que l'hostilité que j'ai pu exprimer à l'égard du monde anglo-saxon ne m'aveugle pas, je voudrais citer les propos prononcés par Winston CHURCHILL à la mairie de Londres, le 9 novembre 1943 :

*« Un autre devoir immense et pratique s'impose à nous : celui de gagner la paix. »*

Et il poursuit :

*« Je considère comme le devoir et la responsabilité de tous, de parfaire nos plans et de les rassembler dans un vaste projet pratique qui assurera à chacun le retour à la prospérité. »*

Mes chers confrères, les gouvernements sont éphémères, les ministres passent, mais le notariat demeure. Il travaille à la paix sociale et à la prospérité de notre pays, celles-là même qu'on lui refuse aujourd'hui.

**Vivent les notaires de France ! Vive le notariat français !**

Je demande, à la formidable équipe de combat qui m'entoure depuis 6 mois, de me rejoindre sur scène, sous vos applaudissements. J'aimerais que Patrice TARTINVILLE, notre directeur général, nous rejoigne également.

### Jean-François SAGAUT, président du 111<sup>e</sup> Congrès des notaires de France, notaire à Paris

Merci monsieur le président de cette longue séquence politique, qui comme nous le savions, était attendue, a été précieuse, il est temps pour moi de convier Jean-Marie Delperier, rapporteur général de ce Congrès à venir à mes côtés, et inviter nos hôtes à nous rejoindre.

Cher Jean-Marie, toi sans qui tout ce qui va se dérouler n'aurait pas été possible, tu peux témoigner du dynamisme de l'équipe intellectuelle que tu as fait cheminer jusqu'ici. Hors le dynamisme semble ici contagieux. C'est tout d'abord, la ville de Strasbourg et l'Euro métropole qui se sont préparés à nous accueillir, je salue d'ailleurs le président Robert HERRMANN que j'aurais l'occasion d'accueillir ici même, mercredi matin. C'est aussi toute la région du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle qui nous fait la joie de s'associer à cette grande fête du notariat. J'invite par conséquent à me rejoindre en tribune :

Eric RICOU, président de la chambre des notaires du Bas Rhin

Et Marc SCHMTT, président du Conseil interrégional des notaires des cours d'appel de Colmar et de Metz

J'invite maintenant Maître Eric RICOU, président de la Chambre des notaires du Bas-Rhin, à se rendre au micro.

Monsieur le président, cher Eric,

Grace à vous et à vos attentions marquées tout au long de ces deux années, Strasbourg et le Bas-Rhin sont aujourd'hui aussi un peu les nôtres.

Mais je suis comme nos confrères ici présents curieux de vous entendre nous en parler.

## Eric RICOU, président de la chambre des notaires du Bas Rhin

Monsieur le maire,  
Madame la ministre,  
Mesdames et messieurs les parlementaires,  
Monsieur le préfet,  
Mesdames et messieurs les Hauts magistrats,  
Mesdames et messieurs les représentants des Hautes autorités,  
Monsieur le président du Conseil des notariats de l'Union européenne,  
Monsieur le président du Conseil supérieur du notariat,  
Monsieur le président du Congrès des notaires de France,  
Mesdames et messieurs,  
Mes chers confrères de France et de l'étranger,

C'est un très grand honneur pour les notaires du Bas-Rhin de recevoir le 111<sup>e</sup> Congrès des notaires de France ;  
Aussi je vous souhaite la bienvenue à Strasbourg.

C'est toujours un plaisir pour les notaires alsaciens d'accueillir les confrères que nous appelons ici de « vieille France », et je dois vous le confier, plaisir doublé d'une certaine jubilation lorsque nous entendons nos invités (de la France de l'intérieur) s'essayer à prononcer les noms de nos charmantes communes d'Alsace pas toujours accessibles à la langue de Molière.

Aussi je voudrais saluer notre président Pierre Luc VOGEL qui s'est employé à un exercice bien périlleux en nous livrant quelques mots en dialecte pour le plus grand bonheur des alsaciens.

Oserais-je vous dire monsieur le président que vous avez certainement relevé là un défi authentique ?

Sans doute pourrais-je vous présenter l'Alsace au travers de ses contes et légendes.

Vous savez peut être que sur le parvis de notre cathédrale souffle toujours le vent parce que le diable qui avait vu son portrait sculpté sous les traits d'un jeune homme séduisant, entouré des vierges folles, n'a jamais pu s'échapper de cet édifice.

L'Alsace, au-delà de l'image de carte postale, de son folklore, est une région de traditions, de forte culture, parfois décrite comme terre à la fois poétique, mystique, gourmande et gouailleuse, religieuse mais aussi frondeuse.

C'est bien là la singularité de ce pays qui tout au long de son histoire tumultueuse, balancé entre deux mondes, a su concilier les « contraires » et se construire une identité forte.

Alsace vient de l'alémanique et signifie le pays de l'Ill. Déjà les celtes, en référence à la couleur argentée de ce cours d'eau, baptisaient Strasbourg « cité de la rivière ».

Quel beau jardin fleuri s'exclamait Louis XIV en découvrant cette province tout juste conquise. Sa plaine, ses coteaux de vignes qui partent à l'assaut des collines.

Ses montagnes et forêts de pins dont Gustave DORE dira avec la nostalgie de son enfance que « l'on se trouve dans ce milieu fantastique des romans de chevalerie ».

Ses châteaux édifiés au moyen âge, ses monastères et couvents dont le Mont Sainte Odile et sa chapelle des larmes et bien sûr Strasbourg, son emblème, la Cathédrale, merveille de l'art gothique, prodige du gigantesque et du délicat dira Victor HUGO.

C'est bien entendu sa situation géographique qui marquera le destin de cette ville à partir d'un brassage de peuples et cultures qui l'ont traversée.

En 58 avant JC les celtes cèdent la place aux troupes romaines. Strasbourg est d'abord un camp fortifié romain.

Trois siècles plus tard les alamans chassent les romains et emportent avec eux leur langue qui demeurera le dialecte encore parlé de nos jours.

Le partage de l'empire de Charlemagne verra pendant 8 siècles l'Alsace rattachée au monde germanique. Mais, s'affranchissant de la tutelle des évêques, Strasbourg, obtient le statut de ville libre d'Empire, le droit de justice et de battre monnaie.

La renaissance fait sentir ses premiers effets en Alsace. Strasbourg est alors une ville de savants, d'artistes, Martin SCHONGAUER peint la « vierge au buisson de roses ». L'invention géniale de GUTENBERG, qui perfectionne l'imprimerie, donne à notre ville un rayonnement européen.

Avec la réforme Strasbourg est un centre important de l'humanisme en Europe et voit traverser des grands noms de cette époque. Sébastien BRANT, écrit « la nef des fous », véritable catalogue satirique de la société.

Mais le déclin arrive avec les guerres, l'Alsace est ravagée, la moitié de sa population rurale décimée. En 1648, le traité de Westphalie donnera l'Alsace à la France.

Un siècle plus tard c'est la révolution française et dans les salons du maire de Strasbourg qui résonne pour la première fois la Marseillaise, chant conçu rue de la Mésange à Strasbourg par le capitaine ROUGET DE L'ISLE. Puis vient l'empire de NAPOLEON auquel l'Alsace donne d'illustres généraux dont le général KLEBER et le général RAPP qui contribue à la plus célèbre victoire française, celle d'Austerlitz !

Tantôt français, tantôt allemand les conflits feront qu'un alsacien né en 1865 et mort en 1945 a reçu cinq nationalités différentes. A Fustel de Coulanges qui s'interrogeait sur les racines plutôt françaises ou allemandes de l'Alsace, l'histoire a démontré le peu d'intérêt de cette discussion.

L'un des pères fondateurs de l'Europe, Robert SCHUMAN, est français, mais il est né allemand.

Aussi l'Alsace a bien dû se construire par elle-même, au-delà des nationalismes. La somme des malheurs lui a donné le goût du sublime et une certaine habitude à résister à la volonté d'hégémonie de ceux qui la convoitaient, sans jamais renoncer à son identité.

Lorsqu'aux heures sombres de la révolution française un jacobin, exige qu'on démolisse la flèche de la cathédrale du fait que sa hauteur exceptionnelle ferait injure au sentiment d'égalité, un ferronnier alsacien plein de bon sens propose de coiffer cette flèche d'un immense bonnet phrygien en tôle rouge, sauvant ainsi l'emblème de la ville.

De même lorsqu'en 1870, le chancelier impérial BISMARCK fait placarder dans la capitale alsacienne que Strasbourg restera allemande l'on verra sur les coiffes des femmes l'apparition furtive d'une petite cocarde tricolore en guise de contestation.

Avec obstination, l'Alsace a perpétué cet attachement à sa culture, sa langue, ses traditions villageoises et urbaines dont certaines remontent au 10<sup>e</sup> siècle qui fleurissent les balcons des maisons à colombage et foisonnent de recettes culinaires. Elle a préservé ses particularismes administratifs, religieux, juridiques et notamment son droit local.

Terre de culture et d'engagement André MALRAUX dira que tous les éléments décisifs de sa vie sont liés à l'ALSACE.

Si les Celtes baptisaient il y a 2000 ans Strasbourg cité de la rivière, c'est encore sur les bras de l'Ill que siègent aujourd'hui les institutions européennes. Le Parlement européen bien sûr, mais aussi la Cour Européenne des droits de l'Homme dont les 2 tours représentent les balances de la justice tandis que la grande verrière symbolise l'accès du droit à tous.

Strasbourg est bien la démonstration qu'il n'y a aucune espèce de contradiction entre la construction d'une identité forte et l'ouverture sur les autres et sur l'Europe.

Animée de cet esprit la compagnie des notaires du Bas-Rhin est l'une des premières de France à avoir noué un jumelage avec des notaires européens, à savoir nos amis allemands du Bade Wurtemberg.

Si les alsaciens, forcés par l'histoire, ont toujours eu des dispositions naturelles à défendre leur identité et modèle social, je veux croire que notre ville est peut être le lieu idéal pour traiter de la « sécurité juridique » qui renvoie tout autant à une question de choix de société et, sans doute, à l'identité du notariat tout entier.

Chers confrères, je sais qu'au-delà de nos travaux studieux vous aurez l'occasion d'arpenter les rues de notre ville. N'oubliez pas de lever la tête pour admirer les nombreuses maisons à pans de bois sculptés, leurs oriels ainsi que les sculptures allégoriques au-dessus des portes anciennes.

Sans doute, irez-vous vous promener dans le quartier de la « Petite France » jadis occupé par les tanneurs, les meuniers et les teinturiers. Votre chemin vous entrainera peut être sur les pas d'un personnage illustre : un fils de notaire.

Jugé indésirable par le roi de France Louis XV, chassé par le roi de Prusse Frédéric II, VOLTAIRE a un temps cherché refuge à Strasbourg et près de Colmar où il était propriétaire de quelques arpents de vigne.

Apportée par les romains, la viticulture s'est imposée comme la première économie en Alsace dès le 14<sup>e</sup> siècle, le transport de foudres de vin a fait l'objet de bien des convoitises et au passage de généreuses taxes fiscales perçues par les administrateurs successifs de notre ville.

Chers confrères, ne voyez là aucune malice de ma part, muni de ce passeport culturel, c'est sans crainte que le congressiste avisé pourra s'imprégner de la culture de notre région et goûter pour un moment de convivialité au cadre intime de quelques Winstub, établissements de longue tradition en Alsace.

Vous y goûterez certainement notre fameux Riesling dont la robe jaune dorée évoque le dégradé des couleurs d'automne en Alsace. Vous me permettrez de m'affranchir de la formule un peu fade et convenue qui consisterait à vous suggérer une certaine modération dans la découverte des produits de notre vignoble.

Je préfère de loin une invitation plus fidèle au caractère et à l'identité de notre région, en vous conviant à goûter aux richesses de notre ville, et de notre terroir avec cœur et raison !

Alors vous serez séduits par le charme de ce pays, la poésie du vol tranquille de nos cigognes dont Anatole FRANCE disait qu'elles poursuivent debout sur une patte leur songe perpétuel.

Chers Confrères chers amis, je vous souhaite un excellent Congrès et un très agréable séjour à Strasbourg parmi nous !

### **Jean-François SAGAUT, président du 111<sup>e</sup> Congrès des notaires de France, notaire à Paris**

Je vous remercie monsieur le président, cher Eric et l'ensemble des notaires du Bas-Rhin. Je peux attester que pendant deux ans, ils ont vraiment œuvré pour le succès de notre manifestation.

Maintenant, je vous invite à élargir votre regard sur la région toute entière et son droit local.

Pour en parler il fallait un expert aussi précis qu'érudit et dont la confraternité et la courtoisie sont une marque de fabrique.

Qui mieux que Marc SCHMITT, président du Conseil Interrégional des notaires des Cours d'Appel de Colmar et de Metz pouvait le faire ?

Je vous laisse en juger et je le remercie de bien vouloir s'avancer au pupitre.

**Marc SCHMITT, président du Conseil interrégional des notaires des cours d'appel de Colmar et de Metz**

Monsieur le préfet,  
Madame la ministre,  
Monsieur le maire,  
Mesdames et messieurs les représentants des Hautes autorités,  
Mesdames et messieurs les Parlementaires,  
Mesdames et messieurs les Hauts magistrats,  
Monsieur le président du Conseil des notariats de l'Union européenne,  
Monsieur le président du Conseil supérieur du notariat,  
Monsieur le président du 111<sup>e</sup> Congrès des notaires de France,  
Mesdames, messieurs,  
Mes chers confrères,

Après mon ami Eric RICOU, c'est à présent un mosellan qui vous accueille à Strasbourg.

Le propos pourra paraître iconoclaste. Il ne l'est pas ; il veut simplement signifier tout ce qui unit nos trois départements de la Moselle, du Bas-Rhin et du Haut Rhin.

Ces départements - quoique appartenant à des régions historiques - et pour quelques mois encore – administratives différentes, n'en sont pas moins unis par une histoire commune forgée dans les vicissitudes de l'histoire.

C'est cette histoire commune qui explique l'existence et la pérennité du droit local alsacien mosellan, un droit qui intrigue souvent et dont on se demande régulièrement - surtout à Paris - s'il est bien conforme au principe constitutionnel d'indivisibilité de la République, mais un droit vivant et qui constitue aux yeux de nos concitoyens alsaciens et mosellans un élément structurant d'un particularisme qui s'est constitué et développé au fil des annexions et désannexions ; un droit enfin dont la légitimité constitutionnelle a été reconnue à diverses reprises par le Conseil constitutionnel, y compris dans un de ses aspects le plus emblématiques qu'est le droit local des cultes.

D'un point de vue plus technique, ce qui explique la pérennité du droit local, c'est qu'il n'a jamais été uniquement un droit de transition entre deux systèmes législatifs.

Il comporte nombre de dispositions substantielles dont le trait commun est de favoriser efficacement les solutions d'apaisement et la sécurité juridique, la sécurité juridique, thème précisément de ce congrès. Je voudrais vous en apporter la démonstration dans les matières relevant spécifiquement du notariat.

La loi locale, et plus précisément la loi civile d'introduction du 1<sup>er</sup> Juin 1924, confie au notaire la charge de deux procédures en lui donnant les moyens d'y jouer un rôle très actif.

Ainsi, dans la procédure de partage judiciaire, le notaire a un rôle pivot et la loi lui donne les moyens de dégager des solutions transactionnelles pour peu qu'il y ait un minimum de consensus entre les copartageants. La paix des familles s'en trouve mieux préservée et l'on évite l'engorgement des tribunaux.

S'agissant de l'exécution forcée immobilière, le notaire en a la direction sous le contrôle du Tribunal. Cela présente notamment deux avantages :

- la juridiction est libérée d'une tâche sauf si la procédure prend un caractère contentieux ;
- la fonction confiée au notaire est un gage d'impartialité pour les parties ; une des étapes les plus importantes de cette procédure est la fixation de la mise à prix ; en droit local, elle est fixée par le notaire après qu'il ait entendu l'avis des parties ; ensuite, c'est le notaire qui procède à la distribution du prix après qu'il ait été procédé à l'adjudication.

Le droit local privilégie également la sécurité juridique dans l'établissement de la preuve de la qualité d'héritier et dans la publicité foncière.

Le certificat d'héritiers, parce qu'il est fondé sur la collaboration du juge et du notaire, constitue de ce fait une source de sécurité juridique dans la dévolution d'une succession.

Ceci se traduit par le principe de foi publique et la présomption d'exactitude. Ainsi, une personne de bonne foi qui traite avec le ou les héritiers mentionnés sur le certificat, a la certitude que les droits acquis ne pourront pas être remis en cause.

Grâce à la présomption d'exactitude attachée cette fois à l'inscription au Livre Foncier, qui est la conséquence tout à la fois du contrôle de légalité opéré par le juge du Livre Foncier et de la forme notariée des actes soumis à publicité foncière, la propriété immobilière repose en Alsace Moselle sur des bases juridiques particulièrement solides.

Le Livre Foncier est à nos yeux, d'autant plus performant que les praticiens y ont un accès direct.

Ainsi, le droit de propriété immobilière se trouve singulièrement consolidé.

J'ajoute que le système local de publicité foncière a démontré sa capacité d'adaptation puisque, à la faveur de son informatisation, il est passé presque instantanément du 19<sup>e</sup> au 21<sup>e</sup> siècle.

En ayant ainsi une part active à des procédures qui, par elles-mêmes sont sources d'apaisement et de sécurité juridique, les notaires alsaciens mosellans contribuent à la préservation du lien social.

Au demeurant, il n'y a pas que dans le domaine notarial que le droit local est soucieux de sécurité juridique. L'exemple des juridictions commerciales est, à cet égard, très intéressant. Elles fonctionnent sur le mode de l'échevinage : dans la formation collégiale de jugement, deux juges consulaires élus par leurs pairs entourent un magistrat professionnel qui préside.

L'échevinage contribue à la sécurité juridique des citoyens puisque l'on combine dans les délibérations et les décisions des chambres commerciales, la science du droit du magistrat du siège et la pratique professionnelle des juges assesseurs issus des milieux commerçants et artisans.

Droit d'apaisement, droit attentif à la préservation du lien social et à la sécurité juridique, voilà qui, par-delà l'histoire, explique l'attachement des mosellans et des alsaciens à leur droit local.

Cet attachement ne saurait cependant être vu comme un signe de repli sur soi.

Dans le même temps où nous cultivons volontiers nos personnalités régionales alsaciennes ou mosellanes, le lien avec la communauté nationale est particulièrement fort puisque dans ces terres de confins, il a souvent été payé d'un prix élevé par nos parents et grands-parents, et ceci explique aussi notre forte implication dans la construction européenne, gage de paix pour l'avenir.

Ce n'est pas un hasard si les deux personnalités qui ont profondément marqué notre région après la guerre sont le Général DE GAULLE et Robert SCHUMAN.

Le Général DE GAULLE - à force d'énergie, de ténacité et d'intelligence - a libéré la France et en particulier l'Alsace et la Moselle que les nazis avaient purement et simplement annexées en 1940.

Robert SCHUMAN, né allemand, devenu français en 1918, député de Thionville sous les 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> républiques, ayant eu une part prépondérante dans la rédaction des lois d'introduction du 1<sup>er</sup> juin 1924, président du Conseil et plusieurs fois ministres notamment des affaires étrangères sous la 4<sup>e</sup> République, a été l'inspirateur de la construction européenne.

Il a compris que l'Europe ne se ferait pas nécessairement à partir d'une vision d'ensemble plus ou moins théorique mais petit à petit en créant pas à pas des solidarités de fait.



Ce fut le sens de sa déclaration du 9 mai 1950 qui fut suivie par la création de la première des Communautés européennes, à savoir la Communauté européenne du charbon et de l'acier.

Il n'est pas sûr que Charles DE GAULLE et Robert SCHUMAN se soient bien entendus ; leurs parcours intellectuels, politiques, professionnels - peut-être même spirituels - ont été très différents.

Cependant nous portons en Moselle et en Alsace une égale admiration à ces deux hommes car l'un et l'autre ont eu l'intuition que la paix en Europe ne pourrait se faire que si les peuples allemands et français parvenaient à dépasser leurs antagonismes anciens. Avec le concours du chancelier allemand Konrad ADENAUER, ils ont su guider leur peuple sur les voies de la réconciliation et ils ont magnifiquement atteint leur objectif.

Strasbourg, ayant le Rhin - et aussi une culture rhénane - en partage avec l'Allemagne, est ainsi devenue le symbole de la réconciliation franco - allemande et de la construction européenne.

Pour marquer cette réconciliation, il a été acquis d'emblée que Strasbourg devait accueillir des institutions européennes, et plus particulièrement des institutions qui constituent l'expression de la volonté des peuples comme le Conseil de l'Europe et le Parlement européen.

Mesdames et messieurs, c'est du cœur de cette capitale européenne, qu'à mon tour j'ai le plaisir de vous souhaiter la bienvenue ainsi qu'un beau et un bon Congrès.

### **Jean-François SAGAUT, président du 111<sup>e</sup> Congrès des notaires de France, notaire à Paris**

Merci monsieur le président.

Votre région nous est désormais familière et je ne doute que la majeure partie des congressistes y poursuivra son séjour à partir de jeudi.

Merci aussi de cette rapide séance de formation au droit local qui a captivé notre auditoire.

La ville et sa région, par la voix de leurs représentants, n'ont désormais plus de secret pour nous. Il est temps maintenant de terminer cette matinée par ce qui sera un temps apéritif.

Je vous sais gourmand comme chaque année d'entrer dans la dimension scientifique du Congrès et de débiter nos travaux qui dureront trois jours.

Vous avez déjà certainement déjà dévoré le rapport qui vous a été adressé il y quelques semaines.

Mais ce n'était qu'une mise en bouche !

J'invite donc celui qui mériterait 3 macarons au Michelin du droit, Jean-Marie DELPERIER, rapporteur général, à venir vous détailler le menu de nos trois jours de débats. Jean-Marie, tu sais combien je te suis reconnaissant pour tout ce que tu as fait durant ces deux années.

Affamés nous sommes désormais de t'entendre nous décrire ce menu roboratif composé autour du plat unique de la Sécurité Juridique.

### **Jean-Marie DELPERIER, rapporteur général, notaire à Rennes**

Messieurs les Hautes autorités, mesdames, messieurs, chers confrères,

La sécurité juridique, un défi authentique ? Quel beau sujet pour un Congrès de notaires !

Tout de suite les questions affluent :

La sécurité juridique est-elle un droit ?

C'est nouveau ? Ça vient de sortir ?

En avez-vous rencontré ?

De quelle couleur était-elle ?

Mon président, Jean-François SAGAUT m'a demandé de préparer le sujet en vue du Congrès. Je me suis donc mis au travail.

De la sécurité juridique ! J'en ai trouvé partout, sans jamais avoir d'explication ni de définition !

La Constitution parle du droit à la sûreté, pas du droit à la sécurité juridique qui pourrait pourtant n'être qu'une de ses formes. C'est aussi un Principe général du droit européen.

La CJCE a consacré la sécurité juridique dans son arrêt BOSCH le 6 avril 1962.

La CEDH à son tour dans un arrêt Marckx du 13 juin 1979 énonce « *un droit inhérent au droit de la convention* ».

En France, le Conseil d'état a intégré dans sa jurisprudence le concept de sécurité juridique.

Rien d'étonnant du fait de son rôle en matière de légistique (les règles qui commandent la bonne écriture des lois).

Mais le Conseil d'état est allé plus loin dans l'arrêt "Société KPMG" du 24 Mars 2006 en érigeant la sécurité juridique en principe général du droit français.

La Cour de cassation ne s'y est pas résignée. Mais la voie est étroite et il faudra bien s'y résoudre, si elle veut innover avec des revirements de jurisprudence non rétroactifs.

De son côté le Conseil constitutionnel met en œuvre le principe de sécurité juridique en se référant à différents articles de la déclaration des droits de l'homme et du citoyen. Doit-on aller plus loin ? La question à ce niveau devient politique.

En effet, devenue règle constitutionnelle, le principe de sécurité juridique deviendrait supérieure hiérarchiquement aux normes conventionnelles et spécialement au groupe de normes européennes. Ceci permettrait peut-être une certaine marge de manœuvre dans la transposition des directives, l'application des règlements, la reconnaissance des décisions de la CEDH et de la CJUE. Mais le concept, me semble-t-il, restera impuissant à justifier toute infraction aux réglementations européennes.

En résumé, nous n'avons pas de définition claire et unique de la Sécurité juridique. Peut-être devrions-nous alors recourir à la définition négative : « La sécurité juridique serait l'absence d'insécurité juridique ».

L'insécurité juridique ?

Enfin quelque chose que nous connaissons tous ! Cette bête noire des notaires !

Vous en avez sûrement des exemples en tête. J'en retiendrai six :

**1-** L'insécurité juridique peut naître des problèmes de hiérarchie des normes ou de combinaison de leur domaine général ou spécial.

**2-** L'insécurité juridique peut naître de la technicité excessive de la norme.

Prenons pour simple exemple le Code général des impôts. Saluons quand-même le BOFIP qui rend l'accessibilité à cette règle presque normale. Concernant l'intelligibilité, c'est une autre affaire. Je vous promets que nous y reviendrons au cours de ce Congrès.

**3-** L'insécurité peut naître également de l'instabilité de la norme.

C'est le problème de l'inflation législative. En 2000, 10 500 lois actives sans compter les décrets. En 2010, plus de 12 000 lois actives et près de 97 000 décrets actifs. Faut-il le regretter et appeler à un moratoire ? Je ne le pense pas, car cela signifierait un "renoncement du politique" inquiétant pour notre Société et son avenir.

«*La stabilité des notions juridiques est le privilège des civilisations mortes* » (CHENOT).

J'en arrive au 4<sup>e</sup> exemple :

**4-** L'insécurité, peut naître de la rétroactivité de la norme.

En effet, la rétroactivité est un artifice qui change la règle pour des faits révolus sur lesquels la volonté ne peut plus rien. C'est une atteinte directe au droit subjectif à la sécurité juridique.

**5-** L'insécurité juridique peut naître encore du droit international interférant dans l'espace juridique interne.

L'espace européen de liberté de sécurité et de Justice (LSJ) risque de devenir un lieu de revendication des droits établis par une loi étrangère. Ce faisant, elle ajoute à la complexité des normes, la complexité du choix des normes et une accessibilité insuffisante à la norme matérielle qu'elle rend applicable.

Mais le problème est mondial, et le DIP complexe qui se développe en est la manifestation.

Enfin dernier exemple :

**6-** L'insécurité peut même naître de la dématérialisation :

Internet permet de contracter en direct avec des personnes situées n'importe où sur la planète. Ces technologies enlèvent toutes références à l'idée d'espace quand une relation contractuelle se développe.

Face à toutes ces causes d'insécurité juridique, le droit évolue de deux manières contradictoires et complémentaires :

- D'un côté, la dérégulation pour diminuer les contradictions des normes, et faciliter la contractualisation ;
- De l'autre côté, le droit consumériste chargé d'ordre public qui devient le droit commun, même si c'est regrettable...

Mais revenons à notre sécurité juridique. Je vais tenter devant vous une définition de ce que pourrait être la sécurité juridique :

*"La sécurité juridique serait le droit individuel à une réelle prévisibilité. Et cette prévisibilité ne peut se fonder que sur une norme accessible, intelligible, non instable et non rétroactive."*

Maintenant que nous avons une définition possible, voyons ce qu'apporte l'acte notarié en tant qu'acte authentique à la sécurité juridique. Deux visions s'opposent, l'une venant de l'Etat, l'autre venant du citoyen, sujet de droit.

I - La sécurité juridique vue du côté de la loi.

C'est ce que nous appellerons la sécurité juridique objective.

L'acte notarié et le notaire sont au service de la sécurité juridique objective en proposant aux différentes autorités une bonne mise en œuvre de leur politique.

Comment ? A travers l'acte notarié lui-même tout d'abord.

En effet, l'acte notarié avec sa date certaine, lutte efficacement contre la fraude à la loi à chaque fois que l'application de la loi dans le temps le justifie.

L'acte notarié avec son contrôle de légalité, s'oppose à toute fraude à la loi. Enfin, c'est grâce à sa force probante, que l'acte notarié opère: le titrement, l'alimentation des fichiers, et le recouvrement des impôts.

Par sa fonction ensuite, le notaire lui-même est au service de la sécurité juridique :

- Il lutte contre l'argent sale ; il refuse les engagements illicites,
- il refuse les atteintes frauduleuses aux droits des tiers,

Mais ce n'est pas tout :

- il rend la loi accessible ... en la portant à la connaissance des gens intéressés à son application,
- il rend la loi intelligible ... en l'expliquant et en conseillant,
- il assure la prévisibilité ... en recevant des conventions.

En somme, il atténue les effets des petites comme des grandes imperfections de légistique ... En somme, c'est un peu « l'essuie-tout » légistique

Venons-en à l'autre vision :

II - La sécurité juridique vue du côté du citoyen (et pour être précis du client).

C'est ce que nous appellerons cette fois la sécurité juridique subjective.

La sécurité juridique subjective conduit à reconnaître un droit personnel de chaque individu à la sécurité juridique, donc à une relative prévisibilité de l'avenir. Or, La contractualisation est un outil formidable de prévisibilité. Dans ce cadre, l'acte authentique est le champion de la sécurité juridique grâce à :

- son contrôle de légalité,
- sa date certaine et sa force probante pour préconstituer la preuve,
- sa force exécutoire pour garantir son respect.

La sécurité juridique objective que j'ai déjà évoquée (stabilité, accessibilité, intelligibilité, non rétroactivité de la norme), n'a de sens que pour permettre cette prévisibilité.

Cependant, le concept de sécurité juridique subjective est complexe.

**1** - La sécurité juridique subjective ne doit pas favoriser la fraude.

La notion de sécurité juridique suppose, pour être recevable, une exigence de bonne foi. Sur ce point la réforme en cours du droit des obligations va clarifier beaucoup de choses, mais l'œuvre reste imparfaite.

Plus déroutante, apparaît la jurisprudence la plus récente de la Cour de Cassation sur l'opposabilité résultant de la publicité foncière.

**2 -** La sécurité juridique du créancier peut s'opposer à la sécurité juridique du débiteur,

Le droit à la sécurité juridique du débiteur appelle alors l'atteinte à la force obligatoire du contrat sous le contrôle du juge. C'est encore le sens de la réforme prochaine du droit des obligations.

La sécurité juridique serait donc un défi authentique ? Ce n'est pas une interrogation, c'est une raison d'être.

Les notaires sont à la croisée des visions sur la sécurité juridique tant objective que subjective. Maitriser l'insécurité objective subie pour créer de la prévisibilité, c'est la fonction du contrat, qui sera renforcée par l'intervention du notaire.

**1-** Cette intervention du notaire garantit le respect de la loi

C'est l'effet de la mission de sécurité juridique objective confiée aux notaires. Le client n'a besoin que d'une certitude : celle de la garantie offerte par son notaire à travers son devoir de conseil !

**2-** Cette intervention du notaire garantit aussi le respect des intérêts des clients grâce à un conseil impartial.

La confiance justifiée du client dans l'institution résulte du statut du notaire libéral :

- sa compétence liée à sa formation,
- son accessibilité géographique,
- son indépendance financière,
- sa responsabilité (son devoir de conseil et son devoir d'efficacité),
- sa solvabilité grâce à son assurance professionnelle, d'ailleurs mise à contribution de manière fréquente.

Je vous rappelle qu'en France, son coût est inclus dans la prestation notariale. Alors que chez nos amis anglo-saxons, cette garantie suppose la souscription d'une assurance par le client, facturée en plus... Comparer les systèmes juridiques, en ignorant ce fait a trop souvent permis l'émission de rapports à charge contre notre profession. Ces rapports témoignent d'une méconnaissance coupable de leurs auteurs ou d'une mauvaise foi tout autant critiquable.

La confiance dans l'institution notariale repose enfin sur la solvabilité ultime par la garantie collective. Cette garantie consiste en une solidarité financière de tous les notaires en cas de non couverture par l'assurance, notamment en cas de faute bravée.

Cette garantie collective ne peut s'admettre qu'avec un contrôle strict aussi bien des installations que des modalités d'exercice ultérieur de la profession. Voilà pourquoi, entre autres, ni l'installation, ni la manière de travailler ne peuvent être libres chez les notaires.

**3-** Cette intervention du Notaire garantit un acte à la prévisibilité optimale par la preuve incontestable des obligations souscrites, par la garantie de sa conservation dans le temps et par la sanction de son non-respect grâce à l'exécution forcée directe.

L'acte notarié apparaît donc à la fois comme un outil de sécurité juridique objective au titre de l'accessibilité de la norme et comme un outil de sécurité juridique subjective comme garant des droits individuels.

Voyons maintenant ensemble jusqu'où peut aller cette garantie ?

Face à la mondialisation, l'acte notarié a vocation à circuler n'importe où dans le monde libre et même plus loin, avec sa force probante.

Les systèmes juridiques étrangers doivent pour cela s'adapter sinon les droits individuels de nos ressortissants seront moins bien protégés à l'étranger qu'en France. Tout refus d'un Etat de s'y plier doit être sanctionné par la règle de la réciprocité. Pas de reconnaissance, pas de réciprocité !

L'acte notarié doit devenir disponible pour des personnes situées à l'autre bout du monde en organisant la chaîne des authenticités.

C'est pourquoi, il nous est apparu nécessaire de proposer une définition de l'acte authentique notarié à fort contenu technique pour appeler les autres notariats du monde à se doter d'une telle définition nationale, à travers laquelle l'institution revendique sa compétence.

La définition doit constituer le point de départ fondateur d'une certification qualitative indispensable à la mise en place de réseaux mondiaux. Elle doit permettre, avec le principe d'équivalence défini par la Cour de cassation, de joindre les authenticités en une grande chaîne de sécurité juridique.

A l'intérieur de l'espace européen de liberté, de sécurité et de justice, les règlements européens ont déjà permis la libre circulation de la force exécutoire. Si l'acte notarié par son caractère incontestable permet une exécution directe, rien ne peut justifier un refus de sa force probante. L'acte notarié doit gagner en étendue jusqu'à recouvrir l'ensemble de l'espace juridique européen, par son effectivité directe dans tous les systèmes juridiques des états Européens.

La seule limite acceptable à sa force probante réside dans les domaines réservés à la compétence exclusive de certaines autorités désignées par les Etats, notamment pour l'administration de la justice, ou l'alimentation et la tenue des fichiers publics, ces dernières fonctions pouvant être cependant dévolues à un notariat national en raison de la fiabilité des données qu'il collecte et de ses performances pour assurer un titement.

Fort de cette conviction et du sentiment que notre profession doit impérativement se forger sa place en Europe si elle ne veut pas succomber aux attaques de la financiarisation en France, notre Congrès sera l'occasion de faire passer un message que j'espère le plus clair possible à l'adresse de nos autorités de contrôle, comme des instances européennes.

Le notariat est un levier pour l'autorité publique pour assurer un développement économique vertueux, exempt d'argent sale et dans le respect des lois. Confiant dans sa mission, le notariat n'a pas démérité. Il sait qu'il gêne délibérément les fourbes, les mafieux, les affairistes, les tordus de tout poil. Si le notariat a des ennemis, c'est qu'il fait bien son travail.

Mes amis, voici venu pour moi le temps de vous présenter l'organisation de nos travaux :

**La première commission** traitera de l'apport spécifique du notariat à la sécurité juridique.

Elle vous proposera de poser les bases nécessaires pour atteindre cet objectif de conquête de l'espace européen de liberté, de sécurité et de justice.

Elle a muri la définition de l'acte authentique notarié, se penchera sur les problèmes de modernité de l'instrumentum face à ces nouveaux enjeux européens.

Elle vous proposera de voter des propositions qui bien qu'internes à la profession, sont appelés à avoir un rayonnement mondial.

Il nous appartient une fois encore d'être présent pour l'Histoire en montrant l'exemple aux autres notariats du monde.

**La deuxième commission** traitera de l'apport de l'authenticité à la sécurité juridique dans les rapports conjugaux, Confronté à l'insécurité dramatique du statut du Pacte civil de solidarité, dont l'importance en nombre justifie qu'on s'y arrête, cette commission vous proposera des améliorations de ce statut. Elle vous proposera dans le droit fil des discussions doctrinales les plus actives, des solutions pour sécuriser le logement du couple, et sécuriser les comptes s'y rapportant.

**La troisième commission** traitera de la transmission patrimoniale.

Placée au cœur de l'actualité par l'entrée en vigueur le 17 Aout 2015 du règlement successions, elle fera des propositions plus techniques mais tout aussi essentielles pour résoudre les problèmes de sécurité juridique en droit interne. C'est avec elle que nous avons rendez-vous avec le CGI.

Mais surtout dans le prolongement direct des propositions de la première commission, elle anticipera ce que pourra être le monde juridique de demain et l'utilisation qui pourra être faite de l'authenticité, en appelant de ses vœux "la solution" au problème de la circulation des actes authentiques en Europe.

**La quatrième commission** traitera de la vente de l'immeuble et de la publicité foncière, domaine traditionnel de l'intervention du notaire. Elle formulera des propositions pour une nouvelle utilisation des outils existants quitte à bousculer le train-train de l'administration fiscale.

Et peut-être pour faire passer la pilule, elle nous proposera aussi de bousculer notre train-train quotidien sur des sujets d'actualité brûlante.

Quatre commissions, quatre demi-journées c'est trop peu pour faire le tour de la question, c'est suffisant pour un rendez-vous avec l'histoire, mes chers confrères le rideau du Congrès se lève et c'est vous qui allez en être les acteurs.

Bon Congrès !

### Jean-François SAGAUT, président du 111<sup>e</sup> Congrès des notaires de France, notaire à Paris

Un très grand merci à Jean-Marie DELPERIER.

Je suis sûr qu'après t'avoir écouté, tous nos confrères ici présents sont impatients d'être au travail auprès des commissions qui seront animées par les huit rapporteurs talentueux dès cet après-midi.

Le plus haut magistrat d'Europe nous fait également l'honneur d'accepter d'intervenir en personne pour apporter son éclairage sur la notion de sécurité juridique.

Cette personne est monsieur Dean SPIELMANN, président de la Cour européenne des droits de l'Homme qui ouvrira les travaux scientifiques dans cette même salle à 14 h précises.

Nous voilà parvenus au terme de la séance solennelle d'ouverture.

Je ne doute pas qu'elle vous aura donné d'une part matière à réflexion sur l'avenir de notre profession, et d'autre part qu'elle aura aiguisé votre intérêt pour les travaux qui nous attendent.

Avant de nous séparer, je vous prie de bien vouloir rester à votre place quelques minutes laissant au cortège des hautes personnalités le temps de quitter la salle et vous remercie pour votre attention tout au long de cette matinée.

Je vous remercie.

## INTERVENTION DE MONSIEUR DEAN SPIELMANN

### Président de la Cour européenne des droits de l'Homme

#### Jean-François Sagaut, président du 111<sup>e</sup> Congrès des notaires de France

Mes chers confrères, après une très belle matinée, riche, d'abord de discours, est venu maintenant le temps, tout autant attendu, des travaux. Pendant trois jours nous allons traiter, nous allons débattre du thème de la sécurité juridique, et du défi authentique qu'il constitue pour nous notaires. Les causes d'insécurité juridique vont être passées au crible. Les rapporteurs vont s'efforcer, avec votre concours, d'y apporter des remèdes.

Le droit interne sera bien sûr au centre des débats, mais ici, à Strasbourg, le droit européen se devrait d'être abordé en majesté.

Nous savons en effet, qu'aujourd'hui, une grande partie de notre droit positif a pour source une norme supra nationale. Mais avons-nous bien conscience aussi de l'extraordinaire force normative des juridictions européennes ?

En 2015, il serait donc vain de parler de sécurité juridique en droit interne sans y apporter cet éclairage supra national. C'est pourquoi, pour ouvrir nos travaux, nous avons l'immense honneur et le très grand plaisir d'accueillir le premier magistrat d'Europe, le président de la Cour européenne des droits de l'Homme, j'ai nommé, Monsieur Dean SPIELMANN. Je vous demanderais de l'applaudir chaleureusement pour le remercier de sa venue parmi nous.

Avant de recueillir ses propos, je rappellerai d'abord la carrière de notre hôte en quelques traits, forcément incomplets, que je compléterai ensuite par quelques mots sur la juridiction qu'il préside.

Monsieur SPIELMANN a poursuivi de brillantes études à l'université catholique de Louvain en Belgique et au Fitz William Collège à Cambridge. Par la suite il a enseigné aux universités de Louvain, Strasbourg et Nancy. Il est l'auteur de nombreuses publications concernant notamment le droit pénal et les droits de l'Homme. Désigné juge à la Cour européenne des droits de l'Homme en 2004, il en devient le président en 2012.

Cette cour, la Cour européenne des droits de l'Homme, instituée en 1959 est, nous le savons, une juridiction internationale compétente pour statuer sur des requêtes individuelles ou étatiques alléguant des violations des droits civils et politiques énoncés par la Convention européenne des Droits de l'Homme.

En un demi-siècle, elle a rendu plus de 10.000 arrêts, faisant de celle-ci un instrument dynamique et puissant pour consolider la notion « d'Etat de droit ».

Son action participe aussi du maintien ou l'avènement d'une démocratie apaisée dans tous les pays d'Europe. Monsieur le président, la salle est impatiente de connaître votre approche de la sécurité juridique.

Votre Cour a fréquemment affirmé que le principe même de sécurité juridique est nécessairement inhérent au droit de la Convention européenne des droits de l'Homme.

Elle a qualifié de fondamentales les notions de prévisibilité, d'accessibilité et de pérennité de la loi afin de répondre à la "condition de légalité" prévue par la Convention.

Or les législateurs modernes, y compris ceux qui ont adhéré à la Convention, par la multiplicité des textes qu'ils prodiguent, par leur caractère parfois imprécis, voire contradictoire ou encore rétroactif ont tendance à mettre en péril cette notion de sécurité juridique.

La jurisprudence de votre Cour a maintenant plus d'un demi-siècle d'influence sur les Etats. Voyez-vous, à la lumière de celle-ci, une amélioration de la sécurité juridique dans la légistique des pays de l'Union ?

## Dean Spielmann, président de la Cour européenne des droits de l'Homme

Monsieur le président Sagaut, permettez-moi d'abord de vous dire que j'éprouve un énorme plaisir de pouvoir intervenir ici, au 111<sup>e</sup> Congrès des notaires de France.

Concernant votre question, je voudrais tout d'abord dire quelques mots sur la place qu'occupe la sécurité juridique dans la jurisprudence de notre Cour. Comme vous l'avez dit très justement, le principe de sécurité juridique est inhérent au droit de la convention. Il y tient une place centrale et il est la conséquence de la prééminence du droit qui est l'une des valeurs premières protégée par la convention. Pour notre Cour, la prééminence signifie que les restrictions apportées par les états aux droits garantis par la convention, doivent être prévus et être encadrés par la loi. Cette base légale doit être à la fois, précise, cohérente et stable. Ce sont ces trois éléments : précision, cohérence et stabilité qui sont au cœur de la définition conventionnelle de la sécurité juridique.

La précision et la cohérence impliquent selon nous que le droit interne permette aux personnes concernées de prévoir les conséquences d'un acte déterminé. Cette exigence est encore plus forte en matière pénale où notre Cour exige que la loi soit accessible et prévisible.

Ensuite, l'exigence de stabilité suppose quant à elle, que l'on ne puisse pas remettre en cause certaines situations juridiques acquises.

L'application la plus marquante de cette exigence résulte de l'important arrêt *Marckx c. Belgique*, rendu en 1979, et à l'occasion duquel notre Cour a d'ailleurs utilisé l'expression de « sécurité juridique » pour la première fois. L'affaire concernait le traitement moins favorable que la législation belge réservait à un enfant naturel par rapport aux enfants légitimes, en matière de droits de succession. Notre Cour a constaté une violation de la Convention mais, le gouvernement belge ayant exprimé le souci de connaître la portée de cet arrêt dans le temps, notre Cour a également précisé que « le principe de sécurité juridique [...] dispense l'État belge de remettre en cause des actes ou situations juridiques antérieures au prononcé du présent arrêt ».

Nous appliquons toutefois ces principes avec une certaine souplesse. Surtout, nous veillons à ce que la sécurité juridique serve avant tout les individus face aux États, et non l'inverse. Ainsi, quand la sécurité juridique doit être conciliée avec les droits garantis par la Convention, ce sont ces derniers que notre Cour fait souvent prévaloir.

À cet égard, et toujours en matière de discrimination fondée sur la naissance, une affaire me paraît particulièrement importante pour votre profession. Il s'agit de l'affaire *Pla et Poncerneau c. Andorre* rendue en 2004, dans laquelle les juges nationaux avaient exclu un enfant adoptif de la succession de sa grand-mère, en vertu d'un testament établi en 1939. La Cour a considéré que les juges ne pouvaient ignorer les profonds changements qui étaient intervenus depuis cette date et que ce testament devait aussi être interprété à la lumière du contexte actuel. Elle a ainsi conclu à une violation de l'article 14 de la Convention interdisant les discriminations. Un autre exemple plus récent est celui de l'arrêt *Fabris c. France* rendu en 2013, où notre Cour a considéré que l'exigence de stabilité ne pouvait pas justifier que de telles discriminations soient permises, même en vertu de dispositions transitoires. Elle a donc condamné la France.

Dans ces deux arrêts, notre Cour a ainsi fait primer les droits des enfants naturels ou adoptifs sur la protection de certains droits acquis, et donc sur la stabilité juridique.

Un autre champ dans lequel cet équilibre entre l'exigence de stabilité et d'autres impératifs trouve à s'appliquer, est celui de la cohérence et de l'évolution des jurisprudences. Notre Cour est particulièrement vigilante à ce sujet, qu'il s'agisse de ses propres décisions ou de celles des juges nationaux.

Dans un arrêt *Atanasovski c. « L'ex-République yougoslave de Macédoine »* rendu en 2010, notre Cour a par exemple considéré que l'exigence de stabilité n'allait bien évidemment pas jusqu'à empêcher tout revirement de jurisprudence. Mais elle a exigé du juge interne qu'il motive de façon substantielle l'évolution d'une jurisprudence bien établie.

S'agissant plus spécifiquement de la France, notre Cour a aussi l'occasion de lui appliquer avec flexibilité le principe de sécurité juridique, en particulier dans un arrêt *Legrand* rendu en 2011. L'affaire concernait une action en dommages et intérêts intentée contre un médecin suite à une infection nosocomiale. Les juges de première instance et d'appel donnèrent raison au requérant, qui était la victime de cette infection, mais la Cour de cassation fit bénéficier le médecin d'un nouveau revirement de jurisprudence, alors même qu'il était



postérieur à l'époque des faits. Notre Cour a jugé que cette application rétroactive n'était pas contraire à la sécurité juridique, et a donc conclu à une non-violation de la Convention.

L'application du principe de sécurité juridique se fait donc toujours en conciliant la stabilité d'une part, et d'autre part le mouvement qui peut être nécessaire à une meilleure garantie des droits protégés par la Convention.

Pour répondre maintenant à votre question, qui était de savoir si la jurisprudence de notre Cour a pu contribuer à améliorer la légistique des pays-membres, je tiens d'abord à préciser qu'il ne nous appartient pas, à nous juges de Strasbourg, de porter un jugement général et abstrait sur la qualité des législations nationales.

Ce que l'on peut toutefois constater, et ce dont on peut se féliciter, c'est que les droits internes des États-membres ont bien intégré de nombreux principes formulés par la Cour de Strasbourg en matière de sécurité juridique. Vous venez d'évoquer les lois de validation ; il s'agit effectivement d'un bon exemple. C'est notamment au nom de la sécurité juridique que notre Cour s'oppose à ce que de telles lois puissent influencer sur le dénouement d'un litige en cours, sauf pour d'impérieux motifs d'intérêt général. Or, force est de constater que les cours supérieures françaises se sont appropriées cette exigence et exercent un contrôle toujours plus poussé sur les lois de validation.

On peut aussi remarquer que le Conseil constitutionnel a, depuis longtemps, érigé les exigences de clarté et précision de la loi en objectifs à valeur constitutionnelle. Depuis longtemps également, la Cour de cassation contrôle la prévisibilité et l'accessibilité des lois pénales.

Enfin et pour finir, les cours suprêmes françaises se sont aussi inspirées de la jurisprudence de notre Cour pour moduler dans le temps les effets de leurs revirements de jurisprudence.

### **Jean-François Sagaut, président du 111<sup>e</sup> Congrès des notaires de France**

Merci monsieur le président de cette réponse très complète qui en appelle une autre dans le complément de ce que vous avez déjà évoqué. Dans un premier temps, nous avons vu l'impact de la jurisprudence de la Cour européenne des droits de l'Homme sur la production de normes. Ensuite, vous avez évoqué l'impact que cela a sur la production de jurisprudence dans les différents pays.

Avez-vous l'impression que les hautes juridictions des états internalisent elles-mêmes le contrôle de conventionalité auquel vous-même vous êtes vigilant, mais qui finalement, se déplacerait dans l'ordre interne, soulageant alors le nombre de recours que vous avez à traiter annuellement ?

### **Dean Spielmann, président de la Cour européenne des droits de l'Homme**

Plutôt que de « transfert de compétence » et d'« harmonisation », qui renvoient d'avantage à la logique du droit de l'Union, je parlerais plus volontiers de subsidiarité ou, mieux encore, de responsabilité partagée, pour reprendre le thème de l'importante déclaration de Bruxelles sur la mise en œuvre de la Convention, adoptée en mars dernier. La subsidiarité ou la responsabilité partagée traduisent la même idée, à savoir que les États et leurs juridictions sont les premiers garants de la Convention. Cette logique subsidiaire est parfaitement illustrée par la règle, que vous connaissez sans doute, selon laquelle notre Cour ne peut être saisie qu'après l'épuisement des voies de recours internes. Cette règle montre bien que le juge national est le « juge naturel » de la Convention, et que notre Cour n'en est que le dernier recours.

Quant à savoir si les juges nationaux assument effectivement et pleinement ce rôle de juge naturel qui est le leur, cela dépend bien entendu des pays. Nous jugeons des affaires concernant 47 États membres, soit un nombre largement supérieur à l'Union européenne. Les situations que nous connaissons sont très contrastées. S'agissant de la France, les juges français, aux premiers rangs desquels la Cour de cassation et le Conseil d'État, n'hésitent pas, et ce depuis longtemps, à faire une application pleine et entière de la Convention. Le cas échéant, ils peuvent écarter les lois non conformes à la Convention dans les litiges qui leur sont soumis. Mieux encore, il leur arrive de le faire alors même que la France n'a pas encore été formellement condamnée par notre Cour sur la question, par exemple en matière de garde à vue ou de motivation des arrêts de Cour d'assise.

Le concept de responsabilité partagée est une nécessité pour notre Cour. En effet, il est synonyme à la fois d'efficacité et de liberté. D'abord, comme vous l'avez dit si justement, il est le plus sûr moyen d'assurer

efficacement le respect de la Convention, et d'éviter que le système ne se grippe par un trop grand flux de requêtes adressées à la Cour. Ensuite, il laisse les États libres des moyens pour assurer le respect de la Convention, et c'est précisément cette liberté qui garantit l'acceptabilité du système de la Convention.

J'ajoute que notre Cour voit d'un très bon œil le développement de tous les contrôles, notamment constitutionnels, dédiés à la protection des droits fondamentaux, et dont les États parties prennent l'initiative. Je pense notamment, s'agissant de la France, à la procédure de *Question prioritaire de constitutionnalité* mise en place le 1<sup>er</sup> mars 2010. Ce type de recours n'a bien sûr pas directement vocation à assurer la conformité du droit interne à la Convention. Mais, il ne garantit pas moins la protection de droits en substance très proches. En cela, il permet lui aussi à la subsidiarité du mécanisme européen de jouer pleinement son rôle.

C'est d'ailleurs ce que j'ai exprimé à M. Jean-Louis DEBRE et aux membres du Conseil Constitutionnel, à l'occasion de la célébration du 5<sup>ème</sup> anniversaire de la Question prioritaire de constitutionnalité, dont j'étais l'invité.

### Jean-François Sagaut, président du 111<sup>e</sup> Congrès des notaires de France

Merci monsieur le président. Une ultime question car je sais votre temps très compté.

C'est une question qui va particulièrement intéresser nos confrères amenés trois jours durant à travailler sur la sécurité juridique dans le système de droit continental que nous incarnons, nous notaires.

On le sait, il y a deux grands systèmes juridiques qui à défaut de s'affronter, au moins cohabitent. Celui de la Common law qui ne connaît pas ce grand service public de la sécurité juridique et qui laisse aux acteurs privés le soin eux-mêmes de se conférer ou de s'acheter la sécurité juridique.

L'autre, dite de droit continental, avec une justice amiable et préventive, l'accès au service public de l'authenticité.

Parmi ces deux systèmes de protection des droits de l'homme dans les rapports de nos concitoyens, quel est celui qui est le plus générateur de recours devant la CEDH et quel est celui qui est le plus souvent sanctionné pour violation de la convention ?

### Dean Spielmann, président de la Cour européenne des droits de l'Homme

Il est vrai que l'on a coutume d'opposer le droit anglo-saxon et le droit continental. Pour ma part, je pense que ce ne sont pas deux, mais – excusez du peu – quarante-sept systèmes juridiques différents avec lesquels notre Cour doit composer dans son activité quotidienne.

Ces différentes cultures juridiques sont essentiellement le fruit de l'histoire et, là encore, notre rôle à Strasbourg n'est pas de défendre et d'imposer l'une d'entre elles. Notre Cour l'a rappelé avec force, notamment dans son arrêt *Achour c. France*, en précisant que « le choix par un État de tel ou tel système pénal échappe en principe au contrôle européen exercé par elle, pour autant que le système retenu ne méconnaisse pas les principes de la Convention ».

Je voudrais prendre un exemple pour illustrer cette souplesse de la Convention, qui n'est pas un moule unique dans lequel toutes les cultures juridiques devraient se fondre. Cet exemple, c'est celui de la motivation des décisions de justice par les différents juges nationaux. Les styles de motivation sont très différents d'un pays à l'autre. Or, notre Cour n'impose pas un style de motivation particulier. Pour elle, je cite notre jurisprudence, « l'étendue [du devoir de motivation] peut varier selon la nature de la décision et doit s'analyser à la lumière des circonstances de chaque espèce ».

Notre Cour, comme je l'ai dit, veille au respect d'un socle commun de droits qui n'a pas vocation à uniformiser les cultures juridiques nationales. Bien au contraire, notre jurisprudence se nourrit aussi de l'échange avec ces différentes cultures juridiques, qui sont une richesse pour le système de la Convention.

Ainsi et pour finir, il revient avant tout aux États-membres de mettre en œuvre et, le cas échéant, de dépasser s'ils le souhaitent, le standard de protection minimum que nous définissons. Pour ce faire, ils bénéficient d'une marge d'appréciation dont notre Cour tient compte.

**Jean-François Sagaut, président du 111<sup>e</sup> Congrès des notaires de France**

Merci infiniment monsieur le président de ces éclairages qui vont donner une assise solide à nos travaux qui vont débiter dans un court instant. La première commission traitera de l'essence du thème de la sécurité juridique pour ouvrir ces débats et ces travaux avec sérénité.

Monsieur le président, au nom de l'ensemble des notaires présents à ce congrès, je tiens à vous remercier tout particulièrement de nous avoir fait l'honneur de votre intervention.

**Dean Spielmann, président de la Cour européenne des droits de l'Homme**

Merci beaucoup de m'avoir invité !

# COMMISSION 1



**Thomas GRUEL**  
Président  
Notaire au Havre

**Cyrille FARENC**  
Rapporteur  
Notaire à Saint-Martin-en-Haut

# INTRODUCTION

## Maître Thomas GRUEL

Mesdames, messieurs,

Mes chers confrères,

Cyrille FARENC et moi-même sommes heureux de vous accueillir.

Et, nous déclarons les travaux de la première commission du 111<sup>e</sup> Congrès des notaires de France, ouverts !

Regardez.

Qu'est-ce que c'est ? Un papier ? Oui.

Quelque chose est-il écrit dessus ? Oui, c'est une convention.

Et là, cette clef USB : que contient-elle ? Une convention aussi.

De qui est-ce ? Quel est son contenu ?

Ce qui est écrit a-t-il été voulu, compris ? Est-ce l'original de la convention ?

Dans un monde sans notariat, personne ne pourrait répondre à ces questions.

Et pourtant, un éminent juriste du 19<sup>ème</sup> siècle, DEMOLOMBE, l'a bien dit : « *Il faut bien, pour la sécurité sociale et pour le repos des familles, qu'il y ait quelque chose de certain ! Il faut que la loi offre aux parties un moyen de constater, une fois pour toutes, leurs droits solidement, sans être obligé de faire plus tard, en quelque sorte, la preuve de leur preuve.* »

La preuve, le repos, la paix, c'est ce qu'apporte la sécurité juridique.

Mais la sécurité juridique, qu'est-ce que c'est ? Pendant deux ans, toute l'équipe du congrès a réfléchi sur ce thème et la 1<sup>ère</sup> commission de façon un peu plus conceptuelle.

2 approches de la sécurité juridique :

- Objective,
- Subjective.

Plusieurs visions :

- Si je me mets à la place d'une institution, d'un État par exemple, je cherche alors à m'assurer que le droit que je produis sera appliqué de façon sereine ; alors je parle de philosophie descendante ou de sécurité juridique objective.
- Si je me mets à la place d'un individu, je cherche alors à m'assurer que le contrat que je veux signer sera conforme au droit, opposable à tous ; alors je parle de philosophie ascendante ou de sécurité juridique subjective.
- La sécurité juridique descendante va à la recherche d'un homme qui va assurer que le contrat sera respectueux de la légalité, de la fiscalité, de l'équilibre entre les parties.
- La sécurité juridique ascendante va à la recherche d'un contrat qui va contenir des clauses sûres, efficaces, aux conséquences prévisibles.

Vous l'avez compris, le notaire est l'homme :

- dont l'Etat a besoin,
- et qui rédige le contrat que le citoyen attend.

Le notaire est la charnière « sécurité juridique », objective et subjective ; il réunit ces deux sécurités, crée une alchimie, une symbiose : il est l'homme de la sécurité juridique préventive.

Dans cette grande plaine d'Alsace, le 111<sup>e</sup> Congrès des notaires de France a semé de multiples propositions ; la 1<sup>ère</sup> commission vous convie à en récolter 4.

Nous commencerons par définir l'acte notarié, ensuite, nous vous proposerons la création d'un sceau d'identification européen. Nous vous proposerons ensuite une procédure pour permettre de vendre en toute

sécurité, un bien, qu'une personne a reçu par donation. Enfin, nous parlerons du papier qui a été scanné pour créer les annexes numérisées lors de la constitution d'un acte authentique électronique.

Bon nombre d'entre nous ont pris le TGV, pour venir de Paris à Strasbourg. Il va très vite, environ 300 km/h, et un peu moins vite au début de Paris. On constate qu'on voyage à plusieurs vitesses à la fois dans l'espace comme dans le temps et nous aurons besoin de voyager dans le temps, à plusieurs vitesses, pour comprendre l'acte notarié et son essence. La définition de l'acte notarié sera notre première proposition. Cette définition acquise, se pose immédiatement le problème de l'identification de l'auteur de l'acte.

Ici, à Strasbourg, à la gare, si vous êtes allés chercher des amis, vous avez du regarder les panneaux d'arrivées. Ainsi, vous saviez automatiquement d'où venait le train. Il pouvait venir de Paris, de Colmar, de Mulhouse. En fait Strasbourg c'est l'Europe, les trains arrivent de partout ! Lorsque moi notaire, je reçois un acte d'un état que je connais assez peu, cet acte, est-ce un acte notarié ? Il est essentiel pour moi de connaître la nature de cet acte !

Afin de connaître la nature de cet acte, nous allons vous proposer l'élaboration d'un sceau d'identification européen qui garantira que l'acte provient d'un notaire et que l'authenticité de l'acte correspond aux normes de l'Europe. Ce sera notre deuxième proposition.

Nous savons ce qu'est un acte notarié, et nous pouvons en garantir l'origine. Oui mais cet acte, encore faut-il qu'il existe ! Moi, notaire, je vais le rédiger, les parties viennent le signer, mais parfois il me faut également un autre intervenant. Vous connaissez bien la situation des parents ayant plusieurs enfants à qui ils donnent des biens immobiliers. Un des enfants veut vendre son bien immobilier. Moi notaire, je dois interroger les autres enfants. Que se passe-t-il si un des enfants refuse de me répondre ? Il ne me dit pas oui pour la vente, il ne me dit pas non, il ne me répond pas. Il est celui que je nomme le « taisant ». Que faire quand il se tait ? Notre commission va vous soumettre une proposition pour sortir de cette situation de blocage. La proposition respecte autant celui qui veut vendre, celui qui veut acheter, que l'enfant réservataire. Ce sera notre troisième proposition.

Moi notaire, je vais rédiger un acte notarié, je peux en garantir l'origine. Tout le monde est là, toutes les parties sont présentes, je me pose une seule question : comment vais-je rédiger mon acte ? Sur support papier ou sur support électronique ? Nous sommes à Strasbourg, la ville de Gutenberg. Je suis sûr qu'ici, nous pouvons vraiment réfléchir sur le sort du papier, qui a été scanné pour créer une annexe numérisée. Tous ceux d'entre nous qui ont des actes électroniques se posent la question : que faire du papier ? Cette question est de plus en plus récurrente parce qu'il y a de plus en plus d'annexes. Ainsi, nous allons vous proposer de voter afin de permettre aux notaires de ne pas conserver le papier qui a été numérisé et ainsi créer une annexe électronique.

Le notariat est le rouage essentiel d'une sécurité juridique efficace, préventive et paisible. Cette charnière est solide parce qu'elle est structurée, parce qu'il y a des règles.

Georges BERNANOS disait : « *Ce n'est pas la règle qui nous garde, mais c'est nous qui gardons la règle* ».

En ce jour, nous vous invitons à tenir la règle, à la prendre en main, l'heure est venue de passer aux propositions !

## **PROPOSITION 1**

### **LA DEFINITION DE L'ACTE NOTARIE**

Notre première proposition consiste à intégrer dans le règlement national des notaires de France la définition de l'acte notarié, définition qui, pour l'instant, n'existe pas.

## Pourquoi une définition ?

Pourquoi avons-nous besoin de construire ensemble une définition de l'acte notarié ? Il n'y en a pas. Oui, et alors ? Jusqu'à aujourd'hui, on n'a jamais eu besoin de définir l'acte notarié. Nos anciens ont très bien vécu sans. Alors pourquoi maintenant ?

Le besoin de définition est nécessaire aujourd'hui dans notre contexte contemporain où les certitudes d'antan sont remises en question :

- tant par l'évolution de notre droit positif interne,
- que par l'intégration des normes européennes dans l'hexagone.

La définition que nous vous proposons est utile :

- pour nous, car il est toujours bon que nous définissions nous-même l'acte que nous recevons au quotidien,
- pour nous du fait de la jurisprudence contemporaine dite « de l'équivalence » : quand on reçoit un acte notarié étranger, il faut le comparer à l'acte le plus proche de notre droit interne : l'acte notarié connu par le droit français ; pour comparer il faut connaître, pour connaître il faut définir,
- pour nos autorités de tutelle et pour les citoyens : il est bon de leur montrer ce que nous faisons au quotidien,
- pour l'Europe, qui cherche avec pragmatisme à faire circuler des actes ; il est bon qu'elle sache ce que nous faisons au quotidien,
- pour tout Etat dans le monde qui pourrait être amené à accueillir sur son territoire un acte notarié français ; il est bon qu'il sache ce qu'est l'acte qu'il a entre les mains.

Oui, pour toutes ces raisons, le temps est venu de construire, ensemble, la définition de l'acte notarié.

## Quelle définition ?

Je cherche la définition de l'acte notarié. Or je ne la trouve nulle part ; en effet, il n'y en a pas. Certes, on trouve des informations partielles un peu partout, dans les textes européens comme dans le Code civil, mais on ne trouve nulle part de définition claire, complète et précise de l'acte notarié.

Alors, à votre avis, quelle définition pouvons-nous élaborer ensemble ?

Certitude : L'acte notarié est un acte authentique.

L'acte notarié est un acte authentique parmi d'autres, tels les actes d'état civil ou les actes d'huissier.

Oui, l'acte notarié est un acte authentique.

Bien. Posons-nous alors la question : qu'est-ce qu'un acte authentique ? Là, nous avons des éléments de réponse :

- L'Europe, à travers sa jurisprudence et ses règlements, fixe les critères suivants : l'acte authentique doit toujours être dressé par une autorité publique, directement ou par délégation ; l'authenticité porte :
  - Tant sur la signature,
  - que sur le contenu de l'acte.

Ainsi, l'acte authentique émane de la puissance publique et a force probante.

- Des articles du Code civil expliquent qu'un acte authentique est reçu par un officier public, dûment autorisé, dans les solennités requises, et que cet acte fait pleine foi de la convention qu'il renferme.

Comme l'acte a été reçu par une personne dûment habilitée, ce qu'elle dit avoir constaté est présumé vrai, donc a force probante et peut avoir force exécutoire.

Ça, c'est bien, mais ce n'est pas suffisant pour définir l'acte notarié. Pour comprendre l'essence de l'acte notarié, on a besoin de faire appel à l'histoire, oui, à l'histoire pour comprendre pourquoi et comment on a façonné peu à peu l'acte notarié. Tout part au fond d'un besoin très pragmatique : des individus veulent un acte sûr, efficace, opposable à tous.

Etude historique :

- Création méridionale : En Italie du nord, probablement en Lombardie, on est passé par le biais de faux procès. On invente un faux litige, on le présente aux juges en proposant une solution, que le juge valide. Peu à peu, les juges ont compris la manœuvre et ont demandé à certaines personnes du corps judiciaire de s'occuper de ces faux procès.
- Création septentrionale : on rédige un contrat que l'on demande aux juges de valider en apposant leur sceau. Les juges ont alors demandé à certaines personnes du corps judiciaire de contrôler l'acte, de l'améliorer si besoin, et de le leur présenter pour qu'ils puissent apposer leur sceau. Ces personnes chargées de tout vérifier s'appelaient les *notarii*, qui peu à peu ont pris leur indépendance et ont obtenu le droit d'apposer elles-mêmes leur propre sceau.

La pratique d'Italie du nord a franchi les Alpes, la pratique de la France du nord a franchi la Loire et c'est ainsi que s'est créé, peu à peu, le notariat français.

Conclusion, on veut un acte :

1. Qui émane de la puissance publique avec possibilité d'apposition du sceau sur la copie authentique,
2. qui a force probante et, le cas échéant, force exécutoire,
3. dont l'original est conservé par l'autorité qui l'a rédigé.

*« autorité publique – service public »*  
*« force probante – force exécutoire »*  
*« date – signature publique »*  
*« conservation »*

Les pouvoirs publics ont rapidement compris que cet acte offrait une sécurité juridique préventive, garantissant l'application des lois et de la fiscalité et ouvrant l'espace à un conseil impartial pour les parties.

En plus, comme l'acte provenait du monde judiciaire, il était peu sujet à contestation ; c'est pourquoi on ne peut le contrer sur les points qui ont trait à l'authenticité, que par une procédure spéciale dite d'inscription de faux.

*« Imposer le respect des lois – être impartial et peu à peu assurer un devoir de conseil ».*

Voilà, nous avons sans doute maintenant rassemblé tous les éléments pour définir l'acte notarié :

- tant ceux qui concernent l'acte authentique vu par l'Europe et par le Code civil,
- que ceux qui concernent l'essence même de l'acte notarié.

Et nous vous proposons la définition suivante :

**L'acte notarié est un acte authentique qui, rédigé, daté, signé et conservé par une autorité publique ayant pour mission d'intérêt général le conseil des parties et la préconstitution de la preuve de leurs engagements, oblige son auteur à en garantir la validité et l'efficacité, est pourvu d'une force probante éminente et a force exécutoire.**

Supposons que cette définition vous convienne, voyons ensemble où intégrer cette définition.

### III. Où intégrer cette définition ?

Dans le règlement national des notaires de France.



Cela paraît évident : nous, notaires, nous définissons l'acte que nous recevons quotidiennement.

Faut-il insérer notre définition ailleurs ?

Dans le Code civil.

Evidemment, on y a pensé.

Pourtant on n'a pas considéré que le Code civil était actuellement le bon réceptacle de cette définition.

En effet, où placer la définition de l'acte notarié : l'acte notarié n'est qu'un des actes authentiques qui existe, avec ses spécificités... Intégrer la définition de l'acte notarié dans le Code civil conduirait le législateur à devoir y intégrer la définition d'autres actes authentiques, tels les actes d'état civil, les actes d'huissiers...

Dans un texte de stature européenne ?

Non, les français n'ont pas pour vocation de définir l'acte notarié pour l'ensemble des Etats membres de l'Union européenne.

C'est bien dans le règlement national des notaires de France qu'il faut intégrer la définition de l'acte notarié.

Oui, mes chers confrères, aujourd'hui, le temps est venu de définir l'acte notarié. Nous avons les éléments nécessaires pour construire une définition qui respecte tant l'essence de cet acte que le droit positif, d'origine française comme européenne. Le règlement des notaires de France est le lieu idéal pour intégrer cette définition.

Ainsi, je passe maintenant la parole à Cyrille qui va vous donner lecture des considérants et de la définition de l'acte notarié.

#### **Maître Cyrille FARENC**

- **Considérant** l'absence de définition de l'acte que le notaire rédige dans le règlement national ;
- **Considérant** l'absence de définition substantielle de l'acte authentique dans le Code civil ;
- **Considérant** l'intérêt que porte l'Union européenne à l'acte authentique, tant par ses divers règlements que par les décisions de la Cour de Justice de l'Union Européenne ;
- **Considérant** la notion contemporaine de l'équivalence développée par la Cour de cassation en droit international privé ;
- **Considérant** l'utilité dans les circonstances actuelles que la profession notariale se dote d'une définition complète de l'acte notarié, dans son règlement national ;
- **Considérant** cet impératif de sécurité juridique comme un défi authentique, qu'il convient de relever ;

#### **LE 111<sup>e</sup> CONGRÈS DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :**

Que le règlement national des notaires de France intègre la définition de l'acte notarié suivante :

L'acte notarié est un acte authentique qui, rédigé, daté, signé et conservé par une autorité publique ayant pour mission d'intérêt général le conseil des parties et la préconstitution de la preuve de leurs engagements, oblige son auteur à en garantir la validité et l'efficacité, est pourvu d'une force probante éminente et a force exécutoire.

La parole est à la salle.

**Jean-Pierre BARNIER, notaire à Bellême**

Merci pour ce vœu. J'ai juste une précision. Ne pourrait-on pas, en faisant un clin d'œil au conseiller Real, rajouter le conseil désintéressé des parties ?

**Maître Thomas GRUEL**

Je vous remercie pour cette intervention. Je ne pense pas que l'on puisse aujourd'hui, dans la salle, modifier la définition que nous proposons. Je ne veux pas dire on vote oui ou on vote non ou ce que nous avons fait est mieux que ce que vous dites. Pas du tout. Je pense que si on met des mots en plus ou en moins, nous ne percevons pas aujourd'hui toutes les conséquences du mot que nous mettons.

Si la salle pense que cette définition ne peut pas être retenue en tant que telle, le vœu est rejeté. Le travail est produit et remis au CSN.

Même si le mot que vous proposez est intéressant, même si le clin d'œil à REAL est intéressant, nous ne pouvons pas le retenir.

**Maître Cyrille FARENC**

Afin de rebondir sur ce que vous disait Thomas, il est bien prévu dans notre définition, une mission d'intérêt général, et le conseil des parties. On vise le caractère équilibré du conseil qui est aussi important pour l'une ou pour l'autre des parties. Le notaire est là en qualité [de l'acte] de conseil.

**Xavier GINON, notaire à Lyon**

Je souhaiterais vous féliciter pour la qualité de votre travail. Je suis bien d'accord avec cette proposition, mais je pense que dans le débat il faut quand même accepter certaines modifications. Dans notre époque où il existe quantité d'usurpateurs, vous parlez à la fois de l'acte et de la mission du notaire dans votre proposition mais je pense que vous devriez rajouter le mot « notaire ». Je proposerais « L'acte notarié est un acte authentique qui, rédigé, daté, signé et conservé par une autorité publique, le notaire, ayant pour mission d'intérêt général le conseil des parties et la préconstitution de la preuve de leurs engagements, oblige son auteur à en garantir la validité et l'efficacité, est pourvu d'une force probante éminente et a force exécutoire. »

Encore bravo pour votre travail !

**Maître Thomas GRUEL**

Il nous semblait qu'en disant « acte notarié » il n'y avait qu'un notaire qui pouvait rédiger un acte notarié. Ajouter « le notaire » donne l'impression de faire un doublon.

**Philippe GLAUDET, notaire à Angoulême**

Je vous félicite pour ce vœu, dont la rédaction me paraît tout à fait cohérente et prend en compte l'ensemble des définitions que vous avez précisées dans votre rapport. Je m'interroge sur l'objectif ou la tentation de définir l'acte authentique de façon plus large. Je me demande si aujourd'hui, par le fait que les professions juridiques sont habitées par la différence entre une pression juridique ordinaire et une pression juridique qui confère l'authenticité.

En réalité il y a plusieurs professions du droit, il y en a certaines qui confèrent l'authenticité et d'autres qui ne la confèrent pas. Je me demande si aujourd'hui n'est pas venu le temps de définir l'acte authentique et de le définir dans le code sacré, c'est-à-dire dans le code Napoléon.

**Maître Thomas GRUEL**

Définir l'acte authentique est certainement très intéressant mais je pense que pour définir l'acte authentique il faut que le notariat se rapproche d'autres professions qui rédigent des actes authentiques comme avec les huissiers, les juges. Nous notaires, de notre seule position, nous ne pouvons pas définir l'acte authentique en tant que tel. C'est pourquoi nous avons indiqué l'acte notarié. Mais vous avez raison, une discussion générale sur l'acte authentique me semble tout à fait intéressante aujourd'hui.

**Christian ROTH, notaire à Metz**

Je suis d'accord avec le précédent intervenant, je trouve que la formule « par une autorité publique » peut être ambiguë. Une autorité publique peut être plusieurs choses, pas seulement un notaire. Comme un acte

administratif d'un officier civil ou autre. Il est important de dire, par un « notaire, officier public, ayant pour mission l'intérêt général... ».

**Philippe MALAURIE, professeur émérite à l'université Paris II Panthéon-Assas**

J'ai entendu deux phrases, sur l'une, je fais des réserves, sur l'autre, je dis mon admiration. La définition est un art dangereux. Au 2<sup>ème</sup> siècle de notre ère, Javolenus avait dit « Omnis definition periculosa est ». Je crois dangereux de s'engager dans la définition.

Vous avez dit par ailleurs, que ce n'est pas la règle qui nous garde, c'est nous qui gardons la règle. C'est une des phrases les plus admirables que j'ai lu dans le *Dialogue des carmélites* de Georges BERNANOS.

J'admire ici cet immense auditorium, il y a toute sorte de jeunes gens qui ne me connaissent pas. Avec l'humilité qui caractérise tous les universitaires, ça me rend très malheureux qu'ils ne me connaissent pas. Je m'appelle Philippe Malaurie, vous m'avez invité à vos congrès depuis 1970, à Vittel. Et j'ai toujours beaucoup écouté, quitte à ne pas toujours avoir été d'accord avec vous. Vous avez toujours manifesté, non seulement dans vos relations avec les universitaires et dans votre fonction, le sens des autres. Mais aujourd'hui à Strasbourg, ce congrès a pour moi, pour un homme de ma génération, au lendemain de la capitulation de l'Allemagne, un sens immense. Au plus profond de mon être et je tiens à vous en remercier.

Vous avez pris un sujet fondamental, la sécurité juridique. Il n'y a pas de liberté sans sécurité. Il n'y a pas de sécurité sans liberté. C'est un sujet, qui comme tout sujet qui touche au plus profond de la pensée humaine, est remplie d'antagonisme. Sécurité ! Que de crimes avons-nous commis en ton nom !

Ici, vous l'avez rappelé, vous êtes des officiers ministériels. Vous ne pouvez concevoir la sécurité que dans le rapport avec le droit. Pas de sécurité sans droit ! Mais le droit peut être aussi la mort de la sécurité ! Plus il y a de droit, moins il y a de sécurité. Au 2<sup>ème</sup> siècle de notre ère, Tacite avait eu cette phrase admirable « *Corruptissima republica plurimae leges* ».

Le plus grand nombre de droit est un signe de la décomposition de la nation. Le signe certain de la décomposition d'un état, c'est la multiplication de ses lois. C'est vieux comme le monde, c'est la tendance profonde de tous les êtres, de chercher à gouverner. Mais aujourd'hui, nous avons atteint un seuil maximum d'incompétence. Il y a vraiment trop de lois. Je vous fais un aveu que je vous demande de ne répéter à personne ! J'aime le droit, la crème et les femmes nues. Mais à un petit degré, c'est délicieux, beaucoup, ça me soulève le cœur et à la folie, ça nous rend malade. Trop de droit nous rend malade.

Que se passe-t-il aujourd'hui ? Ce gouvernement qui est incapable de régler la question du chômage, de la misère, veut régler le droit des contrats du Code civil. Je vous en prie, je sais quelle est votre influence sur le gouvernement. Surtout avec la nouvelle réforme du droit des contrats, quand vous conseillerez vos clients, déconseillez-leur le nouveau Code civil français. Je vous remercie de votre attention. Moins de droit !

**Maître Thomas GRUEL**

Merci beaucoup pour votre intervention.

Vous venez de dire qu'il fallait déconseiller le futur Code civil. Ne mettons surtout pas notre définition dans le Code civil !

**Béatrice GALOYER, notaire à Jouy-le-Moutier**

Je ne vois pas l'intérêt de cette définition.

**Maître Thomas GRUEL**

Nous voyons l'intérêt, j'en ai parlé précédemment. Il faut définir ce que nous faisons au quotidien. Avec la théorie de l'équivalence, il faut impérativement savoir ce que nous faisons, il faut dire aux puissances publiques, il faut dire à l'Europe, il faut dire au monde entier ce que fait le notaire. Que ce ne soit pas aux puissances publiques, à l'Europe ou autres états de déterminer eux-mêmes l'acte que nous faisons au quotidien.

**Sébastien HUYGHE, député du Nord**

Je suis un fervent défenseur du droit, cependant pour défendre le notariat, et avant de le défendre, je défends l'acte authentique car ce qui caractérise le notaire c'est la rédaction d'actes authentiques. Comme cela a été dit tout à l'heure, pour défendre l'acte authentique et par voie de conséquence le notariat, il est nécessaire de définir ce qu'est avant tout l'acte authentique. Si le notariat, qui est le principal rédacteur des actes authentiques, proposait une définition de l'acte authentique à mettre dans le Code civil, c'est-à-dire au vu et su de l'ensemble de nos concitoyens, cela donnerait une force plus grande à l'acte authentique et cela nous

permettrait, par voie de conséquence, d'avoir une base (pour ceux qui souhaitent défendre votre profession). Cela permettrait d'expliquer à nos concitoyens que le rôle du notaire est essentiel pour leur sécurité juridique, pour la conservation des actes. Avoir ce référentiel dans le Code civil, ce serait d'une puissance sans pareil. Je comprends que la définition de l'acte notarié soit dans le règlement des notaires mais moi je ne l'utilise jamais pour défendre la profession notariale, parce que lorsqu'on utilise le terme « acte notarié » ça apparaît comme très corporatiste. Alors que si vous dites qu'il est nécessaire de défendre, pour la sécurité juridique de nos concitoyens, l'acte authentique, vous n'êtes pas pris pour quelqu'un qui défend une profession. Poussez au maximum les feux pour définir et protéger cet acte authentique. Merci.

**Maître Thomas GRUEL**

Je vous remercie beaucoup pour votre intervention et nous poursuivrons assurément la réflexion pour la définition de l'acte authentique.

**Maître Cyrille FARENC**

Je vous lis la question SMS qui vient de nous être posée :  
**Qu'est-ce qu'un acte avec une force probante éminente ?**

**Maître Thomas GRUEL**

N'a force probante que ce qui a été constaté comme tel par le notaire. Prenons l'exemple d'une vente immobilière, je marque « maison avec tout à l'égout ». Si moi notaire, j'affirme que la maison a un tout à l'égout, alors la maison doit avoir un tout à l'égout. Si je dis « le client déclare que la maison a un tout à l'égout », je ne fais que constater que le client a déclaré que la maison a un tout à l'égout. La force probante n'est pas sur tous les éléments de l'acte. Elle est là. Elle est très puissante mais elle n'est pas totale. Puisqu'elle n'est pas totale, nous avons pris le mot « éminente ».

**Maître Cyrille FARENC**

Rappelons également que l'acte authentique est doté d'une force probante éminente puisque les notaires sont nommés, choisis, contrôlés par l'état. Les faits constatés par le notaire sont présumés comme vrais. C'est grâce à cette force probante qu'un acte peut être exécutoire et est doté de cette force exécutoire.

Je vous propose de passer au vote.

Qui vote pour ?

Qui votre contre ?

**LA PROPOSITION EST ADOPTÉE À UNE TRÈS GRANDE MAJORITÉ.**

## **PROPOSITION 2**

### **SÉCURISER L'ORIGINE D'UN ACTE NOTARIÉ EN EUROPE : INSTAURATION D'UN SCEAU D'IDENTIFICATION EUROPÉEN**

Cette définition de l'acte authentique posée, nous vous proposons à présent de réfléchir, ensemble, sur comment sécuriser la preuve de l'origine d'un acte notarié lorsque celui-ci est établi dans un pays de l'Union européenne.

« *L'Homme européen a toujours été homme du voyage.* » Cette affirmation de Jorge SEMPRUN permet de comprendre la singulière conscience européenne qui est certainement née jadis, sur les premières routes qui

menaient aux grandes foires du moyen-âge, aux premières universités ou sur les routes de Saint-Jacques de Compostelle.

Tel un pèlerin, l'acte notarié parcourt et traverse depuis le XIII<sup>ème</sup> siècle les chemins d'Europe.

Aujourd'hui, parmi les objectifs proclamés de l'Union européenne, figure celui de maintenir et développer un « *Espace de liberté, de sécurité et de justice* » favorisant la libre circulation des personnes et des marchandises en Europe.

Dans cette perspective, les autorités européennes ont toujours cherché à faciliter la circulation des actes notariés en favorisant l'accomplissement de formalités allégées par rapport au droit commun de la circulation des actes publics, au nom du principe dit de « *confiance mutuelle des actes authentiques dans l'Union européenne* » .

Ce principe de confiance mutuelle peut jouer à 2 niveaux : confiance tout d'abord dans l'origine de l'acte, puis confiance dans le contenu de l'acte.

- Confiance dans le contenu de l'acte : on s'interroge ici sur le fait de savoir si un acte notarié peut produire des effets dans un Etat autre que celui d'origine. Sous cet angle, est abordée la question des attributs de l'acte notarié à l'échelle européenne voire internationale : sa force probante et sa force exécutoire.

Cette question sera traitée demain après-midi par nos confrères Gilles BONNET et Delphine VINCENT de la 3<sup>ème</sup> commission ; nous nous cantonnerons, quant à nous, à la seconde déclinaison du principe de confiance mutuelle, la confiance dans l'origine de l'acte et plus précisément la confiance dans l'identification de l'acte notarié.

- Confiance dans l'origine de l'acte : il s'agit ici de s'assurer de la preuve de l'origine notarié d'un acte émanant d'une autorité étrangère.

Par principe, l'identification d'un acte destiné à l'étranger ou en provenance de l'étranger est soumise à la procédure de la légalisation. Celle-ci consiste à faire constater par une autorité publique, l'exactitude de la signature apposée sur un acte, et concernant les actes publics, la véracité de la qualité de l'officier public qui l'a reçu ainsi que de l'identité du sceau dont cet acte est revêtu.

La légalisation, vous l'aurez donc compris, est donc une simple formalité administrative dont l'absence éventuelle ne nuit ni à la validité ni à l'authenticité de l'acte; pour cette raison, la jurisprudence considère qu'elle n'est pas constitutive de l'authenticité.

Mais alors, si la légalisation est une formalité administrative, comment être certain que l'acte qui m'est produit est bien un acte authentique répondant aux définitions posées par les règlements européens ?

Car aujourd'hui, l'acte authentique constitue, aux côtés des décisions de justice, un pilier de la construction d'un espace juridique européen.

Dès lors, l'enjeu de l'identification de l'acte authentique à l'échelle européenne devient capital.

Bien souvent, lorsqu'on parle de l'acte authentique au niveau européen, il est question de sa circulation, c'est-à-dire comment vont pouvoir s'appliquer, dans un autre ordre juridique, les effets de l'acte authentique : sa force exécutoire et sa force probante.

Mais avant de s'attacher à la force probante de l'acte authentique, comment puis-je m'assurer que l'acte en cause est bien un acte authentique au sens européen du terme ?

En clair, comment puis-je identifier parmi les actes notariés étrangers, ceux qui répondent aux critères définis par les règlements européens ?

Les notaires européens ne devraient-ils pas dans un premier temps identifier leurs actes, avant qu'ils ne déploient leurs effets sur l'ensemble du territoire européen ?

Et dans l'affirmative, quels critères retenir pour identifier l'acte notarié sur le territoire de l'Union européenne ?

Tout dépendra en réalité de la définition que l'on entendra donner à la notion d'authenticité.

La mobilité accrue des personnes au sein de l'Union européenne, nous amène aujourd'hui à être davantage confrontés à des actes authentiques émanant de 22 des 28 pays de l'Union européenne connaissant l'authenticité. 22 pays sur 28, donc 22 sceaux différents. Or malheureusement la formation actuelle des notaires ne connaît pas de module de sigillographie, c'est-à-dire la science de l'étude des sceaux !

Dès lors, nous vous proposons d'inventer un nouveau fil d'Ariane pour sécuriser l'identification des actes notariés au sein de l'Union européenne.

Mes chers confrères, par principe, nous sommes prêts à reconnaître ce que nous connaissons.

L'arrêt UNIBANK de la Cour de Justice de l'Union européenne du 17 juin 1999 a posé une conception européenne de l'acte authentique, articulée autour de conditions qu'il convient de rappeler :

- L'acte doit tout d'abord émaner d'une autorité publique, et,
- L'authenticité doit ensuite porter sur le contenu de l'acte et non seulement sur sa signature.

Cette conception de l'acte authentique a depuis été notamment consacrée par le règlement CE du 21 avril 2004 portant création du TEE, de même que dans le règlement succession du 4 juillet 2012.

Fort de cette définition, nous proposons que sur toute copie authentique d'acte notarié répondant à cette définition et dressé dans un Etat membre de l'Union européenne, cette dernière soit assortie, aux côtés de notre sceau national, d'un sceau d'identification européen.

Ce sceau d'identification garantira alors que l'autorité publique ayant apposé son sceau national sur la copie authentique qui est produite, est bien une autorité reconnue comme telle dans son pays d'origine, sur un acte répondant aux critères de l'arrêt UNIBANK.

Mais levons toute ambiguïté et malentendu éventuel : seul le sceau national, apposé par le notaire instrumentaire sur sa copie authentique, sera représentatif de l'autorité publique, et de la souveraineté de l'Etat dont il relève.

Il n'est pas question ici, en proposant d'instaurer un tel sceau d'identification, de recourir à une autorité supranationale, ou de solliciter une délégation de puissance publique des autorités européennes, pas plus que de créer un acte authentique européen ou des officiers publics européens.

L'objectif poursuivi n'est donc pas, vous l'aurez compris, de conférer plus d'effets à une copie authentique revêtue d'un tel sceau d'identification, mais de pouvoir s'assurer, en amont, et en toute sécurité, du caractère authentique de l'acte en cause au sens du droit européen.

Faisons, si vous le voulez bien, le parallèle avec la notion de citoyenneté européenne instituée par le Traité de MAASCHTRIT. Aujourd'hui, pour pouvoir accéder à cette citoyenneté européenne, il faut avant tout être ressortissant d'un Etat membre de l'Union européenne.

En proposant l'instauration d'un sceau d'identification européen, il en sera de même concernant les actes notariés : chaque notaire d'un Etat membre de l'Union européenne continuera à dresser des actes authentiques nationaux, lequel sera également scellé d'un sceau d'identification européen.

Ce sceau d'identification garantira alors que l'acte en question est bien un acte notarié répondant aux critères jurisprudentiels européens ; ni plus, ni moins, c'est-à-dire sans préjuger de ses effets, lesquels seront alors traités par les règlements européens compétents et leurs règles de conflit.

Au niveau mondial, il faut relever que l'Union Internationale du Notariat (UINL) expérimente déjà le recours à un tel procédé avec le Sceau Notarial de Sécurité, moyennant l'utilisation d'un timbre spécial non falsifiable.

Nous souhaitons quant à nous, circonscrire l'utilité de ce sceau d'identification au territoire de l'Union européenne, berceau séculaire de l'authenticité.

Concrètement, nous proposons de confier au Conseil des Notariats de l'Union Européenne (CNUE), la mission de fixer les conditions de délivrance et de mise en œuvre de ce sceau.

Mes chers confrères, la singularité de l'homme européen est semblable à celle de l'acte authentique, attaché à sa propre nation et pourtant capable d'identifier une part de soi même dans n'importe quel autre pays de notre Vieux Continent.

En décidant d'instaurer un sceau d'identification européen, les notaires d'Europe adressent un message fort aux autorités européennes (Ici à Strasbourg, capital de l'Europe parlementaire), en leur montrant que l'espace juridique européen ne peut se limiter aux seules procédures judiciaires, mais qu'il existe bien à l'échelle de l'Europe, une administration non judiciaire de la preuve. Le sceau d'identification européen revêtu sur les copies authentiques d'actes notariés permettra aux 40.000 notaires d'Europe et leurs 160.000 collaborateurs, d'assurer, en toute sécurité juridique, l'identification de leurs actes.

Aussi, en proposant la création d'un sceau d'identification européen, nous entendons :

- doter le notariat d'un LABEL identitaire fort, à l'échelle de l'Europe,
- assurer une garantie certaine de l'acte authentique qui vous est produit.

Enfin, instaurer et reconnaître un sceau d'identification européen, c'est assurer un équilibre parfait entre la diversité (diversité des langues, des cultures, des Etat membres et des notariats de l'UE) et l'unité, autour d'un socle commun, l'acte authentique, défini par la jurisprudence de l'Union européenne, et ce dans une inspiration commune : le besoin de sécurité juridique.

Thomas va à présent vous donner lecture de la proposition.

#### **Maître Thomas GRUEL**

- **Considérant** l'objectif que s'est fixé l'Union européenne de mettre en place pour ces citoyens un espace de liberté, de sécurité et de justice ;
- **Considérant** la sécurité juridique apportée par l'authenticité, comme mode de preuve incontestable, prévenant les contentieux ;
- **Considérant** la présence de notariats dans 22 des 28 pays de l'Union européenne, dont les actes sont appelés à être produits sur le territoire de l'Union européenne ;
- **Considérant** les critères communs de l'acte authentique donnés par l'arrêt de la Cour de Justice de l'Union européenne en date du 17 juin 1999 dénommé *UNIBANK* ;
- **Considérant** la nécessité de déterminer avec certitude l'origine d'un acte authentique dressé dans l'Union européenne, selon ses critères ;
- **Considérant** cet impératif de sécurité juridique comme un défi authentique qu'il convient de relever ;

#### **LE 111<sup>e</sup> CONGRÈS DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :**

**Que sur toute copie authentique d'acte notarié dressé dans un Etat membre de l'Union européenne, puisse être apposé par le notaire instrumentaire, aux côtés du sceau national, un sceau d'identification européen;**

**Que soit confiée au Conseil des Notariats de l'Union européenne, la création de ce sceau d'identification européen.**

La parole est à la salle.

**Philippe GLAUDET, notaire à Angoulême**

Je me demande si vous ne tentez pas de résoudre le problème du fond par la forme.

Lorsque j'ai vu pour la première fois ce vœu, je me suis dit, un sceau européen c'est top ! Lorsque je regarde les considérants, je constate que c'est le Conseil des notariats européens qui va le délivrer.

Dans l'avant dernier considérant vous dites bien « *de déterminer avec certitude l'origine d'un acte authentique dressé dans l'Union européenne, selon ses critères* ». Mais quels critères ?

Au-delà de ce sceau du notariat européen, vous n'essayez pas implicitement de définir ce qu'est un acte notarié européen ?

Le sceau ne va pas être délivré gratuitement, il y aura certaines conditions et certains critères, vous l'écrivez vous-même !

Donc au-delà de la forme, est-ce que vous n'engagez pas un débat sur le fond ?

**Maître Cyrille FARENC**

Je vous remercie de votre interrogation. Il n'est pas question ici d'instaurer un sceau européen. Qui dit sceau européen nécessite l'existence d'une souveraineté européenne où l'on ferait recours à une autorité supra nationale. Ici, l'intérêt et l'objectif du sceau, le « sceau d'identification », permet de justifier l'origine de l'acte à poser par rapport à une définition, européenne, telle qu'elle a été visée par les critères de l'arrêt UNIBANK. Il n'est pas question ici d'instituer un acte authentique européen. L'objectif est de rester sur le schéma actuel, c'est-à-dire des actes nationaux établis par des notaires nationaux nommés par les Etats de chaque état membre de l'Union européenne. L'objectif est de favoriser l'identification de ces actes d'une part, et dans un second temps, être amené à favoriser leur circulation.

**Etienne DUBUISSON, notaire à Brantôme**

Je suis notaire dans le fin fond du Périgord, loin des frontières européennes, mais avec beaucoup d'européens dans mon étude. Je vous félicite pour ce vœu que je vais bien sûr voter, et je rends hommage à votre engagement européen. J'en reviens à ce que disait le précédent intervenant, il y a quand même un problème. Même, si j'ai bien entendu votre explication, même s'il n'y a pas de notaires européens (c'est dommage d'ailleurs), s'il n'y a pas d'actes authentiques européens (c'est également dommage). Est-ce qu'il n'y a pas un risque quand même à dissocier un sceau d'une autorité politique, ou d'un pouvoir en général qui ait autorité sur un territoire ? Est-ce que ça ne risque pas d'accréditer l'idée en France que les notaires reconnaissent d'eux-mêmes qu'on peut avoir un sceau qui est découplé d'une autorité territoriale qui en France, est l'état français ? C'est le premier inconvénient. Est-ce qu'il serait utile dans ce cas-là d'employer le terme de sceau qui a une réalité historique et logique ? Et peut-être trouver un autre mot que le mot de sceau. Sinon, l'idée d'avoir une identification européenne de l'acte notarié français est une très bonne chose.

Deuxième écueil : le jour où il y aura des notaires européens, un acte authentique européen, comment appellerons-nous la marque d'identification liée au territoire européen ?

**Maître Cyrille FARENC**

Vous m'autorisez à résumer le premier élément de votre question, celle-ci consiste à dire : est-ce que ce sceau ne va pas créer une confusion entre le sceau national et ce sceau d'identification européen ? Je ne vous le cache pas, cette question a fait l'objet de débats dans notre équipe lors de l'organisation de ce congrès. Car plus qu'un problème de sémantique, il y a un risque de confusion. On a longuement réfléchi, c'est pour ça que dans mes propos introductifs, je me suis permis d'insister sur le fait qu'il ne s'agissait pas ici d'une souveraineté, d'un sceau représentatif tel qu'on l'entend du sceau national, d'une délégation d'une puissance publique, d'une délégation supra nationale. Mais l'objectif est de créer, au vue d'une définition qui a été donnée par la Cour de justice de l'Union européenne, un moyen de pouvoir identifier l'acte authentique. Est-ce qu'on aurait pu alors trouver un autre terme ? Un autre qualificatif ? Nous y avons pensé, on a cherché. Nous sommes partis sur le terme de « cachet » au départ, ou « marque » qui correspond à quelque chose de juridiquement très précis. Nous avons pensé aussi à « label », mais label, label rouge... Les notaires n'élèvent pas des poulets de batterie, mais dressent plutôt des actes authentiques.



Chemin faisant, nous sommes arrivés sur le sceau d'identification, sur le sceau notarial de sécurité qui a été posé par l'UINL. Sauf erreur de ma part, je n'ai pas eu connaissance de confusion particulière concernant ce sceau. C'est la raison pour laquelle, nous avons conservé véritablement ce terme de sceau auquel nous avons adjoint le terme de sceau d'identification.

Pour la seconde partie de votre question qui consiste à dire : qu'est-ce qu'il en sera demain, lorsque l'acte authentique européen sera créé ? Je vous redonne rendez-vous à cette occasion là parce que pour l'instant il n'existe pas.

#### **Jean-Pierre CLAVEL, notaire à Orange**

Votre idée est excellente, ne serait-ce que par le fait qu'elle va permettre, en remplaçant l'apostille, de donner une supériorité sur des actes authentiques établis par des notaires européens sur les actes de pays issus de la Common law, qui ne pourront pas bénéficier de la même prestation. Je voterai ce vœu mais avec une certaine réticence car pourquoi aller recréer quelque chose que l'UINL a déjà créé ? Pourquoi ne pas plutôt appuyer l'action de l'UINL au niveau de la mise en place de ce sceau notarial sécurisé ? Nous sommes tous des notaires, que nous soyons européens, boliviens ou autres, nous sommes tous des notaires et nous devons tous travailler ensemble. Je pense que vous en êtes d'accord avec moi.

#### **Maître Cyrille FARENC**

Je vous remercie mon cher confrère de votre intervention. L'objet et la motivation de notre proposition était de recentrer l'acte authentique au niveau de l'Union européenne et particulièrement au cœur de cet espace de justice, de liberté et de sécurité qui est un des objectifs programmés par l'Union européenne.

Pour notre part, nous pensons aujourd'hui que l'Europe paraît essoufflée, fatiguée par une série d'événements qui sont les suivants :

- L'élargissement de l'Europe,
- l'abolition des frontières qui fait que malgré ce principe de confiance, nous ne connaissons pas tout le monde au sein de cette Union européenne.

L'une des motivations est de ramener de la confiance, notamment dans le notariat, en permettant de nous faire confiance, de nous connaître, autour d'un sceau commun. D'où l'idée de pouvoir recentrer ce sceau d'identification au niveau du territoire de l'Union européenne.

#### **Thierry DELESALLE, notaire à Paris**

Je suis généralement d'accord avec vos vœux mais celui-ci ne passe pas. Vous parlez tout le temps de l'UINL. Que faites-vous du notariat public britannique ? A ma connaissance, il ne fait pas encore partie de l'Europe, et vous allez leur donner un joli sceau !

#### **Maître Cyrille FARENC**

Sauf erreur de ma part, le notary public dont vous faites état ne connaît pas le notariat. Les missions ne sont pas les mêmes. L'objectif ici est de rassembler autour d'une définition commune. C'est au vu de la définition qui a été posée par l'arrêt UNIBANK, que le sceau sera véritablement délivré. Si les notary public sont une autorité publique, et s'ils sont à même de pouvoir apporter de l'authenticité sur le contenu et sur la signature, alors le sceau pourra être amené à être apposé sur leurs actes. Si tel n'est pas le cas, le sceau ne sera pas posé.

#### **Michaël DADOIT, notaire à Joué-Lès-Tours**

Je crois que votre proposition est très intéressante et j'ai bien aimé lorsque vous avez projeté les 22 logos et la difficulté de connaître l'ensemble de la marque des notaires de l'Union européenne.

On voit également une réaction de la salle qui se dit : on a un sceau, deux sceaux, le timbre pour que ce soit reconnu internationalement, et la complexité pratique. On a déjà une plaque à l'entrée de nos études qui est européenne, pour les plaques minéralogiques, chaque pays a gardé ses systèmes mais la plaque est commune. On a une monnaie commune, avec une face nationale. Pourquoi notre sceau ne serait pas élaboré suivant un modèle européen de telle manière qu'on identifie tout de suite le modèle des autres pays ? Il y aurait un seul sceau suivant un modèle européen.

#### **Maître Cyrille FARENC**

J'entends votre interrogation. L'objet était ici d'avoir un double intérêt : créer un sceau d'identification européen par rapport à certains actes mais est-ce que les sceaux des différents Etats membres de l'Union européenne dont vous faites état répondront aux critères de l'arrêt UNIBANK ? Je n'en suis pas certain. Je dis ça en toute humilité, sans aucun jugement sur le notariat des Etats membres de l'Union européenne.

Nous avons un sceau représentatif d'une souveraineté d'un Etat membre de l'Union européenne, et à côté de ça, un sceau d'identification qui permettra d'identifier les actes authentiques répondant, au sein de l'Union européenne, à la définition de l'arrêt UNIBANK.

**Pascal CHASSAING, notaire à Paris**

Pour bien connaître l'UINL et la procédure du SNS que vous avez évoqué, je crois que les objectifs ne sont pas tout à fait les mêmes. Le projet de l'UINL est vraiment la volonté de lutter contre la circulation des faux. Chaque page de l'acte notarié qui recevra le sceau SNS reçoit un timbre qui permet une identification par le futur utilisateur en fonction de l'émetteur. C'est une procédure qui on l'espère, va se mettre en place, qui sera peut-être très intéressante dans le monde entier mais qui répond vraiment à cet objectif : lutter contre la circulation des faux. Ce que vous proposez est un petit peu différent, car c'est s'assurer que l'autorité qui a émis un acte authentique rentre bien dans ce que vous avez défini comme étant le contenu de l'arrêt UNIBANK. C'est intéressant de savoir que les deux projets pourraient progresser indépendamment et qu'ils resteront bien au service de l'acte authentique en général. J'ai une petite interrogation. Vous confiez cette responsabilité au CNUC, c'est une grande responsabilité et comme toute responsabilité on imagine qu'il y a un certain risque. Donc, il y a un problème de responsabilité et de contrôle. Si les Etats contrôlent eux-mêmes la question de l'émission des actes authentiques, qui va contrôler des documents des autorités dans toute l'Union européenne ? Il ne faut pas perdre de vue cette dimension. C'est une simple observation complémentaire.

**Maître Cyrille FARENC**

Je vous remercie de votre intervention et d'avoir précisé le SNS mis en place par l'UINL. Le sceau d'identification tel que nous le proposons, comme il n'est pas une délégation d'une souveraineté européenne qui n'existe pas à ce jour, il ne nous paraissait pas cohérent de solliciter une délégation de la Commission européenne ou n'importe quelle autre institution européenne. Ce qui nous a semblé le plus juste, c'est de se tourner vers le CNUC qui est l'organe de représentation de la profession auprès des institutions européennes. Et qui permettrait peut-être de reconnaître et d'identifier au mieux, au sein de la grande famille des notariats, les actes authentiques établis par nos confrères de l'Union européenne qui répondent au mieux aux critères de l'arrêt UNIBANK.

**Maître Thomas GRUEL**

Nous allons passer au vote.  
Qui vote pour la proposition ?  
Qui votre contre ?

LA PROPOSITION EST ADOPTÉE À UNE TRÈS GRANDE MAJORITÉ.

## PROPOSITION 3

### SÉCURISER L'ALIÉNATION D'UN BIEN DONNÉ : MODIFICATION DE L'ARTICLE 924-4 DU CODE CIVIL

**Maître Thomas GRUEL**

Cette nouvelle proposition que nous vous soumettons a vocation à sécuriser notre pratique de l'aliénation immobilière, dans le cas où un notaire est tenu de faire intervenir une personne, laquelle se tait.

Prenons un exemple :

Une personne vient à l'étude pour vendre son bien immobilier.

En étudiant son titre de propriété, je m'aperçois que ce client veut vendre un bien qui lui a été donné par ses parents. La donation :

- prévoit une interdiction d'aliéner sans l'accord des parents ; les parents donnent leur accord
- indique que les parents ont trois enfants. Je contacte les deux autres enfants, un frère et une sœur :
  - La sœur déclare qu'elle est au courant de cette vente et qu'elle n'exercera aucune action en réduction contre le tiers détenteur.
  - Le frère ne répond pas. Je l'appelle : il me dit qu'il va réfléchir. Je lui écris ; il ne répond pas. Sa famille lui parle, il reste muet... Pourquoi ? Est-il brouillé avec sa famille ? Veut-il monnayer son accord ? Peu importe, il ne s'explique pas, il se tait.

Dans ces conditions :

- Puis-je vendre le bien ? Oui. En effet, la renonciation par un héritier réservataire à agir contre le tiers détenteur n'est pas une condition de validité de la vente.
- Puis-je le vendre en toute sécurité pour l'acquéreur ? Pas sûr !

Revenons à la théorie.

Une personne peut faire autant de donations et de legs qu'elle le veut ; nul ne peut l'en empêcher. Les donations produisent leur effet : le donataire est propriétaire.

Pour autant, la liberté individuelle de donner peut se heurter au principe de la réserve. Ainsi, si une personne donne tant que ses ayants droit réservataires ne peuvent plus recevoir leur part de réserve sur les biens existants au jour du décès, il faut revenir sur les donations : c'est ce que l'on appelle la réduction des libéralités.

Avant la réforme de 2006, la réduction s'opérait en nature.

Pour éviter les indivisions et faciliter les règlements des successions, la réforme de 2006 a changé la règle : quand un bien a été donné à un successible, la réduction s'opère dorénavant par principe en valeur. Peu importe la qualité de la libéralité :

- en avancement de part successorale / hors part successorale,
- donation / legs.

La réforme de 2006 remet en cause la nature même de la réserve : la réserve :

- n'est plus un droit sur l'actif héréditaire,
- est dorénavant un simple droit de créance.

Le principe, c'est la réduction en valeur ; l'exception, c'est la réduction en nature. Il n'existe que 2 cas où l'on exerce la réduction en nature :

- si le gratifié veut rapporter le bien donné en nature (924-1),
- si le gratifié est insolvable (924-4). On récupère le bien qui est dans le patrimoine du gratifié. Cependant, le bien peut ne plus s'y trouver :
  - si le bien a péri,
  - si le bien a été aliéné.

Dans quelles conditions faut-il recueillir le consentement d'un non propriétaire pour la vente d'un bien dont le vendeur est propriétaire à titre gratuit ?

En théorie : jamais dans certains cas. L'action réelle contre le tiers détenteur n'est qu'un attribut de l'action en réduction à la suite d'une libéralité excessive. Quand il n'y a pas d'atteinte à la réserve, aucune action en réduction n'est envisageable et par conséquent il n'y aura aucune action réelle contre le tiers détenteur du bien donné.

Exemples :

- Pas d'héritier réservataire.
- Un seul héritier réservataire, qui est le gratifié.
- Les héritiers ont donné leur consentement.
- Prescription.

En pratique : il y a parfois un risque d'atteinte à la réserve. Un des héritiers réservataires se tait. Il ne répond pas ; il reste muet. Il ne dit pas « oui », il ne dit pas « non », il reste silencieux : il est celui que je nomme le « taisant ».

- Est-ce je prends le risque de passer la vente,
- ou est-ce que je n'y vais pas et je me rends compte que je suis dans une situation de blocage.

Ce silence peut bloquer toute l'opération ; le gratifié ne peut pas vendre, alors même que le donateur ne l'en empêche pas. Le taisant empêche une vente sur un bien dont il n'est pas propriétaire, alors même que l'on ne sait pas encore si sa réserve est atteinte ou non. S'il disait « non », il userait de son droit de prudence et nul ne pourrait le lui reprocher juridiquement. Mais il se tait.

Cour d'appel de renvoi - Cour d'appel Montpellier - 21 novembre 2013

*La simple éventualité d'une action contre le tiers acquéreur, même vouée à l'échec [...] constitue une atteinte à la sécurité de l'acheteur. Le manquement du notaire [...] tenu de veiller à la sécurité et l'efficacité juridique des actes qu'il dresse, est établi. Je suis obligé de le faire intervenir, et je fais comment quand il se tait. Comment sortir de cette situation ?*

Le 111<sup>e</sup> Congrès des notaires de France propose d'adopter la procédure suivante :

1. Avertir officiellement l'héritier réservataire pour qu'il prenne position.
2. Lui donner un certain délai pour répondre.
3. Et tirer une conséquence juridique de son silence.

Comment avertir l'héritier réservataire ?

LRAR ou l'huissier ? L'huissier, officier public et ministériel. Quel délai accorde-t-on à l'héritier réservataire pour donner sa réponse ?

815-14<sup>1</sup> : un mois.

Nous vous proposons donc de retenir le même délai : un mois.

Quelle conséquence juridique tirer du silence de l'héritier ?

- Refus,
- ou acceptation ?

La réforme de 2006 a pour finalité :

- de sortir des indivisions ; la solution que nous devons trouver ne doit donc pas enfermer les héritiers dans les règles asphyxiantes de l'indivision ;
  - la règle la plus lourde à gérer est bien celle de l'unanimité,
  - la situation la plus pénible est celle de l'absence de réponse.
- de consolider les donations, de permettre une utilisation personnelle et autonome des droits reçus gratuitement, en préservant l'égalité entre les héritiers au seul plan financier, notamment en permettant de recevoir tous les consentements dès la donation-partage.

Dans cette mouvance, il convient de dire que le silence de l'héritier réservataire doit permettre au gratifié d'utiliser son bien, donc de le vendre, donc que le silence de l'héritier réservataire vaut acceptation de l'aliénation et impossibilité par la suite d'exercer une action en revendication contre le tiers acquéreur.

---

<sup>1</sup> **Article 815-14 du Code civil** : « L'indivisaire qui entend céder, à titre onéreux, à une personne étrangère à l'indivision, tout ou partie de ses droits dans les biens indivis ou dans un ou plusieurs de ces biens est tenu de notifier par acte extrajudiciaire aux autres indivisaires le prix et les conditions de la cession projetée ainsi que les nom, domicile et profession de la personne qui se propose d'acquérir.  
« Tout indivisaire peut, dans le délai d'un mois qui suit cette notification, faire connaître au cédant, par acte extrajudiciaire, qu'il exerce un droit de préemption aux prix et conditions qui lui ont été notifiés. »

**Maître Cyrille FARENC**

- **Considérant** la généralisation de la réduction en valeur frappant les libéralités excédant la réserve ;
- **Considérant** que la sécurité juridique du tiers acquéreur est assurée dans le cas où tous les cohéritiers réservataires présomptifs consentent à la vente ;
- **Considérant** la jurisprudence qui engage la responsabilité du notaire qui a omis d'appeler à l'acte de vente les cohéritiers réservataires du vendeur et de s'assurer de leur renonciation à l'exercice de l'action en revendication ;
- **Considérant** l'insécurité juridique que peut provoquer le silence d'un des héritiers réservataires présomptifs consulté pour donner son accord à la vente ;
- **Considérant** ainsi la situation de blocage qui en résulte ;
- **Considérant** cet impératif de sécurité juridique comme un défi authentique, qu'il convient de relever ;

**LE 111<sup>e</sup> CONGRÈS DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :**

Que soit ajouté à l'article 924-4 un 3<sup>e</sup> alinéa ainsi rédigé :

**Tout héritier réservataire présomptif qui, dûment informé par acte extra judiciaire du projet d'aliénation, reste silencieux pendant un mois, est réputé consentir à cette aliénation.**

La parole est à la salle.

**Jean-Pierre BARNIER, notaire à Bellême**

Merci d'avoir pensé à ce vœu, vous êtes visiblement les premiers, depuis 1971 a essayé de trouver une solution pratique à un problème que l'on rencontre assez souvent. Je pense au professeur CATALA, qui aurait peut-être apprécié ce vœu, lui le fondateur de la loi de 1971 ou du moins l'instigateur. Je me pose tout de même quelques questions, est-ce qu'il n'y aura pas une hiérarchie de consentement d'une part, pour les codonataires qui vont intervenir à l'acte ou ce sera un consentement express avec les explications du notaire qui liera l'acte et un consentement tacite pour celui qui ne répondra pas dans le délai d'un mois ? Est-ce que l'huissier va se contenter de signifier le projet d'aliénation (je reviendrai sur ce terme pour préciser votre pensée) et en recopiant uniquement le texte ? N'est-ce pas une hiérarchie de consentements avec un consentement express, bien expliqué par le notaire, un consentement tacite sans explication, avec le texte de loi qui est sec. Le commun des mortels n'est pas censé comprendre ce texte.

Quand vous parlez du projet d'aliénation, j'aimerais que vous précisiez votre pensée. Est-ce que c'est le projet de l'acte de vente définitif, complet avec toutes les pièces ou est-ce un courrier d'intentions, certes signifié par huissier, mais est-ce que l'huissier devra également notifier au dernier domicile connu ou faire rechercher l'adresse d'un héritier inconnu ?

Pouvez-vous également préciser ce que vous entendez par projet d'aliénation ?

Je vous remercie.

**Maître Thomas GRUEL**

Je vous remercie pour votre intervention. Je pense que votre question se dédouble. D'abord sur le consentement express, bien expliqué par le notaire, et puis sur la personne qui reçoit simplement de l'huissier un papier, sans explication. Je vous rappelle que dans ce que nous projetons, nous ne souhaitons pas envoyer l'huissier tout de suite.

Quelqu'un devant moi veut vendre son bien, je cherche d'abord à joindre le frère. Je peux lui écrire, je peux le recevoir dans mon bureau, je peux lui parler mais avec lui j'arrive à une situation de blocage très particulière puisqu'il se tait. Ce n'est pas qu'il n'a pas compris, c'est qu'il se tait. Alors, pour débloquer la situation, j'envoie l'huissier.

Deuxièmement, vous l'avez bien dit, il y a des frères et des sœurs qui peuvent déjà avoir consenti. Depuis la réforme, de plus en plus d'actes comprennent déjà dans la donation-partage, l'autorisation de vendre. Donc c'est un cas de figure qui va de moins en moins se rencontrer.

Sur le dernier point : que va-t-on notifier au frère? Il ne faut pas lui envoyer le compromis avec toutes les annexes. Il faut simplement lui dire : « Votre frère veut vendre tel prix le bien immobilier dont vous avez connaissance, quelle est votre réaction ? Est-ce que vous voulez garder la possibilité d'aller saisir ce bien ? Ou est-ce que vous êtes d'accord pour qu'il y ait vente ? »

#### **Virginie FEUVRIER-OUDOT, notaire à Morteau**

J'imagine que votre proposition va être adoptée à l'unanimité. Nous avons tous rêvé que cette disposition existe déjà dans le Code civil. J'aimerais signaler une autre difficulté concernant l'action en réduction, avec l'entrée en vigueur de la loi de 2006, c'est le silence du droit transitoire quant à la prescription de l'action en réduction pour les donations consenties avant la réforme puisque, sauf erreur de ma part, la prescription est de 30 ans pour les anciennes donations et de 5 ans pour les donations consenties après la nouvelle loi. Est-ce qu'il ne serait pas bon de faire consacrer par la loi un délai de prescription unique ? Je crois qu'une jurisprudence est en cours. Aux dernières nouvelles nous en étions au stade de la Cour d'appel. Je ne sais pas ce que dira la Cour de cassation mais en tout état de cause, une consécration légale serait appréciable.

#### **Maître Thomas GRUEL**

Je vous remercie pour votre intervention. Nous trouvons les règles de prescription en fonction de la donation dans les articles de la donation-partage ou bien dans l'article 921. La question que vous posez en droit transitoire est très importante parce qu'on a réduit les délais. Que se passe-t-il pour un acte qui a été fait avant la loi ? C'est une question plus générale sur les prescriptions qui n'entrent pas dans le cadre spécifique de notre discussion ici.

#### **Nicolas DUCHANGE, notaire à Roubaix**

J'aime bien votre vœu pour deux raisons. D'une part parce qu'il maintient l'article 924-4 et ensuite parce qu'il l'ajuste.

Il le maintient alors que nous avons beaucoup d'embarras à expliquer à nos clients qu'un acquéreur qui a payé un bien pourra un jour se trouver mis en cause par quelqu'un qui aurait à se plaindre de n'avoir pas reçu assez de droits à titre gratuit. C'est un texte difficile à expliquer et très rare dans notre code.

En même temps, j'approuve son maintien. Par exemple, lorsque je fais un changement de régime matrimonial avec une clause d'attribution intégrale, je dis toujours aux clients « Depuis les réformes de 2005, 2006, 2007, le conjoint survivant attributaire intégral de la communauté pourra se pacser pour mettre son partenaire comme légataire universel. » On aura donc un partenaire qui sera légataire universel, propriétaire du tout, exonéré des droits de succession et qui aura en face de lui des héritiers réservataires qui seront fiscalisés et donc un peu contraints.

Le légataire universel pourra faire seul l'acte de notoriété, pourra faire seul l'attestation immobilière, et ouf ! Nous avons l'article 924-4 pour l'empêcher de vendre seul les immeubles. Il faut donc protéger les héritiers réservataires d'un testament qui les dévalorise manifestement.

Ce qui me gêne dans votre vœu, c'est le délai : un mois. En un mois, il va se décider alors que la succession ne sera même pas ouverte. Cela m'amène à deux réflexions :

- Si je rentre de vacances, je n'ai plus que deux jours pour me décider. Je dis non et je bloque. Ça a un effet un peu contreproductif.
- Regardons les délais en matière de changement de régime matrimonial. Les enfants ont trois mois pour se poser. Regardons les délais pour accepter une succession. Ils sont beaucoup plus longs que le délai d'un mois.

#### **Maître Thomas GRUEL**

Je vous remercie pour votre intervention. Nous allons dans le même sens. Nous ne voulons surtout pas porter atteinte à la réserve. Donc, nous gardons l'article 924-4. Sur le délai, un mois ou trois, quatre, six mois, je pense qu'il faut prendre un délai de toute manière. Certains préféreront un mois, d'autres trois mois ...

Nous avons pris le délai d'un mois en référence avec l'article 815-14 pour la vente d'un bien indivis.

Je rappelle également qu'avant d'envoyer l'huissier, nous avons cherché à joindre le frère. Il faut prendre un délai compatible avec la vitesse des ventes. Nous restons donc sur le délai d'un mois, qui est un délai qui existe déjà dans le Code civil pour des ventes de biens indivis.

**Dominique RADOT, notaire à Andernos**

J'ai une simple remarque de pure forme. Ne pensez-vous pas qu'il serait bon de substituer au terme signification, le terme de notification ? Dans mon esprit, la signification concerne un acte qui a déjà été signé, une décision de justice et que l'on porte à la connaissance d'un tiers. La notification c'est simplement un projet. Ça ne pourrait pas être une signification parce que l'acte n'est pas signé, du moins je l'espère.

**Maître Thomas GRUEL**

Je vous remercie. Nous avons pris ce terme parce que c'est celui qui existe déjà dans le Code civil, dans l'article 815-13. Nous faisons beaucoup d'analogie avec le 815-13 et le 815-14.

**Maître Vincent MORATI, notaire à Cran-Gevrier**

Chers confrères, merci pour ce vœu. Je le trouve profondément génial puisque nous sommes tous empoisonnés dans notre quotidien pratique et nos clients par ces questions de cohéritiers taisants. En même temps, ce que je trouve génial c'est que c'est basé sur l'authenticité. C'est ce qui me frappe quand vous parlez de l'acte extra judiciaire. Nous ne sommes pas les seuls dépositaires de ce bien commun qui est l'authenticité. Ce qui donne la solidité à votre vœu c'est l'intervention de l'huissier. C'est ça qui nous donne la certitude que le frère a été touché par cette notification.

Avec la perspective européenne, si le frère vit dans un pays où l'huissier n'est pas une institution connue, peut-on réfléchir là aussi à des logos européens ou est-ce qu'il y a une procédure d'équivalence ? Et comment l'appliquer ?

**Maître Thomas GRUEL**

Je vous remercie beaucoup pour votre intervention. Quid du frère qui est dans un autre pays que la France ? C'est intéressant de prévenir l'huissier parce que les huissiers ont leur propre réseau et leur propre système d'équivalence.

Indépendamment du côté acte authentique, si je devais lui envoyer une lettre recommandée dans un pays où j'ignore si celle lettre recommandée arrivera un jour, je serais très gêné.

Faire appel à nos cousins germains que sont les huissiers est également très agréable.

**Guillaume HARDY, notaire à Ars-sur-Moselle**

Vous semblez vouloir informer préalablement les héritiers par lettre simple.

Pourquoi ?

Ne faites-vous pas une différence entre la sommation d'accepter dans la succession et celle que vous voulez faire ici ? La sommation d'accepter ou la notification que vous faites pour le droit de préemption du co indivisaire procède d'un choix simple : celui d'acheter ou non, celui d'accepter ou de renoncer. Mais ici, le problème est complexe. Ne faudrait-il pas prévoir une formule d'information spécifique sur l'enjeu de cette renonciation à l'action en réduction ?

**Maître Thomas GRUEL**

Je vous remercie.

Pourquoi une lettre simple ? Parce qu'au début, dans mon dossier, la famille me dit que le frère sera d'accord. Donc, j'écris au frère par une lettre simple. Comme il ne me répond pas, je reprends contact avec lui et comme je constate qu'il veut se taire, je lance la procédure par voie d'huissier. Il est évident que moi notaire, je vais lui expliquer les conditions de cette vente, je vais lui expliquer son droit. Son droit n'est pas de bloquer ou de débloquer la vente, son droit est de dire « Je veux conserver, ou je ne veux pas conserver mon droit à aller chercher le bien entre les mains du tiers acquéreur ».

Que se passe-t-il si dans le délai d'un mois, le frère me dit « Je maintiens mon droit » ? Est-ce que moi notaire, je vais passer la vente ? C'est important de pouvoir avertir le tiers acquéreur pour qu'il achète en toute connaissance de cause. La problématique c'est celui qui se tait.

Maître Cyrille FARENC

Je vous propose de passer au vote.

Qui vote pour ?

Qui vote contre ?

LA PROPOSITION EST ADOPTÉE À UNE TRÈS GRANDE MAJORITÉ.

## PROPOSITION 4

### GÉRER LES ANNEXES D'UN ACTE AUTHENTIQUE ÉLECTRONIQUE

Mes chers Confrères, que de chemin parcouru depuis le premier acte authentique électronique signé le 28 octobre 2008 dans les locaux du CSN !

L'acte authentique électronique connaît aujourd'hui un développement croissant (avec plus de 1.100.000 d'AAE déposés au MICEN), permettant de placer le notariat au cœur de notre temps et des nouvelles technologies.

Mais comme toute adaptation à une nouvelle technologie, ce changement de support s'accompagne de son cortège d'interrogations, et notre pratique quotidienne est parfois saisie de craintes quant à l'utilisation de ce nouvel outil.

Nous vous invitons donc à réfléchir ensemble à une proposition en vue de sécuriser notre pratique quant à l'utilisation de ce nouveau support et plus particulièrement, quant à la destruction ou non, des documents établis sur support papier, numérisés pour l'établissement d'un acte électronique.

Aujourd'hui, l'élaboration d'un tel acte consiste notamment à numériser l'ensemble des documents recueillis sur support papier, pour les rattacher à l'acte de façon dématérialisée afin qu'ils deviennent des annexes.

Lors de la cérémonie de signatures, les clients, apposent deux fois leur signature sur une tablette, le notaire leur expliquant :

- qu'il signe une fois pour valider l'acte,
- et une seconde fois pour valider les annexes.

Dès lors, et conformément aux dispositions de l'article 22 alinéa 2 du décret du 26 novembre 1971, modifié par le décret du 10 août 2005, « *les pièces annexées sont indissociablement liées à l'acte auquel elles se rapportent. La signature électronique du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes* ».

Alors, en suivant ce raisonnement, il semble assez clair que la forme électronique acceptée pour l'acte doit être également admise pour toutes les annexes qui lui sont indissociablement liées.

La loi, qui admet ici une certaine forme d'écriture pour le principal, gouverne logiquement l'accessoire<sup>2</sup>.

Mais à ce jour, devant l'absence de jurisprudence établie à ce sujet, certains appellent à la prudence et au nom du sacro-saint principe de précaution invitent à conserver les documents papiers numérisés à notre dossier. D'autres, à l'inverse, proposent de les remettre aux clients ou de les détruire.

---

<sup>2</sup> Telle est notamment la position du Professeur Pierre Catala, dans une consultation à l'adresse du CSN en date du 12 avril 2010, remise par Me Didier FROGER, laquelle ne doit pas être communiquée.



De ces pratiques qui divergent, il ressort également qu'une distinction pourrait être faite selon la nature des documents numérisés : certains, comme les diagnostics immobiliers pourraient ne pas être conservés, alors que d'autres, telles des DIA devraient être archivées aux dossiers.

Face à une telle situation, vous l'aurez compris, la pratique notariale est loin d'être homogène et les notaires, devant l'absence d'instructions claires se trouvent pour le moins désorientés.

Et pourtant, la profession avait nourri quelques espoirs d'éclaircissement à la suite d'une question posée par le Député Sébastien HUYGHE, qui demandait à Madame la garde des Sceaux :

- Si par la numérisation des documents papier, le notaire répondait parfaitement à ses obligations,
- Et s'il pouvait par conséquent, ne pas conserver les supports papier.

Malheureusement, la réponse du 18 juin 2013 ne fut que partielle, le Garde des sceaux se positionnant clairement sur la première partie de la question<sup>3</sup>, mais passant totalement sous silence la question de la conservation des supports papier.

Aujourd'hui, la sécurité juridique commande qu'une pratique commune soit arrêtée de manière claire, afin qu'il n'y ait pas autant de pratiques que de notaires utilisateurs de l'acte authentique électronique.

La proposition que nous allons vous soumettre trouve son fondement dans une analyse combinée du décret du 26 novembre 1971 régissant les actes authentiques, la réponse ministérielle précitée et notre statut d'officier public.

Reprenons si vous le voulez bien : l'article 37 du Décret du 26 novembre 1971 dispose que « *Le notaire peut procéder à la copie sur support électronique d'un acte établi sur support papier après avoir utilisé un système de numérisation dans des conditions garantissant sa reproduction à l'identique* ».

Par ailleurs, la Chancellerie, à travers la réponse ministérielle précitée, reconnaît que « *les notaires satisfont à leurs obligations de conservation des actes en numérisant, dans le respect des conditions de sécurité prévues par le décret* ». Il faut donc en conclure que si les notaires satisfont, dans un premier temps, à leur obligation de numérisation des documents papier, rien ne s'oppose, dans un second temps, à la destruction de ces documents papier. Car détruire une pièce papier ne revient jamais à détruire une annexe originale. En effet, une fois que le document papier aura été numérisé, seule la pièce devenue dématérialisée prendra la qualification d'annexe, le document papier ne devient alors qu'une simple pièce du dossier, sans aucune valeur particulière.

Dès lors, nous proposons que dans chaque acte authentique électronique, le notaire instrumentaire déclare que pour la rédaction et l'élaboration de son acte, il a eu recours à un système de numérisation garantissant la reproduction des documents papier originaux à l'identique.

Ces déclarations du notaire bénéficieront alors de la force probante renforcée attachée à tous les faits constatés personnellement par le notaire, au même titre que les énonciations relatives à la présence des parties tel jour, en tel lieu, et à la sincérité de leur signature.

Aussi, de la combinaison des arguments développés, il ressort qu'il n'est plus nécessaire de conserver les documents papier à titre d'archives dans nos dossiers.

Dès lors, et sauf volonté contraire exprimée par les parties, le notaire procèdera à la destruction des documents papier lui ayant permis d'élaborer son acte électronique.

---

<sup>3</sup> Confirmation que les notaires satisfont à leurs obligations de conservation des actes en numérisant, les pièces annexes indissociablement liées à l'AAE auquel elles se rapportent

Nous proposons donc de recourir à ce procédé pour l'ensemble des actes authentiques à recevoir en format électronique, à l'exception des actes pour lesquels la mission du notaire s'apparente à une mission d'archivage avec possibilité de restitution de la chose déposée en nature. Tel est notamment le cas du testament olographe et plus précisément de l'acte de dépôt du testament olographe au rang des minutes d'un office.

Rappelons à cet égard, que le président du TGI peut demander au notaire ayant établi l'acte de dépôt, qui lui soit produit l'original du testament en cas de contestation. Par ailleurs, les dispositions de l'article 1108-2 du Code civil prévoient expressément qu'il ne peut pas être établi et conservé sous forme électronique, d'actes sous seing privé relatifs au droit de la famille et des successions.

Au vu de ces dispositions, un testament olographe ne peut être établi et conservé sous forme électronique ; dès lors, il nous est paru impossible de recourir à un acte électronique pour établir un acte de dépôt de testament au rang des minutes.

En revanche, et pour tous les autres types d'actes authentiques, leur élaboration en format électronique pourra donner lieu à une destruction des documents papier.

Mes chers confrères, les interrogations qui s'offrent à nous aujourd'hui ne sont que la conséquence psychologique d'un changement du support des actes authentiques avec un passage du papier au support électronique.

Mais rappelons le haut et fort, l'authenticité est totalement indépendante de la nature du support.

La proposition que nous vous suggérons et que nous allons soumettre au débat et à vos votes dans quelques instant présente :

Juridiquement, l'intérêt de sécuriser immédiatement le sort des documents papier, sans recourir à une modification législative en se fondant sur les dispositions du décret modifié du 26 novembre 1971, à la seule réponse ministérielle existante en la matière, et aux déclarations de l'officier public instrumentaire.

Elle permet par ailleurs de ne faire aucune distinction entre la nature des documents à numériser.

Enfin, elle permet politiquement cette fois-ci de renforcer notre cohésion autour de notre outil de travail commun, et trouve sa raison d'être et sa source pour partie dans notre statut : une véritable réponse authentique pour un besoin de sécurité juridique.

Thomas GRUEL va à présent vous donner lecture de la proposition.

#### **Maître Thomas GRUEL**

- **Considérant** l'article 37 du Décret du 26 novembre 1971 autorisant les notaires à procéder à la copie sur support électronique de documents papier au moyen d'un système de numérisation garantissant leur reproduction à l'identique ;
- **Considérant** l'article 22 alinéa 2 de ce même décret énonçant que les documents ainsi annexés sont indissociablement liés à l'acte auquel ils se rapportent ;
- **Considérant** la réponse ministérielle du 18 juin 2013, confirmant que les notaires satisfont à leurs obligations de conservation des actes en numérisant les documents papier sans pour autant se prononcer sur le sort à réserver aux documents papiers une fois numérisés ;
- **Considérant** que la sécurité juridique relative à l'élaboration matérielle de l'AAE nécessite que soit clarifié le sort à réserver aux documents établis sur support papier une fois numérisés ;

- **Considérant** cet impératif de sécurité juridique comme un défi authentique qu'il convient de relever ;

**LE 111<sup>e</sup> CONGRÈS DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :**

Que le notaire ayant numérisé des documents sur format papier pour constituer des annexes à un acte authentique électronique puisse, sauf volonté contraire expresse des parties, détruire ces documents ;

Qu'il soit fait mention dans l'acte authentique électronique de la numérisation des documents papier, conformément aux dispositions de l'article 37 du décret du 26 novembre 1971, et de leur destruction.

La parole est à la salle.

**Marie-Florence ZAMPIERO-BOUQUEMONT, notaire à Eu**

Je suis très contente de votre proposition parce qu'elle va complètement dans le sens de la proposition n°6 de l'Assemblée de liaison en 2012, qui a été adoptée. Il faut absolument trancher sur le sort de ces annexes pour sécuriser nos actes. Mais pourquoi soumettre la volonté des parties ? Est-ce que cela ne va pas poser un problème ?

**Maître Cyrille FARENC**

Je vous remercie de votre intervention. Je crois que le notaire doit faire preuve de pédagogie en expliquant aux parties que les documents qu'il a numérisés (tel que le prévoit le décret du 26 novembre 1971) a vocation à leur apporter la même garantie et aura la même force probante parce qu'il y a changement de support : on passe du papier à un support électronique mais il n'y a pas de perte de la force probante de ces annexes.

Dès lors, nous devons expliquer à nos clients, que dans ce cas de figure, nous avons établi des actes qui sont conformes au décret du 26 novembre 1971. En conséquence, les documents papiers peuvent être détruits.

Si les parties nous demandent de leur remettre les originaux, nous n'avons pas de moyen de nous y opposer. Dans ce cas de figure là, nous avons donc prévu de leur remettre des documents papiers.

**Pierre-André GIRARD, notaire à Annecy**

Je ne vous cache pas un certain agacement sur cette proposition. Vous rappelez la genèse de cet acte authentique électronique, en passant sous silence le décret d'août 2005, dont la genèse revient à notre confrère Bernard REYNIS et au professeur Michel GRIMALDI, votre excellent rapporteur de synthèse.

Ce décret de 2005 ne parle pas du sort des annexes puisqu'il se limite à la conservation sur support électronique. Vous visez la réponse ministérielle à la question déposée par le député Sébastien HUYGUES, ici présent, tout en atténuant les effets de cette réponse ministérielle. La chancellerie répond au visa des décrets de 1971 mais également de l'article 1348 alinéa 2 du Code civil, en parlant uniquement de la conservation. Le notaire, au visa de ces différents articles remplit, avec la sécurité juridique, la conservation des documents.

Il me paraît dangereux de traiter ici le sort de ces annexes et surtout de les soumettre au bon vouloir du client, cela me paraît être une source d'insécurité. En ce qui me concerne, je voterai contre cette proposition.

**Maître Cyrille FARENC**

Mon cher confrère, je vous remercie pour votre intervention. J'ai entendu vos arguments. Vous parlez d'annexes, mais les pièces, une fois numérisées, ne constituent pas des annexes. Seules les pièces numérisées rattachées à l'acte authentique constituent des annexes en tant que telles et bénéficient de la qualification juridique d'annexes. Le document papier, une fois numérisé, n'est qu'une simple pièce de votre dossier comme un simple courrier qu'un de vos confrères a pu vous adresser et que vous rangez dans votre dossier. Effectivement, le décret de 2005 ne le prévoit pas. Il s'agit d'un changement psychologique : un changement du support papier, à l'électronique.

**Bertrand CHARGELEGUE, notaire à Saint-Cloud**

Je voterai pour votre proposition mais le mot « destruction » me blesse énormément. Comme dans la loi ALUR, pourquoi ne pas remettre à l'acquéreur les documents d'urbanisme officiels et toutes les annexes que nous

avons numérisées ? Dans une vente, la personne qui prend le risque, c'est l'acquéreur. Pourquoi ne pas lui remettre l'ensemble des pièces contre récépissé car c'est lui qui les retrouvera ultérieurement. Ne peut-on pas trouver un autre mot que destruction ?

**Maître Cyrille FARENC**

Merci de votre intervention. Vous citez la loi ALUR, qui impose un formalisme bien lourd que nous connaissons bien. Il n'est pas question ici de remettre des pièces supplémentaires, qui n'ont par ailleurs aucune valeur particulière, à nos clients acquéreur ou vendeur. Nous avons des documents papiers qui ont été numérisés. Cette numérisation suffit pour avoir la qualification d'annexes. Mais que fait-on de ces documents papiers ? Nous n'avons pas vocation à les conserver, c'est pourquoi nous avons utilisé le terme de destruction. Terme qui avait été repris lors de l'Assemblée de liaison en 2012.

**Céline ZEMMOUR, notaire à Toulouse**

Vous partez apparemment sur l'acte authentique définitif de vente, où effectivement on a numérisé les pièces authentiques. Si la pratique se généralise de numériser les avants contrats en format authentique, on aura donc numérisé les originaux. Mais s'ils sont détruits, qui va numériser l'acte qui recevra la deuxième vente ? Par définition, les originaux ne pourront plus être numérisés.

**Maître Cyrille FARENC**

Un notaire a établi sa promesse par acte authentique et a numérisé un certain nombre de documents et les a rattachés de façon dématérialisée à son acte. Deux ou trois mois plus tard, vous procédez à l'acte de réitération, c'est un autre confrère qui intervient. Si on suit notre proposition, le confrère qui aura établi la procuration authentique aura détruit les documents papiers. Donc, il va transmettre au notaire qui va établir l'acte de vente définitif les fichiers dématérialisés. L'esprit de la loi et du décret de 2005 consiste à ce que chaque notaire qui reçoit son acte, numérise ces documents papiers spécifiques pour les rattacher à son acte.

Dans votre cas de figure, le notaire qui aura établi la promesse authentique, adressera de façon dématérialisée les fichiers aux notaires rédacteurs de l'acte.

**Bernard REYNIS, notaire à Paris**

J'interviens dans le même sens que Pierre-André GIRARD. Vous faites référence à l'article 37 du décret de 1971 tel qu'il est issu du décret de 2005. L'objectif de cet article 37 était simplement de permettre de numériser des actes qui avaient été reçus sur support papier pour en délivrer des copies électroniques et des copies exécutoires sous forme électronique sans qu'il soit question de supprimer, une fois numérisés, ces actes, les originaux sur support papier.

Vous demandez aux parties signataires de l'acte si elles sont d'accord pour détruire les annexes ainsi numérisées. Vous oubliez que les actes produisent aussi des effets au niveau des tiers. Des tiers qui ne sont pas parties au contrat sont susceptibles d'attaquer ce contrat qui a été reçu par le notaire. Si un des tiers n'est pas présent à la signature, le mandant qui aura signé une procuration sous seing privé qui sera annexé à l'acte authentique. Ce mandant, n'étant pas présent, c'est son mandataire qui décidera si on détruit ou si on conserve sa procuration sous seing privé. Si le mandant vient demander sa signature sur la procuration, je vous laisse le soin d'expliquer au juge d'instruction qui serait saisi que vous avez détruit la procuration sous seing privé et qu'il doit, à l'occasion de son instruction se contenter de votre numérisation. Pour la sécurité du notaire, et éviter les problèmes de responsabilité, il appartient à chaque notaire de décider s'il conserve ou s'il détruit les annexes qui ont été numérisées. Je prends l'exemple des documents qui nous sont adressés par voie électronique par les géomètres et autres diagnosticiens. Il est clair qu'en général, nous n'avons jamais les originaux papiers. Nous avons toujours des documents électroniques qui nous ont été adressés par voie dématérialisée et nous les annexons à nos actes aujourd'hui sur papier ou aux actes électroniques. Effectivement, ici, la copie papier n'a aucun intérêt. Elle peut être détruite ou remise au client. La sécurité du notaire veut qu'il appartienne à chacun de décider s'il conserve ou s'il détruit telle ou telle annexe qui a été numérisée. En tant que co-rédacteurs du décret de 2005, nous avons fait confiance au sens de la responsabilité des notaires pour qu'ils décident du sort de documents qu'ils auraient numérisés.

**Maître Thomas GRUEL**

Je vous remercie pour votre intervention. Vous avez posé la problématique du mandat et vous parlez de la liberté du notaire de détruire ou non. Pour ce qui est du mandat, il suffit de mettre la même clause disant que « sauf volonté expresse exprimée par le mandant, le mandat sera détruit une fois qu'il aura été scanné ».

Deuxièmement, il est évident que nous sommes libres de détruire ou non des documents. Je pense que cette question concerne 99% des notaires qui rédigent des actes électroniques. Il est bon que la profession se prononce sur cette pratique et qu'ainsi une pratique commune puisse émerger.

**Jacques PIQUET, notaire à Saint-Gilles-du-FESC**

Je suis aussi embêtée que Pierre-André GIRARD par votre vœu. J'ai toujours soutenu les vœux du congrès, mais celui-là, dans sa forme actuelle, je ne le vote pas. Si je vous ai bien compris, le document papier, à la suite de la numérisation par le notaire, disparaît juridiquement. Je ne suis pas de cet avis et je ne suis pas certain que le juge le soit non plus. Je pense que nous allons faire cohabiter deux moyens de preuve. Un moyen électronique d'un côté et un moyen papier de l'autre. N'avez-vous pas peur que trop de preuves tuent la preuve ? Je ne pense pas qu'il faille mêler le client à cela. Comme l'a indiqué Bernard REYNIS, il faut laisser aux notaires la liberté de détruire.

Encore bravo pour votre travail qui est un hymne à l'authenticité !

**Maître Cyrille FARENC**

Je vous remercie de votre intervention. Vous visez l'article 1348 alinéa 2 du Code civil, qui crée un véritable régime légal de la preuve par copie. C'est au vu de ces dispositions que la Cour de cassation a reconnu qu'une photocopie fidèle et durable pouvait être la preuve de l'existence d'un contrat au même titre qu'une télécopie. Toutefois, ce dispositif ne peut fonctionner que lorsque l'intégrité de la copie et l'imputabilité de son contenu ne sont pas contestées. Hors, je crains qu'en matière d'acte électronique, il est fort à parier que si nous avons un contentieux, celui-ci porte sur l'intégrité du document qui a été numérisé. Dans ces dispositions-là, je ne pense pas que l'article 1348 puisse s'appliquer.

**Maître Thomas GRUEL**

Lorsque nous faisons un acte, nous allons nous référer aux annexes qui vont étayer notre acte. Les annexes sont numérisées. Le papier n'a jamais eu la qualité d'annexe. L'annexe c'est le document numérisé. Ce que je vais d'abord donner au juge, c'est l'impression de l'annexe numérisée et non pas le document que j'ai scanné.

**Maître Cyrille FARENC**

En travaillant sur cette question, nous sommes tombés sur un paragraphe qui se dénomme « *Justificatif de capacité* » qui est établi par l'un de nos fournisseurs de logiciels, et qui prévoit la chose suivante : la carte d'identité nationale. Mais une fois numérisée, on ne la détruit pas ! Et, je ne peux pas non plus la garder dans mon dossier. C'est pourquoi nous estimons qu'une fois que ce document a été numérisé, rattaché à l'acte authentique, seul ce document peut bénéficier de la qualification d'annexe.

**Patrick LETURGIE, notaire à Bailleul**

Un grand merci pour votre vœu. L'acte authentique électronique est un acte authentique, et il se suffit à lui-même. Je ne vois pas pourquoi nous irions poser la question au client. Ce n'est pas le client qui va faire l'authenticité de l'acte, mais le notaire et c'est à lui de décider.

La notion de destruction me gêne beaucoup, il faudrait écrire « absence de conservation ».

Je partage le point de vue de Bernard REYNIS concernant le renvoi à l'article 37 qui est complètement faux. Il n'est que la copie d'un acte papier sous forme électronique, et ne s'apparente pas du tout à la dématérialisation des annexes. Elle-même, elle ne ressort que de l'article 22 du décret de 2005. C'est peut-être lui qu'il faut préciser par un renvoi au Code civil cette fois-ci, qui nous permettra de laisser le choix au notaire de conserver ou non le document. J'ai peur qu'on ne puisse pas se passer d'une toute petite modification législative qui a commencé à être élaborée par certains universitaires avec lesquels nous avons le plaisir de collaborer. Merci d'avoir mis ça au débat.

**Didier FROGER, notaire honoraire**

Comme mes confrères, je souhaite vous féliciter d'avoir posé cette question parce qu'à un moment donné, il faut trancher. Il faut avoir le courage de dire : soit on détruit, soit on ne détruit pas. Si on laisse au notaire la faculté de conserver ou pas du papier, on va se retrouver au fil des contestations, dans 10 ans, avec des notaires qui rapporteront la preuve de la véracité d'une annexe par le papier, et avec d'autres notaires qui rapporteront la preuve d'une annexe numérisée alors qu'ils ont détruit l'original. Il faut que le notariat ait une uniformité de méthode. La question qui se pose est : quelle est la valeur d'une annexe numérisée ?

Je pense que l'article 1348 est très clair puisqu'il dit : « Est réputée durable, toute reproduction indélébile de l'original... » (et quoi de plus indélébile qu'un document scanné ?) «.. Qui entraîne une modification irréversible du support ». Cela veut dire que l'article 1348 répond totalement à la question : si une annexe numérisée constitue ou non un original ? Je pense que votre raisonnement est excellent. Peut-être faudrait-il y adosser l'article 1348. Mais, ne laissons surtout pas les clients décider la valeur d'un document numérisé. J'ai compris que cela n'était pas votre intention mais lorsqu'on lit votre proposition, vous écrivez « *sauf volonté contraire express des parties* », cela veut bien dire que ce sont les parties qui décident de détruire ou non le document.

Encore félicitation parce que vous avez posé le débat, et j'espère que ce sera voté, peut-être avec un fondement juridique un peu différent.

**Thierry DELETOILLE, notaire à Lille**

Je reste horrifié par la destruction d'un original. Bien que je pratique la signature d'acte électronique et que je sois convaincu de sa valeur une fois numérisé. On risque également de rendre vrai un faux. Une fois que vous l'avez numérisé, que vous le rattachez à votre acte, vous détruisez la procuration. C'est terminé. Vous ne pourrez plus jamais établir que c'était un faux. Donc, je ne demanderai pas au client si je dois détruire ou pas, je garderai dans mon dossier.

**Maître Cyrille FARENC**

Une fois que la pièce aura été numérisée, constatée par le notaire, elle bénéficiera de la force probante. Quelle que soit donc la nature du document, nous pouvons le détruire.

**Pierre-André MORETTI, notaire à Livry Gargan**

Je pratique l'acte électronique depuis juillet 2012, je n'ai pas vu de hiérarchie dans les décrets entre l'acte papier et l'acte électronique. Il m'a toujours semblé évident que l'acte électronique avait exactement la même valeur que l'acte papier avec ses annexes. Nous avons toujours procédé à la destruction de pièces papier sans problème, sans état d'âme contrairement au débat d'aujourd'hui. Je trouve votre proposition excellente et celles des confrères (ceux qui sont contre) contreproductives. Le but de l'acte électronique c'est de dématérialiser, et si c'est faire doublon en conservant toutes les pièces papier, je ne vois pas l'intérêt du décret. A ce moment-là il faut supprimer l'acte électronique et revenir à l'acte papier.

Concernant la seconde partie de votre proposition, lorsque vous dites que c'est selon la volonté des parties qu'on détruit les pièces ou non, je suis d'accord avec certains des confrères qui sont intervenus. Il ne faut pas laisser cela à l'appréciation des clients.

**Maître Thomas GRUEL**

Nous posons le principe que c'est le notaire qui est maître de son étude. Aujourd'hui, nous avons du mal à faire uniquement l'acte électronique. Beaucoup de nos clients ont besoin du papier pour être rassurés. Même si on leur dit que l'acte électronique a la même force. Cette incise nous permet de parler avec eux, du sort du papier, et de leur dire, si vous le souhaitez, on peut vous remettre le papier. Mais, moi notaire je certifie que ce papier, je l'ai convenablement scanné.

**Pascale LEMOIGNE-ROBERT, notaire à Cerisy-la-Salle**

Vous semblez dire que les documents papiers numérisés n'ont aucune valeur mais il ne faut pas oublier qu'on annexe dans nos contrats des actes juridiques qui ont en eux-mêmes une forme et une validité qui peut être contestée. Ce ne sont pas des contrats, ce sont des actes juridiques unilatéraux, des procurations ou autres... et il ne faut pas complètement l'omettre. Nous pourrions avoir des contentieux sur ces actes annexés.

**Maître Thomas GRUEL**

Quand je vais préparer la procuration pour mon vendeur, je vais lui expliquer que la procuration, une fois scannée, sera détruite. Donc, il est au courant.

**Maître Cyrille FARENC**

Nous allons passer à la dernière question, qui est une question SMS : « *Ne faut-il pas privilégier les procurations en minute plutôt qu'en brevet, lorsqu'une procuration authentique est obligatoire ?* »

Que la procuration soit établie en minute ou en brevet, elle demeure avant tout un acte authentique qui pourra être dématérialisé si c'est une copie authentique.

**Maître Thomas GRUEL**

Il y avait une autre question SMS sur la qualité de la copie. Que faire si la copie est de très mauvaise qualité ? Il est évident que nous devons avoir une photocopie fidèle. C'est ce que les textes imposent ! Si vous avez par exemple un diagnostic de performance énergétique que vous numérisez de telle sorte qu'on ne voit plus ce qui est écrit, alors elle n'est plus utilisable. Vous devez impérativement avoir un système de numérisation au point.

**Maître Cyrille FARENC**

Il appartient à chaque notaire de veiller que son mode de numérisation permette la reproduction de document papier à l'identique.

**Maître Thomas GRUEL**

Nous allons passer au vote.

Qui vote pour ?

Qui vote contre ?

**LA PROPOSITION EST REJETÉE.**

**Maître Cyrille FARENC**

Mesdames et messieurs, mes chers confrères, Thomas et moi avons été ravis. Nous vous remercions des échanges que nous avons pu avoir à l'occasion des travaux de cette première commission. Nous vous donnons rendez-vous demain, à 09h00 pour les travaux de la deuxième commission.



## COMMISSION 2



**Xavier GUÉDÉ**  
Président  
Notaire à Lens

**François LETELLIER**  
Rapporteur  
Notaire à Clermont-Ferrand



# INTRODUCTION

## Maître Xavier GUÉDÉ

Mesdames et messieurs, chers confrères, bonjour et bienvenue à toutes et à tous !

Je déclare ouverts les travaux de la deuxième commission du 111<sup>e</sup> Congrès des notaires de France !

Ce matin, nous allons étudier ensemble le thème de la sécurité juridique dans ce domaine du droit. Que nos prédécesseurs du 106<sup>e</sup> congrès des notaires ont appelé à Bordeaux, en 2010, le « droit pluriel de la conjugalité ».

Vous l'avez entendu hier, nos confrères Thomas GRUEL et Cyrille FARENC vous l'ont démontré dans l'exposé des travaux de la première commission, la sécurité juridique que l'authenticité notariale apporte à nos concitoyens se décline.

Elle se décline en sécurité juridique objective et en sécurité juridique subjective. Aussi, dans notre domaine d'étude, celui du « droit pluriel de la conjugalité », cette déclinaison nous offre deux axes de recherche de la fonction de l'authenticité notariale.

Dans nos travaux, nous sommes donc partis à la recherche :

- D'abord de l'authenticité notariale source de sécurité juridique objective,
- Puis de l'authenticité notariale source de sécurité juridique subjective.

Dans quels buts me direz-vous ? Il y en a 2.

- Depuis des siècles l'authenticité notariale est au service des couples de français et des couples d'étrangers dont la situation juridique intéresse la France.

Dès lors, une réflexion sur la pertinence actuelle et future de l'authenticité notariale s'imposait.

- En outre, l'authenticité notariale est un service public qui appartient aux couples de français et aux couples d'étrangers dont la situation juridique intéresse la France.

Aussi, le contexte économique libéral actuel nous invitait à évaluer la pertinence actuelle et future d'un service public délégué par l'Etat dans le domaine du droit des conjugalités : celui de l'authenticité notariale.

Par ces quelques mots d'introduction à nos travaux de ce matin, je voudrais maintenant partager avec vous :

- Tout d'abord, les conclusions des recherches que mon ami François LETELLIER et moi-même avons eu le plaisir de mener ensemble depuis bientôt deux ans,
- et ensuite les solutions juridiques nouvelles que nous vous proposons d'adopter pour accroître, grâce à l'authenticité notariale, la sécurité juridique de nos concitoyens, tout en sécurisant notre pratique professionnelle.

Vous le savez par l'intitulé de notre commission, nous avons étudié la sécurité juridique conférée aux couples par l'authenticité notariale. Plus précisément, nous avons étudié :

- Le pourquoi ?
- Et le comment ?

Nous avons d'abord étudié pourquoi, en droit positif, le notaire et l'acte authentique confèrent aux couples la sécurité juridique dont ces couples ont besoin à chaque étape de leur vie.

Au stade de la formation de leur couple,

Au stade la modification de la structure juridique de leur couple,  
Au stade de la dissolution de leur couple.

Puis nous avons étudié comment la technique juridique de l'authenticité, servie par l'officier public et ministériel qu'est le notaire, crée la sécurité juridique dont les couples ont besoin dans la gestion de leur patrimoine. Dans le droit des conjugalités, nous avons voulu montrer que l'Etat utilise la technique juridique de l'authenticité notariale pour sécuriser les couples comme un complément nécessaire et donc naturel à leur état, à leur état civil.

C'est-à-dire que l'authenticité notariale accompagne chaque membre du couple sur la scène juridique comme témoin de ce qu'ils ont chacun de plus précieux : la liberté que leur confère leur qualité de sujet de droit.

Ainsi, dans le droit des conjugalités, l'enchaînement des missions successives de conseil et de rédacteur d'acte du notaire, et le rôle, la fonction, de l'authenticité ont fait de l'authenticité notariale, de tous temps, le soutien nécessaire de l'exercice des libertés publiques du mariage et du divorce.

L'exercice par nos concitoyens de leur droit au mariage et de leur droit au divorce est fondé sur leur libre accès au service public de l'authenticité notariale.

En outre, entre ces deux extrêmes, la lumière de l'authenticité éclaire aussi la volonté de changer de régime matrimonial, et ce d'une manière plus forte encore depuis la réforme de la loi du 23 juin 2006.

Revenons un instant à la disparition du mariage.

L'authenticité accompagnera en l'apaisant, la douleur de la séparation du couple qu'elle soit volontaire (divorce) ou subie (décès).

A l'occasion d'un divorce, le rôle du notaire est central dans le dénouement des relations patrimoniales des futurs ex-époux.

La maîtrise qu'a le notaire des mécanismes liquidatifs a fait de lui la cheville ouvrière incontournable des divorces « collaboratifs ». La loi reconnaît au notaire une compétence exclusive pour « *élaborer un projet de liquidation du régime matrimonial et de formation des lots à partager* » (art. 255 10° C. civ.).

Sous l'autorité du juge aux affaires familiales, et en partenariat avec les avocats des parties, le notaire exerce pleinement ses compétences authentiques reconnues par la loi dans l'intérêt d'une bonne administration de la justice civile. A l'occasion d'un décès, le notaire conseille authentiquement le conjoint survivant sur l'option qu'il lui est préférable d'exercer en liquidant les droits successoraux du conjoint survivant dans chaque hypothèse.

L'authenticité des actes notariés dans lesquels s'exprime le conjoint survivant apporte la sécurité juridique absolue des choix effectués tant au conjoint survivant qu'aux héritiers et aux légataires du conjoint prédécédé.

Incontournables pour la forme traditionnelle du couple qu'est le mariage, ces deux fondamentaux de l'authenticité notariale : conseil authentique, rédaction d'acte authentique, sont vite apparus tout autant nécessaires aux nouvelles formes de conjugalité que sont le Pacs et le concubinage.

Comment cette déclinaison de la force de l'authenticité dans le mariage et le divorce a-t-elle pu s'exporter sur les autres terres conjugales, celles du Pacs et du concubinage ?

Parce que l'authenticité notariale sécurise les couples, même non mariés, par sa pertinence à chaque étape de la vie du couple.

Au moment de la fondation du couple, l'authenticité du conseil notarial éclaire la volonté des parties qui recherchent le régime conjugal dont ils se sentent le plus proche (mariage, Pacs, concubinage).

Pendant la vie du couple non marié, l'authenticité notariale prouve incontestablement l'accord de ces volontés sur ce choix et sur tout changement de régime.

Grâce à la compétence professionnelle incontestée du notaire en matière de droit du patrimoine et de droit des couples et de la famille, l'authenticité notariale est aussi le véhicule naturel des changements de régimes conjugaux : tant pour naviguer à l'intérieur d'un régime conjugal que pour passer d'un régime conjugal à un autre.

Quant à la fin du couple non marié,

Parce que l'authenticité notariale conserve « éternellement » la preuve des accords de volontés successifs du couple,

La liquidation et le partage de leurs intérêts patrimoniaux sont facilités.

Aussi, l'authenticité notariale est-elle la réponse au besoin de sécurité juridique des couples, quelle que soit leur choix de vie juridique : mariage, Pacs, concubinage.

Après cette présentation rapide du fruit de nos travaux, je voudrais maintenant vous détailler les propositions que nous allons présenter à vos suffrages. Vous ne serez pas étonnés que nous vous proposons des réformes qui, allant dans le sens d'une sécurité juridique accrue des couples vont, de ce fait même, simplifier votre pratique quotidienne.

Quatre propositions nous ont semblé importantes pour marquer cette amélioration recherchée de la sécurité juridique des couples.

En premier lieu, le logement des concubins propriétaires indivis a attiré notre attention.

Lors de leur séparation, l'un des concubins propriétaires indivis de la résidence principale du couple désuni peut ne pas souhaiter la vendre.

Or, le droit positif ne reconnaît à ce concubin propriétaire indivis aucune faculté de s'opposer à la licitation à la barre du tribunal de cet immeuble indivis. Il nous a semblé qu'il y avait ici place pour une nouvelle forme d'attribution préférentielle facultative. Telle sera notre première proposition.

Pour notre deuxième proposition, nous vous invitons à quitter les terres du concubinage pour pénétrer dans celles du Pacs. Précisément, le passage du concubinage au Pacs de même que le passage d'un régime pacsimonial à un autre nous sont apparus comme deux passages « non protégés », « non sécurisés ». Grâce à l'authenticité notariale, le Pacs pourrait trouver une sécurité juridique accrue.

Nous vous proposons donc d'inviter le législateur à décider de ne permettre le choix d'un Pacs « indivis » que par acte authentique notarié de même que le passage d'une forme de Pacs à une autre. Dans le même esprit de passage d'un mode de conjugalité dans un autre, notre troisième proposition prend acte d'un phénomène sociologique actuel majeur : la succession dans le temps des modes de conjugalité entre membres du couple.

Les modes de calculs des créances entre membres du couple étant actuellement très différents d'un mode de conjugalité à l'autre, il nous semble nécessaire, toujours dans un objectif de sécurité juridique, de vous proposer de les unifier. Tel sera l'objet de notre troisième proposition.

Enfin, notre quatrième proposition vous invite à réfléchir à la pacification du contentieux du divorce. Nous l'avons vu, le rôle du notaire est primordial en cette matière. Or, malgré les avancées notables de la loi du 26 mai 2004 sur ce sujet, il reste dans la liquidation des intérêts patrimoniaux des époux communs en biens des zones d'ombre. Le déséquilibre d'une liquidation de communauté par des comptes d'administration trop lourds en est une. C'est pourquoi notre quatrième proposition vous invite à demander qu'une limitation dans le temps à 5 ans soit posée à la réclamation d'une indemnité d'occupation pour jouissance privative du logement conjugal dépendant de la communauté entre l'ONC et le jugement de divorce.

Mais j'ai déjà trop parlé, place à la discussion !

Je cède tout de suite la parole à mon ami François qui va vous exposer les motifs de notre première proposition.

# PROPOSITION 1

## SÉCURISER LE LOGEMENT DE L'INDIVISAIRE PAR L'ATTRIBUTION PRÉFÉRENTIELLE

**Maître François LETELLIER**

Par la proposition qui va suivre, nous souhaitons vous montrer l'utilité et l'importance qu'aurait l'instauration d'une attribution préférentielle du logement, au bénéfice de l'indivisaire qui l'occupe.

Le plus simple est de commencer par un exemple :

Au temps des amours et lorsque leur bébé s'annonce, Patricia et Antoine jeunes concubins acquièrent, ensemble et en indivision, un bien immobilier destiné à leur résidence principale. Les concubins emménagent, le bébé vient au monde, la vie familiale se met en place. Puis, après ces jours de bonheur, les périodes de tempête conjugale commencent à arriver. Elles sont de plus en plus fréquentes.

Et Antoine, armé de la liberté discrétionnaire qui caractérise le concubinage, fait ses bagages, claque la porte et abandonne cette pauvre Patricia avec leur enfant ! Ils ne cohabitent plus !

La vie après la séparation se réorganise.

Le concubin parti veut néanmoins récupérer sa mise sur l'immeuble et pour cela, il souhaite le vendre au plus vite.

L'ex-concubine, de son côté, voudrait conserver le logement qui constitue son cadre de vie.

Mais, pour rien au monde, son ex-concubin accepterait de lui céder ses droits. Non ! Il ne veut pas qu'elle reste dans l'appartement, ce n'est même pas une question de prix ! C'est une affaire de principe.

Que va-t-il donc se passer ?

Il va assigner en licitation à la barre du tribunal et le bien sera vendu aux enchères...

Certes, la concubine pourra se porter adjudicataire ou se substituer à l'acquéreur. Mais vous savez bien qu'une telle procédure est coûteuse et que son issue reste incertaine.

Cette situation, nous l'avons tous rencontrée dans nos études.

Bon allez, je vous l'accorde, pour emporter votre adhésion à mon propos, j'ai mis un enfant au milieu du couple. Un enfant c'est ce qu'il y a à la fois de plus beau mais de plus fragile, de plus démuné. Il faut donc le protéger.

Mais s'il n'y avait pas d'enfant ? La situation serait-elle la même ? A l'évidence non ! Il n'y a pas de famille à protéger dans son logement mais seulement un individu.

Et c'est plus particulièrement cette personne que nous voulons protéger. Analysons d'abord la situation de chacun avant de rechercher des solutions :

1. Les préoccupations des deux indivisaires sont évidemment différentes.

Commençons par Patricia :

Quel est son intérêt de vouloir conserver le logement ? Nul besoin de s'étendre, c'est du bon sens, de la sécurité.

- Sécurité économique d'abord (éviter le coût d'un déménagement et les conséquences pécuniaires d'une revente peu de temps après l'acquisition),
- Sécurité juridique ensuite (éviter une procédure judiciaire),

- Et sécurité psychologique (éviter d'alourdir les conséquences traumatisantes de la rupture),
- Conserver son cadre vie pour elle et sa famille est bien légitime.

De son côté, Antoine a des visées d'un autre ordre :

Veut-il nuire ? Veut-il satisfaire son orgueil et son amour propre ? On ne sait. Mais peu importe.

Ce que l'on peut dire, c'est que ce type de comportement passionnel encombre inutilement les tribunaux. Par ailleurs, si cette situation dure longtemps, elle engendrera une importante indemnité d'occupation qui éloignera encore un peu les parties d'une solution amiable.

## 2. Quelle solution peut-on proposer pour sortir de l'embarras celui qui reste dans les lieux ?

Dans quelles branches du droit peut-on chercher une piste ? Dans le statut du concubinage ? Cela semble bien difficile. D'abord, parce que même s'il est défini à l'article 515-8 du Code civil, le concubinage reste une situation de fait bien difficile à caractériser. Surtout lorsqu'il n'existe plus ! C'est-à-dire au moment de la séparation ! Et puis, le concubinage c'est le choix d'une union libre, vivre selon un minimum de règles. Aussi évitons peut-être de trop le réglementer.

Et si nous réorientons notre réflexion ?

Plutôt que de raisonner à partir du statut des personnes, attachons-nous à celui du bien ? Il s'agit d'un bien en indivision, d'une opération de partage, non ? Aussi ne pourrait-on pas trouver dans cette matière un mécanisme qui pourrait répondre à notre préoccupation ?

Eh bien oui ! Il existe tout simplement l'attribution préférentielle !

Qu'est-ce que l'attribution préférentielle ? L'attribution préférentielle permet d'écarter les règles traditionnelles du partage :

- de la composition de lots,
- du tirage au sort,
- ou de la licitation, pour les attribuer à une personne qui remplit des conditions précises.

L'attribution préférentielle peut être de droit ou facultative. Pour cette dernière, le juge a un pouvoir d'appréciation pour l'accorder ou ne pas l'accorder.

L'objectif de l'attribution préférentielle peut être la pérennité d'une entreprise agricole, commerciale, artisanale ou autre. Elle peut être également plus personnelle et familiale : protéger telle ou telle personne.

Pour mémoire, je vous rappelle que l'attribution préférentielle est née en terres successorales mais reçoit aussi pleinement application dans les contrées des régimes matrimoniaux : époux communs en biens (art.1476), époux séparés de biens (art.1542).

Plus récemment l'article 515-6 du Code civil confère cette attribution préférentielle aux partenaires pacsés en cas de décès et si elle est prévue par testament... Pour les partenaires, la protection est donc bien faible.

La situation des concubins, elle, n'est pas du tout prise en compte. Ils sont totalement exclus de ce dispositif protecteur.

En effet la Cour de cassation, par une application stricte des textes, leur refuse toute extension de l'attribution préférentielle.

Je voudrais vous rappeler les conditions à remplir pour bénéficier de l'attribution préférentielle de la résidence principale :

1. d'abord relativement au bien : il doit s'agir d'un logement et ses accessoires,
2. puis relativement au demandeur :
  - il doit être titulaire de droits en propriété sur le bien (droits indivis),
  - il doit occuper le bien à titre de résidence principale et ce de manière effective,
  - Enfin il doit avoir la capacité financière de payer la soulte à son co-indivisaire.

Nous pensons que, dans la mesure où il remplit ces conditions, tout indivisaire doit pouvoir bénéficier de cette attribution préférentielle. Ce dispositif protecteur s'appliquerait en cas de séparation ou de décès.

Elle serait de nature à maintenir dans les lieux non seulement le concubin délaissé, mais aussi tout indivisaire qui occupe à titre de résidence principale le bien indivis.

Je pense notamment à ces frères et sœurs qui cohabitent dans la maison qu'ils ont acquises ensemble. Et puis l'un s'en va ou décède...

Il n'est pas choquant que celui qui reste puisse conserver le logement.

Les autres indivisaires ne pas lésés puisqu'ils reçoivent leur part en valeur.

Il s'agit de protéger tout simplement l'occupant des lieux, de renforcer le droit individuel au logement moyennant le paiement d'une soulte.

En formulant cette proposition, nous nous inscrivons dans l'esprit de la Convention Européenne des Droits de l'Homme.

Aussi, je laisse le soin à Xavier de vous lire la proposition que nous vous soumettons.

- **Considérant** la précarité et l'insécurité que provoque la licitation à la barre du tribunal du bien pour l'indivisaire qui l'occupe à titre de résidence principale ;
- **Considérant** que tout indivisaire qui occupe à titre d'habitation principale le bien indivis, doit voir son logement protégé ;
- **Considérant** que cette nécessité est accrue pour la famille et les enfants quelle que soit la nature du lien qui a uni les parents ;
- **Considérant** cet impératif de sécurité juridique comme un défi authentique qu'il convient de relever ;

### LE 111<sup>e</sup> CONGRÈS DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :

**Que soit reconnu un droit d'attribution préférentielle facultative à l'indivisaire du bien ou des droits assurant son habitation principale effective, en contrepartie d'une soulte payable comptant.**

La parole est à la salle.

#### **Christophe MANGEOT, notaire à Thaon-les-Vosges**

Dans votre exemple, Antoine s'en va, donc c'est lui le méchant dans l'histoire. Si vous savez qui est le méchant dans une histoire, moi je ne le sais pas. C'est une grosse responsabilité à mon sens que je ne prendrais pas.

#### **Maître François LETELLIER**

Merci pour votre intervention mais il ne s'agit sûrement pas de porter un jugement sur l'attitude d'Antoine mais il s'agit de protéger une personne dans son logement sans aucune considération du contexte de la séparation. Cela s'appliquerait également en cas de décès. Rappelons aussi qu'il s'agit d'une attribution préférentielle facultative, c'est-à-dire que le juge apprécie si les conditions sont remplies.

#### **Laurent LEVENEUR, professeur à l'université Paris 2 Panthéon-Assas**

Je comprends tout à fait le souci de sécurité et votre exemple a été judicieusement choisi. François LETELLIER, l'a avoué, il a ajouté un enfant pour faire passer la pilule. Mais dans le monde juridique, il n'y a pas que des notaires. Si je continue sur votre exemple. Vous dites qu'Antoine n'aime plus du tout Patricia. Si le texte que vous proposez passait, je me demande si Antoine ne serait pas conduit à aller voir un avocat. Pourquoi Patricia

habite-t-elle dans cet appartement ? A-t-elle un droit exclusif à l'occuper ? Un droit privatif ? Je ne crois pas... Antoine aussi a le droit d'y habiter. Avant que ne soit déclenché le processus d'attribution préférentielle, il va peut-être demander à habiter ici. On va peut-être organiser une jouissance alternée de la résidence principale. Comme vous l'avez indiqué, ça ne peut pas être lié à la qualification de concubinage, c'est trop incertain, surtout quand le concubinage a disparu. Le droit que vous envisagez serait reconnu à tout indivisaire. Tout indivisaire qui partage peut-être la jouissance du logement. Quelqu'un arrive et dit « Tiens ! C'est mon habitation principale ! Je change les serrures. » Combien de temps cela doit-il durer pour que ça engendre le droit à l'attribution préférentielle dans un éventuel partage ? « Maintenant que j'habite ici, je demande le partage. D'ailleurs regardez, je me suis domicilié, j'ai tout changé, et pour vous les autres, tant pis pour vous ». Voilà les questions qui me viennent à l'esprit quand je lis votre vœu qui est tout à fait intéressant.

#### **Maître François LETELLIER**

Merci monsieur le professeur. Concernant votre question sur l'occupation par l'indivisaire : si cette occupation a un caractère fautif ou d'usurpation, alors le juge appréciera la manœuvre faite par l'indivisaire qui veut récupérer le bien et donc contourner les règles du partage. C'est pour cela que l'attribution préférentielle ne peut être attribuée que de manière facultative. Nous connaissons déjà la règle dans les régimes matrimoniaux et en droit des successions, où nous avons exactement la même chose. C'est un risque qui est présent dès lors qu'on parle d'attribution préférentielle.

#### **Raymond LEGUIDEC, professeur émérite à l'université de Nantes**

Je suis d'accord au fond des choses avec votre vœu. Cette attribution préférentielle se généralise pour le logement et cela, comme l'a fait remarquer le professeur LEVENEUR, intéressant surtout les concubins avec l'exemple que vous avez donné. Les époux séparés ont déjà l'attribution préférentielle 1542, les pacsés, 515-6. Il s'agit bien des concubins qui l'obtiendraient de cette manière.

Mais ou allez-vous mettre le texte ? Le concubinage demeure un désert juridique, il n'y a que l'article 515-8 dans le Code civil. Sans aucune provocation, je propose de l'inscrire dans le droit commun de l'indivision. Ce serait sans doute la bonne place. Tout en gardant cette perspective du concubinage, vous avez prévu un paiement de soulte au comptant. Quand on regarde la réalité du concubinage aujourd'hui, il sera assez rare que celui qui obtiendra ce logement par le biais de l'attribution préférentielle puisse payer la soulte, normalement et immédiatement. Les couples qui se déchirent connaissent des difficultés financières immédiatement, et si nous prenons dans votre exemple, Patricia, qui obtiendrait l'attribution préférentielle de ce logement, comment va-t-elle payer la soulte à Antoine ? Quelle est sa situation ? Quel emprunt pourrait-elle faire ? Le juge qui aura à apprécier l'opportunité d'attribution préférentielle, sera très regardant sur les capacités financières du postulant à cette attribution préférentielle. Je crois qu'on ne peut pas faire autrement. C'est une remarque qui risque de limiter en pratique le bienfait de cette attribution préférentielle.

#### **Maître François LETELLIER**

Merci beaucoup monsieur le professeur.

#### **Jacques COMBRET, notaire honoraire**

J'aurais presque dit la même chose que monsieur le professeur LE GUIDEC. La suggestion de placer votre texte dans le droit commun de l'indivision est parfaitement raisonnable. Cela éviterait également de faire des renvois systématiques (comme avec le Pacs). Vous avez choisi l'attribution préférentielle facultative, vous l'avez fort bien exprimée, je vous approuve totalement. C'est vraiment quelque chose qui est plein de bon sens dans notre pratique quotidienne, et nous avons un juge qui est là pour le fraudeur qui voudrait essayer de s'installer.

#### **Maître François LETELLIER**

Il faut avoir conscience du côté préventif des conflits de l'existence de l'attribution préférentielle. Le fait qu'elle existe permet, dans un partage amiable, d'en tenir compte également.

#### **Maître Vincent MORATI, notaire à Cran-Gevrier**

Tout ce qui a été dit précédemment est très pertinent, même un peu trop dans le sens où cela me fait changer d'avis. Au départ, j'étais relativement opposé à la proposition parce que j'y voyais un rapprochement un peu

inopportun entre les différentes formes de conjugalités. Si on traite le concubinage comme le Pacs ou le mariage, on aura de moins en moins de différence entre les conjugalités et cela porterait à confusion. Puis, je comprends en vous écoutant, que ce que vous traitez de façon particulière c'est le logement, et au-delà des différentes formes de conjugalités.

Dans le cas d'un décès, si Patricia souhaite faire usage de cette faculté d'attribution, et payer une soulte aux enfants, Patricia pourrait déduire les droits testamentaires qu'elle aurait ? Est-ce que ça ne pose pas le débat de la valeur capitalisée de l'usufruit qu'elle aurait par testament ? On peut arriver à un chèque destiné aux enfants qui ne correspond pas à leur droit de réserve. Dans le cas du concubinage, il y aurait forcément une réduction de la valeur du legs.

#### **Maître François LETELLIER**

Je vous remercie cher confrère de vos observations. C'est bien le logement que nous voulons protéger. C'est aussi dans la tendance de la jurisprudence de la Cour européenne des droits de l'Homme, puisque dans un arrêt du 3 octobre 2013, on a laissé sous-entendre que la Cour se réservait le droit d'intervenir dans l'hypothèse où une procédure de licitation aurait bafoué les droits individuels au logement.

#### **Maître Xavier GUÉDÉ**

Nous allons passer à la question SMS : ***Ne pensez-vous pas affaiblir encore le mariage en mettant une égalité de droits ?***

Nous ne voulons pas rouvrir un débat du rôle du législateur quant à l'indication dont la manière les gens doivent vivre. Le droit doit s'adapter, en partie, au moins à l'évolution sociologique, et ça n'est qu'une adaptation de notre droit en vue de sa convergence vers la tendance qui se dessine à la Cour européenne des droits de l'Homme que nous avons voulu ici concrétiser. Ça n'est en aucun cas une mesure destinée à réduire encore, pour ceux qui le craignent, l'attrait du mariage.

Nous allons passer au vote

Qui vote pour ?

Qui vote contre ?

**LA PROPOSITION EST ADOPTÉE.**

## **PROPOSITION 2**

### **SÉCURISER LE CONTRAT DE PACS LORS DE SA CONCLUSION OU DE SA MODIFICATION**

Mes chers confrères, la présente proposition vise à sécuriser le contrat de Pacs dans deux circonstances :

- Lors de sa conclusion,
- Et lors de sa modification.

Nous allons vous proposer que le choix d'un régime pacsimonial, autre que le régime légal, et que le changement de régime pacsimonial ne puissent être exercé que par acte notarié.

Vous le savez, le Pacs a 15 ans. Vous l'avez constaté, le Pacs est devenu un phénomène de société au lieu de rester un phénomène de mode comme nous avons pu le croire lors de sa création. Les Français se sont saisis de cet outil de contractualisation du couple non marié en le plébiscitant.

Jugez-en !

- En 2000, environ 22.000 Pacs enregistrés.



- En 2005, environ 60.000 Pacs enregistrés.
- En 2007, la barre des 100.000 Pacs par an est franchie.
- En 2008, environ 146.000.
- En 2009, environ 175.000.
- Et en 2014, presque 200.000 !

Aujourd'hui, force est donc de reconnaître que le Pacs constitue, comme l'ont si bien dit nos prédécesseurs du 106<sup>e</sup> Congrès à Bordeaux en 2010, une nouvelle forme de conjugalité.

Mais le Pacs est-il un contrat doté d'une sécurité juridique suffisante ?

Le contentieux, aujourd'hui, ne permet pas d'en juger.

C'est normal, c'est toujours 20 à 25 ans après la naissance d'une institution juridique nouvelle que le contentieux apparaît.

Mais parce que ce contentieux n'est pas encore visible, nous allons ensemble en imaginer les contours. Aussi, avec cette proposition, nous vous invitons à anticiper sur ce contentieux à venir pour mieux le contenir. Pour mieux juguler ce contentieux, vous allez être les acteurs du tarissement de sa source !

La présente proposition vise à vous aider, vous, notaires, à accroître la sécurité juridique dont ont besoin les partenaires pacsés.

Et vous allez le faire en utilisant vos talents :

- de conseils en matière de contrat,
- et de gardien des conventions conclues devant vous.

Dites-moi franchement !

Aujourd'hui, les candidats au Pacs savent-ils bien ce qu'ils font en signant sur un coin de table un contrat trouvé au hasard sur internet ?

Un contrat de Pacs que le greffier du tribunal d'instance enregistrera sans même le lire ni en conserver un exemplaire ? Vous le savez, la loi n'impose aucun conseil préalable à la conclusion d'un Pacs. Quant au système administratif de l'enregistrement du Pacs, il en fait un contrat au contenu incontrôlé par qui que ce soit. Peut-on dès lors affirmer que de telles conditions de conclusion du Pacs présentent - pour les partenaires d'abord et pour les tiers ensuite - une sécurité juridique suffisante ?

Le régime de détention de leurs biens qu'ouvre la loi aux partenaires est, par principe, celui de la séparation absolue des patrimoines. Nous pourrions donc penser que la sécurité juridique est au rendez-vous. Pas de risque d'erreur et de confusion des patrimoines non voulue ! Est-ce bien si sûr ? La réalité des choses commande de reconnaître que non !

En effet, nous savons tous que, bien que profondément amélioré par la loi du 23 juin 2006, le régime juridique du Pacs connaît encore des côtés obscurs.

Force est de reconnaître l'obscurité juridique qui entoure deux moments - pourtant cruciaux - de la vie des partenaires. Je veux parler de l'insécurité juridique qui continue d'entourer la conclusion d'un Pacs « indivis ».

Et je veux parler de la modification du régime pacsimonial. Examinons ensemble tour à tour ces deux moments de la vie risquée des partenaires soumis à un Pacs.

Le premier rendez-vous pour les partenaires avec l'insécurité juridique se rencontre dès la conclusion d'un Pacs « indivis ». En effet, la loi dote les partenaires - qui n'en ont pas décidé autrement - d'un régime pacsimonial : la séparation de biens. La loi présume cet esprit séparatiste de la majorité des partenaires qui sont sensés ne pas vouloir réaliser d'« acquêts ». Mais cette présomption n'est pas irréfragable et les partenaires sont libres de stipuler une indivision de leurs « acquêts à venir ».

L'article 515-5 alinéa 1<sup>er</sup> du Code civil le proclame : « *Sauf dispositions contraires de la convention (...), chacun des partenaires conserve l'administration, la jouissance et la libre disposition de ses biens personnels* ».

A propos de cette règle de liberté du choix entre deux modes de détention de leurs actifs patrimoniaux par les partenaires, deux questions se posent. La première question est celle de savoir si cette règle de droit est connue et donc si elle est accessible. La seconde question est celle de savoir si l'exercice de cette liberté de choix du mode de détention de leurs biens par les partenaires pendant la durée du Pacs est suffisamment encadrée pour être porteuse de sécurité juridique.

Envisageons la première question : celle de l'insécurité juridique causée par l'accessibilité insuffisante de cette règle de droit. Nous l'avons vu, le seul intervenant extérieur que les partenaires vont rencontrer est le greffier. Mais ils ne le verront que pour l'enregistrement de leur Pacs. Les partenaires soumettront au greffier du tribunal d'instance un contrat déjà signé.

Comment, dans ces conditions, les candidats au Pacs auront-ils été informés de la faculté de choisir un régime différent de détention de leurs biens que la séparation absolue ?

En effet, qui peut affirmer qu'il n'a jamais entendu des partenaires soumis à un Pacs ne pas en connaître la teneur ? Mieux - ou pire, c'est selon - qui peut affirmer ne pas avoir entendu des partenaires déclarer : « *Ah bon ! On avait un choix à exercer ? Mais le greffier ne nous l'a pas dit !* ».

Quant à eux, en contrepoint, leurs homologues candidats au mariage n'auront aucune possibilité de se méprendre sur le régime matrimonial auquel ils seront soumis. Il s'agira – à coup sûr – du régime légal de la communauté de biens réduite aux acquêts. Qu'ils n'en connaissent pas la teneur et les subtilités est une chose. Mais au moins, il n'y a pas de risque qu'ils aient choisi un régime par erreur ! Pourquoi ?

Parce que la loi ne prévoit de dérogation au régime matrimonial légal qu'en cas de conclusion d'un contrat de mariage par acte notarié, et que ce contrat de mariage par acte notarié assure :

- tant l'information préalable des futurs époux,
- que la conservation de leur convention.

Nous pensons que ce dispositif sécurisé pour les époux dans le mariage devrait être transposé pour les partenaires dans le Pacs. Nous pensons qu'au même titre que les époux mariés, les partenaires ont droit à la sécurité juridique. C'est pourquoi nous proposons que le choix d'un régime pacsimonial ne puisse être exercé que par acte notarié.

La seconde question que pose la réglementation actuelle du Pacs est celle de la stabilité dans le temps du contrat de Pacs. La loi autorise – implicitement - toute modification du Pacs (art. 515-3, al. 5 et 515-3-1).

Article 515-3, al. 5 du Code civil : « *La convention par laquelle les partenaires modifient le pacte civil de solidarité est remise ou adressée au greffier du tribunal ou au notaire qui a reçu l'acte initial afin d'y être enregistrée.* »

Article 515-3-1, al. 1<sup>er</sup> du Code civil : « *Il est fait mention, en marge de l'acte de naissance de chaque partenaire, de la déclaration de pacte civil de solidarité, avec indication de l'identité de l'autre partenaire (...). L'existence de conventions modificatives est soumise à la même publicité.* »

Ainsi, en cours de Pacs, les règles de détention des biens des partenaires – pour l'avenir - peuvent changer.

Le caractère implicite de cette autorisation laisse perplexe.

Car il prouve que la loi n'a pas pris la peine de se pencher spécifiquement sur les effets d'un changement de régime pacsimonial.

Certes, par cette autorisation, la loi entend différencier le Pacs du mariage en ne lui imposant pas, comme à ce dernier, un principe de mutabilité contrôlée.

Mais cette liberté absolue de changement n'a pas été accompagnée du minimum de précaution pour protéger son exercice.

Ne risque-t-il pas d'y avoir des modifications intempestives ?  
Pire, ne risque-t-il pas d'y avoir des modifications occultes ?  
En effet, qui préside aux conditions du changement de régime pacsimonial ?  
Le greffier me répondrez-vous. Et vous avez raison !  
Mais quel est le contenu de sa mission ?

Exerce-t-il les mêmes contrôles - déjà analysés comme insuffisants - que lors de la conclusion du Pacs ? Non ! Car la présence physique – la « comparution » - devant lui des partenaires entendant changer de régime pacsimonial n'est même pas requise. La procédure peut être écrite, sans « comparution » des partenaires. En outre, le greffier ne conservera pas plus un exemplaire de la « convention modificative » de Pacs, que de la « convention initiale » de Pacs. Comment donc opérer la traçabilité des éventuelles modifications de ce Pacs ?

Il n'est donc pas à exclure qu'un partenaire mal intentionné utilise ces faiblesses de la loi pour frauder les droits de l'autre partenaire. L'hypothèse d'une modification falsifiée de Pacs ne relève pas de la science-fiction !

Sa production à l'occasion d'une acquisition immobilière à l'insu d'un partenaire « qui fait confiance à l'autre » pourrait ainsi engager la responsabilité du rédacteur d'acte...

La responsabilité des personnes appelées à accompagner des partenaires lors d'acquisitions pourrait être engagée pour ne pas avoir attiré l'attention du partenaire (trop) « confiant » sur les modalités de détention du bien acquis.

Il faut rappeler en effet que les biens indivis des partenaires à esprit « communautaire » sont « réputés indivis par moitié, sans recours de l'un des partenaires contre l'autre au titre d'une contribution inégale » (art. 515-5-1, dernière phrase C. civ.).

Aussi le temps est-il venu, dans un but de promotion de la sécurité juridique des partenaires, de formuler une proposition de modification législative.

François va maintenant vous lire le texte de notre proposition :

#### **Maître François LETELLIER**

- **Considérant** le nombre significatif de Pacs conclu chaque année ;
- **Considérant** le manque d'information préalable à la conclusion du Pacs, notamment sur les effets de la stipulation dérogatoire d'une indivision d'acquêts ;
- **Considérant** l'insécurité juridique des partenaires et des tiers face à la modification du régime du Pacs due à l'absence de traçabilité des Pacs modifiés ;
- **Considérant** le contentieux prévisible du Pacs et les difficultés de preuve à venir sur lesquelles il se concentrera ;
- **Considérant** l'apport incontestable de la force probante, de la date certaine et de la conservation de l'acte authentique à toute conclusion et toute modification de Pacs ;
- **Considérant** cet impératif de sécurité juridique comme un défi authentique qu'il convient de relever ;

#### **LE 111<sup>e</sup> CONGRÈS DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :**

**Que toute conclusion d'un Pacs autre que soumis au régime supplétif et toute modification d'un Pacs soient obligatoirement réalisées par acte notarié.**

La parole est à la salle.

**Véronique BARABE-BOUCHARD, directrice de Master 2 droit notarial à l'université de Rennes**

Je trouve votre proposition très judicieuse mais peut-être n'allez-vous pas assez loin. Pourquoi réserver simplement les Pacs dérogatoires à la convention notariée ? Pourquoi le Pacs, dans toutes les hypothèses, ne relèverait pas de la nécessité d'opérer une convention notariée ? Personne n'est à même d'éclairer les partenaires sur le régime qui serait le leur, dès lors qu'ils concluent un Pacs (le greffier recevant la convention et n'ayant pas de regard sur le contenu). A partir de quand pourront-ils apprécier que leur convention est dérogatoire et qu'ils devront recourir à l'acte notarié ? Et s'ils ont conclu une convention sous seing privé qui est dérogatoire, quelles seront les conséquences ? La nullité emportant le retour au régime légal est donc un facteur d'insécurité juridique.

**Maître Xavier GUÉDÉ**

Merci pour votre intervention. Le premier aspect de votre question concerne le domaine d'application de la règle nouvelle que nous proposons et le deuxième aspect le régime.

Concernant le domaine, tout à l'heure, on nous a fait le reproche de vouloir tuer un peu plus le mariage en proposant une solution légale nouvelle qui permettrait de donner un peu plus de sécurité juridique au concubinage notamment. Si on va jusqu'au bout de votre proposition, cela veut dire que : alors que lorsqu'on se marie, on n'a pas besoin d'un contrat de mariage obligatoirement, on aurait obligatoirement besoin d'un contrat si on voulait se pacser. Nous aurions donc des gens pacés qui seraient mieux protégés encore que les époux. Je crains que cette mesure-là soit encore plus assassine pour le mariage.

Deuxièmement, il me semble que nous aurions été taxés de corporatisme si nous avions demandé à ce que le Pacs soit systématiquement reçu par acte notarié. En revanche, le fait que nous proposons l'intervention du notaire, dans un domaine qui est le même que celui de l'intervention du notaire face à des époux qui envisagent le mariage nous a paru beaucoup plus facile à admettre qu'un acte notarié obligatoire.

**Ludovic DURET, notaire à Melun**

Dans la loi de 2006, il y a un article qui nous a au début un peu embêté, dans les modifications de changement de régime matrimonial : à peine de nullité, on devait avoir une liquidation du régime matrimonial. Mais, avec la pratique, on s'aperçoit que c'est quand même très utile dans le devoir de conseil. Les changements, les clauses de préciput qu'on ajoute, les petites modifications de régime quand on passe d'un régime où il n'y a pas eu de récompense on dit qu'il n'y a pas besoin d'avoir une liquidation. On s'aperçoit que le conseil est un petit peu différent quand on a des époux mariés sous la communauté qui veulent passer sous la séparation et ça devient un peu plus compliqué qu'on ne l'imaginait. On voit alors que le véritable devoir de conseil lié à la liquidation obligatoire à peine de nullité nous engage un petit peu plus.

Pour aller un petit plus loin et pour être un peu plus corporatiste, pourquoi ne pousserait-on pas en disant qu'en cas de modification d'un régime d'indivision à un régime de séparation à peine de nullité, la convention reçue par le notaire devra emporter l'obligation d'une liquidation à peine de nullité ?

**Maître Xavier GUÉDÉ**

Je vous remercie pour cette précision concernant cette demande de modification. Nous avons souhaité pour l'instant, poser des bases. On a voulu faire progresser le régime selon la politique des petits pas. Vous le savez, depuis 1999, il y a eu une première réforme d'ampleur puis ensuite 2006 et 2011. La réforme que nous demandons est simplement une amélioration du régime. Si on aligne systématiquement sur le mariage, nous ne sommes pas forcément contre. Mais sommes-nous prêts à cela ?

La question avait déjà été présentée à Bordeaux, et acceptée.

**Jacques PIQUET, notaire à Saint-Gilles-du-FESC**

On ne peut que souscrire à votre vœu. Tout le problème posé par ce vœu c'est l'accès au conseil dans des conditions financières raisonnables. Pour l'accès à notre conseil, nous sommes défavorisés. On part avec un boulet au pied qui est le droit fixe des actes innomés. Je pense qu'il aurait fallu compléter votre vœu en précisant que cet acte-là, devrait être dispensé du droit fixe, à l'instar de ce qui se fait pour les changements de

régimes matrimoniaux. Pour ne pas être taxés de corporatistes, proposons que ce droit fixe soit supprimé pour tous les contrats de mariage, tous les pacs et que tous ces pacs soient reçus par acte notarié de façon à ce que les clients, même ceux de revenus modestes, puissent accéder au conseil. Lorsqu'on s'aperçoit qu'une convention de pacs coûte 400€ et que vous avez un couple qui gagne deux fois 1200€ par mois, on peut comprendre qu'ils aillent sur internet.

Encore bravo en tout cas pour vos travaux.

#### **Maître François LETELLIER**

Merci confrère. Effectivement, la soumission au droit fixe des conventions de pacs notariés est une injustice puisque lorsqu'il est fait sous seing privé, le Pacs n'est pas taxable. Néanmoins, nous ne pensons pas que les finances publiques nous permettent de faire ce vœu-là, qui ne serait évidemment pas écouté.

#### **XXXX, notaire dans le Val d'Oise**

Je confirme ce que vient de dire le précédent confrère, la plupart des pacs sont enregistrés à Pontoise. Et, si les finances publiques se portent mal, ça n'est pas notre faute.

#### **Maître Xavier GUÉDÉ**

Nous sommes parfaitement d'accord sur le fait que nous ne sommes pas responsables de l'état des finances publiques. Je ne peux que confirmer ce que disait François à l'instant. Je veux bien émettre un vœu sur ce point mais nous n'avons absolument aucune chance d'être entendus en ce moment.

#### **Marc NICOD, professeur de droit à l'université de Toulouse**

Je trouve que votre vœu est pertinent parce que les conventions d'indivision d'acquêts ont beaucoup de difficultés à être comprises par les personnes qui sont intéressées. Ma seule réserve concerne la formulation. Tel qu'il a été rédigé, le vœu laisse entendre que l'on peut déroger assez librement au régime légal. Vous avez réglé un problème de forme. Mais, derrière il y a quand même une grande interrogation sur le fond qui est de savoir si dans le cadre du pacs, il y a uniquement deux régimes : le régime de séparation de biens, et le régime d'indivision d'acquêts ou si on peut faire des aménagements, est-ce qu'on pourrait introduire un préciput ? Est-ce qu'on pourrait introduire une attribution intégrale ? Tel que c'est rédigé, ça laisse penser que des avantages partenariaux pourraient exister. La question n'est pas complètement réglée mais la doctrine dominante y est opposée. Quelle est votre attitude à cet égard ?

#### **Maître Xavier GUÉDÉ**

Merci professeur pour votre intervention. Nous avons pris le parti de dire qu'il n'y a que des conventions relatives à la preuve. Il n'y a pas de possibilité de naviguer entre les régimes par des stipulations diverses. La liberté des conventions « pacsimoniales » n'a pas du tout la même portée que la liberté des conventions matrimoniales. Là, reste le point le plus fort du mariage face au Pacs.

Nous avons une question SMS : **Pensez-vous, à l'occasion de la modification notariée du Pacs, imposer la liquidation dudit Pacs ?**

La loi impose déjà une liquidation, sans sanction en cas de non liquidation.

#### **Maître François LETELLIER**

Toute l'importance du devoir de conseil.

#### **Jean-Pierre BARNIER, notaire à Bellême**

Merci pour ce vœu audacieux qui mettra fin à une insécurité juridique s'il est voté. J'aimerais que vous apportiez une modification sur le libellé de votre proposition. Quand vous dites « obligatoirement », pour moi « obligatoirement » ce n'est pas une notion juridique, et j'aimerais que vous supprimiez ce mot, et ajoutez à la fin : « *Que toute conclusion d'un Pacs autre que soumis au régime supplétif et toute modification d'un Pacs soient ~~obligatoirement~~ réalisées par acte notarié, à peine de nullité* ». Je préfère une sanction forte pour rompre avec ce qui se passe actuellement, plutôt qu'une obligation qui pour moi n'est pas une notion juridique.

**Maître François LETELLIER**

C'est valable pour tous les vœux de cette matinée, nous n'avons pas voulu prendre la peau du législateur. Nous voulons soumettre des idées au législateur, mais c'est sa responsabilité de rédiger en des termes précis. On a considéré que ce n'était pas de notre ressort.

Nous allons passer au vote.

Qui vote pour ?

Qui vote contre ?

**LA PROPOSITION EST ADOPTÉE.**

## **PROPOSITION 3**

### **SÉCURISER LA LIQUIDATION DES CRÉANCES CONJUGALES**

**Maître François LETELLIER**

Le droit patrimonial des couples est un domaine à la fois prépondérant et traditionnel de notre activité. Cette conjugalité a fortement évolué ces vingt dernières années. L'effacement du mariage, le succès du Pacs et l'importance du simple concubinage ont profondément modifié notre pratique, nos réflexes. Aussi, sommes-nous confrontés à des préoccupations nouvelles. La société évolue, le droit suit et nous adaptons notre conseil et nos actes. C'est notre force et c'est notre talent ! Nous le faisons avec cette préoccupation majeure de procurer la sécurité juridique au plus grand nombre.

Au cours de sa vie conjugale, le couple doit savoir où il va au plan juridique. Où il en est s'agissant de ses biens. Quel est leur devenir ? Quelle sera leur répartition future ? Et, si des établissements financiers doivent avoir lieu, le couple doit en connaître les règles. Quels seront les principes à appliquer lors de liquidation de leur régime ?

Cette préoccupation légitime des couples s'inscrit dans des parcours conjugaux de plus en plus complexes. Différents statuts peuvent se succéder. On est concubins puis on se pacse, enfin on se marie puis parfois on divorce devenant ainsi indivisaires !

Cette vie des couples est complexe également en ce qu'elle est plus dense. Les opérations immobilières sont de plus en plus nombreuses et fréquentes. On achète, on revend puis on réinvestit. Et ce parfois un peu trop vite, sans se poser de question, sans prendre de précaution.

On vit dans l'instantané, sans vraiment anticiper ou se projeter dans l'avenir.

Cette nouvelle forme de vie est propice à l'insécurité juridique.

Au droit positif donc de répondre à ce besoin de sécurité juridique par des règles précises et claires notamment en matière de liquidation.

Et là, il y a un domaine spécial où le droit positif ne procure pas cette sécurité juridique. Je veux vous parler des règles applicables aux créances entre membres du couple.

En effet, selon que le couple est marié, pacsé, en simple concubinage, ou bien tout simplement indivisaire, ce ne sont pas les mêmes principes d'évaluation qui vont s'appliquer.

Ces divergences provoquent des incohérences qui, au plan de la sécurité juridique, sont aujourd'hui inacceptables.

Voilà pourquoi nous vous proposons d'unifier les règles d'évaluation des créances entre époux, partenaires et indivisaires.

Pour cela, voyons ensemble quel est l'état du droit positif. Revisitons-le rapidement ! Ce qui nous permettra d'en souligner les incohérences pour ensuite essayer de les résorber !

Mais, au préalable, faisons entre nous un contrat, plutôt une convention terminologique. Quand je parlerai de créances conjugales, il s'agira tout simplement des créances entre membres d'un couple. Que ce couple soit marié, pacsé ou en simple union libre. Par contre, cela ne vise pas les récompenses qui elles ne concernent que les époux communs en biens. Elles sont en dehors de nos préoccupations du moment.

Voici donc comment se présente le droit positif :

**Pour les époux :**

Article 1479 du Code civil alinéa 2 :

« (...) Sauf convention contraire des parties, elles sont évaluées selon les règles de l'article 1469, troisième alinéa, dans les cas prévus par celui-ci ; les intérêts courent alors du jour de la liquidation. »

Article 1543 du Code civil :

« Les règles de l'article 1479 sont applicables aux créances que l'un des époux peut avoir à exercer contre l'autre. »

- Pour les époux communs en biens ou séparés de biens, c'est l'article 1469 du Code civil mais seulement dans son alinéa 3 qui va s'appliquer. Et ce, par jeu de ricochet des articles 1479 et 1543 du Code civil. Pour faire court, le montant de la créance est égal à la plus forte des deux sommes entre le profit subsistant et la dépense faite. Et peu importe son objet : acquisition, amélioration ou conservation.
- Pour les époux soumis à la participation aux acquêts, le Code civil est très discret. Il n'envisage pas l'évaluation des créances entre époux. C'est donc a priori la règle du nominalisme qui prévaut.

**Pour les partenaires :**

Article 515-7 in fine :

« (...) Sauf convention contraire, les créances dont les partenaires sont titulaires l'un envers l'autre sont évaluées selon les règles prévues à l'article 1469. Ces créances peuvent être compensées avec les avantages que leur titulaire a pu retirer de la vie commune, notamment en ne contribuant pas à hauteur de ses facultés aux dettes contractées pour les besoins de la vie courante. »

- Pour les partenaires soumis à un Pacs, tenez-vous bien, l'article 515-7 dernier alinéa du Code civil renvoie à l'article 1469 mais ce coup-ci dans tous ses alinéas. Alors que, pour les époux, nous venons de le dire, c'est le seul alinéa 3 qui compte. C'est curieux : les partenaires seraient, au plan des créances, plus époux que les époux ? Pour eux, il faut donc distinguer les créances selon leur objet : acquisition, amélioration, conservation tout en appréciant leur caractère nécessaire.

Article 815-13 al.1<sup>er</sup> :

« Lorsqu'un indivisaire a amélioré à ses frais l'état d'un bien indivis, il doit lui en être tenu compte selon l'équité, eu égard à ce dont la valeur du bien se trouve augmenté au temps du partage ou de l'aliénation. Il doit lui être pareillement tenu compte des dépenses nécessaires qu'il a faites de ses deniers personnels pour la conservation desdits biens, encore qu'elles ne les aient point améliorés. »

- Mais attention, toutes ces règles ne s'appliqueront pas dans le cas où la créance est née pour conserver ou améliorer un bien indivis du couple y compris les concubins. Car c'est un article propre à l'indivision qui va jouer. Il s'agit du fameux article 815-13 du Code civil.

Les règles de ce texte sont les suivantes :

- Pour les dépenses d'amélioration : la créance est égale au profit subsistant.

- Et pour les dépenses de conservation à la plus forte des deux sommes entre la dépense faite et le profit subsistant.

La règle, me direz-vous, ressemble à s'y méprendre à celle édictée à l'article 1469 du Code civil. Cette ressemblance n'est qu'apparente car dans les deux cas, le juge peut corriger le montant de cette créance sous couvert d'équité.

A ce stade, nous observons des règles relativement proches les unes des autres mais dont l'application à un même flux financier peut aboutir à des résultats différents. C'est ce qui nous gêne ! Au regard de la sécurité juridique, cela est bien regrettable.

C'est précisément cette situation que nous voulons voir unifiée.

Pour soigner, il faut diagnostiquer ! D'où viennent donc ces maux qui affectent les créances conjugales ? Nous leur voyons principalement deux causes. La première est simple et visible : c'est cet article 1479 du Code civil qui ne renvoie qu'à l'alinéa 3 de l'article 1469. Aussi, la solution pour unifier ce régime est très simple : il faudrait que l'article 1479 du Code civil renvoie à l'article 1469 dans son intégralité. Le second mal est plus délicat. Il provient de cette rédaction malheureuse de l'article 815-13 al.1<sup>er</sup>. Et la difficulté liée à cet article se dédouble :

D'abord, il ne prévoit pas la dépense d'acquisition et limite son domaine à l'amélioration ou la conservation d'un bien. *Pour autant*, les dépenses d'acquisition portant sur des biens indivis sont parfaitement concevables. Ce qui, pour permettre l'application de ce texte à certaines dépenses d'acquisition, a obligé les juges à les transformer d'un coup de baguette magique en dépenses de conservation. Je pense plus particulièrement au remboursement d'emprunt.

Vous admettez qu'il est pour le moins surprenant qu'une même dépense soit qualifiée tantôt d'acquisition tantôt de conservation...

Où est la logique ?

Ensuite, c'est ce pouvoir donné au juge du fond de corriger, sous prétexte d'équité, le montant de la créance qui pose difficulté.

D'abord, essayons de trouver les justifications de ce texte. Pourquoi cette règle ? Parce que nous la devons à un compromis du législateur de 1976. Compromis entre une jurisprudence remarquée de la Cour de Cassation, approuvée par la doctrine, et le nouveau système de la dette de valeur massivement introduit dans les dernières réformes de droit de la famille.

Et, comme bien des compromis législatifs, il laisse le praticien dans l'embarras.

Voilà pourquoi, le législateur a affirmé une règle de calcul de principe proche de l'article 1469, tout en prévoyant un correctif d'équité.

Et le juge du fond ne s'y est pas trompé. En effet, cette équité l'autorise :

- à diviser le montant de la créance par deux,
- à écarter le profit subsistant pour retenir la dépense faite, elle-même réévaluée en fonction de la variation d'un indice,
- et le juge va jusqu'à considérer que l'engagement de la dépense est fautif et, du même coup, réduire le montant à rembourser.

En gros, ce pouvoir d'appréciation et de correction donné au juge autorise celui-ci à faire une totale abstraction de la règle de calcul affirmée par ce même article.

Quel créancier accepterait de voir ainsi réduit le montant de sa créance ?

Quel débiteur accepterait de ne pas savoir combien il doit ?

Comment, dans ces conditions d'incertitude, anticiper la liquidation des intérêts pécuniaires entre membres d'un couple ? La prévisibilité, composante essentielle de la sécurité juridique, est ici quasi nulle !

Remédier à cette insécurité juridique n'est pas difficile. Il suffirait que l'alinéa 1<sup>er</sup> de l'article 815-13 soit réécrit et opère, lui aussi, par renvoi pur et simple à l'article 1469 du Code civil.



Enfin, reste le cas des quelques époux soumis au régime de la participation aux acquêts. Faut-il prévoir un système de revalorisation de ces créances ou conserver le principe du nominalisme ?

Ce régime, sur ce plan, pourrait, par ses règles liquidatives, se suffire à lui-même. Mais dans le but recherché d'uniformiser toutes les créances au sein du couple, nous pensons que les règles de l'article 1469 du Code civil devraient s'appliquer à ces époux.

C'est ce que Xavier va vous proposer maintenant.

### Maître Xavier GUÉDÉ

- **Considérant** la diversité des règles d'évaluation des créances entre époux, entre partenaires et sur l'indivision ;
- **Considérant** les résultats différents auxquels ces règles peuvent aboutir pour une même créance ;
- **Considérant** la possibilité pour un même couple d'être soumis successivement ou même simultanément à ces différentes règles ;
- **Considérant** l'absence de prévisibilité que peut provoquer la modification par le juge du montant de la créance pour un motif d'équité ;
- **Considérant** cet impératif de sécurité juridique comme un défi authentique qu'il convient de relever ;

### LE 111<sup>e</sup> CONGRÈS DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :

**Que, sauf convention contraire, les créances entre époux soient liquidées, quel que soit leur régime matrimonial, suivant les mêmes règles par renvoi à l'article 1469 du Code civil dans sa globalité ;**

**Que le 1<sup>er</sup> alinéa de l'article 815-13 du Code civil soit modifié et renvoie également à l'article 1469 du Code civil.**

La parole est à la salle.

### Philippe GLAUDET, notaire à Angoulême

Bravo, c'est le plus beau vœu, sur le plan intellectuel, de ce congrès. Vous êtes très convaincants mes chers confrères, mais je n'ai pas trouvé mention dans votre exposé de « l'exception sauf convention contraire ». J'aimerais quelques explications à ce sujet.

### Maître François LETELLIER

Je vous remercie de cette observation. Cette proposition est effectivement très importante et brûlante d'actualité puisqu'un arrêt de la Cour de cassation vient d'être rendu à ce sujet. S'agissant des créances conjugales, il y a une grande liberté conférée aux parties : liberté de fixer les règles d'évaluation dans le contrat de mariage, ou au moment où le prêt est fait. Il s'agit là d'une règle supplétive et il n'est pas question, dans un rapport d'obligation entre deux personnes de s'immiscer au-delà de leur convention même.

### Frédéric VAUVILLE, professeur à l'Université de Lille

Votre vœu mérite plein de « plus ». Grâce à lui, ce sera plus simple, s'il est adopté. Ce sera plus sûr. Il faut reconnaître que lorsqu'en tant qu'enseignant, j'explique à mes étudiants que pour les créances entre époux, le renvoi à l'article 1469 n'est pas aujourd'hui, global, j'ai quand même un peu de mal à leur expliquer les raisons. Si votre vœu est adopté, ce sera plus cohérent. Reste à savoir si ce sera plus juste ? Vous laissez entendre que si on adopte ce vœu, et si l'on rend applicable de manière uniforme l'article 1469, on arrêtera de réduire les droits du créancier. Il ne faut pas se méprendre sur l'injustice qu'il peut y avoir derrière l'article 1469. Vous savez bien que pour les dépenses d'acquisition, la récompense, sera également au profit subsistant. Le profit subsistant est

inférieur à la dépense faite. Vous savez qu'aujourd'hui, en cette période de chute de l'immobilier, on se retrouve avec des créances inférieures à ce qu'ils ont dépensé. N'imaginons pas tout de même, avec le vœu que vous suggérez, que les choses seront plus justes. En revanche, avec l'article 815-13 dans sa rédaction actuelle, grâce à l'équité, on peut. Il y a des exemples en jurisprudence qui font en sorte que la créance ne soit pas inférieure à la dépense faite. Ça ne veut pas dire que votre vœu doit être écarté mais je pense qu'il faut quand même avoir conscience du fait qu'il y a derrière cette uniformisation de l'article 1469, des risques d'injustice et des risques d'iniquité. Reste un dernier « plus » sur lequel je m'interroge en lien avec ce que vient de dire votre confrère. Est-ce que ça ne sera pas un peu plus dangereux pour vous, notaires, puisque s'ils ont le choix, les clients vont choisir s'ils vont faire jouer 1469 ou ne pas le faire jouer. Vous allez devoir leur dire qu'il y a de la place pour une convention contraire, qu'on peut prévoir une autre solution.

Je me mets donc à votre place, imaginez-vous dans ce contexte où les clients viendraient vous demander s'il faut ou non écarter l'article 1469. Puisqu'avec l'allusion que vous faites dans votre proposition avec la convention contraire, ce ne sera pas simple de leur dire soit on garde 1469 soit on l'écarte. On ne peut pas savoir à l'avance dans quelle mesure la valeur du bien va évoluer.

Bravo pour ce vœu qui rendra les choses beaucoup plus cohérentes, beaucoup plus simples, beaucoup plus sûres, gardons quand même à l'esprit que nous ne sommes pas certains qu'à l'arrivée les choses seront plus justes.

#### **Maître François LETELLIER**

Merci beaucoup monsieur le professeur. C'est vrai que cette question nous a presque usés pendant nos deux ans de travaux. Vous nous demandez, quelle est la place de la dette de valeur ? Lorsqu'on est dans une progression économique et que les biens font des plus-values d'une manière constante, la date de valeur répond à ces objectifs. Par contre, quand rien ne va plus, elle pose quelques difficultés. On a considéré que cantonner la dette de valeur ou la modifier, (d'ailleurs les régimes franco-allemands nous y incitent), dépassait largement les travaux de notre commission puisqu'elle a des impacts également en droit successoral. Voilà pourquoi nous avons lâché nos recherches sur cette question.

#### **Raymond LEGUIDEC, professeur émérite à l'Université de Nantes**

J'approuve complètement votre vœu qui est bienvenu et attendu depuis ces années de jurisprudence où on s'interrogeait, avec des propositions différentes. Il faut en venir à l'uniformité donc l'harmonisation et la sécurité.

Vous parlez de créances conjugales 1469 supposant que des textes qui y renvoient s'appliquent en matière de Pacs et époux séparés de bien. Je remarque que malgré tout, nos concubins de tout à l'heure restent encore sur le bord du chemin car vous n'avez aucun texte en matière de concubinage qui permette cette évaluation des créances entre concubins.

D'autre part, sur l'évaluation des créances conjugales, je suis tout à fait d'accord mais vous savez, et depuis quelques temps, la grande question c'est l'existence de la créance conjugale. Quand on regarde rétrospectivement les dernières années de jurisprudence, on remarque qu'elle est source d'imprévisibilité et d'insécurité pour le notaire liquidateur. Il y a beaucoup de travail à faire pour la rédaction d'actes notariés appropriés qui définiraient préalablement la reconnaissance des créances entre époux, entre partenaires.

Prenons l'exemple de 2013 et des époux séparés de biens, le financement du bien indivis à qui, pour le logement familial, par l'un des époux qui prétend au moment du divorce qu'il est par conséquent créancier de son conjoint, la Cour de cassation nous dit de ne pas aller trop vite voire de ne pas y aller du tout. C'est un sujet difficile, je ne sais pas comment l'appréhender préventivement. Je crois ici aussi que c'est la rédaction notariée qui une fois de plus, si elle est bien faite, serait la véritable source de sécurité juridique sur tous les plans.

#### **Maître François LETELLIER**

Merci monsieur le professeur. Bien évidemment, concernant le concubinage, nous ne pensons pas que le moment soit venu d'organiser un régime patrimonial. Nous n'avons pas voulu entrer sur ce chemin-là.

S'agissant des créances conjugales, on en revient à cette jurisprudence sur l'enrichissement sans cause. Nous aurons alors une règle inverse, de la plus faible des deux sommes entre la dépense faite et le profit subsistant.

Concernant le deuxième que vous avez évoqué, qui est beaucoup plus vaste que la proposition que nous venons de faire à l'instant : dans les cadres des créances conjugales, il y a trois éléments à prendre en compte :

- Le principe de la créance. Y a-t-il créance ou non ?

- Les questions liquidatives. Combien ?
- Les questions de règlement.

Le principe de la créance, nous l'avons totalement exclu de cette proposition. Nous nous sommes cantonnés à la liquidation.

Cette troisième partie est très riche en jurisprudence, il y a beaucoup d'arrêts qui sont rendus, et qui ont tendance à modifier, à changer la donne des règles matrimoniales. Mais nous ne sommes pas rentrés dans ce terrain-là pour cette proposition.

#### **Michaël DADOIT, notaire à Joué-Lès-Tours**

Je voulais vous féliciter car votre proposition est à la fois pratique et juste. Elle est pratique parce que vous avez prévu la même règle pour tous les régimes réglant en même temps le problème de la participation aux acquêts. Votre proposition est juste parce qu'aujourd'hui, un époux séparé de biens, le meilleur placement qu'il peut faire c'est d'aller investir dans un bien personnel de son conjoint. Il est juste du point de vue du débiteur, et du point de vue de la réciprocité entre les deux.

#### **Maître François LETELLIER**

Quand l'époux prête à son conjoint, il est garanti de récupérer sa mise alors que le partenaire pacsé se cantonnera, pour une dépense d'acquisition, au profit substituant. Si le bien a chuté de valeur, elle subira alors cette chute de valeur. Le partenaire a plus abandonné à son partenaire, que l'époux. C'est quand même un peu injuste.

#### **Jean-Luc PUYGAUTHIER, Cridon nord-est**

Je vous remercie de tout cœur qui va mettre fin à mes souffrances. Même si j'adhère aux observations du professeur VAUVILLE, j'avoue qu'il y a longtemps que j'attendais une telle proposition.

#### **Maître François LETELLIER**

Pour soigner, il faut diagnostiquer.

Voici la question SMS : **Ne faudrait-il pas exclure expressément toute référence à l'équité ?**

Effectivement, on exclut les pouvoirs d'équité donnés au juge pour corriger le montant des créances entre indivisaires.

Nous allons passer au vote.

Qui vote pour ?

Qui vote contre ?

**LA PROPOSITION EST ADOPTÉE.**

## **PROPOSITION 4**

### **SÉCURISER LES COMPTES D'ADMINISTRATION DU DIVORCE RELATIFS AU LOGEMENT CONJUGAL**

#### **Maître Xavier GUÉDÉ**

La présente proposition vise à introduire plus de sécurité juridique dans le contentieux liquidatif du divorce.

Nous allons vous proposer d'adopter une règle pacificatrice nouvelle : qu'au-delà de cinq ans, soit irrecevable toute recherche relative à l'indemnité d'occupation due par l'époux à raison de la jouissance privative du logement conjugal indivis pendant la procédure de divorce.

Pourquoi ?

Parce que, lors du divorce d'époux communs en biens, le paiement à l'indivision de cette indemnité d'occupation ne peut intervenir qu'en moins prenant sur les droits de l'époux débiteur dans la communauté. Ainsi, par le jeu de diverses règles que nous allons étudier ensemble, un tel montant « capitalisé » déstabilise la liquidation pure de la communauté.

De sorte que la sécurité juridique apportée par les règles prévisibles du régime matrimonial des époux est occultée par les conséquences liquidatives de la période régie par l'ONC !

L'accessoire que sont les comptes d'indivision déjoue les prévisions du principe que sont les règles du régime matrimonial.

Mais, avant d'analyser ensemble cette difficulté juridique, commençons par les faits !

Imaginez-vous dans votre étude. Vous êtes notaire liquidateur. Monsieur et Madame X. sont mariés sous un régime de communauté. Ils ont acheté leur résidence principale qui constitue donc le logement conjugal.

Il s'agit d'un bien commun. Le temps passant, l'amour des époux s'estompe, puis disparaît. Ils décident de divorcer. Mais, le divorce est contentieux et les incidents de procédure se multiplient. Bref, vous l'avez compris, le temps passe et plusieurs années s'écoulent entre l'ONC et le jugement de divorce. Plus de 5 ans...

Sans aucune possibilité d'établir une convention de l'article 265-2 ou de l'article 268 du Code civil. Puis, le divorce est prononcé et la liquidation ordonnée. Le jugement est passé en force de chose jugée. Mais, il faut encore faire les comptes. Et le contentieux continue... Presque 5 ans...

Oui, mais voilà...

Monsieur X. avait obtenu dans l'ONC la jouissance privative du logement conjugal commun à titre onéreux en vertu de l'article 255 4° du Code civil : « *Le juge peut notamment : (...) 4° Attribuer à l'un d'eux la jouissance du logement et du mobilier du ménage ou partager entre eux cette jouissance, en précisant son caractère gratuit ou non et, le cas échéant, en constatant l'accord des époux sur le montant d'une indemnité d'occupation (...).* »

Je vous le rappelle, dans ce dossier, vous êtes notaire liquidateur. Monsieur X. vous demande quel va être le montant de sa dette d'indemnité d'occupation pour jouissance privative du logement conjugal ! En l'état actuel du droit positif, votre réponse sera très différente selon la période pour laquelle la question vous est posée.

Une césure entre deux périodes s'impose.

Cette césure est formée par l'expiration du délai de 5 ans après que le jugement de divorce est devenu définitif.

En effet, cette indemnité d'occupation pour jouissance privative d'un bien indivis est analysée par la Cour de cassation comme un fruit ou un revenu du bien commun, devenu indivis, qu'est le logement conjugal.

La Cour de cassation y voit une créance de l'indivision sur un indivisaire occupant à titre privatif un bien indivis.

Toujours selon la Cour de cassation, c'est donc le droit de l'indivision qui est compétent pour régir cette situation.

Plus précisément les articles 815-9 et 815-10 du Code civil. L'article 815-9 du Code civil dispose en son alinéa 2 que : « *L'indivisaire qui use ou jouit privativement de la chose indivise est, sauf convention contraire, redevable d'une indemnité.* »

Quant à lui, l'article 815-10, alinéa 3 du Code civil dispose qu' : « *Aucune recherche relative aux fruits et revenus ne sera, toutefois, recevable plus de cinq ans après la date à laquelle ils ont été perçus ou auraient pu l'être.* »

Donc, si une demande en paiement de l'indemnité d'occupation est introduite juste après l'expiration de ce délai de 5 ans, seuls 5 ans d'indemnité d'occupation « capitalisée » pourront être exigés.

En revanche, si cette demande en paiement est introduite moins de cinq ans après que le jugement de divorce est passé en force de chose jugée, aucune limitation ne pourra être opposée.

L'indemnité d'occupation sera due à compter de l'ordonnance de non conciliation. Et ce peu importe le délai écoulé entre l'ONC et le jugement de divorce !

Dans une espèce soumise à la Cour de cassation en 2006, la première Chambre civile a confirmé cette analyse. L'indemnité d'occupation est due en totalité. Et, la période entre l'ONC et le jugement de divorce avait duré 10 ans !

En droit, quels sont les motifs de ces solutions ?

Ils proviennent de la confrontation :

- des interprétations jurisprudentielles que nous avons vues,
- avec des règles légales du droit de l'indivision, du droit du divorce et des règles applicables aux régimes de communauté.

Etudions-les ensemble !

Tout d'abord, le droit du divorce. L'article 262-1, al. 1<sup>er</sup> du Code civil nous apprend que : « *Le jugement de divorce prend effet dans les rapports entre les époux, en ce qui concerne leurs biens : « (...) Lorsqu'il est prononcé pour acceptation du principe de la rupture du mariage, pour altération définitive du lien conjugal ou pour faute, à la date de l'ordonnance de non-conciliation* ».

Ainsi, lorsque le divorce est prononcé, le droit du divorce renvoie au droit de l'indivision. Et ce droit de l'indivision s'appliquera de manière certaine. Ce n'est pas là que se situe l'insécurité juridique.

Mais, ce droit de l'indivision s'appliquera :

- à la fois pour l'avenir,
- et à la fois pour le passé, rétroactivement.

C'est précisément ici que nous rencontrons l'insécurité juridique :

La rétroactivité – au jour de l'ONC - des effets patrimoniaux du divorce entre époux quant à leurs biens.

Maintenant, étudions le droit de l'indivision.

Le délai de 5 ans de l'article 815-10, al. 3 du Code civil est analysé par la Cour de cassation comme un délai de prescription extinctive.

Aussi, lorsque ce délai de 5 ans nous ramène, rétroactivement, pendant une période où la communauté n'est pas dissoute, deux motifs imposent, en droit, la solution actuelle.

Le premier nous vient de l'article 2236 du Code civil selon lequel la prescription extinctive « (...) *ne court pas ou est suspendue entre époux* ».

En effet, les époux étant encore mariés à l'époque où remontera, ensuite, rétroactivement le délai de 5 ans, la période de mariage est « gommée » et la réclamation pendant cette période de mariage ne pourra pas prospérer.

Article 2236 du Code civil : La prescription extinctive « *ne court pas ou est suspendue entre époux* ».

Pas de prescription de l'action avant sa naissance.

Le second nous vient de la règle selon laquelle « *pas de prescription de l'action avant sa naissance* » (*Actioni non natae non praescribitur*).

De même « la prescription ne court pas contre celui qui ne peut pas agir » (« *Contra non valentem agere non currit praescriptio* »).

Parce que l'indivision n'existe pas encore, les actions qui ont pour effet de la protéger – celle en paiement d'une indemnité d'occupation pour jouissance privative en est bien une – ne sont pas encore nées.

Le délai de la prescription extinctive de telles actions ne peut pas commencer à courir.

Cependant, chacun de ces motifs de droit, malgré la force logique incontestable qu'il semble présenter, possède un côté obscur...

Le côté obscur de l'argument tiré de la règle de la non-prescription entre époux tient au fondement actuel de cette règle. Les auteurs enseignent que les fondements traditionnels de cette règle sont :

- « *Le désir de maintenir une bonne entente entre époux en les dispensant de se poursuivre l'un l'autre* », en ne les forçant pas à s'assigner pendant le mariage pour éviter le cours de prescription.
- Laisser courir la prescription entre époux serait un moyen légal de contrevenir à la prohibition des donations irrévocables entre époux.

Mais, ces fondements ne correspondent plus à notre droit positif.

Le premier fondement ne tient pas parce qu'il est jugé depuis longtemps et de manière invariable que la non prescription entre époux est aussi applicable en matière de séparation de corps alors, précisément, que l'harmonie conjugale n'existe plus !

Le second fondement ne tient pas plus parce que la règle évoquée a été abrogée par la loi du 26 mai 2004 !

En outre, malgré son maintien lors de la réforme de la prescription extinctive par la loi du 17 juin 2008, cette cause de suspension du délai de prescription – comme toutes les autres d'ailleurs – est attaquée par la doctrine depuis longtemps.

Le professeur Monique BANDRAC, spécialiste reconnue de la matière, enseigne, à propos, de la suspension du délai de prescription extinctive que : « *Ce mécanisme n'est pas bon, il déjoue toutes les prévisions et interdit d'avoir jamais la certitude qu'une action est éteinte sans s'être assuré de la survie du créancier, de son état mental ou de l'âge des héritiers – dans un domaine où c'est justement la sécurité juridique qui est mise en avant* ».

De même, le professeur Alain BENABENT a plaidé pour que les cas de suspension des délais de prescription extinctive soient abrogés, purement et simplement.

De surcroît, cette règle va à l'encontre de la tendance à la réduction de la durée des délais de prescription extinctive consacrée par la loi du 17 juin 2008.

Le côté obscur de l'argument tiré de la règle selon laquelle un délai de prescription d'une action en justice ne peut commencer à courir avant que le droit d'agir ne soit né semble bien pris en défaut par une règle tirée du régime de la communauté et issue de la loi du 23 juillet 1965.

Il est de principe que les récompenses ne peuvent pas être liquidées en cours de régime matrimonial.

Et pourtant, il est un cas de récompense au profit de la communauté qui se prescrit – pour partie – pendant le cours de la communauté !

Il est relatif aux « *fruits que l'époux a négligé de percevoir ou a consommé frauduleusement* ».

A ce sujet, l'article 1403, alinéa 2 du Code civil prévoit un cas de récompense au profit de la communauté mais : « *(...) sans qu'aucune recherche, toutefois, soit recevable au-delà des cinq dernières années* ». « *La communauté n'a droit qu'aux fruits perçus et non consommés. Mais récompense pourra lui être due, à la dissolution de la communauté, pour les fruits que l'époux a négligé de percevoir ou a consommés frauduleusement, sans qu'aucune recherche, toutefois, soit redevable au-delà des cinq dernières années* ».

Il suffit de se souvenir que c'est cette disposition de l'article 1403, alinéa 2 du Code civil, qui a inspiré le législateur de 1976 lorsqu'il a décidé à l'article 815-10, alinéa 3 du Code civil, de la limitation à 5 ans des « *recherches relatives aux fruits et revenus* » des biens indivis, on voit mal comment notre proposition pourrait ne pas être soutenue !

Je laisse maintenant à François le soin de lire notre proposition.

**Maître François LETELLIER**

- **Considérant** la limitation à cinq ans de la « recherche des fruits et revenus » (articles 815-10 et 1403 du Code civil) ;
- **Considérant** l'impossibilité de faire courir la prescription extinctive entre époux (article 2236 C. civ.) et l'interdiction de toute action en paiement d'une créance d'une indivision simplement conditionnelle ;
- **Considérant** la différence de traitement induite par ces principes entre les époux communs en biens et les époux séparés de biens ;
- **Considérant** en particulier que relativement au logement conjugal dépendant d'une communauté de biens, la rétroactivité de la dissolution du régime de communauté (art. 262-1 C. civ.) provoque une recherche d'indemnité d'occupation sans limite ;
- **Considérant** sur une longue période d'indivision, l'importance des déséquilibres liquidatifs que peut provoquer cette « capitalisation » des fruits ;
- **Considérant** la pacification et l'accélération de la procédure de divorce qui en résulterait ;
- **Considérant** cet impératif de sécurité juridique comme un défi authentique qu'il convient de relever ;

**LE 111<sup>e</sup> CONGRÈS DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :**

**Qu'aucune recherche relative à l'indemnité d'occupation due par un époux à raison de sa jouissance privative du logement du logement indivis durant la procédure de divorce ne soit recevable pour une période excédant cinq années.**

La parole est à la salle.

**Philippe EYMARD, notaire à Miribel**

Ne pensez-vous pas que vous allez pousser certains époux à faire durer le divorce pour profiter de l'extinction ?

**Maître Xavier GUÉDÉ**

Merci pour votre question. L'indemnité d'occupation dont nous parlons est celle qui est due en vertu de l'ordonnance de non conciliation. L'époux mécontent pourra toujours retourner voir le juge pour adapter ou modifier cette ordonnance de non conciliation. Y a-t-il vraiment intérêt à faire durer 5 ans une procédure ? Tout ça pour savoir qu'après le délai de 5 ans, on va pouvoir habiter « gratis ». Je ne suis pas certain que la crainte soit si fondée que ça en pratique.

**Maître François LETELLIER**

5 ans c'est déjà énorme en termes d'indemnité d'occupation. Et quand l'attributaire va voir sa banque pour financer une indemnité d'occupation, c'est compliqué. Il arrivera finalement que le créancier soit l'attributaire du bien.

**Ludovic DURET, notaire à Melun**

On a beaucoup de mal à expliquer l'indemnité d'occupation dans les dossiers. Parfois il y a un prêt, une créance de l'article 815-13, et parfois l'indemnité d'occupation se compense. L'époux qui reste dans le logement doit une indemnité d'occupation. Parfois, il assume le prêt commun et cela se compense. Dans certains cas, il y a une injustice quand s'arrête l'indemnité d'occupation parce que cela fait 5 ans, mais le prêt continue.

**Maître Xavier GUÉDÉ**

Merci pour votre intervention.

Le prêt est dû par les deux. Il n'est pas dû par un seul. C'est quand même moins problématique.

Effectivement ça se compense mais l'autre n'aura aucun intérêt à ce que l'indemnité d'occupation ne soit plus due. Puisqu'il n'y aura plus de compensation et il faudra qu'il paye sa part.

**Maître François LETELLIER**

Les mesures provisoires, ne sont que « provisoires ». Elles peuvent indiquer le débiteur pendant la procédure du remboursement du prêt et après les opérations de liquidation se font en respectant les règles du régime matrimonial.

**Ludovic DURET, notaire à Melun**

Imaginons que Patricia soit restée dans le logement avec l'enfant. Elle doit une indemnité d'occupation mais corrélativement, elle assume le prêt. Chiffrons l'indemnité d'occupation à 1 000€/mois. On va la compenser avec 1 000€ de remboursement de prêt qu'elle assume. Le jour où l'action est prescrite sur l'indemnité d'occupation, elle se retrouve créancière de 500 € de son ex-mari, pour payer chaque mois le prêt alors qu'elle ne doit plus d'indemnité d'occupation dans le logement. Dans ce cas, Antoine, son ex-mari, il vous déteste.

**Maître Xavier GUÉDÉ**

On est d'accord qu'Antoine n'aurait aucun intérêt à ce que la procédure dure. Donc, l'hypothèse ne se présentera pas.

**Vincent MORATI, notaire à Cran-Gevrier**

Je crains que ce ne soit pas Antoine qui ait intérêt à faire durer la procédure mais plutôt Patricia.

La cohérence de votre proposition est évidente et elle est bien démontrée. Sur le plan pratique, nous sommes tous d'accord pour reconnaître que dans bien des cas, le seul levier d'action contre l'époux inerte c'est le levier financier. C'est-à-dire, la possibilité de dire : « Monsieur, madame, si cela dure trop et que vous avez envie de continuer à nuire ou à enquiquiner, cela risque de vous coûter très cher ». Le souci de justice qui vous anime peut dans certains cas s'inverser. Ludovic DURET vient de le démontrer à l'instant. Je pense également à la dette que l'autre conjoint peut avoir entre temps, celle d'une prestation compensatoire, supportant des intérêts qui aujourd'hui sont très alourdis avec les nouveaux modes de calcul de l'intérêt légal, majoré comme en matière judiciaire. A l'instant où on parle, une prestation compensatoire non réglée va supporter 9% d'intérêts avec la majoration. En face, la personne qui occupe gratuitement les lieux, ne doit rien au bout de la période. Si la période se prolonge, la dette s'alourdit. Mais il y a toujours le pouvoir modérateur du juge avec les abattements de précarité pouvant dépasser les habituels si l'occupant a des enfants mineurs à sa charge.

Pendant toutes ces procédures, l'autre conjoint a bien dû se loger à sa charge sans que personne ne lui fasse cadeau d'une prescription.

**Maître Xavier GUÉDÉ**

Merci pour votre intervention. L'injustice que vous craignez, je vous rassure, nous l'avons aperçue. La personne qui serait débitrice de cette indemnité, qui resterait au-delà de 5 ans et ferait durer la procédure, s'expose au juge. Il y a des moyens procéduraux pour parvenir au prononcé du divorce et ainsi éviter ce genre de situations.

**Sylvie FERRE-ANDRE, professeur à l'université Jean Moulin, Lyon 3**

Je souhaitais reprendre la fin de l'intervention de votre confrère. Celui qui va se loger va bien devoir payer. Si on ne veut pas admettre une atteinte au droit de propriété (car ils sont quand même indivisaires) il faudrait admettre un droit au fruit qui serait un droit équitable.

Concernant les mesures provisoires prises au titre de l'Ordonnance Sur Tentative de Conciliation, le juge conciliateur n'est pas le juge du divorce. Puisque le juge du divorce n'aura ce pouvoir qu'à compter de l'assignation. Et le juge du divorce n'a aucun pouvoir en matière liquidative. C'est vrai que parfois les OSTC sont très mal rédigées, et on a l'impression que l'occupation qui est donnée à titre onéreux sera compensée par un remboursement de l'emprunt. Mais attention une mesure provisoire n'est que provisoire. Ca ne peut être en aucun cas un problème de contribution à la dette, c'est impossible. Le juge conciliateur n'a pas ce pouvoir.



**Maître Xavier GUÉDÉ**

Merci professeur. Je comprends très bien la pertinence de l'observation. La difficulté tient au fait que nous sommes dans une indivision rétroactive. C'est-à-dire qu'à une date donnée, on pourra se retrouver à l'instant T avec une valeur cumulée due qui n'est pas la même. Les indivisaires ne se trouvent pas dans la même situation que d'autres indivisaires qui ont vu le délai courir. Comment se fait-il que lorsque l'on renvoie au droit de l'indivision à titre rétroactif, on puisse bénéficier de la règle 815-9 qui nous dit qu'on doit une indemnité d'occupation, et qu'on ne puisse pas bénéficier de la règle 815-10 qui nous dit que cette indemnité peut être prescrite par 5 ans ? Il y a une inégalité de traitement entre les indivisaires à titre rétroactif et les indivisaires qui vivent l'indivision au jour le jour.

**Jacques PIQUET, notaire à Saint-Gilles-du-FESC**

On peut résumer votre vœu en disant que c'est halte aux comptes d'apothicaires. C'est un vœu très utile et dont ne faut pas en avoir peur. Il ne peut pas y avoir d'injustice. Pourquoi ? Parce que celui qui se maintiendra dans les lieux abusera de son droit. Donc derrière, on aura toujours la sanction du juge concernant l'abus de droit. Votre proposition est un vœu thérapeutique. Il va mettre fin à nos souffrances. Il faut le voter.

**Maître Xavier GUÉDÉ**

Merci de votre soutien confrère.

**Jean-Francis MARTIN, notaire à Courbevoie**

Dans bien des cas de divorce, vous avez un des époux qui reste dans le logement conjugal, et l'autre, qui va dans un autre bien indivis. Vous parlez de 20 ans de demande d'indemnisation de capitalisation. Pourquoi voulez-vous limiter à ce qui a été 20 ans auparavant le logement conjugal, la comptabilisation des fruits revenus, alors que l'autre bien indivis (parce qu'il n'aurait pas été le logement conjugal) devrait les 20 ans ? Ne pourrait-on pas dire dans le vœu que ça soit un bien immobilier occupé à titre de logement par l'un ou l'autre ou les deux époux ?

**Maître Xavier GUÉDÉ**

Nous avons ici choisi de limiter le domaine de la règle nouvelle dont nous demandons le vote. Parce que dans un souci de cohérence avec les autres propositions, nous sommes focalisés sur le traitement du logement conjugal. Dans la mouvance de la jurisprudence de la CEDH, on protège le logement conjugal. Si l'on étend à d'autres biens indivis, là effectivement, il pourrait nous être remarqué l'atteinte au droit de propriété pourrait commencer à nous être faite.

**Frédéric VAUVILLE, professeur à l'Université de Lille**

Lors du vœu précédent, j'avais souligné à quel point votre vœu apportait plus de sécurité. Ici, je ne vois pas en quoi votre proposition sécurise le compte d'administration. Que cela simplifie les comptes, c'est une évidence mais que ça les sécurise, j'avoue pour ma part être un peu plus dubitatif. Il n'est pas du tout sûr non plus que ce vœu apporte de la justice.

Imaginez ce mari, au cours de sa procédure de divorce, dont l'épouse occupe le logement de la famille et doit à ce titre une indemnité d'occupation. S'il a connaissance de votre règle, c'est-à-dire du jeu de la prescription, son conseil (en l'occurrence pas le notaire mais l'avocat) va lui dire : « Attention ! Il y a une prescription qui est en cours et au bout de 5 ans, l'occupation deviendra gratuite. Il faudrait réfléchir au moyen d'interrompre la prescription ».

Je ne suis pas certain que nous ayons les moyens d'interrompre cette prescription. Il faudrait qu'on agisse en justice. Mais pour demander quoi ? Puisqu'on est en cours de la procédure de divorce, on a déjà agi en justice pour demander le divorce. Est-ce qu'on pourrait imaginer à titre conservatoire agir en justice pour demander la constatation de l'occupation et solliciter l'interruption de la prescription ? Si l'on ne le peut pas, l'on se retrouve avec quelqu'un à l'égard duquel une prescription court et qui est dans l'impossibilité d'agir. S'il ne peut pas agir et que la prescription court à l'égard de lui, on lui impose la perte de son droit et en l'occurrence la perte de son droit de propriété sur la créance. Je suis convaincu qu'il y a un risque d'inconstitutionnalité de ce vœu car il y a manifestement une atteinte très forte au droit de propriété. La propriété de ma créance est sur le point de disparaître par prescription, et je suis condamné à attendre et à subir et je n'ai aucun moyen juridique d'arrêter cette prescription. Je suis donc condamné à perdre mon droit de propriété et je suis convaincu que si une telle règle était adoptée, soit le Conseil constitutionnel interviendrait, soit l'époux mécontent pour invoquer avec

succès cette fameuse exception de constitutionnalité. Quel est votre sentiment par rapport à la possibilité que l'on a d'interrompre la prescription ? Pour ma part, je pense qu'il n'y a pas de possibilité de l'interrompre.

#### **Maître Xavier GUÉDÉ**

Merci monsieur le professeur. Je n'ai pas dû être très clair dans mon exposé puisqu'il me semblait avoir expliqué que techniquement, l'application des règles du droit positif nous amenait dans une impasse. Techniquement aujourd'hui, il semblerait que l'application cumulée des principes et des textes que je citais aussi bien du droit du divorce des époux mariés en communauté que ceux du droit de l'indivision conduisaient au fait qu'on ne pouvait pas commencer à prescrire quoi que ce soit pendant la période entre l'ONC et le jugement de divorce. Cependant, il me semblait avoir trouvé un argument qui consiste à dire que cette règle nouvelle dont nous proposons l'intégration, existe déjà depuis 1965 dans le droit des régimes matrimoniaux, avec cette fameuse prescription pendant 5 ans d'un droit dont on ne peut pas demander l'exercice pendant le cours du régime matrimonial. On ne peut pas demander la liquidation des récompenses pendant le cours du régime, et pourtant, au jour où le divorce sera prononcé, donc au jour où on pourra demander la liquidation des récompenses, certaines ne pourront pas être demandées au-delà de 5 ans en arrière. Ça n'a jamais ému personne depuis 1965.

#### **Maître Jean-Marie DELPERIER, rapporteur général du 111e Congrès des notaires de France**

Je souhaiterais intervenir pour dire que la disposition ne me paraît pas être anticonstitutionnelle, sinon je ne l'aurais pas laissée passer. Nous avons déjà une réponse jurisprudentielle sur cette question qui est un arrêt récent, de 2013, qui produit une limitation à la recherche de fruits dont nous sommes en train de parler, dans le cadre qui nous occupe et qui a posé cette limitation dans une espèce où la demande d'indemnité qui était faite était une demande qui remontait à la date de dissolution de la communauté qui avait été rétroactivement fixée avant l'ONC. La Cour de cassation a dit qu'aucune recherche de fruits ne pourrait être poursuivie, même dans cette hypothèse de liquidation de communauté, au-delà de la date de l'ordonnance de non conciliation quand on remonte en arrière. La rétroactivité est une source d'insécurité juridique et la Cour de cassation elle-même a dit qu'on ne peut pas faire rétroactivement payer l'indemnité d'occupation avant la date même du début de la procédure de divorce. Il y a déjà une prescription, un point de départ, une limitation dans la recherche des fruits. Au niveau de l'opportunité, est-il logique de différencier selon les types d'indivision qui nous occupent : indivision post communautaire ou indivision post séparation de biens par exemple ?

En régime de séparation de biens, le 815-10 s'applique : prescription par 5 ans de la recherche de fruits. Est-ce qu'on peut ou pas l'appliquer au régime de communauté ? Est-ce qu'on aligne ou est-ce qu'on n'aligne pas ?

#### **Laurent LEVENEUR, professeur à l'université Paris 2 Panthéon-Assas**

Maître PIQUET avait évoqué ces comptes d'apothicaires auxquels il faut mettre fin. Avouons tout de même que ce sont des apothicaires avec des gros bords ! Je comprends tout à fait votre souci de cohérence puisque nous avons, dans le droit commun de l'indivision, cette règle de prescription par 5 ans des fruits. Vous voulez au fond que lorsqu'il y a une procédure de divorce entre époux dans le régime de communauté, et qu'une indivision post-communautaire apparaît une rétroactivité limitée à 5 ans.

Il y a une différence de situation et je me demande quelle est la cohérence de ce vœu avec la forme de prescription en matière civile opérée par la loi du 17 juin 2008. Dans la situation que vous évoquez, l'action en paiement n'est pas envisageable tant que le divorce n'a pas eu lieu alors que dans l'indivision ordinaire on doit faire rentrer les fruits dans l'indivision. La loi du 17 juin 2008 raccourcit le délai de prescription, à 5 ans, mais en même temps, elle a profondément modifié le point de départ en fixant le jour où celui qui agit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant d'exercer son droit. La prescription ne court pas tant qu'on ne peut pas agir. Ici, on ne peut pas agir. J'ai quand même des doutes sur la cohérence de ce vœu avec le droit de la prescription extinctive.

#### **Maître Xavier GUÉDÉ**

Merci professeur pour votre intervention. Vous l'avez très justement dit. Le principe du point de départ du délai de prescription dans la loi du 17 juin 2008 c'est le délai à partir duquel la personne contre laquelle on prescrit en avait connaissance. Là nous sommes dans une situation où on ne peut plus avoir connaissance de l'existence d'un droit qui en plus n'est pas personnel mais une créance de l'indivision. Donc au final, l'effet sera divisé par deux. Il n'y a pas de risque à prescrire contre quelqu'un qui n'était pas au courant qu'il aurait un jour une créance.

Comment peut-on interdire d'agir pour le compte de l'indivision ? Après tout, ils sont tous les deux indivisaires. La créance est due à l'indivision. La question du point de départ n'est pas si réglée que ça par rapport à la nouvelle manière qu'a la loi de 2008 de faire courir ce délai.

**Etienne DUBUISSON, notaire à Brantôme**

D'un point de vue strictement juridique, votre vœu est absolument parfait. Ce qu'a ajouté votre rapporteur général le démontre totalement.

Je rejoins ce qu'ont dit la majorité de mes confrères et certains professeurs, votre vœu pose un problème au niveau pratique et non pas juridique. Je me permets de répondre à Jacques PICQUET ; Jacques, la prochaine fois qu'on aura un concours sur un divorce, j'espère que je serai du côté de la femme qui va occuper le logement et je te ressortirai ton soutien en faveur de ce vœu.

Je crois qu'on se prive d'un moyen de financer la reprise d'un bien indivis, c'est un moyen que nous avons fréquemment dans les divorces, et ce montant d'indemnité imprescriptible est un moyen de financer une créance d'un autre côté.

**Maître Xavier GUÉDÉ**

Merci pour votre observation.

**Benoît QUILTON, notaire à Lens**

Bravo pour la qualité de ces propositions. Mes félicitations s'adressent également à François.

Néanmoins, je ressens un certain malaise sur l'ensemble des travaux de la commission. Je comprends l'envie de sécurité juridique qui vous anime, mais je m'interroge sur la mise en œuvre de cette sécurité juridique dans le cadre de la conjugalité. Dans les trois premières propositions, je vois un fil rouge, qui prolonge les évolutions législatives et jurisprudentielles dans ces dernières années qui tendent, au nom de la sécurité juridique, de rapprocher chaque jour d'avantage les régimes du concubinage, le régime du Pacs et le régime du mariage. Est-ce que cet alignement progressif du concubinage, du Pacs et du mariage ne va pas à terme...

**Maître François LETELLIER**

L'alignement du Pacs et du mariage ne concerne pas du tout le vœu que nous avons ici. Nous sommes dans le cadre de la procédure de divorce.

**Benoît QUILTON, notaire à Lens**

... je souhaitais parler de l'ensemble des propositions.

**Maître Xavier GUÉDÉ**

Nous allons passer à la question SMS : **La règle proposée peut-elle être écartée par convention ?**

**Maître François LETELLIER**

Bien évidemment. En s'appuyant sur l'apport de la loi du 17 juin 2008 sur la réforme des prescriptions, la prescription fait partie du domaine de la convention, je ne vois pas ce qui à priori s'y opposerait.

**Maître Xavier GUÉDÉ**

Deuxième question SMS : **Quel est le point de départ du délai de prescription de 5 ans ?**

Le point de départ d'un délai de prescription est un sujet ardu. Il me semble qu'un jeune et brillant auteur s'y est essayé il y a très peu de temps. La thèse produite fait 600 pages donc je ne vais la résumer en l'espace de 2 minutes. De mon souvenir, un des éléments soutenu par l'auteur était que la détermination d'un point de départ d'un délai de prescription n'est pas une question juridique mais quelque part une question politique. C'est au législateur qu'il appartient de décider si oui ou non il doit déroger aux règles générales de prescription dans tel cas particulier de délai de prescription. On sait combien de délais de prescriptions nous avons dans nos codes. On peut donc tout à fait imaginer que le point de départ du délai de prescription soit fixé à l'ordonnance de non conciliation, histoire d'harmoniser la solution avec celle retenue par le législateur qui a réformé le divorce le 26 mai 2004.

**Maître François LETELLIER**

Je me permets d'ajouter que le but de cette proposition est de plafonner à 5 ans les fruits qui sont dus pendant la période d'indivision qui a couru entre l'ONC et le jugement du divorce.

**Philippe GLAUDET, notaire à Angoulême**

Je suis partagé entre l'intérêt pratique et évident de cette proposition et d'un autre côté les nombreuses questions tant en droit qu'en équité qui s'opposent à cette proposition. Je me demande s'il ne serait pas raisonnable, équitable de rajouter une réserve quant à l'équité.

**Maître François LETELLIER**

On ne peut pas exclure l'équité sous un prétexte d'insécurité juridique et puis la faire rentrer à nouveau sous une autre proposition. L'équité viendra des modalités avec lesquelles l'époux qui sera dans les lieux aura bloqué la situation. Il y a des actions et des moyens juridiques pour démontrer la mauvaise foi.

**Maître Xavier GUÉDÉ**

Ce sera d'avantage sous l'angle de l'abus de droit.

**Pierre MURAT, professeur à l'université de Grenoble**

Votre vœu me semblait intéressant pour l'idée de limiter les hostilités entre époux mais je crois que ce qui a été bien souligné, c'est la diversité des compétences des juges. On bloque sur un problème d'accès au juge parce que vous éradiquez une créance qui naîtra ultérieurement et je pense que votre vœu est juste prématuré parce que s'il y avait quelque part un juge que l'on puisse saisir, ce que l'on peut faire quand il y a déjà indivision pour tenir les fruits mais on ne peut pas le faire prématurément, on ne sait pas si on sera éventuellement dans une indivision le tout naissant au prononcé du divorce. On se trouve devant l'impossibilité d'agir. Si à l'avenir, le juge chargé du divorce avait une certaine compétence en matière de liquidation, votre vœu redeviendrait d'une actualité intéressante.

**Maître Xavier GUÉDÉ**

Merci pour votre intervention professeur. Le caractère prématuré de la demande ne nous fait pas particulièrement peur, il pourrait d'ailleurs être un signe fort envoyé par la profession dans les discussions actuelles sur le rôle du notaire pendant la procédure du divorce, cela pourrait peut-être inciter à aller encore plus vers une liquidation des intérêts patrimoniaux. C'est un argument de plus pour aller dans le sens d'une liquidation la plus anticipée possible des intérêts patrimoniaux. S'il est bon dans l'absolu et qu'il est juste prématuré, permettez-moi de conclure qu'à priori il faut voter oui.

**Maître François LETELLIER**

La loi d'habilitation du 16 février 2015 a autorisé le gouvernement à réformer par ordonnance la procédure de partage judiciaire. C'est important de faire ce vœu maintenant parce que c'est en ce moment que cela se joue.

Qui vote pour ?

Qui votre contre ?

**LA PROPOSITION EST REJETÉE.**

**Maître Xavier GUÉDÉ**

Merci à tous pour votre attention.

## COMMISSION 3



**Delphine VINCENT**  
Rapporteur  
Notaire à Paris

**Gilles BONNET**  
Président  
Notaire à Paris

# INTRODUCTION

## Maître Gilles BONNET

Mesdames, messieurs, mes chers confrères, chers amis,  
Quelle fierté !... Quelle fierté d'être notaire !  
C'est le sentiment que Delphine et moi ressentons.  
Pourquoi donc ?

Optimisme béat, aggravé par les effets euphorisants de l'excellent vin d'Alsace servi pendant le déjeuner ?  
Que nenni.

C'est tout simplement parce qu'ici, en matière de transmission à titre gratuit, comme ailleurs, notre intervention constitue la clé de voûte sur laquelle repose l'application de bon nombre de dispositions législatives.

Qu'on en juge :

De manière évidente, nos actes assurent la « lisibilité du vouloir », pour reprendre l'expression d'un éminent professeur : point de recherches aléatoires de la volonté du disposant, pas de quête de l'intention libérale : nos actes indiquent franchement ce qu'ils sont.

Ils constituent un rouage indispensable au fonctionnement correct des prescriptions législatives en droit des successions et des libéralités.

- Sans déclaration dans l'acte, pas de subrogation liquidative, pas de emploi effectif qui tiennent.
- Sans date certaine, pas d'imputation ; sans acte de notoriété, pas de titre d'héritier et pas de sécurité juridique pour les tiers appelés à traiter avec eux.
- Sans comptabilité notariale, pas de trace ni de preuve de l'origine des fonds.
- Sans conseils notariaux, aucune anticipation possible.

Notre droit de la famille, pour technique qu'il soit, est un modèle d'équilibre et de cohérence : mais sans notaire, il devient sinon inapplicable, à tout le moins source de litiges.

Le contexte international dans lequel nous inscrivons notre réflexion, n'amoindrit en rien ce constat. La force de nos actes et de notre conseil y ont toute leur place. Sachons les promouvoir.

Alors oui, mes chers confrères, nous sommes fiers de notre fonction et de nos missions, dont la première est de contribuer à la sécurité juridique de nos concitoyens, en allégeant la tâche des juridictions.

A cet égard, notre position privilégiée d'observateur et de praticien nous permet de relever les foyers d'incertitude, dus à des textes exorbitants ou d'application pratique délicate, voire impossible.

Sans surprise, le droit fiscal fournit l'exemple d'un texte abusif. Ainsi, lorsqu'en vertu de l'article L. 181-B du L.P.F., l'administration fiscale rehausse les valeurs contenues dans une transmission intervenue depuis moins de quinze ans, la sécurité du contribuable est gravement remise en cause.

Nous vous demanderons dans l'une de nos propositions la suppression de cette disposition qu'un auteur a pu qualifier de « scélérate ».

Au chapitre des textes d'application irréaliste figure l'article 1077-2 du Code civil, consacré aux donations partages conjonctives. Qui d'entre vous, mes chers confrères, accepte de différer la liquidation de la succession du premier donateur, sous prétexte que le second est encore vivant ? C'est pourtant bien ce que prescrit le Code civil.

Un aménagement tenant compte de la réalité de notre pratique paraît indispensable, et fera l'objet d'une autre de nos propositions.

Enfin, notre pratique nous a permis de prendre conscience de l'insécurité que retire l'héritier réservataire, de la réduction en valeur.

Notre 3<sup>e</sup> proposition vous invitera à faire un tour d'horizon de sa situation et d'en tirer les conséquences, pour lui assurer une protection plus équilibrée de sa réserve.

Mes chers confrères, comme je vous l'évoquais, notre modèle juridique est incontestablement performant sur le plan de la sécurité : n'ayons pas peur de le reconnaître. D'autant que cette sécurité est appelée à rayonner au sein de l'Union européenne pour le plus grand bénéfice de ses citoyens.

En effet, la force exécutoire de l'acte authentique s'étend désormais à la quasi-totalité des Etats-membres, comme en témoigne le règlement communautaire sur les successions. Rappelons ici que 22 des 28 Etats-membres connaissent le notariat.

Ce constat de circulation des attributs de l'acte authentique ne peut pas encore être fait à l'égard de la force probante.

Sujet d'après discussions, le résultat obtenu par le règlement successions, sur ce point, paraît bien timide. Nous sommes convaincus que le service que nous rendons, doit dépasser le seul cadre national.

Mes Chers confrères, nous devons rester maîtres de notre destin. Nous devons nous adapter. Darwin avait raison. En demeurant constructifs, nous éviterons d'être profondément déçus, voire choqués par le résultat.

Sachons donc être une force constructive : c'est pourquoi nous vous suggérerons de promouvoir, lors de notre 4<sup>ème</sup> proposition, la libre circulation des actes authentiques dans l'Union européenne.

Je sens déjà un frémissement imperceptible d'angoisse dans la salle. Avons-nous les moyens juridiques d'y parvenir ? Quid des outils mis à notre disposition ?

Rassurez-vous. Avant de traiter de la libre circulation des actes, nous vous proposerons des solutions constructives et apaisantes à l'égard de la mise en œuvre d'un droit étranger.

Et je sens maintenant un frémissement d'impatience. C'est pourquoi, je vous propose donc de passer, sans plus attendre, à l'examen de nos cinq propositions.

## **PROPOSITION 1**

### **SÉCURISER LES CONSÉQUENCES LIQUIDATIVES DE LA DONATION-PARTAGE CONJONCTIVE**

**Maître Gilles BONNET**

Nous savons que des parents peuvent rassembler leurs biens dans une seule et même masse pour les donner et les répartir au profit de leurs descendants. Cette opération, courante en pratique, constitue une donation-partage conjonctive.

Dans sa nouvelle rédaction, issue de la réforme du 23 juin 2006, l'article 1077-2 en réserve d'ailleurs étrangement l'usage aux seuls époux, alors qu'antérieurement, doctrine et jurisprudence en étendaient le bénéfice à tous les parents, indépendamment de l'existence d'un lien matrimonial entre eux.

Les avantages d'un tel acte sont pourtant connus : fondus en une seule et même masse, les biens transmis par chacun des parents perdent leur individualité de telle sorte que, chacun d'entre eux est réputé avoir contribué proportionnellement à l'allotissement de chaque attributaire. Et ceci, quand bien même la part de l'un d'eux n'aurait été exclusivement constituée que de biens reçus par l'un ou l'autre des donateurs.

Le partage s'en trouve donc facilité.

Mais, aux décès des donateurs, cette fiction à son revers, et ce, à un double titre.

- D'une part, sur un plan législatif : l'article 1077-2 du Code civil, tirant les conséquences de cette confusion des patrimoines des donateurs, dispose que l'éventuelle atteinte à la réserve d'un enfant ne pourra être déterminée qu'au jour du décès du survivant d'entre eux,
- D'autre part, sur un plan jurisprudentiel, la Cour de cassation a-t-elle logiquement décidé, en contemplation de ce qui précède, que l'évaluation des biens donnés, doit s'effectuer à une date unique, soit au jour du second décès. Et majoritairement, la doctrine estime que l'ensemble des biens du prémourant doit être évalué à cette date.

La cohérence de ces deux postulats ne fait pas de doute : l'action étant reportée au second décès, c'est fatalement à ce moment-là que l'on se place pour effectuer les calculs. Mais, je vous pose la question, mes chers confrères, cela est-il tenable sur un plan pratique ? Examinons ensemble les difficultés auxquelles ces principes vont nous confronter, au détriment de la sécurité juridique.

Pratiquement, sur un plan fiscal, le texte du Code civil reste lettre morte. Ce n'est pas à vous, mes chers confrères, que j'apprendrai que la déclaration de succession doit être déposée dans les six mois du décès. Et pour chiffrer les droits, encore-faut-il liquider les parts taxables. Et l'on cherchera vainement dans le C.G.I. une disposition qui autorise les héritiers à surseoir au dépôt de la déclaration de succession tant que le décès du second donateur n'est pas intervenu. Quelle autre issue donc, que de liquider les parts des héritiers pour satisfaire au moins aux obligations fiscales ?

Ensuite, sur un plan civil : supposons que le premier défunt ait disposé de sa quotité disponible, par donation ou testament. En repoussant les calculs permettant d'identifier l'atteinte à la réserve au jour du second décès, la loi reporte également l'exigibilité de la créance due au titre de la réduction.

Est-il réaliste de revenir auprès de celui-ci, parfois quelques décennies après le premier décès, pour lui demander un chèque ? Une telle situation ne satisfait ni la sécurité du réservataire, ni celle du gratifié.

L'exemple suivant permettra de s'en convaincre :

• **Donation-partage conjonctive :**

**Masse des biens donnés :**

- **Par la mère : un appartement valant 100**
- **Par le père : un tableau valant 100**

**Droits de chacun des 2 enfants : 100**

**Attributions**

**Enfant n° 1 : tableau de son père**

**Enfant n° 2 : appartement de sa mère**

- **Au décès du père :**



*Biens existants composés d'un portefeuille : 50*  
*Legs à une association du portefeuille : 50*

• *Au décès de la mère :*  
*Valeur du portefeuille légué : 80*

*1/ Application de l'article 1077-2 du Code civil (texte actuel) :*

• *Au décès du père : les enfants doivent délivrer le legs en totalité*

• *Au décès de la mère :*  
*Masse de calcul de la réserve et de la quotité disponible de la succession du père :*  
*Biens existants : portefeuille légué à sa valeur au second décès : 80*  
*Réunion fictive des libéralités :*

- *Donation-partage : 50 + 50*
- *Total : 180*

*Quotité disponible : 1/3 soit 60*  
*Réduction du legs pour 80 – 60 = 20*

*2/ Application de l'article 1077-2 du Code civil (texte proposé) :*

• *Au décès du père :*  
*Masse de calcul de la réserve et de la quotité disponible de la succession du père :*  
*Biens existants : portefeuille légué à sa valeur au premier décès : 50*  
*Réunion fictive des libéralités :*

- *Donation-partage : 50 + 50*

*Total : 150*

*Quotité disponible : 1/3 soit 50*

*Le legs peut s'exécuter intégralement. Le légataire n'est pas comptable vis-à-vis des réservataires des plus-values réalisées entre les deux décès.*

En outre, saluons ici la tâche du liquidateur, dont chacun conviendra qu'elle confine à l'impossible. Le report de la liquidation au second décès postule une évaluation à cette seule date pour les deux successions confondues. Dans l'espèce ayant donné lieu à l'arrêt de la Cour de cassation du 16 juin 2011, trente années ont séparé le décès du premier donateur du second... et à cela s'ajoute toutes les difficultés liées à la subrogation liquidatives : les biens ont été vendus, les fonds issus de la vente réinvestis, etc...

De telles conséquences ne peuvent manquer de laisser songeur, d'autant qu'elles se nourrissent d'un mode opératoire que la pratique notarial ne suit pas, ne serait-ce que pour les raisons fiscales ci-dessus évoquées.

Et, à bien y réfléchir, rien ne s'opposerait à une liquidation de la succession de chacun des donateurs, en considération de leurs parts théoriques dans la masse des biens qu'ils ont donnés : et c'est d'ailleurs inévitable comme le précise le texte lorsqu'un des enfants n'est pas issu des deux parents !

Il existe donc un véritable divorce entre la lettre du texte de l'article 1077-2 et la pratique du partage d'ascendant conjonctif. Divorce qui laisse prise à la contestation pour les plaideurs, et dont il faut clairement prendre la mesure : toute liquidation successorale, toute détermination de la quote-part héréditaire sont placées sous le signe du provisoire, tant que le décès du second donateur n'est pas intervenu.

Pour lutter contre l'insécurité du provisoire, les solutions ne sont pas légions : au décès du premier donateur, tout est déjà joué.

- Le consentement à exécution pour sécuriser les legs est impossible, puisque l'action n'est pas ouverte : donc pacte sur succession future.
- La RAAR n'est pas davantage possible, puisque le donateur est décédé.

- Reste alors à anticiper du vivant des donateurs : clause d'imputation sur la succession du pré-mourant : certes, mais avec à la clé une nouvelle liquidation des droits comme si un seul donateur avait transmis : donc surcoût inévitable.
- La RAAR signée des deux donateurs et de tous les donataires serait alors le seul remède, mais au prix d'un détournement de l'institution : elle sert d'autres buts que de palliatif à un texte inadapté.

C'est pourquoi, mes chers confrères, le 111<sup>e</sup> Congrès des notaires de France vous propose de modifier le texte de l'article 1077-2 du Code civil afin d'aligner ces prescriptions sur la pratique notariale empreinte de bon sens. Nous vous proposons, en outre, d'aligner le texte sur l'état du droit positif actuel, en étendant son domaine à tous parents, indépendamment de l'existence ou non d'un lien matrimonial. Delphine va maintenant vous donner lecture de la proposition :

#### **Maître Delphine VINCENT**

- **Considérant** la nécessité d'étendre expressément le bénéfice de la donation-partage conjonctive, à tous les parents, sans considération de l'existence entre eux d'un lien matrimonial ;
- **Considérant** le report prescrit par l'article 1077-2 du Code civil, en matière de donation-partage conjonctive, de l'action en réduction au décès du survivant des donateurs ;
- **Considérant** l'incertitude pesant ainsi au premier décès sur chaque héritier ou légataire relativement à ses droits, lesquels ne seront connus qu'au décès du survivant des donateurs ;
- **Considérant** l'aggravation de cette incertitude induite par la prise en compte d'une date unique, celle du décès du survivant des donateurs, pour l'évaluation des biens, sans considération de la longueur du délai écoulé entre les deux décès ;
- **Considérant** l'exception réservée au bénéfice de l'enfant non commun, d'agir en réduction dès le décès de son auteur ;
- **Considérant** que le caractère conjonctif du partage opéré par deux parents ne s'oppose pas à la liquidation de leurs successions respectives, par la prise en compte des droits théoriques de chaque enfant dans la masse des biens donnés par chaque parent ;
- **Considérant** cet impératif de sécurité juridique comme un défi authentique qu'il convient de relever;

#### **LE 111<sup>e</sup> CONGRÈS DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :**

**De modifier l'article 1077-2, deuxième alinéa, du Code civil de la manière suivante :**

***« L'action en réduction ne peut être introduite qu'après le décès du disposant qui a fait le partage. En cas de donation-partage faite conjointement par les deux parents, chacun des donataires est réputé tenir de chacun de ses parents, les droits et biens dont il a été alloti, dans la proportion que représentent les biens et droits donnés par chacun des parents, dans l'ensemble des biens distribués. L'action se prescrit par cinq ans à compter de chacun des décès. »***

La parole est à la salle.

**Jean-Pierre BARNIER, notaire à Bellême**

Pourrions-nous ajouter dans votre proposition « *réputé tenir de chacun de ses parents, les droits et biens dont il a été alloti, qu'il y ait soulte ou non* ». Je sais que c'est un vœu civil de grande importance, mais vous savez comme moi, qu'en matière fiscale, s'agissant d'une donation-partage conjonctive, on doit distinguer s'il s'agit d'un partage pur et simple ou un partage avec soulte et savoir ce qu'ont reçu les enfants et de qui et s'il y a des biens exonérés.

Je sais que ce n'est pas un vœu fiscal mais nous pourrions faire une pierre deux coups et ajouter « *qu'il y ait soulte ou non* ».

**Maître Gilles BONNET**

Merci mon cher confrère de l'intérêt que vous portez à cette proposition. J'en déduis donc que vous êtes d'accord sur le vœu. Sur un plan fiscal, vous savez comme moi que l'administration fiscale a une analyse particulière de la donation-partage conjonctive puisqu'elle estime que la donation-partage conjonctive recèle une soulte déguisée. C'est pourquoi, sur un plan fiscal, on passe en quote-part théorique. Je ne crois pas que de ce côté-là, nous gagnerions beaucoup puisque pour l'administration fiscale, le fait de combler les biens de l'un par les biens de l'autre implique sur un plan fiscal, l'existence d'une soulte et donc, au même titre qu'une donation-partage avec soulte, c'est-à-dire une donation-partage qui est faite par un seul parent au profit de plusieurs de ses enfants, à charge, pour un des enfants attributaires de verser une soulte à l'autre. C'est exactement transposable aux donations-partages conjonctives.

**Jean-Pierre BARNIER, notaire à Bellême**

Sur le plan fiscal, s'il s'agit d'un partage pur et simple, s'il y a trois enfants, les trois enfants ont dû recevoir des droits théoriques un tiers chacun et chacune. En revanche, s'il s'agit d'un partage avec soulte c'est ennuyeux. Si j'ai un bien exonéré qui est attribué à l'un des enfants, et qu'il y a soulte, seul cet enfant profitera de l'avantage lié à l'exonération.

**Maître Gilles BONNET**

Je comprends tout à fait dans le cas des biens exonérés, mais ici, nous sommes dans un texte purement civil, et nous abordons une matière qui est complexe sur le plan liquidatif. Je pense qu'il serait prudent de garder la pureté civile de ce texte en l'état.

**Vincent MORATI, notaire à Cran-Gevrier**

Merci pour la clarté de vos explications. J'ai deux idées à vous proposer. Faut-il s'en tenir au terme de « parents » ? Je pense aux donations-partages transgénérationnelles. Est-ce qu'il ne faudrait pas que l'article soit rédigé en précisant « ses ascendants » ?

Dans l'exemple que vous citez, si au premier décès les biens existants sont de zéro parce que ce donateur est le moins fortuné des deux ou parce que nous avons des régimes matrimoniaux qui prévoient un basculement de tous les biens sur le deuxième décès, on se retrouve avec un enfant donataire qui est débiteur d'indemnité vis-à-vis de ses codonataires alors qu'on peut partir de l'idée qu'au deuxième décès il y aurait un équilibre qui se créerait avec d'autres biens existants beaucoup plus nombreux. Ne pourrions-nous pas prévoir, ou seulement rappeler la clause contraire ? C'est-à-dire qu'au moment de la donation conjonctive, les donateurs prévoient, en accord avec tout le monde, dans le pacte familial, que cette action en réduction est reportée au deuxième décès.

**Maître Gilles BONNET**

Merci mon cher confrère pour votre question. Dans l'exemple que vous citez, si vous avez une attribution intégrale et qu'on se retrouve avec une donation-partage égalitaire au premier décès, nous sommes plutôt en sécurité.

Lorsqu'il a été disposé de la quotité disponible, la difficulté se cristallise sur la délivrance du legs ou la délivrance de la quotité disponible. On va « taper sur l'épaule » du légataire, quelques années après, et lui dire « votre legs, il n'y avait que lui, mais on ne le savait pas encore ». C'est vraiment l'objet de notre proposition.

Quant aux donations-partages transgénérationnelles : nous avons plutôt envisagé des parents transmettant à leurs enfants. Je n'en vois pas immédiatement les conséquences pratiques.

**Raymond LEGUIDEC, professeur émérite à l'Université de Nantes**

Votre vœu m'interpelle plus qu'il me convainc. J'ai l'impression, avec les exemples que vous avez donnés et la démonstration que vous avez faite, que vous en êtes à détricoter la bonne vieille donation-partage conjonctive classique. Je crois me souvenir que lorsqu'on a une donation-partage conjonctive idéale, comme vous en faites beaucoup, la réserve est toujours calculée de part et d'autre et donc la contestation éventuelle de la donation-partage conjonctive totale et véritable a lieu après le second décès. Ici, vous allez aboutir à entreprendre une action en réduction dès le premier décès survenu. C'est un peu reprendre comme modèle, ce que suggère depuis la loi de 2006, l'article 1076-1, qui parle de la donation-partage conjonctive pour les familles recomposées où les enfants non communs comme les enfants communs sont allotis par leur père et mère. Mais là, le contexte me semble tout à fait différent. L'arrêt de 2013 que vous avez cité à l'appui de votre démonstration, je ne crois pas que ce soit le bon argument parce que dans ce cas-là, en effet il y avait une différence entre les deux décès survenus mais la donation-partage était faussement conjonctive dans la mesure où elle n'avait alloué que deux enfants sur trois.

En deuxième alinéa, vous obtenez la liquidation fiscale de la donation-partage conjonctive puisque vous considérez qu'il faut tenir compte de ce qu'a donné chacun des parents comme le fait ou l'impose le droit fiscal. Est-ce une bonne manière ? Le fiscal tiendrait le civil en l'état ? J'aimerais avoir votre réflexion sur ce devenir ou cet avenir chargé d'une nouvelle sécurité juridique de la donation-partage conjonctive.

**Maître Gilles BONNET**

Merci beaucoup monsieur le professeur pour votre intervention. Nous n'avons pas l'impression de faire vaciller les colonnes du temple. Rien n'empêche aujourd'hui de liquider séparément les deux successions. Je pense que l'idée du report et de la liquidation provisoire est une idée dangereuse sur le plan de la sécurité. Je reviens sur cet arrêt de 2011, nous en avons fait la démonstration et c'était bien l'article 1077-2 qui était au centre des débats. C'était bien celui-ci qui a permis à la Cour de cassation de dire que l'action en réduction s'opérerait au second décès. L'annotateur a relevé les difficultés pratiques que cela allait entraîner. S'il y a une bonne solution de droit fiscal, pour une fois, pourquoi ne pas l'utiliser ? Le droit fiscal répond à une immédiateté qui est celle de calculer les parts taxables tout simplement pour liquider et payer l'impôt. Je trouve alors que la sécurité de nos clients à beaucoup à gagner à l'idée de cette liquidation immédiate dès le premier décès.

**Philippe GLAUDET, notaire à Angoulême**

Je m'interroge sur le caractère impératif de ce que vous proposez. Est-il bien nécessaire de figer, ne peut-on pas laisser une place à la liberté contractuelle ?

**Maître Gilles BONNET**

Nous pourrions contractualiser, mais je suis convaincu, en l'état actuel, que nous n'avons guère intérêt à faire traîner des actions dans le temps. L'évolution économique des patrimoines et générale du droit pourrait faire qu'elles sont d'exécution de plus en plus difficile. Nous avons choisi d'analyser la donation-partage conjonctive, comme donation mais avec des possibilités d'agir en réduction au moment de chacun des décès. Si vous avez des enfants qui consentent à l'exécution, on peut toujours retenir le consentement à exécution sur la donation.

**Alice TISSERAND-MARTIN, professeur à l'université de Strasbourg**

Je trouve votre proposition très intéressante. L'ouverture de l'action, y compris au sein des familles qui ne s'opposent pas sur les liens du mariage me semble tout à fait positive.

Sur la deuxième partie de la proposition, c'est-à-dire d'agir dès le premier décès, je dirais pourquoi pas ! Dans certaines situations, le fait d'obliger à agir au premier décès pourrait être une mauvaise chose. Le délai de l'action en réduction est très bref et il ne faudrait pas qu'on se retrouve contraint d'agir au premier décès pour éviter de ne se retrouver prescrit alors même qu'un rééquilibrage pourrait se faire par rapport à la succession du deuxième donateur. Pour introduire un petit peu de souplesse par rapport à votre proposition, je pense qu'il faudrait prévoir certaines circonstances, qui permettent de repousser le point de départ du délai de l'action en réduction au second décès. Et ainsi s'interroger sur ce que pourraient être ces circonstances. Par exemple l'hypothèse dans laquelle le déséquilibre se ferait en faveur d'un autre héritier réservataire. Nous aurions un conflit interne et non plus un légataire extérieur. L'atteinte à la réserve héréditaire vient par une gratification reçue par un autre descendant. Dans cette hypothèse, on peut concevoir qu'il soit plus juste d'agir en réduction au second décès, parce qu'il est possible que le règlement de la deuxième succession mette fin à cette inégalité

qui n'aura été que temporaire. S'agissant de la réserve héréditaire, j'ai du mal à accepter le terme de contractualisation alors pourquoi ne pas repousser, dans des circonstances spécifiques la possibilité d'agir en réduction par rapport à la succession du premier décédé au second décès ?

**Maître Gilles BONNET**

Merci beaucoup madame le professeur pour votre intervention. Je pense que la pratique notariale peut y apporter un remède en faisant un acte de liquidation lors de la première succession. En suspendant le paiement de l'indemnité de réduction au jour du second décès. A mon avis, cela n'a rien d'impossible. Cela peut être tout à fait résolu par la pratique notariale qui établira un acte liquidatif d'attente.

**Dominique RADOT, notaire à Andernos**

N'avez-vous pas peur, qu'en matière de donation-partage conjonctive, il arrive fréquemment que les parents fassent des donations en nu propriété, avec un usufruit successif que l'on considère comme une donation de l'un au profit de l'autre. Comment allez-vous gérer au premier décès la succession du premier défunt compte tenu de cet usufruit successif qui sera considéré comme étant une donation au profit du conjoint survivant et qui risque de fausser les calculs ?

**Maître Gilles BONNET**

C'est le lot de toutes les donations qui sont faites avec des usufruits successifs. On le rencontre mais ce n'est pas propre à la donation-partage conjonctive.

Nous allons passer au vote

Qui vote pour ?

Qui votre contre ?

**LA PROPOSITION EST ADOPTÉE.**

## **PROPOSITION 2**

# **FACILITER ET SÉCURISER L'ACCÈS AU DROIT COMPARÉ**

**Maître Delphine VINCENT**

A titre liminaire, je vous précise qu'il sera procédé à un double vote, c'est-à-dire un pour chacun des deux volets de cette proposition, après un unique exposé des motifs.

Nous assistons à un mouvement irrésistible.

L'Union européenne était initialement basée sur une union économique. Elle se dote désormais d'un "espace de liberté, de sécurité et de justice"<sup>4</sup>.

Autrement dit, cette union, destinée jusqu'alors aux seuls acteurs économiques, ambitionne de devenir une union pour les citoyens, grâce à la création d'un espace de droit.

Dans le cadre de cet espace de droit, l'Europe a fait le choix de recourir au droit international privé.

---

<sup>4</sup> Conseil européen de Tampere des 15 et 16 octobre 1999

Ainsi, elle n'uniformise pas le droit matériel des Etats membres, et notamment leur droit des successions. Mais elle uniformise leurs règles de conflits, leurs critères de rattachement. Dans une situation donnée, les différents Etats concernés désignent alors la même loi comme compétente.

Le rattachement à la « résidence habituelle » est un critère bien connu du DIP communautaire. Combiné avec la mobilité croissante des personnes, il entraîne, plus souvent que d'autres rattachements, la compétence d'un droit étranger à nos actes.

Demain, la succession d'une personne résidant en Espagne sera soumise à la loi espagnole, y compris pour ses biens situés en France<sup>5</sup>.

Par ailleurs, dans le cadre de cet espace de droit, la Commission européenne souhaite mettre fin à l'exigence de traductions certifiées des documents et actes établis en langue étrangère. Elle leur préfère l'emploi de simples traductions.

Mes chers confrères, nous comprenons parfaitement votre éventuelle inquiétude à l'égard de ces situations internationales.

Plutôt que d'insister sur notre obligation d'instrumenter<sup>6</sup>, nous souhaitons ici vous inviter à la confiance.

En effet, de façon positive, il nous semble que nous avons au moins trois bonnes raisons d'investir fortement ces nouvelles matières.

- Sur le plan politique, elles sont une voie de salut dans le cadre actuel de la construction européenne.
- Sur le plan économique, elles représentent des parts de marché dont nous devons nous saisir, si nous ne souhaitons pas que d'autres le fassent.
- Sur un plan technique, le notariat français a parfaitement les compétences pour les traiter, dès lors qu'il dispose des outils adaptés.

La sécurité juridique implique notamment que le droit soit accessible et intelligible<sup>7</sup>. Ce contexte international affecte ses deux qualités, et nous amène à nous poser deux séries de questions :

- La première : Comment avoir un accès sécurisé au droit étranger ? Et au-delà, comment être certain de sa bonne application au cas d'espèce de chacun de nos dossiers ?
- La seconde : Faut-il abandonner l'exigence d'une traduction certifiée exacte, alors que celle-ci est partie intégrante de la qualité de nos actes ?

La réponse à la première série de question implique la création d'un outil d'application du droit étranger, dédié à l'espace européen.

La réponse à la seconde question nous conduit à réaffirmer l'exigence de traductions fiables, c'est-à-dire, présentant des garanties de fidélité.

Tels sont, dans le but de vous aider à traiter, de façon sécurisée, vos dossiers internationaux, les deux volets de notre proposition.

Voyons d'abord ensemble la création de ce nouvel outil européen

L'Europe multiplie les initiatives pour favoriser l'accès au droit comparé des Etats membres. Citons notamment le Réseau judiciaire européen en matière civile et commerciale<sup>8</sup>.

Notre instance représentative à Bruxelles, le Conseil des Notariats de l'Union européenne, poursuit également le même but. Citons aussi le Réseau notarial européen<sup>9</sup>, ainsi que les sites internet en matière de droit des régimes matrimoniaux et des successions.

---

<sup>5</sup> Bientôt, le régime matrimonial d'époux mariés sans contrat et qui se seront installés en Grèce après leur mariage, sera le régime légal grec, y compris pour leurs biens situés en France. Article 17 de la proposition de règlement du Conseil « relatif à la compétence, la loi applicable, la reconnaissance et l'exécution des décisions en matière de régimes matrimoniaux » : COM (2011) 126 final

<sup>6</sup> C. Nourissat, *Le notaire et l'application des règlements européens*, Defrénois n° 3, 15 févr. 2015, 118t3 ; J.-P. Sudre, *La responsabilité notariale face aux règlements européens*, Defrénois n° 3, 15 févr. 2015, 118t6

<sup>7</sup> Cf. rapport du 111<sup>e</sup> congrès n° 8 ; n° 40 et s. distinguant l'accessibilité matérielle et l'accessibilité intellectuelle, elle-même déclinée en lisibilité, clarté, compréhensibilité et intelligibilité de la règle. Le principe d'accessibilité et d'intelligibilité de la loi a valeur constitutionnelle (décision n° 99-421 du 16 déc. 1999 Cons. Const.)

<sup>8</sup> Le RJE-CC, auquel les notaires ont accès

A notre sens, bien que de qualité, ces outils ne suffiront pas. L'accès au droit étranger est une chose. L'accès à l'application concrète de ce droit à un dossier particulier en est une autre, certainement plus complexe.

Remettons ainsi sur le métier une proposition du 101<sup>e</sup> Congrès des notaires de France, qui s'était déroulé à Nantes en 2005. Je vous propose de réaffirmer votre souhait que l'Union européenne se dote d'un règlement portant création d'un certificat de coutume européen (ou CCE)<sup>10</sup>. Les règlements intervenus depuis 2005 attestent de l'urgence de faire accéder à la vie juridique ce certificat.

Défini par son règlement fondateur<sup>11</sup>, le certificat de coutume européen serait établi par les autorités et professionnels désignés par chaque Etat membre<sup>12</sup>. Son auteur engagerait sa responsabilité sur son contenu, c'est-à-dire sur la bonne connaissance du droit étranger et l'exacte mise en œuvre du syllogisme juridique au cas particulier considéré. Le règlement européen lui conférerait force probante dans tous les Etats membres, et assurerait sa circulation sans aucune formalité<sup>13</sup>. Ainsi, le notaire chargé de recevoir l'acte qui applique le droit étranger, pourra y annexer le certificat de coutume. Enfin, l'auteur du certificat sera rémunéré par les parties. Cet outil ne présente ainsi aucun cout pour les Etats membres.

Le certificat successoral européen<sup>14</sup>, créé par le règlement « successions », nous a montré la voie. La création, à court terme, d'un tel instrument est parfaitement possible<sup>15</sup>.

Voici, pour le premier volet de notre proposition.

Abordons maintenant le second, l'exigence de traductions fiables.

Mes chers confrères, dans ce contexte international, la circulation des documents et actes établis en langue étrangère se développe. Ces documents peuvent être aussi bien des pièces d'état civil, des copies d'actes ou encore, si vous l'adoptez, un certificat de coutume européen.

De la qualité de leur traduction dépend celle de nos actes. La question est cruciale.

Pourtant, la Commission européenne s'oriente vers l'emploi de simples traductions, non certifiées.

En effet, au motif de « réduire la bureaucratie », la Commission européenne a adopté en avril 2013 une proposition de règlement afin de « simplifier l'acceptation de certains documents publics dans l'Union »<sup>16</sup>.

Le champ d'application de ce texte à l'égard des actes notariés est toujours en cours de discussion. En tout état de cause, la proposition de règlement témoigne de l'orientation de la Commission. Il nous faut y être extrêmement vigilant, car nul doute que le texte qui sera adopté influencera ceux à venir.

L'exigence de traduction certifiée y est cantonnée à la seule hypothèse où l'autorité d'accueil a des « doutes raisonnables » à l'égard de la simple traduction produite<sup>17</sup>. Mais l'insécurité juridique n'est-elle pas présente dès qu'un doute existe, qu'il fut raisonnable ou non ?

---

<sup>9</sup> Le RNE

<sup>10</sup> 101<sup>e</sup> congrès des notaires de France (1<sup>er</sup>-4 mai 2005), 3<sup>ème</sup> commission, proposition n° 3, Pour une réponse structurellement organisée à la difficulté d'accès aux droits matériels étrangers

<sup>11</sup> J.-F. Sagaut au 101<sup>e</sup> : Le certificat de coutume, qui résulte d'une création empirique de la pratique, ne connaît en effet aucune définition autonome dans un texte légal. Le droit communautaire pourrait proposer une définition et un contenu au CCE, de manière uniforme.

<sup>12</sup> J.-F. Sagaut : « Et, à ce titre, il apparaît naturel que les notaires soient désignés pour les établir. Il ne s'agirait après tout que de réglementer ce que nous faisons déjà de manière informelle. »

<sup>13</sup> J.-F. Sagaut au 101<sup>e</sup> : La construction européenne est fondée sur un principe de confiance mutuelle qui justifie que le CCE circule librement et ait force probante dans tous les pays de l'Union. A l'époque, la création du TEE en est une illustration.

<sup>14</sup> Le CSE

<sup>15</sup> Tout comme le CCE que nous envisageons, le CSE est délivré par les autorités désignées par chaque Etat membre, et voit son efficacité directement déterminée par le règlement qui l'a instauré.

<sup>16</sup> Proposition de règlement du Parlement européen et du Conseil « visant à favoriser la libre circulation des citoyens et des entreprises en simplifiant l'acceptation de certains documents publics dans l'Union européenne, et modifiant le règlement (U.E.) n° 1024/2012 » : COM (2013) 228 final ; Cette proposition a fait l'objet d'une résolution législative au Parlement européen le 4 février 2014.

<sup>17</sup> Art. 6 actuel de la proposition de la commission COM (2013) 228 final et de la résolution du Parlement. En outre, les frais de la traduction sont supportés par l'autorité qui l'exige, c'est-à-dire le notaire.

« 1. Les autorités acceptent les traductions non certifiées conformes de documents publics délivrés par les autorités d'autres États membres ou par les autorités de l'Union.

1 bis. Par dérogation au paragraphe 1, les autorités peuvent demander que les documents publics spécifiques visés à l'article 3, paragraphe 1, points i), j) et j bis), autres que les formulaires types multilingues de l'Union, leur soient remis avec une traduction certifiée conforme.

En outre, en cas de « doutes raisonnables », il appartiendra à l'autorité d'accueil, le notaire, d'avancer le coût de la traduction certifiée et, exceptionnellement, d'en demander le remboursement à son client !

A notre sens, l'exigence d'une traduction certifiée doit rester le principe fondamental, sauf bien entendu lorsque le notaire maîtrise la langue étrangère concernée.

Un juste milieu doit être trouvé entre la souplesse nécessaire à la circulation des personnes, et la sécurité juridique de ces mêmes personnes, pour ne pas affaiblir la force de nos actes.

Nous vous proposons d'affirmer l'attachement du notariat à l'exigence d'une traduction certifiée des documents et actes publics.

En conséquence, nous vous proposons que soit révisé l'article 6 de la proposition de règlement, qui supprime l'exigence de traductions certifiées.

Tel est second volet de notre proposition.

Gilles va maintenant vous en donner lecture dans ses deux aspects :

**Maître Gilles BONNET**

#### **PREMIER VOTE**

- **Considérant** l'objectif que s'est fixé l'Union européenne de mettre en place pour ses citoyens un espace de liberté, de sécurité et de justice ;
- **Considérant** la multiplication par l'effet des règles européennes de conflit de lois, des cas d'établissement d'un acte dans un Etat membre donné, appliquant la loi d'un autre Etat membre ;
- **Considérant** la nécessité de disposer, pour des raisons de sécurité juridique, d'un outil permettant l'accès au droit étranger compétent, ainsi que sa mise en œuvre à chaque cas particulier ;
- **Considérant** la création, par le règlement « successions » du 4 juillet 2012, du certificat successoral européen, lequel démontre que la mise en place d'un tel outil est parfaitement possible ;
- **Considérant** cet impératif de sécurité juridique comme un défi authentique qu'il convient de relever ;

#### **LE 111<sup>e</sup> CONGRÈS DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :**

***Que l'Union européenne se dote d'un règlement portant création d'un certificat de coutume européen (CCE),***

***Que ce règlement européen :***

***donne une définition propre de ce certificat de coutume,***

***délègue à chaque Etat la désignation des autorités et des professionnels habilités à le délivrer,***

***confère force probante audit certificat,***

***et lui permette de circuler sans aucune formalité de reconnaissance ou d'acceptation au sein des Etats membres de l'Union, avec la même force probante.***

---

2. Si une autorité a des doutes raisonnables quant à l'exactitude ou la qualité de la traduction d'un document public qui lui est présentée dans un cas particulier, elle peut en faire réaliser une traduction officielle ou certifiée conforme. Si la traduction originale et la traduction officielle ou certifiée commandée par les autorités diffèrent fortement (si la traduction s'avère, par exemple, incomplète, incompréhensible ou erronée), les autorités peuvent exiger que la personne ayant remis le document rembourse le coût de la traduction.

2 bis. Les autorités acceptent les traductions certifiées établies dans d'autres États membres. »



## DEUXIEME VOTE

- **Considérant** la suppression de l'exigence de traduction certifiée conforme, par la proposition de règlement de la Commission européenne du 24 avril 2013 « visant à simplifier l'acceptation de certains documents publics dans l'Union », dans son domaine d'application ;
- **Considérant** la nécessité, pour des raisons de sécurité juridique, que le notaire puisse exiger, pour tout document ou acte public rédigé en langue étrangère, une traduction présentant des garanties d'exactitude, lorsqu'il ne maîtrise pas la langue concernée ;
- **Considérant** cet impératif de sécurité juridique comme un défi authentique qu'il convient de relever ;

### LE 111<sup>e</sup> CONGRÈS DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :

Que le notariat affirme son attachement à l'exigence d'une traduction certifiée, de tout document ou acte public rédigé en langue étrangère, lorsque le notaire ne maîtrise pas la langue concernée,

Que la Commission européenne révisé l'article 6 de sa proposition de règlement « visant à simplifier l'acceptation de certains documents publics dans l'Union ».

La parole est à la salle.

#### Alice MEIER-BOURDEAU, avocat

J'approuve totalement votre première proposition car vous avez évoqué l'entrée en vigueur du futur règlement succession. Il est impératif que dans ce futur projet de règlement, nous envisagions la question de la langue, de la traduction. En quelle langue ce certificat doit-il être fait ? Quelle traduction doit être faite ?

Il est important que le notariat promeuve ce type de certificat d'assurance, cela pourrait déjà être une initiative intra notariale.

#### Maître Delphine VINCENT

Concernant la question de la langue, je pense qu'elle doit être traitée séparément de celle du CCE car elle est commune à tous les documents publics qui circulent dans l'Union.

Concernant les questions de répartition de responsabilité, il y aura nécessairement des discussions avec le CCE dans l'ordre de l'élaboration du texte entre celui qui rédige, le CCE et celui qui rédige l'acte, au vue du CCE. Nous lançons l'idée et laissons aux instances européennes le soin de la développer dans les détails.

#### Mariel REVILLARD, juriste

C'est d'abord un grand plaisir de vous retrouver tous dans ce congrès. Je vous remercie de m'avoir invitée à participer à vos travaux. Je félicite depuis hier, tous les présidents et rapporteurs de commissions qui nous offrent des discussions d'un niveau intellectuel remarquable. J'adhère tout à faire au certificat de coutume européen. Je me permets juste un petit rappel sur la mise en œuvre du droit étranger. C'est un point très important pour vous praticiens, ceci suppose l'application du droit interne étranger donc une application correcte de la règle de conflit de lois. D'autre part, il y a eu dans ce domaine des précédents comme la Convention du conseil de l'Europe du 7 juin 1968 sur le droit étranger, ratifiée par 25 états mais qui n'a pas été un grand succès puisqu'il y a du avoir 9 interrogations au ministère de la Justice depuis 1968. Vous vous inscrivez tout à fait sous l'article 77 du règlement succession qui suppose l'information mise à la disposition du public sur le contenu du droit interne des successions. J'en viens donc au texte même de votre proposition, et à la phrase « délègue à chaque Etat la désignation des autorités et des professionnels habilités à le délivrer ». A ce titre-là, je souhaite de tout cœur que des organismes tels que le CNUC, les Cridon ou les RNE fassent partie des autorités habilitées à délivrer ce certificat, mais surtout que les professionnels habilités à les délivrer soient les notaires. Ceci doit être accompagné par un développement très important au sein de nos universités de l'enseignement du droit comparé à de nombreux imminents universitaires qui sont ici présents et que le message passe pour

que les notaires et d'autres professionnels du droit bien sûr soient formés pour le développement de la connaissance du droit comparé. Cette connaissance a été assurée dans les facultés étrangères.

**Cyril Nourissat, professeur à l'université de Lyon**

Je ne peux que soutenir le vœu qui est le vôtre et je n'ai qu'un seul regret c'est de ne pas pouvoir voter. Je le soutiens pour 3 raisons :

- Pour une raison de cohérence. Les deux vœux que vous proposez sont en lien avec les deux vœux proposés hier, dans le cadre de la première commission. Nous savons que les notaires sont des hommes et des femmes de cohérence. Voilà un premier argument pour aller à l'appui de votre observation.
- Votre proposition montre la prise en main des notaires eux-mêmes de leur avenir européen.
- Votre vœu rejoint une proposition formulée il y a 10 ans, à Nantes. Alors pourquoi n'y a-t-il pas déjà ce certificat de coutume européen ?

J'ai constaté que de nombreux notaires français ont établi des choix de lois en matière successorale, que ce soit la loi d'état membre ou la loi d'état tiers. Donc votre vœu est absolument décisif, tout comme le second. Encore toutes mes félicitations et j'appelle à la cohérence, ces vœux doivent être adoptés comme ceux d'hier.

**Maître Delphine VINCENT**

Je vous propose de passer au vote.

**PREMIER VOTE**

Qui vote pour ?  
Qui vote contre ?

**LA PROPOSITION EST ADOPTÉE A L'UNANIMITÉ.**

**Deuxième vote**

Qui vote pour ?  
Qui vote contre ?

**LA PROPOSITION EST ADOPTÉE.**

## **PROPOSITION 3**

### **SÉCURISER L'ÉVALUATION DE L'INDEMNITÉ DE RÉDUCTION ET SANCTIONNER SON NON-PAIEMENT**

**Maître Gilles BONNET**

Pour changer, une fois n'est pas coutume, je ne vous parlerai pas de la réserve héréditaire.

Je souhaiterais maintenant vous intéresser à la situation du réservataire lui-même.

Je vous invite donc à faire un tour d'horizon de sa situation, plus particulièrement lorsqu'il est confronté à une disposition testamentaire qui empiète sur sa part.

Comme vous le savez, la réforme du 23 juin 2006 a généralisé le principe de la réduction en valeur : ce qui signifie que le bénéficiaire d'un legs excédant la quotité disponible, qu'il soit ou non successible, peut en conserver l'objet, à charge pour lui de dédommager en numéraire le réservataire.

On a ainsi pu trouver sous la plume de la doctrine, cette constatation, qui pour être lapidaire, n'en est pas moins exacte : « *la réserve, c'est un chèque* ».

La conservation des biens dans la famille n'est donc plus une priorité, sauf volonté contraire exprimée par le testateur en faveur d'une réduction en nature.

Tout ceci peut nous paraître académique, et au final, sans incidences pratiques. Ce serait une erreur que de le croire.

Mes chers confrères, avons-nous bien conscience que le légataire universel face à un réservataire est seul habilité à appréhender la totalité de l'actif successoral ?

Avons-nous bien perçu qu'il n'existe plus aucune indivision entre lui et les réservataires, leurs relations se limitant au strict plan pécuniaire de l'indemnité de réduction ?

Mesurons-nous bien les conséquences de la présence d'un légataire universel sur la dévolution de l'actif successoral ?

Et, à ce propos, gardons bien à l'esprit qu'un legs limité à la quotité disponible est régulièrement analysé par la jurisprudence comme un legs universel.

Je vais donc vous démontrer qu'en ces circonstances, la situation de l'héritier réservataire est fragilisée à un double titre : quant à l'étendue de ses droits et quant à leur recouvrement.

Quant à l'étendue de ses droits d'abord :

Remarquons déjà que l'absence d'indivision l'exclut *de facto* des biens légués, exclusion qui atteint alors son paroxysme face à un legs universel, et sans rémission possible :

En l'absence d'indivision, pas de partage, en l'absence de partage, pas d'attribution préférentielle qui tienne.

Ensuite, cette exclusion vaut naturellement pour les fruits produits depuis le décès : une décision récente (Paris 10 avril 2014) a ainsi condamné un enfant au paiement d'une indemnité pour occupation des biens successoraux depuis le décès, au bénéfice du légataire universel !

Enfin, le Code prévoit que l'indemnité de réduction doit être revalorisée au jour du partage... acte par hypothèse hors de propos en l'absence d'indivision ! Et cette constatation vaut tant pour les biens donnés que ceux légués.

La logique voudrait alors que cette revalorisation s'effectue au jour de la liquidation, mais l'embaras saisi alors l'exégète : pas de valorisme sans texte ! Sans doute, le législateur n'a-t-il pas tiré toutes les conséquences de la réduction en valeur.

Ce qui nous amène ensuite à la question du recouvrement de cette indemnité de réduction.

Force est déjà de constater que son paiement par le gratifié est laissé à son bon vouloir : aucune disposition législative ne vient encadrer ses modalités ou son délai de paiement.

Pis encore, lorsqu'il y a lieu à délivrance du legs, le réservataire ne peut conditionner celle-ci au paiement de l'indemnité de réduction ni même à une quelconque discussion sur son montant.

Pourquoi ? Tout simplement parce que ce débat n'a pas sa place ici : la délivrance consentie par le réservataire ne constitue pas autre chose que la reconnaissance du titre du légataire.

En l'accordant, le réservataire reconnaît la validité de la disposition testamentaire, et sa renonciation à invoquer des causes d'inefficacité du legs dont il aurait pu avoir connaissance, ceci, indépendamment de toute atteinte à sa réserve.

Reste alors la question de la garantie de sa créance : et ici, la sécurité du réservataire repose sur l'existence de biens immobiliers dans la succession. En effet :

- D'une part, il pourra y faire inscrire son privilège légal prévu à l'article 2374-3° du Code civil pour garantir le paiement de son indemnité,
- D'autre part, il pourra, au titre de l'article 924-4 du Code civil s'opposer à l'aliénation des biens.

Mais, lorsque la succession ne comprend que des effets mobiliers, la protection devient illusoire : la maxime « en fait de meubles, la possession vaut titre » s'opposera, sauf mauvaise foi du tiers acquéreur, à toute revendication dans les mains de celui-ci.

Pourtant, pourquoi mes chers confrères, la loi n'a-t-elle pas accordé au réservataire ce droit élémentaire, ce droit naturel, dont bénéficie n'importe quel créancier, qui est de retenir la chose tant qu'il n'a pas été payé ? D'autant que ce droit est par ailleurs reconnu à l'héritier qui rapporte en nature le bien à lui donné pour les dépenses de conservation qu'il y a engagées (article 862 du Code civil).

Mes chers confrères, donner de la sécurité aux uns, c'est parfois en retirer à d'autres. En posant le principe de la réduction en valeur, la loi a favorisé la prééminence des héritiers choisis par le défunt, mais en délaissant les réservataires, dont la protection n'est à l'évidence pas satisfaisante. L'équilibre a été rompu, nous vous proposons donc de le rétablir, mais uniquement, nous le reprecisons, quant au domaine des libéralités à cause de mort. En effet, s'agissant des biens transmis par le *de cuius* de son vivant, la sécurité juridique ne gagnerait rien à revenir sur un transfert de propriété qui a déjà produit ses effets.

C'est pourquoi, mes chers confrères, notre proposition suivra deux axes :

Le premier, pour lui ouvrir le droit de retenir les biens légués, jusqu'à complet paiement de l'indemnité de réduction dont il est créancier.

Le second, à l'effet de reconnaître à l'héritier réservataire, en l'absence de partage, le droit à la revalorisation de l'indemnité dont il est créancier, jusqu'au jour de la liquidation, en modifiant la rédaction de l'article 924-2 du Code civil.

Delphine va maintenant vous donner lecture de la proposition :

#### **Maître Delphine VINCENT**

- **Considérant** la généralisation de la réduction en valeur des libéralités à cause de mort excédant la réserve;
- **Considérant** le champ réduit du privilège strictement immobilier instauré au bénéfice de l'héritier réservataire par l'article 2374.3° du Code civil en garantie de son indemnité de réduction;
- **Considérant** ainsi l'absence de protection efficace de l'héritier réservataire quant au paiement de cette indemnité;
- **Considérant** au surplus que l'absence d'indivision existant entre le gratifié, à cause de mort comme entre vifs, et l'héritier réservataire contribue à l'insécurité de ce dernier en rendant incertaine la possibilité de réévaluer l'indemnité de réduction au jour de sa liquidation ;
- **Considérant** cet impératif de sécurité juridique comme un défi authentique qu'il convient de relever;

#### **LE 111<sup>e</sup> CONGRÈS DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :**

D'ajouter à l'article 924 du Code civil un troisième alinéa ainsi rédigé :

*L'héritier réservataire pourra opposer au légataire non successible un droit de rétention sur les effets légués jusqu'à complet paiement de l'indemnité de réduction éventuelle, sous réserve d'introduire une demande en réduction au plus tard dans l'année de l'assignation en délivrance."*

De modifier la rédaction de l'article 924-2 du Code civil de la façon suivante :

*Le montant de l'indemnité de réduction se calcule d'après la valeur des biens donnés ou légués à l'époque de la liquidation, ou du partage, ou de leur aliénation par le gratifié et en fonction de leur état au jour où la libéralité a*

*pris effet. S'il y a eu subrogation, le calcul de l'indemnité de réduction tient compte de la valeur des nouveaux biens à l'époque du partage, et, à défaut d'indivision, à l'époque de sa liquidation, d'après leur état à l'époque de l'acquisition. Toutefois, si la dépréciation des nouveaux biens était, en raison de leur nature, inéluctable au jour de leur acquisition, il n'est pas tenu compte de la subrogation."*

La parole est à la salle.

**Pascal CHASSAING, notaire à Paris**

Merci pour ce vœu car vous décrivez parfaitement un des effets très fort de la loi de 2006 dont nous prenons conscience progressivement dans notre pratique professionnel. Nous nous rendons compte du grand bouleversement qu'il y a aujourd'hui, de la rencontre de l'héritier réservataire avec le légataire universel. Pourriez-vous en dire un peu plus sur ce droit de rétention qui est certes le bienvenu mais pour bien comprendre ses spécificités et la force que vous voulez lui donner ? Vous avez également pris la précaution d'évoquer les effets légués et non pas des biens légués. Pourriez-vous nous expliquer ce que vous entendez par là ?

**Maître Gilles BONNET**

Merci cher confrère pour votre intervention. Quant à votre question des effets, pour moi, c'est un sens très général. Ils visent à la fois les biens mobiliers comme immobiliers. Quant à ce vœu, Albert CAMUS disait « *Mal nommer les choses, c'est ajouter du malheur au monde* ». Quand j'ai analysé la situation de l'héritier réservataire face à une disposition testamentaire qui le prive en tout ou partie de sa réserve, j'ai senti le besoin de bien l'expliquer afin que nous comprenions tous que l'institution d'un légataire universel emporte des conséquences importantes vis-à-vis de l'héritier réservataire. Voici l'idée de ce vœu pédagogique.

Concernant les modalités pratiques, c'est un droit de rétention qui va pouvoir s'appliquer à tous les biens, mobiliers comme immobiliers. D'expérience, nous savons nous notaires que ce sont sur les biens mobiliers que nous allons rencontrer des difficultés puisqu'ils sont assez souvent chargés de valeur affective. Ce droit de rétention me semble de nature à assurer la protection du réservataire d'autant que l'héritier réservataire ne peut pas se réfugier derrière le non-paiement de l'indemnité de réduction pour refuser la délivrance.

**Laurent LEVENEUR, professeur à l'université Paris 2 Panthéon-Assas**

Je comprends parfaitement votre souhait de valoriser la condition des réservataires et je pense que votre vœu va dans le bon sens.

Concernant l'article 924-2, vous proposez une modification. Mais, je trouve le texte difficile de compréhension. Vous dites « *Le montant de l'indemnité de réduction se calcule d'après la valeur des biens donnés ou légués à l'époque de la liquidation, ou du partage* ». Mais s'agit-il de la liquidation ou du partage ? Lequel va-t-on choisir ? La clé se trouve peut-être dans la suite de votre proposition, lorsque vous indiquez « *S'il y a eu subrogation, le calcul de l'indemnité de réduction tient compte de la valeur des nouveaux biens à l'époque du partage, et, à défaut d'indivision, à l'époque de sa liquidation.* » Ici, nous comprenons qu'à défaut d'indivision, il n'y a pas de partage. Alors, pourquoi ne pas mettre un « ou » ?

**Maître Gilles BONNET**

Je vous remercie de votre intervention monsieur le professeur. Vous avez parfaitement saisi la signification. C'est bien « ou » il n'y a pas d'indivision donc pas de partage et on va prendre comme date de revalorisation, la liquidation, « ou » il y a indivision, et dans ce cas-là, il y a partage. C'est donc « ou » dans les deux cas.

**Bertrand SAVOURE, notaire à Paris**

Vous vous inscrivez très naturellement dans la continuité des travaux que nous avons menés à Montpellier, lors du 108<sup>e</sup> Congrès des notaires de France. Dans la 3<sup>e</sup> commission, nous avons beaucoup débattu de ce problème car nous avons fait exactement le même constat. La créance de l'indemnité de réduction n'est absolument pas sécurisée.

Vous avez introduit un délai pour le droit de rétention, néanmoins nous savons, qu'il peut s'écouler des années avant de liquider une indemnité de réduction. Le bénéficiaire du legs n'est pas forcément responsable de la difficulté de calcul de l'indemnité.

A Montpellier, nous avons opté pour la solution d'avertir de façon solennelle le testateur qui souhaitait instituer un légataire universel en introduisant l'obligation de recourir à l'acte authentique. C'est une information nécessaire qu'il fallait délivrer car nous avons fait le constat que les testateurs ne sont même pas informés eux-mêmes de cette difficulté.

**Maître Gilles BONNET**

Mon cher confrère, je vous remercie de votre intervention. Il y a deux versants soit l'on avertit en amont, au titre du devoir de conseil (et j'espère que cette séance sera aussi l'occasion de vous rappeler ce point important) soit les testaments sont déjà rédigés, «le mal est déjà fait », la situation est déjà consommée. Cela permet d'offrir une arme à la disposition de l'héritier réservataire.

**Raymond LEGUIDEC, professeur émérite à l'Université de Nantes**

Votre vœu est significatif de la compréhension progressive de cette substitution d'une réserve en valeur à la réserve en nature que nous connaissions auparavant. Pourquoi ne pas relativiser cet effet que certains considèrent comme dévastateur en introduisant ce droit de rétention dont vous parlez dans votre vœu ? La loi du 23 juin 2006 a rapidement institué pour le légataire une faculté de cantonnement comme on l'a fait plus « majestueusement » pour le conjoint survivant dans l'article 1094-1. Si notre réservataire entend exercer votre droit de rétention pour se prémunir et ainsi protéger son droit à indemnité et que notre légataire réplique par l'exercice de cette faculté de cantonnement, comment allez-vous résoudre cette contreproposition à votre droit de rétention ?

**Maître Gilles BONNET**

Merci monsieur le professeur. La question est dans tous les cas « Qui a raison ? ». Car, lorsqu'on exerce le droit de rétention, qu'il y ait ou non cantonnement, l'indemnité de réduction doit être débattue puisque il faut liquider. Un désaccord sur la liquidation peut intervenir. Dans tous les cas, nous aurons toujours cette question primordiale de savoir s'il existe ou non une réduction à terme.

Au final, si l'héritier réservataire a exercé un peu rapidement l'arme de la rétention, il y en aura des conséquences à tirer sur sa responsabilité civile. C'est le juge au juge de le sanctionner.

**Alice TISSERAND-MARTIN, professeur à l'université de Strasbourg**

Merci beaucoup pour votre proposition qui va dans le sens d'un renforcement de la réserve héréditaire ce dont je vous félicite par les temps qui courent. Mais j'ai un petit regret. Pourquoi ne pas avoir été plus ambitieux encore ? Pourquoi ne pas nous proposer une redéfinition du legs universel qui selon moi serait plus conforme à la volonté du testataire ? Pourquoi ne pourrait-on pas dire tout simplement que le legs universel ne se réduit pas, qu'il s'exécute, en présence d'héritiers réservataires, à hauteur de la quotité disponible ? Ainsi, celui qui nomme un légataire universel a la volonté d'ajouter un héritier choisi à ses héritiers légaux. Tandis que la généralisation de la réduction en valeur en fait un legs particulier de tous les biens existants au décès.

**Maître Gilles BONNET**

Merci madame le professeur de votre intervention. Vous proposez de revenir à la réduction en nature. Le legs universel peut être un moyen pour le testateur de dire « je veux que me mon patrimoine revienne à quelqu'un d'autre qu'à mes enfants » qui au bout du compte n'auraient qu'un chèque. Le but est qu'il puisse récupérer l'indemnité de réduction. N'oublions pas que si le testateur veut qu'il y ait une indivision entre son légataire universel et ses enfants, il lui suffit de préciser dans son testament qu'il demandera la réduction en nature. Souvenons-nous que la possibilité d'exercer la réduction en nature existe à l'initiative du testateur. S'il ne l'a pas fait, on peut aussi supposer qu'il n'a pas voulu le faire.

**Michaël DADOIT, notaire à Joué-Lès-Tours**

J'apprécie votre réflexion qui reflète une certaine nostalgie de la réduction en nature car le passage de la réduction en valeur a été violent, le fait de rebasculer dans ce droit de rétention ne fait-il pas perdre un peu d'efficacité économique aux mesures actuelles notamment sous l'angle de la transmission d'entreprises ? Si c'est le legs de l'entreprise qui a été fait à un tiers : les réservataires pourraient être tentés de dire « notre réserve est atteinte, lancez l'action en réduction, exercez le droit de rétention ». Entre temps, il va s'écouler 10 ans. Qui va gérer l'entreprise ? Le réservataire n'est pas sans garantie, puisqu'il y a toujours l'action en nature contre les

tiers acquéreurs qui empêche le légataire de se rendre insolvable. Je me pose la question entre les droits du réservataire et l'efficacité économique des legs.

**Maître Gilles BONNET**

Vous avez raison, c'est un arbitrage. Sur un plan économique. Il n'y a pas de raison que le réservataire attende indéfiniment le paiement de son indemnité de réduction. Si on part du principe qu'il n'y a pas d'indivision, il n'y a pas d'action en partage possible.

**Jean-Brice DASSY, notaire à Bayonne**

Je trouve que la proposition est excellente, de même que votre rapport. Je ne suis pas d'accord pour la transmission de l'entreprise, je ne pense pas que beaucoup d'entre nous transmettons des entreprises avec un legs universel. D'autres techniques de droit beaucoup plus efficaces en matière de transmission d'entreprise, existent. Le droit de rétention semble être une bonne solution. Pouvez-vous nous dire comment exercer ce droit de rétention sur des biens mobiliers car vous n'avez pas tout à fait répondu à la question de Maître CHASSAING tout à l'heure. Merci

**Maître Gilles BONNET**

Droit de rétention sur les biens mobiliers signifie, sur les comptes bancaires par exemple : au moment où la délivrance est signée (elle doit être signée alors même que l'indemnité de réduction n'est pas payée), l'héritier réservataire envoie son opposition à la banque détentrice du compte, en disant : « Certes, il y a eu délivrance mais je m'oppose à ce que le compte soit transféré au nom du délégataire ». Sur des biens purement mobiliers, la conservation des biens fera l'affaire. Voilà comment cela va s'exercer en pratique.

**Maître Delphine VINCENT**

Question SMS : **Ne serait-il pas intéressant d'étendre votre vœu aux légataires non successibles ? Quid du légataire universel héritier qui est en concours avec un autre réservataire ?**

**Maître Gilles BONNET**

Sur ce point-là, antérieurement à la loi de la réforme de 2006, c'était déjà la réduction en valeur. Nous nous sommes attachés à régler la question du légataire non successible qui lui, était soumis à la réduction en nature à l'origine et qui est passé à la réduction en valeur, pour protéger l'héritier réservataire, vis-à-vis de ce légataire non successible. Dans les autres cas, que va-t-il se passer ? Les légataires en question, qui sont successibles, la plupart du temps sont indivisaires. S'ils sont indivisaires, la protection leur est assurée puisque qu'au bout il y aura un partage. Avec l'indivision, ils peuvent difficilement s'approprier les biens.

Nous allons passer au vote.

Qui vote pour ?

Qui votre contre ?

**LA PROPOSITION EST ADOPTÉE.**

## **PROPOSITION 4**

**SÉCURISER AU-DELÀ DES FRONTIÈRES : LA LIBRE CIRCULATION DES ACTES AUTHENTIQUES ENTRE ÉTATS MEMBRES.**

**Maître Delphine VINCENT**

Nous l'avons vu tout à l'heure, l'Europe du citoyen est en marche. Ce contexte crée de nouvelles problématiques, tant pour le citoyen que pour le notaire.

En principe, le citoyen devrait pouvoir circuler librement, au sein des Etats membres, accompagné des actes authentiques qu'il a signés. En principe toujours, l'efficacité de ces actes ne devrait pas se limiter aux frontières de leur pays d'origine.

Pourtant, nous allons le voir, à ce jour, la libre circulation des actes authentiques n'est pas assurée dans l'Union européenne.

Prenons quelques exemples :

- Un notaire allemand peut-il régler une succession en appliquant un testament reçu par un notaire français ?
- Les héritiers peuvent-ils se prévaloir en France, de la date d'un partage reçu par un confrère italien ?
- Un notaire français peut-il tenir compte, pour la répartition de la succession, de la renonciation d'un héritier, effectuée à l'étranger par acte notarié ?

Force est de constater que la réponse à ces questions est à ce jour incertaine, voire négative.

Vous comprenez que ces interrogations concernent non seulement la sécurité juridique des citoyens européens<sup>18</sup>, mais aussi votre quotidien, en tant que notaire. Votre acte sera-t-il efficace dans un autre Etat membre ? Etes-vous tenu par un acte authentique étranger ?

Mes chers confrères, au-delà de ces aspects techniques, nous sommes convaincus que la question, de la libre circulation des actes authentiques, intéresse l'avenir de notre profession.

Déjà vingt-deux des vingt-huit Etats membres connaissent le notariat. Il est donc crucial de nous saisir de l'évolution de l'acte authentique, et d'inscrire l'avenir du notariat dans le cadre de la construction européenne.

D'une façon un peu schématique, trois chemins s'ouvrent à nous :

- Soit l'Europe se dote d'un acte authentique européen, délivré par des notaires européens qui instrumentent au nom de l'Union.  
Cette voie implique un choix politique fort, qui relève exclusivement de l'Etat. C'est pourquoi, nous ne l'examinerons pas.
- Soit le statut des différents notariats s'efface. Tout notaire nommé dans un Etat membre pourrait instrumenter dans toute l'Union. C'est la libre circulation des notaires. Vous voyageriez, mes chers confrères, avec vos clients.  
Cette voie est à notre sens inacceptable. Car en remettant en cause le statut du notariat, elle porte atteinte à la sécurité juridique<sup>19</sup>.
- Dernière option, enfin : les limites à l'efficacité internationale des actes authentiques disparaissent. C'est la libre circulation des actes authentiques entre les Etats membres.

Entre ces trois voies, le choix est clair. C'est la dernière que nous vous proposons d'adopter : supprimons toute forme d'entrave à l'efficacité internationale des actes authentiques.

En adoptant cette voie, nous répondrons positivement aux attentes de l'Europe, qui souhaite que la libre circulation des actes authentiques, devienne une réalité.

Déjà, dans le cadre de la préparation du règlement « successions », d'après discussions ont abouties à une œuvre de compromis, limitée à la seule « acceptation » des actes<sup>20</sup>. Nous vous démontrerons en quoi elle est insuffisante par rapport à la libre circulation et quel est l'apport de notre proposition.

---

<sup>18</sup> Cf. rapport du 111<sup>e</sup> congrès n° 20

<sup>19</sup> Sur les liens indissociables entre le service public de l'authentification et le statut, cf. rapport n° 1158 s. n° 1274 « *Statut et actes notariés dont les deux cotés d'une même médaille.* »

<sup>20</sup> Art. 59



Cernons ensemble le domaine puis le contenu de notre proposition.

**Concernant tout d'abord son domaine**, mes chers confrères, soyez sans crainte. Je souligne immédiatement qu'elle ne porte pas sur la question de l'accès aux registres publics. Cette question relève exclusivement de l'organisation propre de chaque Etat membre<sup>21</sup>.

Quel est alors le champ d'application de notre proposition ?

Elle tend à s'appliquer entre les seuls Etats membres et aux seuls actes répondant aux critères européens de l'acte authentique, c'est-à-dire à ceux :

- Etablis par une autorité publique<sup>22</sup>,
- et dont l'authenticité porte sur le contenu, et non pas seulement sur la signature<sup>23 24</sup>.

L'Europe, selon sa méthode de « petits-pas », légifère matière par matière.

Mais, les caractéristiques de l'acte authentique transcendent la matière concernée. Qu'il s'agisse de droit de la famille ou de droit immobilier, le rôle du notaire est le même, et la force probante et exécutoire identique.

C'est pourquoi, nous vous proposons d'appeler de vos vœux l'adoption d'un règlement européen sur l'acte authentique, indépendamment de son objet juridique.

Son contenu viserait à affirmer la libre circulation des actes authentiques entre les Etats membres.

#### **Quel est maintenant le contenu de cette libre circulation ?**

Il me faut être plus technique, mais je m'en tiendrai volontairement aux grandes lignes.

L'acte authentique se caractérise par sa force probante renforcée et sa force exécutoire, en raison de l'intervention du notaire, délégataire de la puissance publique.

L'Union européenne admet déjà que nos actes circulent avec leur force exécutoire<sup>25</sup>.

Mais elle l'admet avec des différences sensibles d'une matière à l'autre. Ainsi, l'exequatur est maintenu en matière matrimoniale<sup>26</sup>, allégé en matière successorale<sup>27</sup>, supprimé en matière civile et commerciale<sup>28</sup>.

Le moment est venu d'uniformiser ces dispositions, pour que l'acte authentique circule avec sa force exécutoire, telle que définie par sa loi d'origine, sans exequatur.

Mais, à notre sens, il faut aller encore plus loin. La libre circulation implique également que l'acte authentique circule avec sa force probante, telle que définie par sa loi d'origine<sup>29</sup>. L'exportation de notre acte à l'étranger ne doit, en aucun cas, affaiblir ses effets probatoires.

---

<sup>21</sup> Ces règles peuvent relever d'une catégorie de rattachement (droit réel) ou encore être qualifiées de lois de police d'application territoriale. Paolo Pasqualis, Notaire en Italie, *Le problème de la circulation des actes notariés dans l'espace juridique européen*, Note pour le parlement européen, Direction générale des politiques internes, PE 425.656, 2010 ; Résolution du Parlement européen du 18 décembre 2008 contenant recommandations à la Commission sur l'acte authentique européen (2008/2124(INI))

<sup>22</sup> CJCE 17 juin 1999 *Unibank*, C-260/97, Rev. Crit. DIP 2000.245 notre Droz : la Cour ne statue que sur le premier critère, compte tenu de l'objet du litige, mais le second est rappelé par M. LA PERGOLA, Avocat général

<sup>23</sup> Les deux critères sont repris par le règlement « TEE » du 21 avr. 2004, le règlement « obligations alimentaires » du 18 déc. 2008, le règlement « successions » du 4 juill. 2012 et le règlement « Bruxelles I bis » du 12 déc. 2012

<sup>24</sup> « Cette confiance accordée au droit de l'Etat d'origine n'est pas aveugle. Elle ne se comprend que parce que le Règlement adopte une définition proprement européenne de l'acte authentique. Le minimum européen imposé pour qu'un acte puisse être considéré comme authentique sert dès lors de garde-fou à l'extension de la force probante telle que prévue dans l'Etat d'origine. »

A. Bonomi et P. Wautelet, *Le droit européen des successions, commentaires du Règlement n° 650/2012 du 4 juillet 2012*, ed. Bruylant 2013, p. 666

<sup>25</sup> Cf. rapport n° 3161 et s.

<sup>26</sup> Règlement n° 2201/2003 du 27 novembre 2003 « Bruxelles II bis »

<sup>27</sup> Règlement n° 560/2012 du 4 juillet 2012 « successions »

<sup>28</sup> Règlement n° 1215/2012 du 12 décembre 2012 « Bruxelles I bis » : il prévoit la possibilité pour le débiteur de contester l'exécution de l'acte authentique, en raison de la contrariété à l'OPI de l'Etat d'accueil ; contra règlement n° 805/2004 du 21 mai 2004 « TEE » : il ne prévoit aucune possibilité de contester le caractère exécutoire devant les juridictions de l'Etat d'accueil.

Ce mode de circulation se substituerait à une autre méthode : celle de la recherche de l'« équivalence ».  
Celle-ci consiste à déterminer, au cas par cas, si l'acte étranger est « équivalent » à l'acte authentique de l'Etat d'accueil. Dans l'affirmative, il doit être doté de la force probante connue pour l'acte local, et non pour celui du pays émetteur. Mais cette quête de l'équivalence est éminemment délicate à mettre en œuvre pour le praticien. Celui-ci doit en effet très bien connaître, tant le droit étranger que son droit local, puis les comparer. C'est pourtant cette approche difficile, qui est parfois retenue pour définir la force probante dans le cadre du règlement « successions »<sup>30</sup>, par le système de l'« acceptation ».

En créant les conditions pour que l'acte authentique circule avec sa force probante, telle que définie dans son Etat d'origine, notre proposition mettra fin à cette acrobatie intellectuelle.

Ainsi, l'acte authentique voyagera avec ses attributs, force probante et force exécutoire, déterminés par la loi du notaire qui a instrumenté. Les prévisions des parties seront alors respectées. D'une manière induite, la copie de l'acte authentique en provenance d'un Etat membre, sera dispensée de toute légalisation ou apostille, dès lors qu'elle est destinée à être produite dans un Etat membre. Pour terminer, j'attire votre attention sur une limite essentielle de la libre circulation des actes authentiques.

La libre circulation n'empêche, en aucun cas, les recours à l'égard de l'acte français ou étranger. A cet égard, ses effets sont de moindre importance que ceux de la reconnaissance des jugements.

Lorsqu'un jugement détermine, par exemple, les droits des héritiers dans la succession, puis circule, il n'est alors plus possible de le contester. Car il bénéficie de l'autorité de la chose jugée.

Mais, lorsqu'un partage notarié détermine les droits des héritiers, puis circule, il est parfaitement possible de le contester. L'acte authentique est présumé valide, tant qu'il n'a pas été annulé.

A ce stade, résumons notre proposition :

- Un règlement européen sur l'acte authentique ;
- Et un principe de libre circulation, affirmant le rattachement de la force probante comme de la force exécutoire de l'acte, à sa loi d'origine.

Juridiquement, nous sommes convaincus du bienfondé de notre proposition. Politiquement, nous sommes profondément persuadés qu'il s'agit d'une voie d'avenir pour notre profession.

Nous vous proposons de l'adopter parce que la sécurité juridique apportée par l'acte authentique doit profiter à tous<sup>31</sup> et parce qu'elle est le fondement de la construction d'un notariat européen.

Gilles va maintenant vous donner lecture de la proposition.

### Maître Gilles BONNET

- **Considérant** l'objectif que s'est fixé l'Union européenne de mettre en place pour ses citoyens un espace de Liberté, de Sécurité et de Justice ;
- **Considérant** l'impérativité d'étendre la sécurité juridique apportée par l'acte authentique à l'ensemble de l'espace européen ;
- **Considérant** l'article 59 du règlement « successions » du 4 juillet 2012, qui ne consacre pas de principe de libre circulation des actes authentiques, mais leur seule acceptation ;
- **Considérant** l'insuffisance d'une approche sectorielle et non homogène de la législation européenne à l'égard de l'acte authentique ;

---

<sup>29</sup> Cf. rapport n° 3128 et s.

<sup>30</sup> L'acceptation pose une alternative entre la définition de la force probante selon la loi de « l'Etat membre d'origine » et la production dans l'Etat d'accueil des « effets les plus comparables », c'est-à-dire un mécanisme d'équivalence.

<sup>31</sup> Sur la sécurité juridique conférée par l'acte authentique, cf. rapport n° 1149 s.

- **Considérant** que la sécurité juridique implique d'une part, l'adoption d'un règlement sur l'acte authentique consacrant sa libre circulation, et d'autre part, le rattachement de sa force probante et de sa force exécutoire à sa loi d'origine ;
- **Considérant** néanmoins les règles relatives aux registres publics, qui relèvent de la seule organisation de chaque Etat membre ;
- **Considérant** cet impératif de sécurité juridique comme un défi authentique qu'il convient de relever;

**LE 111<sup>e</sup> CONGRÈS DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :**

**Que l'Union européenne se dote d'un règlement qui consacre la libre circulation de l'acte authentique, avec la force probante et la force exécutoire que lui confère sa loi d'origine, sans préjudice des règles relatives aux registres publics.**

La parole est à la salle.

**Cyril Nourissat, professeur à l'université de Lyon**

Maître Vincent, je vous adresse mes félicitations parce que vous avez fait preuve d'une pédagogie remarquable sur le sujet qui est aujourd'hui, à mon avis, le plus difficile, en droit international privé européen. Nous avons modestement participé au règlement sur les successions, et le sujet que vous évoquez dans votre vœu nous a retenus près de 18 mois de discussion. Mes félicitations également pour l'audace du vœu que vous présentez. C'est un message que le notariat français adresse aux autres notariats d'Europe, aux institutions européennes. Comme disait le Général de GAULLE, « L'immobilisme c'est la mort », donc soit on met en place la mobilité des notaires, soit on met en place la mobilité des actes. La mobilité des actes est hautement préférable à celle des notaires. Pourriez-vous apporter d'avantage de précision sur les derniers mots de votre vœu « *sans préjudice des règles relatives aux registres publics* » ? Cela permettrait à la salle d'adopter à l'unanimité le vœu et ainsi d'aborder la mobilité des actes « tranquille comme Baptiste ».

**Maître Delphine VINCENT**

Monsieur le professeur, je vous remercie sincèrement pour votre intervention. Concernant l'exclusion de la circulation des actes aux fins d'inscription dans un registre public, cette exclusion peut vous paraître inconfortable. Ne perdons pas de vue l'objectif qui est de décider nous-même de l'avenir que nous entendons avoir au sein de l'Europe. Cette exception se justifie à mon sens pour des raisons techniques qui tiennent au fait que quand l'Etat français réserve à certains actes ces registres publics, il le fait en ayant en considération les actes authentiques français. Je ne pense pas que tous les actes qui répondent à la définition UNIBANK puissent d'office, satisfaire à cette équivalence. Il y a donc un argument technique fort appuyé par un article du traité sur le fonctionnement de l'Union européenne en matière de droit réel qui reste réservé aux états membres. Si les actes ne circulent pas, quand bien même cela puisse faire peur, le notariat finira par devoir circuler. A mon sens, autant prendre les devants.

Nous avons une question SMS : **Pourquoi ne pas réserver cette libre circulation aux actes notariés dont la définition a été proposée et adoptée hier par la première commission ?**

La question est relative au champ d'application de la libre circulation. A quels actes, la libre circulation s'applique-t-elle ? S'applique-t-elle aux actes authentiques au sens français du terme tel que la première commission l'a définie avec son premier vœu ? Ou est-ce qu'elle s'applique aux actes délivrés par des notaires des états membres qui répondent aux critères européens d'un acte authentique (c'est-à-dire aux critères UNIBANK) ? Il y a une définition souple, c'est l'UNIBANK et une définition étroite, qui est à la définition d'un acte notarié au sens français. Le DIP doit être une matière d'ouverture. Limiter la circulation aux seuls actes

répondant à la définition française serait un peu chauvin, je préfère une attitude d'ouverture et partir d'un acquis communautaire fort qui est UNIBANK.

Nous allons passer au vote.

Qui vote pour ?

Qui vote contre ?

**LA PROPOSITION EST ADOPTÉE A L'UNANIMITÉ.**

## **PROPOSITION 5**

### **SÉCURISER LE CONTRIBUABLE : ABROGER L'ARTICLE L.181-B DU LIBRE DES PROCÉDURES FISCALES**

#### **Maître Gilles BONNET**

Déterminer le coût fiscal d'un acte ressort de notre mission, dont nos clients attendent que nous la remplissions avec exactitude.

Leur sécurité financière en dépend : personne ne peut s'engager dans un projet sans en connaître par avance le coût.

Aujourd'hui, cette exigence légitime n'est plus assurée en matière de transmission à titre gratuit. Un exemple tiré de notre quotidien suffira à s'en convaincre. Un père vient vous consulter pour connaître le montant des droits dus sur une donation de somme d'argent qu'il envisage de consentir à son fils.

En consultant sa fiche, vous vous apercevez que votre client lui avait déjà transmis, dans le délai de référence de quinze ans, soit en 2001, un bien immobilier. Par application des dispositions de l'article 784 du C.G.I., vous devez tenir compte de l'existence de cette mutation pour liquider les droits dus sur la nouvelle donation à intervenir. Mais, depuis 2011, cette nouvelle mutation ouvre à nouveau le droit pour l'administration fiscale, de contester la valeur déclarée dans la donation rappelée au titre de ce délai de quinze ans. Ce droit résulte de l'article L. 181-B du Livre des procédures fiscales, qui s'affiche.

Il convient ici de bien cerner le périmètre de la réforme : la taxation de la mutation rappelée n'est pas modifiée. Au cas présent, tout redressement de ce chef est même prescrit. Aucun supplément d'impôt ne pourra être dû à ce titre.

Mais, par effet domino, le rehaussement de la valeur de la mutation rappelée bouleversera à la hausse la liquidation de l'impôt dû sur la nouvelle mutation, dès lors que ce rehaussement induira un changement de tranche. Outre l'accroissement de la taxation, l'article L. 181-B induit un certain nombre de conséquences délétères sur le plan de la sécurité du contribuable, qui font sérieusement douter de son maintien.

La première est que ce texte réussit le tour de force d'instiller de l'insécurité là où la simplicité de l'opération devrait normalement l'exclure.

Ainsi, la liquidation de l'impôt dû sur une transmission de somme d'argent demeure incertaine, dès lors qu'il existe une mutation antérieure portant sur tout autre type de bien dans le délai de quinze ans.

La seconde a trait à la situation du contribuable qui se voit convoqué par l'administration à un débat sur la valeur d'un bien dont la transmission peut remonter à plus d'une décennie. Ainsi, dans l'exemple considéré, la donation rappelée avait été réalisée en 2001. La nouvelle donation intervient en 2015.

À compter de son enregistrement, le droit pour l'administration de revenir sur la liquidation de l'impôt expirera le 31 décembre 2018. Le contribuable ne sera donc assuré du quitus fiscal relatif à la valeur portée dans l'acte de 2001 que le 31 décembre 2018 soit dix-sept ans après... Alors qu'un rehaussement classique de la valeur taxable est normalement prescrit le 31 décembre de la troisième année qui suit celle de la mutation.

Situation d'autant plus dérangeante que l'heure est à un raccourcissement des prescriptions : la récente réforme en droit civil en atteste.

Et pratiquement, comment sérieusement entamer un débat sur des valeurs à l'issue d'une si longue période ? On n'ose imaginer les difficultés en matière de cession d'entreprise : n'y a-t-il pas un risque pour le contrôleur de considérer, contrairement à la formule connue, que les performances passées présageaient celles futures et qu'à ce titre elles auraient normalement dû être prises en compte dans la donation antérieure ?

Enfin, au vu des dangers relevés ci-dessus, nombre de contribuables pourraient décider d'ajourner leur projet de transmission tant que le délai de référence n'est pas écoulé. D'où un risque évident que ce texte soit contre-productif et conduise en définitive à un gel des transmissions avec le cortège d'inconvénients économiques qui en découlerait. C'est pourquoi, le 111<sup>e</sup> Congrès des notaires de France propose d'abroger l'article L. 181-B du L.P.F. Delphine va maintenant vous donner lecture de la proposition.

#### Maître Delphine VINCENT

- **Considérant** la fonction fondamentale de la prescription abrégée triennale en matière fiscale au regard de la sécurité du contribuable ;
- **Considérant** l'article L 181 B du LPF qui rouvre le droit pour l'administration fiscale de rehausser la valeur déclarée dans une donation rappelée dans le délai de référence de quinze ans ;
- **Considérant** que la juxtaposition de ces délais permet à l'administration fiscale de revenir sur une valeur déclarée, jusqu'à dix-huit ans après la signature de l'acte ;
- **Considérant** ainsi l'impossibilité pour le contribuable de maîtriser le coût définitif d'une nouvelle transmission à titre gratuit intervenue dans le délai de rappel fiscal ;
- **Considérant** également l'insécurité résultant pour le contribuable de la réouverture d'un débat sur une valeur déclarée il y a dix-huit ans ;
- **Considérant** qu'ainsi l'article L.181-B du L.P.F constitue un frein à la transmission et retarde la perception de l'impôt qu'il était supposé accroître ;
- **Considérant** cet impératif de sécurité juridique comme un défi authentique qu'il convient de relever ;

**LE 111<sup>e</sup> CONGRÈS DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :**  
**D'abroger l'article L.181-B du Livre des procédures fiscales.**

La parole est à la salle.

#### Valérie PICHON, notaire à Aix-les-Bains

Je vous félicite pour ce vœu que je trouve extraordinaire. Il répond à un souci actuel qui est qu'aujourd'hui, nous nous efforçons d'assurer une sécurité juridique en incorporant des donations simples dans nos donations-partages. Nous arrivons à un paradoxe : nous assurons une sécurité juridique mais en découle une insécurité fiscale pour nos clients.

**Maître Gilles BONNET**

Merci pour votre intervention. Je pense, en tout état de cause, qu'il sera très prudent de notre part de conserver toutes les traces relatives à l'évaluation des biens compte tenu de ce long délai pendant lequel l'administration fiscale peut revenir sur les dites évaluations.

XXXXXXXXXX

Je vous félicite de cette proposition. Trouvez-vous pertinent d'utiliser l'article L.21-B du Livre des procédures fiscales pour geler au moins un an après la date de l'acte les donations que l'on va faire et éviter ainsi les recours ?

**Maître Gilles BONNET**

Vous avez raison, c'est effectivement un remède mais malgré cela, lorsque la deuxième transmission intervient après 13 ou 14 ans de la précédente, on se retrouve quand même à un débat sur une valeur qui avait été initialement acceptée par l'administration. Effectivement, l'utilisation de l'article L.21-B permet de raccourcir au moment de l'enregistrement de la deuxième mutation le délai de contestation de l'administration fiscale, mais il n'empêche que l'administration fiscale est toujours habilitée à revenir sur la mutation antérieure qu'elle ait été réalisée dans un délai de 10, 12 ou 14 ans.

**Christian DELORY, consultant au Cridon Nord-Est**

On ne peut que souscrire à votre vœu contre ce texte qualifié de scélérat par un auteur. Votre vœu bouleverse les règles de progressivité de l'impôt de mutation à titre gratuit sur toutes les transmissions intervenues au cours des 15 dernières années. Mais, il se pose un problème politique : « *abroger le texte* ». Abroger un texte signifie une intervention législative qui n'aura pas la faveur de Bercy puisque c'est Bercy qui a suscité ce texte assez tardivement lors d'une discussion parlementaire. Ne pourrait-on pas envisager une autre solution comme la question prioritaire de constitutionnalité dans un but d'efficacité ?

**Maître Gilles BONNET**

Merci de votre intervention. Vous avez raison, avec la question prioritaire de constitutionnalité, nous aurions aussi un excellent résultat. Nous sommes peut-être des optimistes incurables, nous pensons que l'administration ou au moins l'état pourra revenir sur un texte manifestement inique dans son application. Mais, je ne doute pas qu'à l'occasion d'un contentieux, de manière périphérique, cette question soit soulevée. Tout contribuable a droit à la sécurité et à la paix fiscale.

**Maître Vincent MORATI, notaire à Cran-Gevrier**

Je pense que vous ne trouverez pas grand monde dans la salle pour contester votre vœu cher confrère, on peut tous saluer sa pertinence et toujours le mouvement de cohérence dans lequel vous vous inscrivez.

Ce texte a été créé quand le mécanisme du lissage des abattements avait été créé pour la période transitoire en 2012 quand on a réduit les abattements et augmenté le délai à 12 ans. Ce mécanisme du lissage était source de pertes pour les finances publiques et devait être compensé par l'augmentation drastique du droit de partage qui elle existe toujours, et par cette extension contraire à tous les principes que vous avez rappelés du droit de la prescription fiscale. Si nous avions, à mon sens, une légistique bien faite, les causes ayant disparu, les effets devraient disparaître mécaniquement puisque le lissage n'existe plus.

**Maître Gilles BONNET**

Merci pour votre intervention. Vous avez entièrement raison, c'est une scorie du lissage mais il s'est retiré et malheureusement l'article L.181-B est resté puisqu'il semblait conserver des intérêts pour l'administration fiscale. Au-delà de notre devoir de conseil, il est essentiel que nous puissions garder les preuves dans nos dossiers les preuves de nos évaluations des biens ainsi que toutes les données que nous avons reçues. Ils pourront attester que nous avons mené ces diligences et que nous pouvons les retrouver.

**Jean TARRADE, notaire à Paris**

J'approuve votre vœu mais je n'interviens pas sur ce vœu. J'étais cet après-midi à la Cour européenne des droits de l'Homme et j'ai été interpellé par votre rapporteur général. Je voudrais vous féliciter et vous remercier notamment pour le vœu précédent concernant le règlement de l'acte authentique. Nous avons besoin d'outils

pour que les actes circulent et non pas que les hommes circulent. Il faut que nous sachions que l'Europe ne renoncera jamais à la circulation des professionnels, nous avons à notre disposition un acte qui peut circuler sans que nous ayons, nous, à circuler. Le CNUE est à votre entière disposition pour faire circuler tous vos messages vis-à-vis de la commission européenne.

**Maître Gilles BONNET**

Merci pour votre intervention confrère.

Nous allons passer au vote.

Qui vote pour ?

Qui vote contre ?

**LA PROPOSITION EST ADOPTÉE A L'UNANIMITÉ.**

**Maître Gilles BONNET**

Les travaux de la troisième commission sont donc clos. Je vous remercie tous d'y avoir pris une part si active et si intéressante.

## COMMISSION 4



**Eric CEVAER**  
Président  
Notaire au Cap-d'Ail

**Cécile DAVEZE**  
Rapporteur  
Notaire à Toulouse



# INTRODUCTION

Maître Eric CEVAER

Mesdames et messieurs, chers confrères,

Cécile DAVEZE et moi-même vous souhaitons la bienvenue et déclarons ouverts les travaux de la 4<sup>e</sup> commission du 111<sup>e</sup> Congrès des notaires de France.

A la fin de cette matinée, nous aurons l'honneur de recevoir monsieur Robert HERMANN, président de Strasbourg Eurométropole.

Pour la débiter, permettez-moi d'évoquer un souvenir d'enfance.

Quand j'étais petit, mon grand-père m'emmenait chaque année au Luna Park. C'était une grande fête foraine mais, parmi toutes les attractions offertes, il y en avait une qui avait toujours ma préférence. On l'appelait : le train-fantôme.

Vous souvenez-vous des fêtes foraines de votre enfance, et de ce qu'est un train-fantôme ? Rappelez-vous ... Vous êtes assis dans un wagonnet, il entre dans un tunnel très sombre, et là, vous allez être confrontés à des situations d'épouvante. Vous serez, tour à tour, assaillis par un vampire, poursuivis par un fantôme ou par un assassin armé d'un grand couteau, précipités dans la toile d'une araignée géante... avant de ressortir, à l'air libre et à la lumière, effrayés, mais riant de votre frayeur, car, en réalité, vous avez voyagé en toute sécurité.

Et c'est bien ça, le train-fantôme. C'est un endroit où l'on joue à se faire peur, mais où l'on rit de sa frayeur !

J'ai grandi et, plus tard, j'ai décidé de devenir notaire. Puis, bien plus tard encore, Jean-François Sagaut, président de ce 111<sup>e</sup> Congrès, m'a proposé de travailler avec Cécile sur la sécurité juridique de la vente immobilière, qui constitue le sujet de notre quatrième commission.

A peine avais-je commencé à y réfléchir qu'il s'est produit en moi comme un déclic. Par l'un de ces phénomènes inconscients que Proust a décrit et que Freud a théorisés, une vérité s'est brutalement imposée à moi comme une évidence : si j'avais choisi de devenir notaire c'était, à n'en pas douter, pour prolonger le délicieux frisson du train-fantôme de mon enfance. C'était pour continuer à me faire peur, mais aussi, bien entendu, pour me donner les moyens de surmonter cette frayeur !

Aussi, ce matin, Cécile et moi-même allons vous faire partager un peu de cette émotion en vous invitant à prendre avec nous, le train-fantôme de l'acquisition immobilière. Etes-vous bien installés dans votre fauteuil ? Alors... accrochez-vous : nous entrons dans le tunnel.

Ce début de voyage nous réserve une bonne surprise, car nous débouchons dans un paysage magnifique. A droite, une mer bleu vif ; à gauche, de hautes montagnes, auréolées d'un peu de neige. Le soleil brille. Les collines dans lesquelles nous circulons sous les pins et les chênes kermès, embaument la sauge et le myrte. Certains l'ont déjà compris : nous sommes en Corse.

Soudain s'élèvent des cris terribles. Ce sont deux familles qui, depuis plusieurs générations, se disputent la propriété de la parcelle de maquis que nous sommes, précisément, en train de traverser. Chacun prétend, aujourd'hui, être en droit de la vendre. Les uns nous montrent un très vieil acte, qui n'a jamais été transcrit ni publié. Les autres exhibent une notoriété acquisitive, tout récemment dressée selon la procédure sécurisée mise au point à l'initiative et avec le soutien du notariat de cette île.

Or, malgré cette procédure rigoureuse, cet acte, qui est une pure création de la pratique notariale, ne constitue pas un véritable titre de propriété. Ce n'est qu'un moyen de défense qui peut céder devant des éléments jugés plus probants. Voilà qui est bien risqué pour l'acquéreur de l'immeuble concerné... Pourtant, dans une vente d'immeuble, vous le savez bien, la première des sécurités juridiques est l'incontestabilité du droit de propriété transmis par le vendeur.

C'est pourquoi notre première proposition appellera les praticiens et le législateur à définir une véritable procédure de titement reposant sur un acte de notoriété acquisitive sécurisé.

Mais... fuyons cette vendetta et reprenons notre voyage dans le train fantôme de l'acquisition immobilière.

Alors que depuis longtemps nous avons laissé derrière nous les montagnes, nous voici soudain pris sous une avalanche. Mais ce n'est pas une avalanche de neige. Non... c'est une avalanche de papier. La cause en est très

simple. Il s'agit de la préparation d'un avant-contrat ordinaire pour la vente ordinaire d'un appartement ordinaire dans un ensemble en copropriété tout aussi ordinaire !

Nous évitons de justesse la collision avec un volumineux dossier de diagnostics techniques, nous slalomons difficilement au beau milieu d'un amoncellement de procès-verbaux d'assemblées générales, nous manquons de nous casser la tête sur quelques kilos d'états financiers, mais nous devons finalement nous arrêter devant l'obstacle insurmontable que constituent le règlement de copropriété, et la cohorte des modificatifs qui l'accompagnent !

Certains de ces documents seront annexés à l'avant-contrat, puis à nouveau à l'acte authentique. Et, mieux encore, l'oubli d'une seule pièce peut rouvrir à l'acquéreur un délai de rétractation, alors même qu'il est évident qu'elle n'a à son égard aucune conséquence préjudiciable ; c'est alors la sécurité du vendeur qui est en cause...

Mettons bien les choses au point :

Le notariat n'est pas un ennemi de l'information de l'acquéreur dans la vente immobilière. Bien au contraire, il l'a souvent appelée de ses vœux, et s'en fait chaque jour l'interprète auprès de sa clientèle.

Ce qui est anormal, c'est que presque tous les textes qui, en cette matière, se sont superposés depuis la fin du XX<sup>e</sup> siècle placent sur le même plan l'avant-contrat authentique et celui conclu par acte sous seing privé. Nous estimons que les vertus de l'authenticité, à laquelle s'attachent nécessairement une date certaine, une grande précision rédactionnelle et le devoir de conseil du notaire, justifient qu'un régime moins formaliste et plus sécurisant soit réservé aux avant-contrats lorsqu'ils sont conclus par acte authentique.

Tel sera l'objet de la deuxième des propositions que nous soumettrons à votre suffrage.

Notre voyage continue et déjà, nous revoici en Alsace et, plus précisément, dans l'étude de l'un de nos confrères. Nous le trouvons en train de vérifier la situation hypothécaire d'un immeuble. A notre grande surprise, il la visualise, instantanément, sur l'écran de son ordinateur.

Partout ailleurs en France, la chose est impossible. Un délai est nécessaire pour pouvoir accéder aux mêmes renseignements. C'est que, bien que nous n'ayons pas franchi de frontière, pour des raisons historiques, il existe, dans les départements du Haut-Rhin, du Bas-Rhin et de la Moselle, un droit local qui s'étend, notamment, à l'organisation et aux effets de la publicité foncière.

Le rapport de notre commission a analysé et comparé les différents systèmes existants dans ce domaine. Et, nous avons conclu que des améliorations pourraient être apportées en généralisant dans toute la France certains aspects du fonctionnement du Livre Foncier Alsacien Mosellan. Ces préconisations constitueront notre troisième proposition.

Alors que nous allions terminer notre voyage, voici qu'un personnage sévère se dresse devant nous et, d'un seul geste, arrête notre train-fantôme. Oh ! Mesdames et messieurs les magistrats qui êtes présents dans la salle ne m'en veuillez pas ! Mais il porte la robe, et l'hermine, des conseillers à la Cour de cassation.

En fronçant le sourcil, il nous interpelle : « Malheureux ! Vous avez fait signer à ce client une promesse unilatérale de vente ? Mais ne savez-vous pas que, depuis notre arrêt Cruz, de 1993, chose promise n'est plus chose due ? En réalité, cette promesse n'oblige le promettant qu'à verser une indemnité, si, avant la levée d'option, il décide de ne pas la tenir. »

Effrayés et contrits, nous présentons timidement notre clause d'exécution forcée, en espérant n'avoir rien omis dans sa rédaction. Ce doit être le cas, car le puissant personnage se retire, non sans l'avoir soigneusement examinée.

Tel est l'inconvénient de voir se développer un droit presque exclusivement jurisprudentiel. Le Code civil reste silencieux sur les avant-contrats. C'est la pratique qui les construit, empiriquement et patiemment, et la jurisprudence qui, souvent les valide, mais parfois aussi, les défait.

Il serait dommage de se priver d'un instrument aussi usuel, et aussi adapté que la promesse unilatérale de vente. Voilà pourquoi, notre quatrième et dernière proposition aura pour objet la sécurisation de cet avant-contrat.

Cécile, je te laisse la parole pour présenter notre première proposition.

## PROPOSITION 1

# SÉCURISER LA PRESCRIPTION ACQUISITIVE PAR UNE PROCÉDURE NON CONTENTIEUSE DE TITREMENT

Maître Cécile DAVEZE

Qu'il y ait ou non une source sur le terrain, le titrement régulier du vendeur est, lors d'une vente immobilière, un fondement essentiel de la sécurité juridique.

En effet, pour un acquéreur, la première des sécurités juridiques, c'est d'avoir la certitude qu'il achète l'immeuble au véritable propriétaire. C'est pourquoi, celui qui veut vendre doit d'abord prouver son droit de propriété.

Cela paraît évident... Mais, comment un vendeur peut-il prouver qu'il est le véritable propriétaire d'un immeuble ?

En France, pour justifier de l'existence de son droit, un vendeur ne doit pas seulement prouver que ce droit est inscrit à son nom au fichier immobilier. Il doit démontrer que, sur une période de trente ans, tous les transferts successifs de la propriété de l'immeuble vendu ont été réguliers.

Pour cela, le notaire réunit tous les actes qui permettent de retracer sur trente ans les transferts de propriété successifs. Il établit ainsi l'origine de propriété de l'immeuble vendu.

Mais que fait-on lorsque le vendeur ne dispose pas d'un écrit qui lui permette de rapporter facilement la preuve de son droit ? Ce que l'on appelle un titre de propriété, au sens matériel du terme.

Ce n'est heureusement pas très fréquent. Pourtant, je suis certaine que bon nombre d'entre vous ont déjà été confrontés à cette difficulté : une parcelle de terre dont le vendeur vous dit que sa famille en est propriétaire "depuis des temps immémoriaux". Sauf que vous avez beau rechercher, vous ne retrouvez nulle trace d'un écrit établissant ce transfert de propriété. Or, aujourd'hui, cette parcelle doit être vendue pour former l'assiette d'un futur lotissement car par chance les terres sont devenues constructibles...

Certes, il existe la prescription... Et la prescription, on le sait, c'est comme un coup de baguette magique ! Il suffit que trente ans s'écoulent pour que le simple possesseur soit transformé en un véritable propriétaire. Elle fonde l'acquisition d'un droit de propriété d'origine légale. Il faut pour cela que le possesseur prouve que, pendant trente ans, lui et éventuellement ses prédécesseurs, ont bel et bien possédé l'immeuble de manière paisible, publique, continue et non-équivoque. Pour cela, il va rechercher tous les éléments permettant de prouver l'existence de faits ou d'actes juridiques que seul un propriétaire aurait pu accomplir.

Bien entendu, le notaire va lui proposer de réunir toutes ces preuves dans un acte authentique de notoriété acquisitive.

Cet acte est une invention de la pratique notariale, car rien n'est prévu dans le Code civil. Il a le mérite d'avoir date certaine et d'assurer la conservation de ces preuves.

Mais attention ! La notoriété acquisitive n'est rien d'autre qu'un outil probatoire !

Ce n'est pas parce qu'un tel acte aura été établi devant notaire que le possesseur sera titré.

Pourtant, le client qui sort de chez son notaire avec un acte de notoriété acquisitive tout neuf se dit parfois qu'il détient désormais un titre de propriété et qu'il va pouvoir s'en servir pour vendre l'immeuble... C'est presque aussi dangereux que de chasser le grizzly avec un pistolet à eau !

Car, rien ne garantit que les preuves consignées dans cet acte ne s'inclineront pas devant d'autres faits qui pourraient être jugés plus probants en cas de procès !

Le procès... Nous y voilà... Cette épée de Damoclès pèse sur le possesseur, et par conséquent sur tous les futurs acquéreurs de l'immeuble... Même si un acte de notoriété acquisitive a été établi, cela n'empêchera pas un tiers d'agir en revendication.

Et là, tout s'écroule. Si ce tiers, qui a en mains un titre de propriété, démontre que la possession trentenaire est entachée d'un vice, les conditions de la prescription acquisitive ne seront plus réunies. Le droit de propriété n'existera pas...

Il en résulte pour les transmissions immobilières une insécurité juridique manifeste.

Aussi, nous allons vous proposer de sécuriser la transmission d'un immeuble acquis par prescription acquisitive en instaurant une véritable procédure de titrement.

Actuellement, voici la situation :

Malgré l'établissement d'un acte de notoriété acquisitive, un tiers peut toujours agir en revendication. Cette action est imprescriptible puisqu'elle est liée au droit de propriété qui est lui-même perpétuel.

Pourtant, le Code civil nous dit bien que la prescription acquisitive confère au possesseur un droit de propriété d'origine légale.

Par conséquent, si l'on pouvait faire constater une jonction de possession utile sur trente ans, ce droit de propriété acquis par l'effet de la loi deviendrait inattaquable et toute action en revendication serait alors vouée à l'échec.

Or, en l'état actuel du droit, les faits consignés dans un acte de notoriété acquisitive permettent, certes, d'en déduire que les propriétaires successifs ont possédé l'immeuble de manière paisible, publique, continue et non-équivoque. Mais les déclarations contenues dans l'acte ne font foi que jusqu'à preuve contraire dans la mesure où le notaire n'a pas constaté par lui-même les faits relatés. La force probante de l'acte authentique ne peut pas être attachée à ces déclarations ou faits, non constatés par le notaire.

L'acte de notoriété acquisitive n'est donc qu'un moyen de se défendre, un moyen de résister à l'action en revendication d'un tiers.

Et, tant qu'il n'y a pas de contentieux, celui qui a réuni dans un acte de notoriété les preuves d'une possession utile pour prescrire, ne dispose d'aucun moyen pour faire constater l'existence de son droit de propriété acquis par prescription.

Notre volonté est donc d'instaurer une procédure nouvelle de titrement permettant de conférer un titre de propriété, à celui qui a acquis un immeuble par prescription.

Pour cela, il nous paraît nécessaire de procéder en deux temps :

- d'abord, en demandant au législateur de reconnaître la supériorité probatoire de l'acte authentique de notoriété acquisitive qui sera une condition nécessaire et préalable de cette nouvelle procédure de titrement,
- ensuite, en créant une nouvelle procédure dont l'objet serait de constater les qualités utiles d'une possession et donc l'existence d'un droit de propriété acquis par prescription en dehors de toute procédure contentieuse.

Dans un premier temps, il faudrait, au préalable, faire de l'acte de notoriété acquisitive un outil probatoire encore plus efficace dont la supériorité pourrait alors être reconnue par le législateur.

Prenons l'exemple de ce qui se passe en Corse ou dans certains départements d'outre-mer où la proportion de propriétaires non titrés est certainement plus importante qu'ailleurs. A l'initiative des notariats locaux, des modes sécurisés d'établissement des notoriétés acquisitives ont été mis en place, sur une base purement volontaire. Ces pratiques reposent à la fois sur des vérifications préalables et sur une plus grande publicité de l'acte.

Les praticiens se sont astreints, d'abord, à une uniformité des vérifications préalables qui viennent conforter les habituelles déclarations des témoins et sont ensuite annexées aux notoriétés acquisitives. Nous pensons que cette uniformisation des vérifications préalables pourrait être généralisée.

Pour conforter l'acte de notoriété acquisitive, ils ont également décidé de procéder à une publicité élargie : que ce soit avant ou après établissement de l'acte. La publicité permet, bien évidemment, de susciter d'éventuelles oppositions.

Nous proposons donc de généraliser cette publicité élargie de l'acte de notoriété acquisitive avant ou après son établissement.

Toutefois, même normalisé et publié de façon plus large, l'acte de notoriété acquisitive ne constitue pas pour autant un titre : il ne crée pas un droit de propriété.

C'est ce qui explique pourquoi la publicité foncière d'un acte de notoriété acquisitive n'est que facultative même si cela peut paraître surprenant à première vue. La publicité foncière volontaire de l'acte de notoriété acquisitive n'a pas pour intérêt de résoudre un conflit entre des droits concurrents sur un même immeuble, comme c'est le cas pour une vente, mais seulement de le porter à la connaissance du plus grand nombre.

Néanmoins, il nous semble que l'intérêt d'une notoriété acquisitive ainsi normalisée et largement publiée pourrait être reconnu par le législateur comme un moyen de preuve d'un rang supérieur aux autres.

C'est d'ailleurs le sens des propositions issues de l'avant-projet de réforme du droit des biens de l'Association Henri Capitant qui instaure une présomption simple de validité de la possession constatée par un acte de notoriété.

Pourtant, en pratique, cela n'est pas suffisant : la sécurité juridique des transactions commande que celui qui invoque la prescription acquisitive et en justifie au moyen d'un acte authentique puisse voir constater l'existence de son droit de propriété.

Cela nous amène donc, dans un second temps, à rechercher le moyen de permettre au possesseur de faire constater que sa possession présente bien les caractères voulus par la loi pour prescrire.

Cette constatation aurait alors pour effet de matérialiser un véritable titre de propriété.

Mais attention ! Il ne s'agit pas, par ce moyen, de priver un véritable propriétaire de son droit de propriété sans aucun contrôle. N'oublions pas que le droit de propriété fait l'objet d'une protection essentielle, qui résulte à la fois de notre Constitution et d'engagements internationaux de la France. En aucun cas, nous ne voulons remettre en cause cette protection ! Il ne sera pas dit que les notaires auront inventé l'expropriation pour cause d'utilité privée !

Et, pour cette raison, disons-le immédiatement, nous estimons que l'acte notarié, notre acte de notoriété acquisitive, que nous concevons comme une condition nécessaire et préalable, ne peut pas être une condition suffisante à la constatation de l'acquisition de la propriété, aussi normalisé et sécurisé soit-il.

Une telle procédure de titrement ne peut, à notre avis, résulter que d'un contrôle judiciaire. En revanche, il n'y a pas de raison de limiter ce contrôle au seul cadre contentieux.

Nous proposons donc de créer une procédure de titrement qui permettrait à un possesseur, muni d'un acte de notoriété acquisitive tel que nous venons de le décrire, de faire constater par un juge, en dehors de tout contentieux, que sa possession présente des qualités utiles pour prescrire.

Cette proposition n'est d'ailleurs pas tout à fait nouvelle. Elle est finalement proche de celle formulée, pour la Corse, dès 1983, par la "Commission Badinter" qui préconisait une procédure judiciaire poursuivie en matière gracieuse.

Pour notre part, puisqu'il s'agit de constater un droit, nous avons pensé prendre modèle sur l'action en constatation de la possession d'état en matière de filiation. Après établissement d'une notoriété acquisitive sécurisée et publiée, le possesseur souhaitant faire établir son droit de propriété pourrait saisir le Tribunal pour faire constater les qualités de sa possession immobilière et revendiquer l'établissement d'un titre à son profit.

La possession ainsi constatée par le juge, consacrerait l'existence d'une usucapion.

Il n'en faudra pas plus pour créer un véritable titre.

L'avantage d'une telle procédure judiciaire serait de sécuriser définitivement le droit de propriété acquis par prescription car la décision rendue aurait alors autorité de chose jugée, sous réserve des voies de recours ouvertes en matière gracieuse.

Elle permettrait finalement au possesseur de disposer de l'immeuble avec la même sécurité juridique qu'un propriétaire produisant un acte de vente et une origine trentenaire remontant à un titre translatif.

Nous soumettons donc au vote de cette assemblée la proposition consistant, à sécuriser la transmission d'un immeuble acquis par prescription au moyen d'une procédure non-contentieuse de titrement.

Eric va vous donner lecture de cette proposition.

#### Maître Eric CEVAER

- **Considérant** l'importance du titre de propriété pour la sécurité juridique des transactions immobilières ;
- **Considérant** le rôle de la prescription acquisitive comme mode d'acquisition de la propriété du fait de l'écoulement du temps et de la réunion des qualités requises pour conférer à la possession un caractère utile ;
- **Considérant** l'acte de notoriété acquisitive, créé par la pratique notariale, comme instrument probatoire de cette possession ;
- **Considérant**, néanmoins, la portée juridique limitée de cet acte qui, même établi avec la plus grande rigueur, ne crée ni ne constate aucun droit de propriété au profit du possesseur et ne constitue donc pas en lui-même un titre de propriété ;

- **Considérant** le paradoxe qui résulte de l'impossibilité actuelle pour le possesseur de pouvoir faire constater le caractère utile de sa possession, et partant l'effet acquisitif de la prescription, en dehors d'un procès auquel il serait forcément défendeur ;
- **Considérant** l'intérêt que présenterait, pour la sécurité des transactions immobilières, une procédure gracieuse permettant au possesseur de faire constater par un juge les qualités utiles de sa possession et sécuriser par conséquent le droit de propriété acquis par prescription grâce à l'autorité de chose jugée conférée par la décision judiciaire ;
- **Considérant** cet impératif de sécurité juridique comme un défi authentique qu'il convient de relever ;

### LE 111<sup>e</sup> CONGRÈS DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :

Que, pour sécuriser la transmission d'un immeuble acquis par prescription, soit instituée une procédure gracieuse de titrement ouverte sur requête volontaire du possesseur, cette procédure reposant nécessairement sur un acte authentique de notoriété acquisitive normalisé, ayant fait l'objet d'une publicité élargie, et dont l'existence pourrait utilement être consacrée par le législateur.

La parole est à la salle.

#### **Marie-Colette BRENOT, première présidente de la Cour d'appel de Colmar**

Je voulais témoigner de la pratique Corse car j'ai exercé pendant 8 ans le poste de présidente de la Chambre civile de la Cour d'appel de Bastia. J'ai pu constater l'intérêt de cette pratique notariale en Corse. Comme vous l'avez indiqué, certains conflits fonciers se terminaient dans le sang dans cette île magnifique où la population vit avec des difficultés pour établir ces titres de propriétés. Les notaires ont instauré, sous l'égide de Robert BADINTER ce système de titrement des titres par acte de notoriété acquisitive. En huit ans d'exercice comme président de Chambre à Bastia, je n'ai eu que 3 contestations sur ces actes de notoriété acquisitive alors que par ailleurs nous étions inondés de procédures de contestations immobilières assez violentes où les règles de droit étaient assez compliquées. Nous étions obligés de faire preuve de beaucoup d'imagination pour trouver une solution juridique au désarroi d'un certain nombre de corses qui n'arrivaient pas à prouver leur titre de propriété. Votre proposition me paraît aller dans le très bon sens et règlera sans doute un certain nombre de litiges et de difficultés en Corse mais je pense qu'en Outre-mer le problème est exactement le même.

#### **Maître Cécile DAVEZE**

Je vous remercie pour ce témoignage qui conforte l'idée que la pratique notariale est une source de droit, et qu'au surplus elle est fiable et pourrait effectivement être considérée comme un instrument probatoire d'un rang supérieur aux autres.

#### **François MAGNIN, professeur émérite à l'université de Bourgogne**

Je participe à nouveau avec grand intérêt aux travaux de ce congrès et j'en apprécie vivement la qualité, en particulier celle des propositions qui sont faites par cette quatrième commission. Sur celle dont nous parlons, c'est vraiment une proposition d'une très grande utilité. On vient d'évoquer ce qui se passait sur le foncier en Corse mais cette proposition peut rendre de grands services en matière de copropriété. Imaginons une VEFA qui a eu lieu en 1970, le contrat préliminaire avait été rédigé par le promoteur sur un coin de table. On avait dit au client qu'il achetait un 4 pièces ou un 5 pièces et que cet appartement comportait un parking en sous-sol. Mais, dans l'acte qui a été rédigé il y a 35 ans, on ne faisait état que d'un lot n°32 par exemple. On s'est aperçu par la suite, que l'appartement avait été revendu de nombreuses fois, et aujourd'hui, on arrive à la énième vente et le notaire se dit, attention, le lot n°32, il regarde le RCP, et remarque qu'il s'agit d'un appartement de 4 pièces. Le garage, c'est le lot 67, mais il n'apparaît nulle part. La copropriété s'enflamme alors ! Pire que le sang, il y a les non-dits. Le voisin qui pense que le propriétaire essaye de récupérer un garage. Le notaire dit qu'il y a la prescription acquisitive. Il y a une sorte de mélange juridique. On ne sait plus à quoi s'en tenir. Votre vœu me

paraît tout particulièrement intéressant car j'ai déjà entendu cette réflexion « il n'y a qu'à demander au juge ». « Si le juge dit que c'est comme ça, alors d'accord. ». C'est un vœu de salubrité publique notamment dans la copropriété.

**Maître Cécile DAVEZE**

Merci beaucoup pour votre intervention Monsieur MAGNIN.

**Maître Chaabane ZEROUK, notaire à El Ouazri BLIDA (Algérie)**

Je vous remercie pour votre proposition qui révèle un aspect très important. Je crois qu'il est d'abord nécessaire, avant de parler de la sécurisation de la transmission d'un immeuble acquis par prescription, de sécuriser le propriétaire qui a acquis un immeuble par prescription acquisitive. On ne saurait parler de sécurisation, de la transmission d'un immeuble, alors qu'il faut d'abord régler le problème qui se pose pour celui qui a acquis un immeuble par un acte authentique de notoriété acquisitive normalisé. Pour cela, je propose qu'il y ait transposition du procédé qui existe en matière du droit de préemption. Dans un an, le législateur est celui qui a le droit de préemption. S'il ne l'exerce pas, ça sera acquis définitivement et il ne saurait faire valoir ce droit de préemption au niveau de la justice.

**Maître Cécile DAVEZE**

Merci pour votre question. Elle est liée à l'existence de systèmes de publicité foncière qui peuvent être différents d'un pays à l'autre. Notre système de publicité foncière français n'est pas un système de Livre Foncier. Les questions de l'acquisition et de la sécurisation, de l'acquisition se pose lorsque le propriétaire décide de vendre son immeuble. Tant qu'il ne le vend pas, il le conserve dans son patrimoine, et tant que personne ne vient contester sa propriété, on n'a aucune difficulté.

Concernant le délai de prescription de l'action dont vous parlez, tout dépend de la façon dont on apprécie la question de la publicité foncière. Dans certains pays, le système de titrement permet, lorsque l'on part de rien, de sécuriser les choses en laissant un certain temps pour que les personnes puissent se manifester. Notre problématique est de sécuriser la vente d'un immeuble, qu'il ait été acquis par prescription ou que le propriétaire ait un titre en mains.

**Maître Eric CEVAER**

Nous vous remercions beaucoup confrère pour votre éclairage international. Ce qu'il faut en retenir, c'est que les notaires ne sont pas là pour créer de la propriété. Pour cela, il faut l'onction de la puissance publique et c'est bien elle que nous recherchons dans cette procédure judiciaire que nous avons évoquée.

**Anthony BIRRAUX, notaire à Douvaine**

Je vous remercie pour votre proposition qui aura un intérêt quotidien immédiat. Néanmoins, on vise à protéger la personne qui invoque la prescription. On vise à protéger les sous-acquéreurs successifs et à faciliter le travail du notaire. On va créer une procédure gracieuse pour laquelle on ne pourra avoir de défendeur. Cela peut être lié à son incurie, ou à son incapacité à agir. Dans ce cas-là, ne va-t-on pas à l'encontre de l'adage « *contra non valentem* » et que se passera-t-il ?

**Maître Cécile DAVEZE**

Merci pour votre question. Nous avons envisagé plusieurs possibilités pour sécuriser ce droit de propriété de celui qui a acquis par prescription. Nous avons plusieurs solutions mais si nous avons souhaité recourir à une procédure judiciaire c'est justement pour éviter toute contestation. Celui qui veut agir en revendication est-il suffisamment protégé ? Il ne faut pas confondre prescription acquisitive et prescription extinctive. La fonction de la prescription acquisitive est de désigner comme propriétaire une personne dont le droit sera préféré parce qu'il a une possession utile et prolongée. Dès lors que nous aurons une notoriété acquisitive sûrement établie, il n'y aura quasiment plus de contentieux. Le recours au juge permettra, après vérification que tous les faits qui ont été présentés, de constater la prescription et donc le droit de propriété. Il est normal que ce droit de propriété soit préféré à celui qui n'a jamais été utilisé.

**Roger MARCHAL**

Merci à vous pour ce vœu extrêmement intéressant. En Alsace Lorraine, nous avons le Livre Foncier. C'est un peu différent de la publicité que vous proposez car le juge du Livre Foncier a la mission de vérifier l'acte qui lui est présenté. Dès que le juge accepte cet acte, il ne peut plus être contesté, il est définitif. Pourquoi ne pas prendre le système qui fonctionne bien et qui existe déjà ici dans toute l'Alsace ?

**Maître Cécile DAVEZE**

Nous nous sommes posé cette question. Est-ce que cela ne correspond pas à l'instauration d'un système similaire à celui d'un Livre Foncier? En droit français, est-ce que ça vaut vraiment le coup de soumettre à un juge toutes les opérations foncières pour éviter quelques difficultés qui se présentent rarement alors que ce que nous souhaitons ici n'est pas forcément d'effectuer un contrôle du droit de propriété au juge. On veut juste lui faire constater les qualités de la prescription pour prescrire. Le Code civil donne ensuite le droit de propriété et qui en conclue que la prescription étant acquise, le droit de propriété est acquis. Nous n'avons pas besoin de juge pour constater le droit de propriété, nous proposons qu'il constate les qualités de la possession. Ce n'est pas le rôle du notaire de faire une appréciation souveraine des faits.

**Maître Eric CEVAER**

Nous allons donc passer au vote.

Qui vote pour ?

Qui vote contre ?

**LA PROPOSITION EST ADOPTÉE.**

## **PROPOSITION 2**

### **CRÉER UN RÉGIME DÉROGATOIRE DE L'AVANT-CONTRAT AUTHENTIQUE DE VENTE IMMOBILIÈRE**

**Maître Eric CEVAER**

Aimez-vous les pâtisseries ?

Nous ne sommes pas encore à l'heure du dessert, et c'est pourtant à la dégustation d'un millefeuille que nous allons vous convier. Malheureusement, il s'agit un millefeuille législatif et, en l'état actuel, il risque fort d'être indigeste !

L'obligation d'information des vendeurs d'immeubles fût longtemps indistincte. Elle était absorbée en partie par des notions voisines telles que le dol ou la mauvaise foi. Elle s'est précisée, tout d'abord, en jurisprudence, dans la deuxième moitié du XX<sup>ème</sup> siècle, avant d'être encadrée par le législateur qui a édicté deux types de mesures, très bien connues du notariat :

D'une part, l'établissement d'un nombre croissant de diagnostics,

D'autre part, un délai de rétractation ouvert à l'acquéreur non professionnel de logements.



Au fil du temps, le millefeuille législatif s'est épaissi avec ces textes, aux noms plus ou moins hermétiques : SRU, ENL, MOLLE sans oublier, bien sûr, ALUR et, dernièrement, HAMON ! Et, peu à peu, ce sont nos actes qui, eux aussi, se sont métamorphosés en millefeuilles...

Or, en terme de sécurité juridique, cette accumulation de règles, pas toujours bien ordonnées, peut produire deux effets pervers :

- D'abord, trop d'information tue l'information. L'acquéreur profane risque d'être noyé sous la masse des documents et renseignements qui lui sont communiqués tous à la fois.
- Ensuite (c'est plus insidieux) les relations contractuelles se trouvent fragilisées. Qui d'entre nous n'a pas déjà observé une rétractation dont la véritable raison était parfaitement étrangère au vice, purement formel, invoqué par un acquéreur qui profitait, simplement, d'une bonne occasion de changer d'avis.

Au bilan, voilà donc une double atteinte portée à la sécurité juridique, dans deux de ses composantes essentielles que sont la stabilité et l'intelligibilité du contrat :

- Atteinte à la stabilité du contrat, par une procédure trop formaliste, qui fragilise l'engagement de l'acquéreur et précarise corrélativement la situation du vendeur ;
- Atteinte à l'intelligibilité du contrat, par une information trop abondante, qui risque d'être ignorée ou mal interprétée.

Pourtant, l'heure n'est pas au retour en arrière. L'obligation d'information formalisée et la faculté de repentir de l'acquéreur non professionnel sont désormais choses acquises. L'acquéreur est devenu un consommateur comme un autre, son engagement n'est conçu que dans le cadre de règles d'ordre public, un ordre public dit de protection.

Mais, puisque nous parlons de protection, ne faudrait-il pas rappeler qu'en France, en matière immobilière, les parties ont toujours à leur côté un notaire, sensé préserver impartialement leurs intérêts ?

Dès lors, une question très simple peut se poser : que devient le rôle du notaire face à l'évolution formaliste et consumériste que nous venons de décrire ?

La réponse, nous la connaissons tous : rien ne lui est épargné !

Alors qu'il a pour mission fondamentale d'assurer la sécurité des transactions, le notaire est aujourd'hui le relais d'un ordre public hyper-formaliste, qui relègue au second plan (si ce n'est au troisième ou au quatrième...) les qualités intrinsèques de l'authenticité et le devoir de conseil qui l'accompagne.

Le plus souvent, en effet, l'obligation d'information du vendeur d'immeuble est encadrée sans aucune distinction quant à la forme, authentique ou sous seing privé, de l'avant-contrat.

Nous l'affirmons : cela doit changer !

La loi doit tenir compte des qualités intrinsèques de l'authenticité. C'est pourquoi, nous allons proposer, pour les avant-contrats authentiques, de déroger sur deux points aux règles actuellement en vigueur. La première de ces dérogations dispenserait de notification les avant-contrats authentiques ; la deuxième dérogation limiterait les obligations d'annexion à l'acte de vente consécutif à un tel avant-contrat.

Evoquons, tout d'abord, la notification des avant-contrats. La situation actuelle confine au ridicule. Voici un client, non professionnel, qui acquiert un logement. Il vient d'entendre la lecture d'un avant-contrat reçu, par le notaire, en la forme authentique. Dans cet acte, tout est vérifié, à commencer par l'identité des signataires. La

rédaction est précise. La date est certaine. L'acte est non seulement lu, en toutes ses dispositions, mais il est expliqué par un officier public, impartial par obligation.

Malgré ce, le législateur impose une notification ou formalise une remise en mains propres de cet avant-contrat, pour faire courir le délai de rétractation qu'il accorde à l'acquéreur pendant sept jours.

Est-il bien sérieux de notifier ou remettre en mains propres un acte authentique à celui qui vient de le signer ? Lorsque l'acte est sous seing privé, les précautions législatives se justifient. Il y a un risque d'antidate, un risque d'omission d'informations ou de documents, et surtout rien ne prouve que l'acte ait été bien lu, expliqué, et compris.

Mais avec un avant-contrat authentique, par principe même, ces risques sont écartés.

Nous proposons donc que le délai de rétractation accordé à l'acquéreur non professionnel d'un logement soit décompté à partir du lendemain de la signature de cet acte, sans notification ni mention manuscrite.

Notre proposition concerne, en second lieu, les annexes. Il existe aujourd'hui des annexes obligatoires. Vous les connaissez tous. Elles concernent d'une part le dossier de diagnostic technique, et d'autre part (depuis la loi ALUR) les nombreuses informations relatives à la copropriété. Pour s'assurer de la bonne communication de ces pièces, la loi prescrit leur annexion, et vous savez combien cela alourdit les avant-contrats.

Mais, ce qui est plus surprenant encore est de constater que, le plus souvent, les mêmes documents sont à nouveau annexés à l'acte de vente. Les notaires seraient-ils subitement devenus amateurs de millefeuilles ?

Non. En réalité, la pratique s'explique différemment selon qu'on envisage les diagnostics techniques ou les documents relatifs à la copropriété. Pour les diagnostics techniques, c'est une contradiction des textes qui pose problème aux praticiens.

Vous avez sous les yeux le premier alinéa de l'article L.271 - 4, I, du Code de la construction et de l'habitation. Comme vous le voyez, tout paraît clair : il faut annexer les diagnostics à l'avant-contrat.

Mais, au paragraphe II du même article apparaît une contradiction. Il est écrit ici que c'est à l'acte de vente que le dossier de diagnostic doit être annexé si l'on veut décharger le vendeur de la garantie des vices.

La doctrine discute sur la combinaison des deux alinéas qui, pour l'instant, divergent mais cohabitent. Cependant, comme la sécurité juridique commande de tuer dans l'œuf les germes de tout contentieux, les praticiens procèdent, par prudence, à une double annexion, d'abord à l'avant-contrat puis à la vente elle-même.

Et, voilà comment, par une imperfection des textes, le millefeuille s'épaissit inutilement ! Qu'en est-il, à présent, des documents relatifs à la copropriété ?

Nous ne rencontrons pas la même équivoque. A la lettre de la loi ALUR, ces documents n'ont pas à être à nouveau annexés à l'acte de vente. Il convient de s'en féliciter, car ils représentent, comme chacun sait, une masse parfois impressionnante.

Néanmoins, en quelques mois d'application du nouveau texte, nous avons constaté une tendance certaine des praticiens à procéder, d'eux-mêmes, à une nouvelle annexion à la vente de la plupart des documents déjà joints à l'avant-contrat.

Comment l'expliquer ? A notre avis, par les obligations du notaire rédacteur. Celui-ci doit s'assurer que tous les documents requis pour l'information de l'acquéreur étaient bien été réunis au moment de l'avant-contrat. Il doit

vérifier que leur contenu a été expliqué et compris. Et, bien entendu, il est aussi de son devoir d'en garantir la conservation.

Or, sur tous ces points, une distinction très nette oppose l'acte authentique à l'acte sous seing privé.

La forme SSP n'offre aucune garantie de conservation de l'avant-contrat, et moins encore de ses annexes. Elle n'établit en rien que la teneur de l'acte ait été expliquée.

C'est pourquoi une nouvelle annexion à l'acte authentique nous paraît, en ce cas, recommandée.

Mais en revanche, si l'avant-contrat est authentique, sa vérification, sa lecture, son explication et sa conservation sont garanties, annexes comprises.

Il n'existe, alors, aucune justification à une nouvelle annexion à l'acte de vente.

Voilà pourquoi nous proposons que tout document déjà annexé à un avant-contrat authentique ne soit pas à nouveau annexé à l'acte de vente qui en découle, mais qu'il y soit simplement fait renvoi.

Ceci résoudra indirectement la question des diagnostics techniques, pour lesquels une mise en cohérence du texte serait néanmoins la bienvenue.

Cette proposition ne peut être formulée que sous une réserve inhérente aux conditions mêmes de l'authenticité. Le simple renvoi aux annexes de l'avant-contrat, que nous proposons, suppose que le notaire rédacteur de l'acte de vente détienne également la minute de l'avant-contrat. Il ne nous paraît pas possible de renvoyer à une pièce annexée à un avant-contrat reçu par un autre notaire, fût-il le notaire participant.

L'authenticité impose, en effet, que l'annexe soit constatée par le notaire rédacteur, et non par l'un de ses confrères. Sans doute certaines pratiques devront-elles évoluer, en termes de rédaction des avant-contrats.

A la vérité, il n'y a pas là une réelle difficulté : il y va de la lisibilité de nos actes, une lisibilité qui garantit aussi leur sécurité juridique. Cécile DAVEZE va vous donner lecture de notre proposition.

#### Maître Cécile DAVEZE

- **Considérant** la nécessité :
  - D'une part, d'éclairer, dès la signature de l'avant-contrat, le consentement de l'acquéreur en lui communiquant les informations et les nombreux documents prévus par la loi, dont il importe, en outre, de garantir la conservation,
  - D'autre part, de fixer d'une manière incontestable le point de départ du délai de rétractation prévu à l'article L 271-1 du CCH ;
- **Considérant** la sécurité que l'authenticité apporte à l'avant-contrat, en garantissant à la fois le contrôle, la conservation et la date certaine de l'acte et l'exercice du devoir de conseil du notaire ;
- **Considérant**, par suite, l'inutilité :
  - D'annexer à l'acte de vente les documents déjà annexés à un avant-contrat authentique, et en particulier le dossier de diagnostic technique,
  - De notifier ou remettre en mains propres un avant-contrat authentique à l'acquéreur pour ouvrir le délai de rétractation accordé par l'article L. 271-1 du CCH ;

- **Considérant** que les spécificités, ainsi soulignées, de l'avant-contrat authentique concourent simplement et efficacement à la sécurité juridique de la vente immobilière, et devraient donc être prises en considération par le législateur ;
- **Considérant** cet impératif de sécurité juridique comme un défi authentique qu'il convient de relever ;

**LE 111<sup>e</sup> CONGRÈS DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :**

**PREMIER VOTE : Que le point de départ du délai de rétractation ouvert à l'acquéreur non professionnel de logement par l'article L. 271- 1 du Code de la construction et de l'habitation soit fixé de plein droit au lendemain de la signature de l'avant-contrat lorsque celui-ci est conclu en la forme authentique, sans notification ni formalité de remise en mains propres.**

**DEUXIEME VOTE : Que soit substituée à l'annexe formelle à l'acte de vente, pour tous documents, et notamment les diagnostics techniques, déjà annexés à un avant-contrat reçu par le même notaire, la simple mention d'un renvoi à cet avant-contrat.**

La parole est à la salle.

**Olivier HERRNBERGER , notaire à Issy-les-Moulineaux**

Je vous félicite pour vos travaux. Je voterai avec les deux mains ce vœu parce qu'il s'inscrit dans une logique de favoriser, de faciliter l'emploi de l'acte authentique. Il faut que nous arrivions à lever tous les obstacles de manière générale qui peuvent nous empêcher de rédiger les avant-contrats par acte authentique. Nous sommes parfois dans la situation des huissiers qui sont amenés à faire des lettres recommandées. Il faut que nous facilitions l'utilisation de l'acte authentique.

Concernant votre première proposition. L'acte authentique doit se suffire à lui-même. Il n'y a pas besoin d'ajouter une procédure de notification pour le délai de rétractation.

Concernant la deuxième proposition, l'avant-contrat et le contrat sont, sur le plan du contenu, un ensemble contractuel et sur le plan du contenant, quand ce sont des actes authentiques, une sorte de chaîne de l'authenticité. Ce qui est annexé au maillon 1 de la chaîne, on ne devrait pas être annexé au 2<sup>e</sup> maillon de la chaîne. Pour cette même raison, je pense que je n'aurais pas fait la réserve que vous avez faite parce que les deux notaires qui ont reçu ensemble l'avant-contrat et le contrat participent tous les deux à cette chaîne de l'authenticité. Je pense que je serais allé un peu plus loin que vous sur ce sujet.

Que pensez-vous de l'idée de sortir complètement l'avant-contrat authentique du champ d'application du droit de rétractation ? C'est une idée qui avait évoquée et défendue par Dominique RADOT en 2003 lors du congrès de Deauville. A l'époque, nous l'avions trouvée trop corporatiste mais aujourd'hui il y a un précédent qui est la loi HAMON. Le législateur lui-même reconnaît la particularité du rôle du notaire dans l'avant-contrat.

**Maître Eric CEVAER**

Merci cher confrère. Puisque vous évoquez le congrès de Deauville, permettez-moi de vous dire combien les travaux de cette édition ont éclairé les nôtres et de vous adresser à ce titre, et à la partie de l'équipe présente ici, tous nos remerciements. Concernant votre question, je dirais que nous en avons rêvé. Lorsque la loi SRU a institué le délai de rétractation, le notariat a fait connaître son opposition. Il n'est pas naturel qu'on puisse rétracter un consentement donné dans un acte authentique devant un officier public. Mais, il faut se souvenir, et c'est bien pour ça que nous ne sommes pas revenus sur cette proposition, que le débat qui a alors eu lieu a donné un résultat contre-productif. Sensible aux arguments du notariat mais ne souhaitant pas trop limiter le champ de la loi SRU, le législateur a alors institué un délai de réflexion préalable aux avant-contrats

authentiques. C'est arrivé à tout notaire à cette époque, il fallait notifier un projet d'avant-contrat contenant tous les documents et renseignements requis (à l'époque il y en avait un peu moins) puis attendre un délai de 7 jours de réflexion. Le rendez-vous arrivait, et là, les parties vous disaient « *On a convenu d'augmenter un peu le prix, on avait oublié de vous dire qu'il y avait des meubles, ah j'ai oublié de vous préciser qu'il y a une grosse procédure avec la copropriété...* ». On se retrouvait devant la redoutable question de la modification substantielle et, la plupart du temps, il fallait renvoyer la signature de l'avant-contrat à une date ultérieure le temps de procéder à une nouvelle notification. Très rapidement, le résultat observé a été la désaffection des clients et des intermédiaires pour l'avant-contrat établi en la forme authentique. Voilà pourquoi nous n'avons pas voulu ressusciter le débat.

Quant à la loi HAMON, il est vrai que sa version rectifiée par la loi de simplification a décidé que le délai spécifique de rétractation de 14 jours, partirait de la signature de l'avant-contrat. En revanche, là, elle est allée trop loin car le délai part de la signature de l'avant-contrat qu'il soit authentique ou sous seing privé, c'est-à-dire qu'on traite les deux actes sur le même plan alors qu'il y en a un avec une date certaine et l'autre qu'il est parfaitement facile d'antidater. C'est pour cela que nous n'avons pas appuyé notre argumentation sur ce point.

#### **Jean-Marie GARRIGOU, notaire à Colomiers**

Ma remarque concerne le deuxième vote de votre proposition. Toutes les remarques et toutes les interventions sont d'un niveau intellectuel très élevé depuis 3 jours. Je suis tout à fait d'accord sur le fond et j'ai une question de pure forme. Vous dites « Que soit substituée à l'annexe formelle à l'acte de vente, pour tous documents, et notamment les diagnostics techniques, déjà annexés à un avant-contrat reçu par le même notaire », c'est une précision importante pour écarter le problème des participations qui pourrait être tout à fait réglé par l'intervention en concours, puisque ce concours règle ce problème.

Pourquoi singulariser les diagnostics techniques par rapport aux autres annexes ? La seule mention, notamment les diagnostics techniques, plombent la force de votre vœu. Ne voudrait-il pas mieux écrire pour tout document déjà annexé au singulier ?

#### **Maître Eric CEVAER**

Merci cher confrère. Pourquoi avons-nous singularisé les diagnostics techniques ? Parce qu'il y a cette cohabitation malheureuse au sein du même article. L'emploi du mot « notamment » me paraît ne rien exclure sur les autres pièces qui pourraient être annexes. Quant à la résurrection du concours, ce n'est pas exclu. Concernant le problème de la chaîne des authenticités, là aussi, nous en rêvons. L'on pourrait souhaiter que les propositions aillent plus loin mais après ces années épouvantables avec les problèmes de procurations annexes et l'abondante jurisprudence, nous ne souhaitons pas porter la moindre atteinte à la notion d'authenticité.

#### **Jean-Pierre BARNIER, notaire à Bellême**

Ce vœu me gêne même si je le voterais parce que l'acquéreur, par hypothèse non professionnel est avant tout un consommateur. On va passer 2h à lui expliquer la promesse authentique, on va lui expliquer la loi CARREZ, décortiquer le diagnostic, lui expliquer les règles de la copropriété... Il va signer et on va lui lire le texte qui prévoit le délai de rétractation. Le client va sortir de l'étude, il aura tout compris, deux jours après il va vous appeler en vous disant « je ne me souviens plus de la superficie de la loi CARREZ, je ne connais plus les règles de la copropriété ». Il va également vous demander une copie de l'acte et vous serez obligé de lui donner. Ce que je crains dans ce vœu, c'est que cela se retourne contre nous lorsque le client apprendra que la promesse sera forcément authentique, il va vous appeler avant la signature, il va vous demander le projet de la promesse avec tous les diagnostics et on sera contraints à un autre formalisme préalable à la signature, parce que le client veut être renseigné et il aura l'impression de sortir de l'étude sans aucun document. Les clients veulent encore du papier. Je crains que ce vœu ne soit difficile à mettre en application, compte-tenu de l'exigence des clients.

#### **Maître Eric CEVAER**

Merci mon cher confrère de cette observation pratique. Je crois qu'il y a plusieurs réponses. La première c'est qu'aujourd'hui, ce qui nous empêche de remettre immédiatement la copie de l'acte authentique c'est la question de l'enregistrement. Je pense que c'est à cela que vous faisiez allusion. La doctrine n'est pas unanime sur ce point, certains considèrent que dans la mesure où la loi prescrit la remise d'une copie, on devrait pouvoir remettre la copie des avant-contrats même authentiques, de manière immédiate. Une modification fiscale serait

la bienvenue si nous souhaitons rendre cette disposition fiscale explicite. Le vœu pourra être formulé aisément par l'Assemblée de liaison, c'est un vœu de pratique frappé au sceau du bon sens.

Par ailleurs, je pense qu'il est bon de remettre sans attendre un projet au client de l'acte que vous allez lui faire signer. Cela ne fera courir aucun délai de rétractation, et c'est plutôt une bonne pratique assez répandue. Est-ce que vraiment si contraignant, à l'heure de l'email et des documents électroniques ? Je ne le crois pas.

**Maître Cécile DAVEZE**

Nous allons passer à la question SMS : **Pourquoi ne pas généraliser la notification RAR, qui présente l'avantage de faire intervenir un tiers certificateur ?**

**Maître Eric CEVAER**

C'est l'éternel problème. Je n'ai pas l'impression qu'il soit totalement exsangue d'une certaine insécurité. Insécurité pour les deux parties. Le délai de transmission n'est pas bien maîtrisé. J'exerce dans une région où il y a une certaine proportion de clientèle étrangère. Essayez donc d'envoyer un courrier recommandé en Ukraine, vous verrez le résultat quand l'accusé de réception vous reviendra. D'autre part, il y a une insécurité pour l'acquéreur. Ce n'est pas la réception de recommandé AR qui fait courir le délai mais c'est la première présentation du courrier ce qui veut bien dire que le délai peut courir contre un acquéreur qui n'a pas reçu en mains propres le recommandé.

**Dominique RADOT, notaire à Andernos**

J'ajoute une précision sur les contradictions du texte, souvenons-nous d'où nous venons. Déjà au congrès de Deauville, avec Pierre-Jean MEYSSAN, nous avons eu l'occasion de faire ressortir le fait que les diagnostics de plomb, d'amiante et autres émanaient de ministères différents : ministère de la santé pour les uns et ministère de l'urbanisme pour d'autres et qu'il n'y avait aucune logique juridique dans la rédaction des textes, les spécialistes confondant l'avant-contrat et l'acte authentique. Certains prêchaient pour une notification à l'occasion de l'avant-contrat alors que d'autres prêchaient pour la notification à l'occasion de la vente. Nous avons proposé le vœu que tous les diagnostics soient produits à l'occasion de l'avant-contrat. Le législateur est intervenu et c'est ce qui explique peut-être la contradiction.

Je suis tout à fait favorable à votre vœu, car j'étais de ceux qui pensaient qu'on ne pouvait pas se rétracter sur un acte authentique. Le législateur m'a donné tort. Ce qui me gêne sur le fait de laisser subsister une rétractation, c'est qu'acquéreur va pouvoir se rétracter. Mais se rétracter sur quoi ? Sur le souvenir qu'il aura eu de ce qu'on lui aura expliqué à l'occasion de la signature de la promesse de vente. Si vous ne pouvez pas justifier que vous lui avez donné une copie de ce qu'il a signé, je ne vois pas comment juridiquement vous pouvez faire courir un délai de rétractation sur quelque chose dont il en a perdu le souvenir.

Je vous félicite pour votre vœu que je voterai avec grand plaisir.

**Maître Eric CEVAER**

Merci cher confrère. Je vous redis combien nous nous sommes appuyés sur les travaux du Congrès de Deauville. J'ai l'impression que nous avons à faire qu'à des acquéreurs amnésiques car tout de même, oublier dans les 48h ce que le notaire aura expliqué, je peine un peu à le croire. Retrouvons confiance en l'authenticité.

**Maître Cécile DAVEZE**

Nous allons passer aux votes :

**Premier vote :**

Qui vote pour ?

Qui vote contre ?

**LA PROPOSITION EST ADOPTÉE.**

**Deuxième vote :**

Qui vote pour ?

Qui vote contre ?

**LA PROPOSITION EST ADOPTÉE.**

## PROPOSITION 3

# SÉCURISER LA VENTE IMMOBILIÈRE PAR UN DROIT DU NOTAIRE A LA CONSULTATION DIRECTE DES FICHIERS IMMOBILIERS

### Maître Cécile DAVEZE

Savez-vous qu'il existe en France un endroit merveilleux ?

Mais non voyons pas celui-là ! Un endroit où les notaires peuvent, au moment de la signature d'un acte de vente, connaître instantanément la situation hypothécaire de l'immeuble vendu ! Il leur suffit pour cela d'une souris et de quelques clics.

Vous ne me croyez pas ? Et pourtant, c'est ici que ça se passe : à Strasbourg, Metz ou Colmar.

Un notaire qui consulte le Livre Foncier peut vérifier la situation hypothécaire du bien vendu de façon instantanée voire à l'instant même où l'acte est signé. Autrement dit : il reçoit l'acte en toute sécurité.

En revanche, que se passe-t-il lorsque l'immeuble est situé ailleurs : à Cap d'Ail ou à Toulouse ?

Le notaire rassemble naturellement les informations et les documents qui lui permettront de garantir à l'acquéreur qu'en plus du prix, il ne risquera pas d'avoir à payer les dettes du vendeur. Mais, malgré tous ses efforts, le notaire ne dispose, au jour de la vente, que d'une situation hypothécaire certifiée par le service de la publicité foncière à une date plus ou moins ancienne, qui dépend, en fait, de l'encombrement de ce service.

Par conséquent, puisque le notaire est là pour sécuriser les prix de vente, c'est lui qui va assumer le risque d'une inscription d'hypothèque intercalaire.

Lorsque nous évoquons ce risque d'hypothèque intercalaire, de quoi parlons-nous exactement ? Vous le savez tous : si je dispose d'un état hypothécaire certifié par exemple au 15 avril (2015), que je signe un acte de vente aujourd'hui, (13 mai 2015), je risque d'ignorer l'existence d'une hypothèque ou une saisie qui aurait été inscrite ou publiée le 30 avril (2015). C'est ça l'hypothèque intercalaire.

Et, la première des conséquences est que l'acquéreur risque d'être poursuivi par ce créancier du vendeur qui était pourtant inconnu au moment de la vente. Bien évidemment, vous l'avez deviné, c'est moi qu'il en rendra responsable.

Comment ce risque est-il géré par notre profession ?

Autrefois, les choses étaient relativement simples. Le notaire conservait le prix de vente en sa comptabilité jusqu'à ce qu'il reçoive un deuxième état hypothécaire certifié à la date de la publication de la vente. Cela permettait, le cas échéant, de rembourser avec le prix, un éventuel créancier inscrit pendant cet intervalle d'incertitude. Cependant, à partir des années 60, ce blocage du prix est devenu économiquement de plus en plus difficile à supporter. Le vendeur veut bien souvent se reloger. Il devient lui-même acquéreur d'un autre bien et cette période d'attente qui paralyse le marché immobilier n'est évidemment pas envisageable ni pour lui, ni pour son propre vendeur.

Face à cette situation, et plutôt que d'immobiliser les prix de vente au préjudice de ses clients, le notariat a cherché une solution pour faire cohabiter ce problème économique et la sécurité juridique de l'acquéreur.

La profession a donc choisi d'assumer elle-même cette responsabilité grâce à une assurance professionnelle qui couvre ce risque. Cette prise en charge du risque par le notariat a-t-elle un coût pour le client ? Non, absolument pas ! Cette assurance est payée par le notaire : elle ne coûte donc rien au client ! Vous noterez, au passage, que c'est une situation qui diverge nettement de celle qui existe dans les pays anglo-saxons. Là-bas, l'acquéreur est invité à souscrire à ses frais une police d'assurance spécifique qualifiée d'assurance-titre... Ce n'est pas le cas en France.

Ceci étant dit, nous savons tous que ces dernières années, des évolutions techniques très importantes se sont produites. L'informatique règne désormais aussi bien chez les notaires que dans les services de publicité foncière.

Et cela nous amène à vous poser une question : est-il encore normal aujourd'hui que le notariat assume ce risque hypothécaire ?

Nous proposons donc que, comme en Alsace-Moselle, tout notaire puisse, au moment de la signature de l'acte, accéder en temps réel au fichier immobilier. Qu'il puisse ainsi vérifier la situation hypothécaire du bien vendu à l'instant même de recevoir l'acte authentique de vente et qu'il "télé-publie" immédiatement. Ce sont les conditions requises pour que la sécurité juridique de l'acquéreur soit enfin pleinement assurée.

Pensez-vous que cette proposition est utopique ? Pourriez-vous m'indiquer quels obstacles s'y opposent ? Nous n'en voyons aucun qui soit insurmontable et, bien au contraire, nous allons vous montrer que c'est tout à fait réalisable aussi bien d'un point de vue technique que d'un point de vue juridique.

Evoquons, tout d'abord, l'aspect technique.

Longtemps, les registres ont été tenus à la main et il fallait tenir compte des délais nécessaires à la transcription. Il existait donc nécessairement des obstacles techniques. Mais, depuis 2003 tous les services de publicité foncière de France ont été, comme le Livre Foncier, informatisés.

Les fichiers immobiliers se présentent sous forme de gigantesques bases de données électroniques, créées d'ailleurs en partie grâce aux investissements réalisés par le notariat pour le développement de Téléactes. Pourquoi serait-il plus difficile de consulter à distance les fichiers immobiliers tenus par les services de la publicité foncière alors que le Livre Foncier est entièrement accessible par internet ?

Vous savez bien qu'il existe, d'ailleurs, d'autres fichiers publics consultables à distance : le Serveur Professionnel de Données Cadastrales, le Greffe du Tribunal de Commerce, le Fichier national des inscriptions de gages sans dépossession...

Nous utilisons déjà ces services, et nous constatons chaque jour qu'ils fonctionnent parfaitement bien.

Nous ne rencontrons donc pas d'obstacle technique.

Existe-t-il alors un obstacle juridique ? La protection des données contenues dans le fichier immobilier justifie-t-elle que sa consultation se fasse par l'intermédiaire des services de l'Etat ?

Il se trouve que la question a déjà été réglée pour le Livre Foncier. On fait dorénavant la distinction entre :

- d'une part, les informations qui ont été publiées et qui sont consultables largement par tout intéressé qui s'identifie sur le site internet du Livre Foncier,

- et, d'autre part, ce que l'on appelle ici les annexes du Livre Foncier, qui ne sont pas soumises à proprement parler à publicité, et qui ne sont accessibles qu'à des utilisateurs habilités, uniquement pour l'exercice de leurs activités professionnelles. Au passage, je me permets de souligner que le Conseil d'Etat a considéré dans un arrêt du 9 décembre 2011, que la différence de traitement entre les différentes professions juridiques en matière de consultation du Livre Foncier, était justifiée par des statuts non comparables et n'était pas disproportionnée au regard de l'intérêt qui s'attache à la protection des données contenues dans le Livre Foncier.

Le notaire étant un officier public et ministériel, il n'existe donc aucun obstacle juridique.

Il nous semble même que la voie est parfaitement libre pour que l'accès au fichier immobilier devienne désormais un droit.

Un droit à l'accès direct aux fichiers immobiliers, parce qu'il est tout à fait légitime pour un notaire de pouvoir accéder aux fichiers qu'il alimente. Que serait, en effet, le fichier immobilier sans le notariat ?

Un droit à l'accès direct aux fichiers immobiliers, enfin, parce qu'il est parfaitement normal qu'un officier public tel que le notaire, compte tenu de la responsabilité qu'il encourt lors de la réception d'un acte authentique, puisse procéder aux vérifications nécessaires.

Notre proposition qui consiste à permettre à tout notaire de consulter lui-même le fichier immobilier en temps réel est donc porteuse de sécurité juridique, et annonce une nouvelle évolution des modalités de consultation des services de publicité foncière

Cette proposition est porteuse de sécurité juridique car elle permettrait de consulter directement les données électroniques des fichiers immobiliers.

En l'état actuel des choses, vous savez que les services de publicité foncière ne sont tenus de délivrer les informations que dans la limite des 50 dernières années précédant celle de la réquisition.

En 2015, un état hypothécaire ne renseigne donc que sur une période débutant en 1965. Cette période n'est pas toujours suffisante pour pouvoir retracer l'origine de propriété jusqu'à un titre acquisitif ou rechercher des servitudes. Et si l'on veut rechercher des informations sur la période écoulée avant 1965, il est alors nécessaire d'effectuer, en plus de notre télé-réquisition, une demande complémentaire de renseignements auprès des archives départementales. Chaque service des archives ayant son propre système de consultation, il est inutile



d'envisager la possibilité de recourir à une télé-réquisition globale... A l'heure du numérique, c'est évidemment inacceptable.

Par conséquent, si l'on pouvait, comme pour les immeubles situés en Alsace et en Moselle, consulter directement les données électroniques du fichier, et même consulter les copies des actes publiés et scannés, cela aurait pour effet d'améliorer considérablement la sécurité juridique.

Ensuite, cette proposition annonce une évolution.

L'adoption de notre proposition permettrait, à terme, de consulter les 354 Services de publicité foncière et les 11 Bureaux Fonciers au moyen d'une demande unique sur les biens ou droits immobiliers appartenant en France à une même personne.

Je vous laisse imaginer les avantages d'un tel système.

Par exemple lorsque nous rechercherons, dans un dossier de succession ou de divorce, l'ensemble des immeubles appartenant à un client. Bien évidemment, cette consultation permettant également de connaître tout le patrimoine d'une personne ne pourrait être accessible à tous. Elle serait forcément réservée, à l'instar du fichier des comptes bancaires (Ficoba) ou du Livre Foncier, à des utilisateurs habilités, uniquement pour l'exercice de leurs activités.

Nous soumettons donc à votre décision la proposition d'obtenir, pour les officiers publics et ministériels que sont les notaires, la reconnaissance officielle d'un droit à la consultation à distance et en temps réel de tous les fichiers immobiliers sans distinction entre le Livre Foncier ou les services de la publicité foncière.

Pour reprendre les mots prononcés lundi par notre confrère Marc SCHMITT laissons la Vieille France passer elle aussi du 19<sup>e</sup> au 21<sup>e</sup> siècle.

Eric va vous donner lecture de cette proposition.

#### Maître Eric CEVAER

- **Considérant** l'accès aux informations contenues dans l'ensemble des fichiers immobiliers comme une composante essentielle de la sécurité juridique des ventes d'immeubles ;
- **Considérant** l'absence d'obstacle technique ou juridique à une consultation en temps réel du fichier immobilier, aujourd'hui entièrement informatisé ;
- **Considérant** le fonctionnement déjà existant, dans les trois départements de l'Alsace-Moselle, d'un tel système de consultation directe ;
- **Considérant** cet impératif de sécurité juridique comme un défi authentique qu'il convient de relever ;

#### LE 111<sup>e</sup> CONGRÈS DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :

Que soit reconnu, au plus vite, à l'ensemble des officiers publics et ministériels le droit de consulter directement et à distance tous les fichiers immobiliers, qu'il s'agisse des registres du Livre Foncier ou de ceux des services de la publicité foncière (renseignements et copies d'actes),

Et que soit engagée avec les pouvoirs publics une réflexion en direction d'une centralisation nationale des fichiers immobiliers.

La parole est à la salle.

#### Roger MARCHAL

Je suis tout à fait de votre avis. J'ai un cousin qui était conservateur des hypothèques et il était le premier à reconnaître que le système alsacien/lorrain était bien meilleur que tout le système de vieille France dont il était l'un des patrons.

Concernant la consultation des annexes, c'était vraiment fantastique car les notaires avaient accès immédiatement aux annexes et c'était une particularité qui était réservée au notariat. Eventuellement en cas de litige, on aurait pu supposer qu'un avocat puisse consulter certaines annexes mais pas toutes.

**Maître Cécile DAVEZE**

Merci beaucoup pour ce témoignage.

**Béatrice GALOYER, notaire à Jouy-le-Moutier**

Je souhaiterais parler de rémunération. Pour la promesse de vente, on n'est pas rémunéré, ni pour toutes ces consultations. Je ne trouve pas ça normal.

**Maître Cécile DAVEZE**

Vous voulez dire que ça ne donne pas lieu un émolument pour le notaire ?

**Béatrice GALOYER, notaire à Jouy-le-Moutier**

Oui. Nous payons des frais aux hypothèques pour demander des copies d'actes, mais tout ce que l'on fait, c'est du travail conséquent. Tout travail mérite salaire.

**Maître Cécile DAVEZE**

Mais cela fait partie de ce qui est nécessaire pour construire notre acte. C'est un autre débat.

**Béatrice GALOYER, notaire à Jouy-le-Moutier**

Non, ce n'est pas un autre débat parce que cela fait partie de ce qu'il se passe actuellement. Je trouve que nous ne sommes pas assez bien rémunérés.

**Maître Cécile DAVEZE**

Encore une fois, ça n'est pas le sujet de la proposition.

**Ratiba SEKKAT, notaire à Rabat**

Je voudrais vous remercier pour la qualité de vos propositions, et de l'intervention de tous les participants à ce congrès de grande qualité intellectuelle et juridique.

En 1912, le Maroc a établi le système des Livres Fonciers, exactement comme la région Alsace Lorraine. Depuis 1913, 80% du territoire marocain jouit d'un titre foncier et nous avons réussi un pari qui est l'informatisation du système foncier marocain. Le notaire marocain peut, en un clic, voir en temps réel l'historique du titre foncier de la propriété immobilière, ses tenants et ses aboutissants, et retracer l'historique et même avoir accès aux archives du titre foncier.

Nous avons également accès aux archives cadastrales numérisées. C'est une pratique d'une grande simplicité et d'une grande souplesse qui présente un avantage certain.

Nous avons été initiés par la France dans ce domaine et il faudrait que ce système profite également à la France. Je vous remercie.

**Maître Eric CEVAER**

Merci beaucoup chère confrère de votre intervention qui nous donne à nouveau un éclairage international. Le système en vigueur en Alsace Lorraine n'est pas tout à faire le système que vous avez cité mais il s'en rapproche. Il faut saluer le rôle de chef de file du Maroc dans l'action internationale pour le titrement. Puisque vous me permettez de l'évoquer, je pense que vous êtes enviés par vos voisins, et je sais aussi que vous œuvrez au sein des organisations internationales du notariat pour répandre le système du titrement autour de vous dans les pays de l'Afrique du nord, et dans d'autres, soyez en remerciés au nom du notariat.

**Jean-Marie VAUCHELLE, notaire à Le Mesnil-Esnard**

Sauf erreur de ma part, la consultation directe et à distance du fichier immobilier ne lève pas l'insécurité juridique liée au différé de l'information. La consultation en temps réel ne va vous donner que la situation hypothécaire du bien à la date de mise à jour du fichier. L'insécurité juridique demeure. On a réglé le problème de la forme mais pas du fond.

**Maître Cécile DAVEZE**

Merci pour votre intervention. Il est bien évident qu'on n'aura fait que la moitié du chemin et qu'il faudra peut-être aller plus loin. Votre question revient finalement à nous dire qu'on aurait pu passer à un système de fichier immobilier entièrement tenu par le notariat, c'est ce que nous a annoncé le président Pierre-Luc VOGEL lundi. Il ne s'agissait pas d'une proposition qui relevait de ce congrès puisque la sécurité juridique, telle qu'elle existe aujourd'hui, la sécurité de notre fichier immobilier, est liée au fait qu'il est alimenté essentiellement par les actes authentiques. On n'améliorerait pas sa fiabilité en permettant de reprendre l'intégralité du fichier par le notariat. Certes cela fera faire des économies à Bercy, mais ce que nous voulions pointer du doigt c'est ce risque d'insécurité juridique lié à l'absence de possibilité de consulter le fichier immobilier.

**Maître Eric CEVAER**

Nous venons de recevoir une question SMS : **N'est-ce pas plutôt la télépublication qui permet d'améliorer la sécurité juridique ?** Il s'agit de la même réponse que Maître VAUCHELLE vient de nous poser. La réponse est déjà donnée.

Voici une seconde question SMS : **Quel sera le coût de cette consultation ? Un émolument de formalité sera-t-il dû ? Et quelle sera la preuve ou la forme de cette consultation ?**

**Maître Cécile DAVEZE**

Je crois que c'est également la question qui a été posée par notre confrère tout à l'heure. La consultation, qu'elle soit faite directement par nous ou par le système de télé réquisition, il n'y a pas de différence. Elle est déjà comprise dans les émoluments de formalité.

**Virginie FEUVRIER-OUDOT, notaire à Morteau**

Je voudrais également apporter un éclairage international. Le Doubs est situé juste à côté de la frontière suisse, et il y a quelques années, dans le cadre d'un échange avec les notaires du canton de Neuchâtel, nous avons eu l'occasion de visiter leur service de publicité foncière et celui du cadastre. Ces deux services sont couplés. C'est-à-dire que lorsque vous consultez le plan de cadastre, vous avez mention de l'existence d'une servitude et en cliquant sur le lien, vous accédez directement à l'acte et vous avez le texte de la servitude en direct. Nous étions sortis émerveillés. On ne peut qu'approuver votre proposition, et même demander aux pouvoirs publics de s'inspirer des notaires du canton de Neuchâtel.

**Maître Eric CEVAER**

Merci chère confrère. Je pense que la proposition n°4 va vous ravir.

**Maître Cécile DAVEZE**

Nous allons passer aux votes.

Qui vote pour ?

Qui vote contre ?

**LA PROPOSITION EST ADOPTÉE.**

## **PROPOSITION 4**

### **RESTAURER LA FORCE OBLIGATOIRE DE LA PROMESSE UNILATÉRALE DE VENTE ET LA SÉCURISER PAR UN DROIT RÉEL**

**Maître Eric CEVAER**

Le voyage dans le temps ! Un thème éternel !

C'est justement à un voyage dans le temps que nous vous invitons pour conclure cette matinée. Comme dans le théâtre classique, il aura lieu en trois actes.

Premier acte : nous sommes en 1992.

Monsieur DUPONT sort de chez son notaire. Il a en mains la promesse unilatérale de vente qui vient de lui être consentie pour l'achat d'un appartement. Et Monsieur DUPONT est ravi. Son notaire lui a expliqué que si, par extraordinaire, le promettant venait à se rétracter, il pourrait, lui, bénéficiaire, obtenir en justice l'exécution forcée de cette promesse, c'est-à-dire la vente de l'appartement qui lui a été promis.

Après ces explications, M. DUPONT s'est dit que, finalement, la sécurité juridique était une affaire simple.

Fin du premier acte.

Deuxième acte : nous sommes début 2014.

Monsieur DUPONT sort de chez son notaire. Il a en mains la promesse unilatérale de vente qui vient de lui être consentie pour l'achat d'une résidence secondaire. Et monsieur DUPONT est ravi. En entrant, tout à l'heure, à l'étude, il pensait que les choses iraient vite. Il a dit au notaire : Maître, vous pouvez résumer, je me souviens très bien de vos explications, en 92, et je sais que cette promesse me protège parfaitement.

« Ah ! Cher monsieur DUPONT, les temps ont bien changé... C'est vrai, cette promesse vous protège. Mais aujourd'hui vous ne devez cette protection qu'à une clause bien particulière du contrat, la clause d'exécution forcée. Je vais vous expliquer pourquoi.

Depuis 1993, la Cour de cassation, qui fait jurisprudence, décide que la promesse unilatérale de vente ne porte pas, par elle-même, consentement à l'exécution forcée. Tant que le bénéficiaire n'a pas levé l'option, le promettant est en droit de se rétracter. C'est vrai, il peut être condamné à verser une indemnité ; encore faut-il que le bénéficiaire justifie d'un préjudice... Mais, il ne peut plus être forcé à vendre, alors que c'est pourtant ce qu'il avait promis !

Juridiquement, cette solution est bien argumentée, et d'ailleurs, de grands professeurs de droit discutent encore aujourd'hui pour savoir si elle doit être approuvée ou critiquée. Mais, pour nous, les notaires ce n'est pas commode ! Pour 90 % de notre clientèle, cette analyse savante est incompréhensible. La plupart s'en tient au vieil adage : chose promise, chose due. Ce que veut le bénéficiaire, ce n'est pas une indemnité. C'est l'appartement ou la maison qu'on lui a promis.

Et voilà donc pourquoi nous avons mis au point cette clause d'exécution forcée, qui permet d'arriver au même résultat qu'avant 1993... mais par des voies plus compliquées. D'autant plus compliquées d'ailleurs qu'il a fallu en adapter la rédaction à l'évolution des motifs que la Cour de cassation emploie pour justifier ses décisions.

D'abord, la clause doit écarter l'application de l'article 1142 du Code civil, pour éviter que l'obligation du promettant puisse être analysée comme une obligation de faire, dont l'inexécution ne peut être sanctionnée que par des dommages-intérêts.

Ensuite, la clause doit affirmer le consentement anticipé du promettant à la vente future, car la Cour décide que le contrat de promesse en tant que tel ne contient pas ce consentement.

Et c'est là que la science des rédacteurs est mise à rude épreuve, car, dans le même temps, rien ne doit laisser supposer que la vente pourrait être formée immédiatement. Cela nous priverait du principal avantage de la promesse unilatérale, qui est la précision de son délai de réalisation, à l'expiration duquel le promettant doit retrouver sa liberté de vendre à un autre acquéreur. Finalement, on y parvient, mais il faut peser chaque mot. Vraiment... ce n'est pas confortable ! ».

Après avoir entendu ces explications, M. Dupont s'est dit que, finalement, la sécurité juridique, ce n'était peut-être pas aussi simple qu'il l'avait pensé.

Fin du deuxième acte.

Troisième acte à présent, projetons-nous en 2018 :

Vous l'avez deviné... Monsieur DUPONT sort de chez son notaire ! Il a en mains la promesse unilatérale de vente qui vient de lui être consentie pour réaliser un rêve : l'achat d'une belle villa sur la côte basque. Et Monsieur DUPONT est ravi. Pourtant, tout à l'heure, il était inquiet. Comme l'affaire est d'importance, il s'était permis de demander un projet d'acte. Stupeur ! Il n'y a pas retrouvé la clause d'exécution forcée sur laquelle on lui avait, jadis, donné tant d'explications. Le notaire l'a rassuré :

« Ah oui, l'exécution forcée. C'est de l'histoire ancienne ! Figurez-vous qu'en 2015, peu après que vous soyez passé à l'étude, le droit français des contrats a été réformé. Et, dans cette réforme, il a été affirmé que la rétractation du promettant ne peut empêcher la formation du contrat promis, ce qui veut bien dire que, dans une promesse unilatérale de vente, l'exécution forcée de la vente promise peut venir sanctionner la rétractation unilatérale du promettant ».

- Mais alors, maître, les choses sont redevenues comme avant 1993 ?

Eh oui, cher monsieur DUPONT. Le Droit n'est qu'un éternel recommencement ! Mais, vous savez, nous attendions cette réforme avec impatience. A notre avis, c'était même une question de sécurité juridique ».

Et là... M. DUPONT s'est dit que, décidément, les juristes étaient des personnages bien étranges !

Fin du troisième acte et rideau !

Mes chers confrères, laissons M. DUPONT à ses réflexions.

Notre proposition s'articule en deux temps.

Dans un premier temps, c'est à un vœu de soutien que nous allons vous appeler. Un vœu d'approbation de la réforme annoncée par la loi du 16 février 2015, qui habilite le gouvernement à procéder, par ordonnances, à la rénovation du droit des contrats.

Depuis plus de dix ans, plusieurs projets de cette réforme sont à l'étude. Tous se rejoignent pour restaurer, par la loi, la possibilité d'une exécution forcée de la PUV. Cet objectif est proche, car le recours aux ordonnances laisse présager une adoption rapide et peu d'amendements au projet d'ores et déjà publié et mis en ligne par le Ministère de la Justice.

Nous ne doutons pas que, par votre vote, vous ferez connaître aux pouvoirs publics l'impatience et l'approbation massive du notariat pour que la PUV retrouve, enfin, son autorité perdue.

Mais, dans un second temps, nous voulons vous proposer d'explorer une autre voie de sécurisation de la PUV. C'est l'objet de la deuxième partie de notre proposition.

Quittant le droit des obligations pour celui des biens, nous avons réfléchi sur une possibilité nouvelle qui consisterait à transformer l'obligation du promettant en une véritable charge de nature réelle pesant sur le bien promis, comme une sorte de servitude.

Cette convention, nécessairement soumise à publicité foncière, garantirait l'irrévocabilité et l'opposabilité de l'engagement du promettant, mais en préservant le délai strictement défini qui caractérise la promesse unilatérale.

De prime abord, cette idée peut surprendre ; elle nous a pourtant paru défendable, tant sur le fondement du droit interne que sur celui du droit comparé.

Parlons d'abord du droit interne. Je vous invite encore à un voyage dans le temps. Revenons, pour un instant, à nos premières années de Faculté. Madame le ministre de l'Education nationale ne m'en voudra pas, mais nous allons devoir faire un peu de latin.

Chacun d'entre vous se souvient des trois prérogatives qui composent le droit de propriété : l'*usus*, le droit d'usage d'une chose ; le *fructus*, le droit d'en recueillir les fruits, les revenus et les produits ; et l'*abusus*, le droit de disposer de la chose.

Chacun d'entre vous sait aussi que ces prérogatives peuvent être partagées entre différents titulaires : il y a alors démembrement du droit de propriété en autant de droits réels que de titulaires. Le Code civil cite, à ce titre, l'usufruit, la NP, et le droit d'usage et d'habilitation.

Vous vous souvenez peut-être encore qu'un débat s'était instauré sur le point de savoir si, au-delà de cette énumération, et des droits réels accessoires prévus par le Code civil, il était possible de créer, par un contrat, d'autres droits réels innommés. C'était la question, débattue en doctrine, du *numerus clausus* des droits réels.

Or, à deux reprises, la jurisprudence a validé de tels démembrements contractuels du droit de propriété.

Cela a été jugé une première fois en 1834 dans le vieil arrêt *Caquelard*.

Puis, la Cour de cassation l'a redit beaucoup plus récemment, et de manière très affirmative, dans l'arrêt rendu le 31 octobre 2012 par sa 3<sup>ème</sup> chambre civile, le déjà célèbre arrêt « Fondation la Maison de Poésie ».

Dans l'affaire la plus ancienne, le droit qualifié de droit réel consistait pour son titulaire à s'approprier la totalité des branches des arbres plantés sur une parcelle dont il ne possédait pourtant qu'une part indivise. Dans l'arrêt de 2012, le droit réel dont l'existence est affirmée était relatif à l'usage d'un bien immobilier réservé par contrat à une fondation.

Que constatons-nous, au regard des trois composantes classiques de la propriété ?

- Le vieil arrêt *Caquelard* valide un démembrement du *fructus*, le droit de recueillir les fruits et produits de l'immeuble ;
- L'arrêt « Maison de Poésie », affecte, pour sa part, l'*usus* (le droit d'usage de l'immeuble) ;

Pourquoi, dès lors, ne pas accepter qu'un démembrement original puisse concerner la troisième des composantes du droit de propriété : *l'abusus*, le droit de disposer de l'immeuble, dont l'exercice serait temporairement restreint au profit d'un bénéficiaire déterminé, seul apte à en acquérir la propriété ?

Dès lors qu'il n'y a pas, en droit Français, de *numerus clausus* des droits réels, la volonté des contractants devrait autoriser cet aménagement conventionnel.

Cette thèse est confortée à l'examen des législations étrangères qui, à l'inverse de la France, ont fait le choix d'un *numerus clausus* des droits réels. Dans ces systèmes, une telle convention est connue et pratiquée !

C'est le cas en Suisse et en Allemagne. Elle a pour nom « pacte d'emption » (*à l'écran*). Nos confrères locaux nous ont confirmé qu'elle était d'une utilisation courante pour sécuriser les promesses de vente.

La convention d'emption crée un rattachement de nature réelle. L'obligation de vendre s'attache non plus à la personne de celui qui promet, mais à l'immeuble objet de la promesse ; et elle suivra cet immeuble en quelques mains qu'il se trouve, comme le feraient une hypothèque, ou une servitude.

L'immeuble est-il vendu à un tiers par un promettant malhonnête ? Aucune importance ! Il entre dans le patrimoine de l'acquéreur grevé de cette charge, sans que l'on ait à s'interroger sur sa bonne ou sa mauvaise foi. Cet acquéreur est exposé à perdre la propriété de l'immeuble, en contrepartie de quoi, il sera créancier du prix convenu.

Le promettant fait-il faillite ? Aucune importance ! : La charge réelle ayant acquis date certaine avant le jugement d'ouverture peut valablement être opposée à sa liquidation, alors qu'en l'état actuel du droit, la PUV constitue un contrat en cours dont l'exécution ou la résiliation sont au bon vouloir du liquidateur.

Voilà pourquoi, même si la réforme prochaine doit rétablir la force obligatoire de la promesse unilatérale de vente, notre proposition nous semble pouvoir conserver une certaine utilité.

Il faut enfin ajouter deux remarques :

D'une part, en termes d'attractivité du Droit français, il est toujours souhaitable de pouvoir présenter à une clientèle étrangère une institution qu'elle connaît déjà, et possédant le même niveau de sécurité juridique.

D'autre part, si jamais la réforme qui s'annonce devait tarder à prendre corps, ou se trouvait modifiée en dernière minute, nous serions bien aises de disposer d'une alternative.

Nous avons bien conscience du caractère novateur de notre proposition, et c'est pourquoi nous ne vous demanderons pas de l'approuver sans réserve. Qui sait... ce sera peut-être le fait de l'un de nos futurs Congrès ! Pour l'instant, nous proposerons seulement qu'une réflexion soit engagée, avec la doctrine et les pouvoirs publics, sur l'intérêt de développer en France l'institution du pacte d'emption, dans un but de sécurité juridique.

Cécile va vous donner lecture de cette proposition.

#### Maître Cécile DAVEZE

- **Considérant** l'intérêt, pour la pratique notariale, de pouvoir choisir en toute sécurité juridique le type d'avant-contrat correspondant au mieux aux caractéristiques d'une affaire et à la volonté des parties ;
- **Considérant** l'affaiblissement de l'obligation du promettant induit, depuis 1993, par la jurisprudence relative aux promesses unilatérales de vente ;
- **Considérant** les difficultés qui peuvent s'attacher à la rédaction de conventions propres à s'affranchir de cette analyse jurisprudentielle sans dénaturer l'avant-contrat ;
- **Considérant** le projet de l'ordonnance réformant le droit des contrats, et spécialement le futur article 1124 du Code civil ;
- **Considérant** néanmoins qu'il pourrait être opportun d'accroître la protection du bénéficiaire en convenant de donner un caractère réel à l'engagement du promettant, comme le fait la convention connue des droits suisse et allemand sous le nom de pacte d'emption ;
- **Considérant** cet impératif de sécurité juridique comme un défi authentique qu'il convient de relever ;

**LE 111<sup>e</sup> CONGRÈS DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :**

**PREMIER VOTE :** Que les pouvoirs publics soient incités à faire adopter au plus vite la disposition de l'article 1124 projeté du Code civil, qui fait obstacle à la rétractation du promettant pendant toute la durée de validité de la promesse.

**DEUXIEME VOTE :** Que soit engagée une réflexion sur l'introduction en droit français d'une possibilité de grever un immeuble d'une charge, nécessairement temporaire, de nature réelle, analogue au pacte d'emption connu des législations suisse et allemande, permettant à un bénéficiaire désigné d'en devenir propriétaire, aux conditions convenues, par simple déclaration unilatérale de volonté.

La parole est à la salle.

**Dominique RADOT, notaire à Andernos**

Concernant la première partie de votre vœu, on ne peut qu'y adhérer. On avait tous connu les inconvénients de la promesse unilatérale de vente et c'est la raison pour laquelle, au congrès de Deauville, nous avons proposé la vente conditionnelle qui permettait d'être sûr que l'acquéreur, quel que soit la position du vendeur, pourra espérer devenir propriétaire. Si on part dans le cadre d'une exécution obligatoire du promettant, il faut absolument modifier l'article 28. L'article 28 du décret de 55 va vous forcer à publier la promesse unilatérale de vente au fichier immobilier car la sanction qui a été prévue par le législateur de rendre nulle la vente qu'a consenti un tiers à condition qu'il eut connaissance de la promesse, et compte tenu de la jurisprudence de la troisième Chambre civile qui veut que la publicité facultative de la promesse ne rend pas le tiers acquéreur de mauvaise foi, vous allez avoir beaucoup de difficulté à rendre efficace cette promesse de vente, surtout si le promettant vendeur a la ferme intention d'échapper à ses obligations. Il suffit qu'il aille vendre à un autre acquéreur, et la jurisprudence actuelle de la troisième Chambre civile donne la priorité à celui qui a publié en premier. La mauvaise foi étant très difficile à prouver. Je crois qu'il faut, en outre, pour que le vœu soit complet, partir sur la publication. Se posent alors toutes les difficultés de cette formalité qui va devenir très lourde et difficile au sein de nos études. Nous allons être obligés de faire des avant-contrats que nous allons devoir publier. Nous devrons (une fois que l'option aura été levée) refaire la vente. On va alourdir notre service de formalité, qui va devenir lourd, et l'on risque d'avoir des frais importants à solliciter pour effectuer la publicité foncière.

**Maître Eric CEVAER**

Merci beaucoup confrère. Tout d'abord, il s'agit de la constitution d'un droit réel. Effectivement, il est absolument inimaginable qu'elle ne soit pas publiée. En l'état actuel des choses, je ne sais pas s'il faudrait publier la totalité de la promesse ou uniquement le pacte d'emption lui-même. Ce que nous proposons est une institution absolument indissociable de la publicité foncière. Qu'il y ait un problème fiscal à la fin, c'est certain. Là nous sommes dans un domaine relativement plus simple à régler, on pourrait notamment imaginer que les perceptions soient différées au moment de la réalisation effective de la vente mais ça n'est pas encore la question.

Concernant l'alourdissement des formalités, c'est évident. Peut-être un jour reprendrons-nous télé acte ? Nous n'allons pas ouvrir ce débat-là. Pour l'instant, ce qu'il faut bien dire, c'est que nous n'envisagerions pas d'assortir toutes les promesses unilatérales de vente d'un pacte d'emption. Ce serait une procédure à réserver aux avant-contrats les plus longs. Les plus importants peut-être ou les plus complexes.

**Jacques COMBRET, notaire honoraire**

Merci à vous et à ceux qui vous ont précédés pendant ces trois jours pour cette belle image d'un notariat bien vivant, d'un notariat d'une haute technicité intellectuelle, d'un notariat dont l'identité sociale est plus que manifeste dans toutes vos propositions qui n'ont vraiment rien de corporatiste. Et puisqu'il y a plein de jeunes aujourd'hui dans la salle, bravo encore pour cette belle image que vous nous donnez.

J'ai une remarque d'approbation et de soutien pour le premier vote (vous avez signalé la nouvelle rédaction de l'article 1124), vous allez dans le sens de la position prise par l'Institut d'Etudes Juridiques du Notariat. Si l'on écrivait dans le texte que la rétractation est de nul effet ce serait encore mieux. On verra si le législateur accepte d'aller encore un peu plus loin.

**Maître Eric CEVAER**

Merci maître COMBRET de tant d'approbations.

**Hugues KENFACK, professeur de droit et doyen de la faculté de droit de Toulouse**

Je fais partie de ces professeurs de droit qui passent leur temps à parler de la promesse unilatérale de vente et à débattre pour savoir si elle est efficace ou non. Je soutiens absolument vos deux propositions qui sont complémentaires et articulées. Elles sont nécessaires et équilibrées. D'abord parce que vous précisez que ces actes-là sont rédigés par les notaires, ce qui veut bien dire que le devoir de conseil du notaire, va jouer ici, non seulement pour donner l'information à celui qui s'engage mais pour donner l'information aussi à celui qui va en être bénéficiaire. Les droits et les devoirs des deux parties sont bien préservés. L'équilibre vient du fait que le constat c'est l'inefficacité de la promesse. Dans votre proposition, il y a une des parties qui a déjà décidé de s'engager à vendre et dans votre deuxième proposition qui pourrait faire peur mais qui est pourtant toute aussi logique, qui s'articule avec la première. Le démembrement d'un des éléments de la propriété, le pouvoir de disposer, n'est absolument pas interdit. Je ne vois pas de raison de ne pas pouvoir l'utiliser dans ce cas-là. Encore une fois ici, la présence d'un notaire pour le faire, est un gage de sécurité, mais aussi un gage de transparence. Vos propositions vont permettre à un tel acte d'avoir toute son efficacité voulue en préservant les intérêts du promettant et ceux du bénéficiaire, ce qui est particulièrement important en droit des contrats. Il faut absolument articuler le droit des obligations et le droit des biens. Parce que si les deux ne vont pas ensemble, la sécurité que vous recherchez ne peut pas avoir toute sa plénitude.

**Maître Eric CEVAER**

Merci beaucoup monsieur le doyen. Vous allez nous faire rougir avec tant d'approbations. Je vous remercie d'avoir souligné l'impartialité et l'équilibre qui sont en effet les devoirs du notaire.

**Christian COURIVAUD, notaire à Saint Junien**

Depuis ce matin, sauf à ce que je confonde promesse de vente et le compromis, résonne à mes oreilles la Guillaumine. Elle tire son nom de Guillaume POYET qui était un conseiller de François 1<sup>er</sup> et qui en 1539 a publié l'ordonnance de Villers Cotterets réservant à l'usage des cours et des tribunaux, et rédaction des testaments, la langue maternelle. Malheureusement la langue maternelle de monsieur POYET était la langue d'oïl, parlée à Paris et sur les rives de la Loire. La langue d'oc ayant été complètement négligée.

Depuis ce matin, sauf pour l'accès au fichier immobilier qui est une chose que tout le monde attend et qui est une évidence, on ne parle que de promesse de vente et pas de l'acte synallagmatique sous condition suspensive. J'ai un peu de mal d'être colonisé, moi, notaire de Languedoc, par les notaires de langue d'oïl qui ne me parlent que de promesses de vente. Je suis sûr que je ne suis pas le seul dans cette salle, à ne pas ou peu pratiquer et on ne dit rien du compromis, de l'acte synallagmatique sous condition suspensive.

Encore une fois, félicitation pour vos débats, pour la haute teneur de vos propositions, que je vote simplement par amitié car je me sens peu concerné.

**Maître Eric CEVAER**

Merci beaucoup cher confrère. Vous aurez peut-être observé que je suis encore beaucoup plus au sud de la Loire que vous. Il n'entre pas dans nos intentions de ranimer la vieille querelle entre les partisans du compromis et ceux de la promesse unilatérale de vente. Il faut que la pratique notariale conserve la liberté de pouvoir choisir entre l'engagement unilatéral ou l'engagement synallagmatique mais il faut que ce choix s'opère en toute sécurité juridique. Au-delà des particularismes régionaux que vous avez soulignés, et qu'il ne faut pas nier, on se souviendra que la pratique de la promesse unilatérale de vente a toujours été préconisée dans certains cas. Il a toujours été dit, même dans le sud, que quand une promesse avait une durée très longue de réalisation, il était préférable d'engager le vendeur par une promesse unilatérale. Il a toujours été dit dans ce cas-là qu'il était bon de la publier aussi. Et puis, cher confrère, il y a des cas dans lesquels on ne pourrait pas faire autre chose qu'une



promesse unilatérale. Je pense à la promesse de vente dans un lotissement qui interviendrait avant l'achèvement garanti des VRD. Dans ce cas-là, seul un engagement unilatéral du lotisseur est possible.

L'inconvénient de l'engagement synallagmatique tout le monde le connaît c'est l'engagement irrévocable du vendeur qui génère une certaine imprécision du délai. C'est à adapter au cas par cas. Le contenu de l'engagement synallagmatique du compromis lui-même est à adapter au cas par cas. Il a été souligné par un de nos confrères combien la rédaction d'un compromis était un ouvrage de précision plus complexe que la rédaction d'une promesse unilatérale car il y a des clauses, comme la clause de réitération, pour limiter l'engagement du vendeur. Si vous ne limitez pas trop l'engagement du vendeur, vous vous exposez à une requalification qui risque d'être nulle pour défaut d'enregistrement. L'argument principal c'est de conserver la liberté de choix.

#### **Laurent LEVENEUR, professeur à l'université Paris 2 Panthéon-Assas**

Sur la deuxième partie de votre vœu, concernant l'ouverture d'une réflexion sur ce droit réel, nouveau, je pense que c'est une piste très imaginative que vous nous proposez et qui pourra être explorée depuis 2 ou 3 ans avec cette affaire de la maison de la poésie. La réflexion est en marche. On se demandait d'ailleurs s'il n'y avait pas un contournement des règles de l'usufruit conféré à une personne morale c'est pourquoi la Cour de cassation au début de cette année 2015 est venue tempérer les ardeurs que l'on pouvait avoir dans l'affaire ERDF. Mais après tout, une nouvelle piste d'un nouveau droit réel me paraît intéressante.

Concernant la première partie de votre vœu, je comprends complètement que le notariat vienne proposer ici, même aux confrères de Languedoc, ce renversement de la jurisprudence relative à la promesse unilatérale de vente. Nous pouvons peut-être tempérer un peu l'insécurité juridique que vous avez évoqué depuis 1992, je ne pense pas qu'il y avait de l'insécurité juridique en Languedoc, ni en Bretagne, en Basse Normandie il ne devait pas en avoir beaucoup non plus. Ce sont des endroits, où lorsqu'on rentre dans une étude de notaire pour faire l'acquisition d'un bien immobilier, on n'en sort pas avec une promesse unilatérale de vente mais avec un compromis, un avant-contrat synallagmatique et là, il n'y a jamais eu d'insécurité juridique, mais il est vrai que la promesse unilatérale de vente présente une utilité dans certains cas. Espérons simplement que le renversement de la règle ne conduira pas à nouveau à imposer à des acquéreurs qui au fond, préféreraient avoir un compromis. Leur imposer la signature d'une promesse unilatérale qui ne correspond pas exactement à leur volonté.

Dans certains cas, la promesse unilatérale peut correspondre à la situation des parties, et elle est particulièrement utile en matière de société, pour des promesses de vente d'actions et on ne sait vraiment pas si la vente aura lieu ou non. La jurisprudence depuis 1993 à cet égard est assez gênante. A de multiples égards, le renversement de cette solution me paraît la bienvenue. Si le notariat peut y pousser je crois que ce sera une très bonne chose.

On peut peut-être relativiser l'enthousiasme qui peut s'attacher à l'édiction de la prochaine ordonnance. La loi du 16 février 2015 a habilité le gouvernement à légiférer par ordonnance et lui a assigné quelques objectifs. Et en particulier, l'objectif de sécurité juridique. Le notariat pourrait non seulement encourager le gouvernement à adopter l'article 1124 mais également toutes dispositions qui vont dans le sens de la sécurité juridique. Hors, dans le projet, tel qu'il est connu, il en est au moins deux qui ont une portée générale et qui menacent la sécurité juridique. A plusieurs reprises, maître CEVAER a évoqué cette idée : chose promise chose due. C'est la force obligatoire du contrat. Elle est annoncée dans le projet d'ordonnance mais en même temps, vous avez une autre disposition qui la ruine. C'est à l'article 1228 de l'exécution forcée en nature où l'on voit que l'on réserve le cas où le débiteur, qui a pourtant promis, estimerait que c'est d'un coût manifestement déraisonnable. Il ne voudra plus exécuter et il n'aura pas à exécuter le contrat, ce qu'il a promis. Vous avez également l'article 1169 tel qu'il est projeté, cette menace sur toutes les clauses, de tous les contrats. Une fois le contrat signé, il suffira de soutenir que cette clause déséquilibre les droits et obligations des parties pour demander au juge de la supprimer. C'est un ménage à trois : les deux parties et le juge. Mais, c'est l'inverse de la sécurité juridique. J'encourage le notariat à aller dans le sens de la sécurité juridique, spécialement en matière contractuelle. Bravo en tous cas pour le thème du congrès.

#### **Maître Eric CEVAER**

Un grand merci monsieur le professeur de cette approbation. Je n'ai rien à ajouter sinon à vous dire que le champ de nos travaux était circonscrit à la vente immobilière. Se prononcer sur l'ensemble de la réforme sera peut-être l'objet d'un futur congrès. Ce qui est très intéressant dans cette perspective c'est l'application de ce que nous avons proposé à d'autres biens qu'à des immeubles et là, nous avons déjà beaucoup de pain sur la

planche, et pour l'instant nous n'y avons pas encore réfléchi. Je suis très heureux que vous considériez que la discussion est ouverte par notre vœu, et je vous dois une confiance. Je pensais n'avoir guère de réserves sur la première partie du vœu et quelques difficultés sur la seconde partie.

Nous allons donc passer aux votes :

**PREMIER VOTE :**

Qui vote pour ?

Qui vote contre ?

**LA PROPOSITION EST ADOPTÉE.**

**DEUXIEME VOTE :**

Qui vote pour ?

Qui vote contre ?

**LA PROPOSITION EST ADOPTÉE.**

## INTERVENTION DE MONSIEUR ROBERT HERRMANN

### Président de l'Eurométropole de Strasbourg

#### Jean-François SAGAUT, président du 111<sup>e</sup> Congrès des notaires de France, notaire à Paris

Mes chers confrères, je voudrais remercier le président et le rapporteur de la 4<sup>e</sup> commission pour la qualité des travaux et la pertinence des propositions lesquelles ne vous ont pas échappées, j'ai pu m'en assurer par la richesse des débats qui viennent de se dérouler au cours de cette matinée. Ainsi s'achèvent les débats en commissions. En ma qualité de président de ce 111<sup>e</sup> Congrès des notaires de France je tiens à affirmer solennellement qu'à l'image des trois autres commissions qui les ont précédées, Eric CEVAER et Cécile DAVEZE ont fait honneur à notre congrès. La clôture de ces débats méritait un lustre particulier, en appelant à ce qu'une haute personnalité nous fasse l'honneur de sa venue pour y apporter une touche finale. C'est pourquoi j'invite maintenant à me rejoindre monsieur Robert HERRMANN, président de l'Eurométropole de Strasbourg.

Monsieur le président, l'homme de terrain et d'engagement que vous êtes et impliqué depuis de nombreuses années dans la vie locale a pris les rênes de la communauté urbaine de Strasbourg pour lui faire opérer une mue qui fait qu'aujourd'hui, c'est le président de l'Eurométropole que j'ai l'honneur d'accueillir. Mes confrères et moi-même sommes particulièrement honorés et heureux de vous permettre de clore nos débats sur la sécurité juridique entamés depuis lundi.

A titre personnel, je tiens également à vous remercier pour votre engagement à mes côtés et celui des équipes que vous dirigez qui ont permis, grâce à leur travail, et en partenariat avec la ville, la tenue de ce 111<sup>e</sup> Congrès dans des conditions que chacun des congressistes a pu apprécier. Ce sont les échos que nous avons eu au cours de ces trois jours.

Monsieur le président, j'imagine que vous êtes nécessairement confronté à des questions de sécurité juridique, notamment dans la gestion délicate d'un parc immobilier en frontière des domaines privés et publics. Je rappelle qu'en 2013 notre congrès national avait eu justement pour thème *La propriété immobilière publique et ses enjeux*.

Monsieur le président, nous vous écoutons.

#### Robert HERRMANN, président de l'Eurométropole de Strasbourg

Monsieur Jean-François SAGAUT, président du 111<sup>e</sup> Congrès des notaires de France, merci pour vos mots d'accueil et cette magnifique organisation conviviale et studieuse.

Monsieur Pierre-Luc VOGEL, président du Conseil supérieur du notariat,

Monsieur Jean TARRADE, président du Conseil national du notariat européen,

Monsieur Marc SCHMITT, président du Conseil interrégional des notaires de la Cour d'appel de Colmar et de Metz,

Monsieur Eric RICOU, président de la Chambre des notaires du Bas-Rhin,

Madame la première présidente de la Cour d'appel de Colmar,

Mesdames et messieurs les notaires de France,

Les représentants des membres de l'Union internationale du notariat,

Mesdames et messieurs,

Chers amis.

Merci d'avoir choisi Strasbourg pour y tenir congrès et de l'avoir préparé avec soin pour traiter du sujet essentiel de la sécurité juridique. Vous avez souhaité que je vous entretienne de cette question, notamment, au regard des problèmes soulevés par la gestion immobilière de notre collectivité territoriale. C'est également un défi authentique. Permettez-moi d'introduire mon propos par une brève évocation de l'Eurométropole à travers quelques chiffres et des orientations de politique territoriale et de gouvernance.

L'Eurométropole :

C'est aujourd'hui, 28 communes, 475 000 habitants, 54% de la fiscalité du Bas Rhin pour 5% de son territoire.

L'Eurométropole, c'est aussi près d'1,4 milliard de budget - budgets annexes compris- 319 millions d'investissements en 2015 et près de 8000 feuilles de paye par mois avec des trains de paye mensuels de 32 millions.

C'est aussi un acteur majeur dans l'animation d'un réseau d'entreprises publiques locales et de délégataires de services publics utilisés par les eurométropolitains. A titre d'exemples notre pôle de l'habitat va investir 125 millions en 2015 et les travaux du tram vers Kehl battent leur plein et traversent la « ZAC des deux rives » : une société publique locale à 80% eurométropolitaine délivrera des équipements d'avenir et permettra la réalisation de 4000 logements. Nous créons ainsi avec le maire de Strasbourg, la colonne vertébrale de l'Eurodistrict Strasbourg –Kehl.

Dans le respect des pouvoirs des maires et du rôle des villes, L'Eurométropole est un carrefour de synergies.

L'Eurométropole c'est aussi un élément clé du pôle métropolitain qui relie Mulhouse à Strasbourg (via Colmar, chef-lieu du département voisin).

Ce pôle métropolitain Strasbourg-Mulhouse - structure politique - dont j'assume la présidence, montre le poids des villes dans la dynamique territoriale, l'emploi, la création de valeur, le portage de projets ou encore l'innovation. L'attractivité des territoires c'est aujourd'hui les grandes métropoles qui l'incarnent pour une grande part.

Quelques mots sur la gouvernance de l'Eurométropole :

Dans le cadre d'une gouvernance nouvelle qui associe la droite, les verts et la gauche, nous avons surmonté, non seulement les difficultés d'élaboration d'un budget extrêmement contraint avec une hausse fiscale très tempérée, mais nous avons aussi engagé collégalement un processus visant à réduire nos dépenses de fonctionnement.

Cette recherche de sobriété nous permettra de maintenir des investissements élevés, dans les secteurs prioritaires du logement, de l'université, de la recherche mais également dans les dynamiques des activités économiques et de l'emploi ; comme dans la transition énergétique. Cette cohésion politique permettra également de réaliser les équipements et les services publics attendus d'une capitale européenne et des droits de l'homme. Votre congrès se déroule dans l'un de ces équipements.

Nos interventions toujours plus complexes invitent à conjuguer hardiesse et prudence, à concerter avant de décider, à conjuguer les expériences, à fédérer les énergies et certainement plus aujourd'hui qu'hier à favoriser la recherche d'alliances.

Pour cela nous avons besoin de sécurité juridique. Ce besoin nous le vivons tous les jours dans le secteur public local.

Comme vous le savez, notre action publique conjugue systématiquement les disciplines juridiques de droit privé, public, européen et constitutionnel surtout depuis l'essor des QPC.

S'il est un domaine particulièrement vulnérable, c'est bien celui de la propriété publique et de l'immobilier au sens large qui est au cœur de vos métiers.

Vous aviez largement traité du sujet lors de votre congrès de Lyon en 2013.

Le sujet reste d'importance pour deux raisons essentielles :

- Premièrement par la masse financière :

Bercy évaluait- en 2008 - le patrimoine immobilier des collectivités locales à 248 milliards d'euros. La méthode retenue m'échappe... car si nous venons d'achever la révision de la liste de nos propriétés foncières parfois imbriquées avec celles de l'Etat et de la ville, nous sommes encore loin d'être en capacité d'évaluer précisément notre patrimoine.

- Secondement, par son importance stratégique :

La propriété publique, la maîtrise foncière au sens large, conditionnent le développement économique et humain des territoires. Au-delà de la gestion de l'espace, il permet de tenir un calendrier qui constitue un guide d'investissements publics et privés. Sans vision territoriale, il n'y a pas de projet politique.

Quelques exemples récents - et aux alentours du palais des congrès - pour illustrer mon propos.

Nous voulons ce tramway qui sous-tend la constitution de la métropole rhénane. Belle ambition ! Il a fallu négocier et acter en début de mandat une transaction de plusieurs millions pour récupérer un tènement foncier qui se trouvait sur le trajet. Vous savez combien la transaction amiable est complexe en droit public...

Dans cette même zone, nous sommes en négociation avec l'Etat pour acquérir les emprises des anciennes installations douanières. Bien que le législateur ait constamment amélioré les conditions de cession du foncier public pour le mobiliser notamment au profit du logement social, cela reste un exercice difficile.

D'ailleurs, il est compréhensible que l'Etat ne brade pas son patrimoine. La Cour des comptes fait régulièrement des observations sur ce point et les collectivités locales émargent aux mêmes observations pratiquement à chaque rapport des Chambres régionales.

Les difficultés budgétaires nous invitent plus que jamais à faire nôtre le titre du rapport 2013 de la Cour des comptes : « l'immobilier des collectivités territoriales : vers une gestion plus dynamique ».

Nous avons cette exigence d'abord en adoptant des budgets qui prévoient à la fois des interventions foncières pour acheter mais aussi pour vendre.

Cette gestion active du patrimoine est exigeante pour les services. Elle oblige à des délais de réalisation qui autorisent les recettes attendues dans un exercice. Elle devient aussi de plus en plus délicate pour ne pas susciter de controverses, permettre de respecter des règles de la concurrence.

Dans le domaine règlementaire, la collectivité coproductrice du droit des sols, se doit de l'appliquer avec soins. Nous sommes au milieu du gué pour la réalisation du PLU intercommunal. L'Eurométropole est en concertation étroite avec tous les maires pour intégrer les exigences de mixité sociale, de protection des populations avec tous les plans obligatoires contraignants comme ceux visant les risques naturels et industriels que vous citez abondamment dans vos actes.

L'acte de bâtir en devient une course d'obstacles. Un exemple à quelques pas d'ici – au Wacken- après avoir réglé nombre de questions dont celle de la propriété foncière, nous voulons construire une chaufferie collective biomasse. Cet investissement économe et écologique est salué ...par une salve de recours signalés par la presse la semaine dernière.

Dans ce contexte, l'exigence politique de maîtrise du temps conduit à envisager des solutions de portage. foncier parfois périlleux financièrement.

Je ne voudrais pas multiplier les exemples pour ne pas vous accabler en cette fin de congrès mais rappeler tout ce que vous savez sur les difficultés de la préemption urbaine et des inéluctables choix patrimoniaux à opérer.

Ainsi, au travers de ce quotidien de l'Eurométropole, le nombre de préoccupations communes des élus avec le notariat excède largement ce qui pourrait faire différence.

Vous avez travaillé depuis deux ans (et 2 jours) à la question de la sécurité juridique. Elle est essentielle pour les élus, pour l'ordonnateur des dépenses et des recettes publiques que je suis.

La nature de vos diligences vous place en premier ligne du contrôle de la légalité des actes. Votre esprit de méthode conduit à la vérification des pièces, des compétences, des signatures. Vos connaissances approfondies permettent de mesurer les valeurs vénales dans d'excellentes conditions, en complément des valeurs domaniales.

Vous êtes dès lors un indispensable garant de la régularité des actes, de leur pertinence économique et donc de la protection des deniers publics.

Votre exercice de délégataire de la puissance publique n'est pas contesté et je sais que vous êtes attachés à faire valoir vos ambitions par la voie parlementaire.

Dans cette période où certains d'entre vous peuvent douter ou se mettre en questions de manière originale, je tiens à vous dire en cette clôture de congrès combien les français sont attachés à votre ministère public.

Dans cette grande région où 4 pays se côtoient, la sécurité des transactions patrimoniales est essentielle. Nombre d'études ont acquis une notoriété transfrontalière en travaillant en plusieurs langues et avec des établissements financiers ignorant les frontières des Etats.

La sécurité que vous apportez, les élus en ont besoin, car l'action publique se démultiplie au travers d'outils opérationnels de plus en plus répandus.

Les SEM ont vu trois nouvelles formes de sociétés se créer en quelques années (SPLA, SPL, SEMOP) et leurs filiales de toutes formes sociales se sont multipliées, on en compte près de 300. Tout le secteur HLM a totalement changé de visage dans la même période.

C'est dire combien nous avons besoin de conseils objectifs dénués d'esprit marchand.

Un de vos pairs lors du discours de clôture de votre dernier congrès à Lyon soulignait justement que le formalisme était la sœur jumelle de la liberté.

C'est un point commun du notariat avec la gestion territoriale. Le formalisme oblige à la réflexion préalable, à entendre l'autre partie, à appliquer non seulement le droit mais aussi à avoir des comportements dignes et éthiques.

Ce formalisme protecteur, vous en êtes les garants.

En cette période charnière professionnelle, - de modernisation,  
- d'interprofessionnalisation et,

- d'internationalisation, vous bénéficiez du capital de confiance de vos clients. C'est votre viatique.

Nous avons la chance de vous avoir à nos côtés pour maîtriser les risques nombreux –près de 300 procédures en responsabilité civile sont actionnées chaque année contre des élus ou les collectivités. On en mesure la vertu dès qu'on sort de la vieille Europe et du monde où œuvre « le notariat latin » pour reprendre une formule qui vous est chère et que vous avez su internationaliser.

Vous l'aurez compris, notre relation n'est pas résumée entre le choix de l'acte administratif ou de l'acte notarié.

Notre relation est riche des complexités de notre société. Nous partageons, le souci du bien commun, le sens du service public et une vision européenne des métiers comme en témoigne votre processus d'authentification des actes par un sceau.

Vous êtes des partenaires appréciés des collectivités locales, officiers publics et en service public.

Votre existence rassure et nous rappelle le sens du long terme qui signe votre pratique professionnelle.

En réitérant mes remerciements pour votre présence ici et votre écoute mais également vous féliciter pour toute l'organisation matérielle qui entoure votre congrès, je souhaitais à travers mon propos témoigner de la considération qui est la nôtre à l'égard de votre profession.

Mesdames et messieurs merci de votre attention.

**Jean-François SGAUT, président du 111<sup>e</sup> Congrès des notaires de France, notaire à Paris**

Merci monsieur le président pour votre intervention. Vous voyez, l'ensemble des congressistes y est sensible. Vous nous montrez que la sécurité juridique, nous l'avons en partage.

# SÉANCE DE CLÔTURE DU CONGRÈS

## Jean-François SAGAUT, président du 111<sup>e</sup> Congrès des notaires de France, notaire à Paris

Mes chers confrères,

Voici déjà venu le dernier temps de ce congrès que, je l'espère, vous aurez apprécié.

En effet, cet après-midi marquera le temps de la clôture. Toutefois, il nous reste encore de grands moments à vivre ensemble et ce, grâce à la qualité tout à fait exceptionnelle des intervenants qui vont se succéder à la tribune.

Mais un congrès est aussi un évènement qui s'inscrit, avec sa place si singulière, parmi d'autres évènements d'une profession qui n'en manque pas, preuve de son dynamisme.

Aussi, avant d'appeler à mes côtés les acteurs prestigieux de cette clôture, et pour respecter une tradition bien établie, il m'appartient de vous livrer les moments forts qui vont émailler la vie de notre profession pour l'année à venir, en vous présentant brièvement les prochains thèmes retenus d'une part par la 66<sup>ème</sup> Assemblée de liaison et d'autre part pour le 112<sup>e</sup> congrès des notaires de France.

L'Assemblée de liaison tout d'abord :

La 66<sup>ème</sup> session de l'Assemblée de liaison se déroulera du 30 novembre au 2 décembre 2015 au Palais des Congrès de Paris sous la présidence de l'inoxydable Denis WATIN-AUGOUARD.

Elle aura pour thème «*Les notaires à la conquête de l'Europe*». Me Sébastien COLLET, notaire à Laval, assurera la coordination des travaux.

L'évolution de la pratique notariale, désormais confrontée à des situations supra nationales, conduit les notaires à apporter des réponses pratiques et concrètes aux préoccupations de nos concitoyens au-delà des frontières.

Par ailleurs, les textes européens, s'ils ne sont pas parfaitement maîtrisés par notre profession, présentent le risque, selon nos confrères, d'exclure le notariat au profit d'autres professionnels du droit, alors pourtant que notre expertise en cette matière est incontestable.

En filigrane c'est aussi le spectre une ingérence de la Common law dans la pratique et un affaiblissement corrélatif du droit continental. Les rapporteurs axeront leurs réflexions autour de deux thèmes :

- Comment alerter les juristes européens et spécialement les notaires de ces risques ?
- Comment faire face à la perte de substance du droit continental, ce qui pourrait avoir des conséquences néfastes pour le droit positif français et partant, pour les notaires ?

Cette Assemblée de liaisons compte ainsi interpellé les 22 notariats de l'Union européenne pour une prise de conscience et un appel à s'unir pour réagir et saisir les opportunités qui sont offertes en appréhendant les outils et règlements mis à notre disposition.

Nos amis nous donneront les clefs pour utiliser les réseaux existants et en développer de nouveaux, pour évoluer dans un monde du droit devenant européen. L'enjeu affiché est de démontrer aux institutions européennes qu'elles peuvent faire confiance au notariat, ce qui ménage l'espoir d'obtenir d'elles de nouvelles compétences.

Former une génération de notaires européens et promouvoir le notariat partout en Europe grâce à l'acte authentique : telles seront les bases sur lesquelles ils vous invitent d'ores et déjà à réfléchir.

Pour cela vous pouvez dialoguer avec eux via le mail suivant [rapporteursAL2015@gmail.com](mailto:rapporteursAL2015@gmail.com)



Voyons maintenant ce que nous réserve le 112<sup>e</sup> congrès des notaires de France. Ce prochain congrès aura pour thème : "*La propriété immobilière, entre liberté et contraintes*". Il se déroulera du 5 au 8 juin 2016 dans la ville de Nantes, ville profondément renouvelée depuis la dernière venue du congrès des notaires en 2005, sous la Présidence d'Edmond JACOBY.

Ce thème embrasse un vaste sujet qui est dans la continuité des travaux du présent congrès et plus particulièrement de sa quatrième commission. Les congrès se suivent ainsi et se complètent avec intelligence. Ce sujet ne laissera personne indifférent tant il est au cœur de notre métier et de nos missions quotidiennes.

La propriété c'est, nous le savons :

- un droit fondamental bien établi,
- consacré solennellement par notre constitution dès l'origine en termes exaltés, voire sublimés.

Mais c'est aussi un droit auquel le législateur n'a jamais cessé de porter atteinte. Ces attaques sont si régulières qu'elles justifient que les notaires se posent la question de savoir si la propriété n'est pas aujourd'hui en réel péril ? Est-elle suffisamment protégée pour demeurer encore le premier support du développement économique et du progrès collectif de notre société ? Faut-il même songer à repenser la propriété telle qu'elle nous apparaît établie dans le Code civil ?

Ce changement semble incontournable !

- Le 112<sup>e</sup> congrès se propose de revenir sur les fondamentaux du droit positif
- et se risquera ensuite sur le terrain de la prospective.

Il sera présidé par Pierre-Yves SYLVESTRE, notaire à Lyon, et l'équipe des rapporteurs sera encadrée par son rapporteur général, François DEVOS, notaire à Bourbourg dans le Nord.

Ils réfléchiront sous le regard du professeur Hugues PERINET-MARQUET, rapporteur de synthèse.

Cette équipe, vous l'avez déjà rencontrée en vous rendant sur son stand, au cours de ces trois jours de congrès.

Nous lui souhaitons bonne chance et lui adressons tous nos vœux sincères de réussite.

Mes chers confrères,

Depuis lundi, les débats ont été riches, parfois vifs, mais toujours empreints de pertinence et l'ensemble aura donné une manifestation de grande qualité. Nos présidents et rapporteurs de commissions ont été à la hauteur de ce que doit être un congrès des notaires. Qu'il leur soit rendu une nouvelle fois hommage.

Les propositions soumises à vos suffrages n'ont certes pas toutes été adoptées mais c'est parfois le tribut à payer pour ceux qui se projettent avec un temps d'avance ! Celles qui l'ont été participeront quant à elles, comme celles des 110 éditions précédentes, à enrichir la science du droit.

Mais voilà que le temps de la synthèse est venu !

Et je vais maintenant demander à Michel GRIMALDI, Professeur à l'Université Panthéon-Assas, de se livrer pour notre plus grand plaisir à l'exercice le plus difficile qui soit, c'est à dire : Rapporter un échange de trois jours, à partir d'un rapport de plus de 1000 pages en l'espace de moins d'une heure !

Une gageure pour tout à chacun. Mais cet homme n'est justement pas n'importe qui et lui seul pouvait authentiquement relever ce défi ! Je l'invite à me rejoindre en tribune.

Monsieur le professeur, cher Michel, avant de vous céder la parole, je voudrais souligner combien mon équipe et moi-même avons apprécié votre présence au cours de nos travaux. Aux côtés de Jean-Marie DELPERIER, vous avez accompagné avec patience et bienveillance le cheminement de chacun des rapporteurs dans la rédaction de l'ouvrage.

Ensuite, vous nous avez apporté votre éclairage, érudit, dans la préparation des propositions que l'équipe a présenté aux congressistes, sans jamais imposer vos propres convictions, Respectant ainsi une neutralité qui vous honore. Nous avons apprécié votre indépendance d'esprit, votre attachement permanent à notre droit continental et à nos valeurs d'humanistes.

A titre personnel, cher Michel, vous dont j'ai été comme tant d'autres l'élève et qui depuis vingt ans maintenant suivez mon parcours avec l'intérêt que seul un véritable ami peut porter avec autant de sincérité, je tenais à vous dire en mon nom et en celui de l'ensemble de l'équipe que ces deux années auront été un véritable plaisir et un réel bonheur de travailler à vos côtés.

Aussi avant de me taire, et que la salle que je sens impatiente ne vous écoute, permettez-moi de vous dire, aussi sincèrement que simplement merci !

### **Michel GRIMALDI, professeur à l'Université Panthéon-Assas, rapporteur de synthèse du 111<sup>e</sup> Congrès des notaires de France**

Monsieur le président du Conseil supérieur du notariat,  
Monsieur le président du 111<sup>e</sup> Congrès des notaires de France,  
Chers compagnons du 111<sup>e</sup> Congrès des notaires de France,  
Mesdames et messieurs et chers étudiants,

Lorsqu'un petit matin du mois de mai de l'an 2000, je gravissais à Lille les marches du palais de votre 96<sup>e</sup> congrès dont je devrai faire la synthèse, une forte bourrasque venue de la mer du Nord décoiffait depuis quelques heures les notaires premiers arrivés dans la capitale des Flandres... Lorsque, l'autre soir de ce mois de mai 2015, j'arrivai à Strasbourg au seuil de ce Palais de votre 111<sup>e</sup> congrès, mesurant le privilège de la synthèse qui m'était de nouveau offerte, j'observai que, cette fois encore, la tempête soufflait, mais une tempête d'une tout autre nature et d'une tout autre ampleur, qui, avec la force d'un ouragan et depuis plusieurs mois, secouait le notariat français et en ébranlait les fondements, au point d'y provoquer des manifestations d'une ampleur inégalée et des protestations d'une véhémence rare.

Comment donc, me disais-je, se déroulerait ce congrès, qui pouvait apparaître comme celui de tous les dangers : danger de l'indifférence causée par la lassitude éprouvée à devoir sans cesse expliquer ce que l'on est à ceux qui ne parviennent pas à comprendre, danger de la violence provoquée par l'exaspération ressentie à subir les attaques malignes de ceux qui ne veulent pas comprendre ? Ne m'avait-on pas dit que votre ministre de tutelle, qui ne fuit pas les assemblées en attente de ses explications, se tiendrait cette année à l'écart de la vôtre pour en éviter ou en prévenir les éventuels emportements ?

Mais alors, me disais-je en même temps, quelle sagesse prémonitoire que celle qui inspira le président Jean-François SAGAUT dans le choix qu'il fit, bien avant que la tempête ne se levât, du thème de ce congrès : *La sécurité juridique – Un défi authentique*.

Car à un moment crucial de son histoire, où le notariat se trouve remis en cause dans son existence même, votre congrès national devait résister à la tentation de se substituer à d'autres instances ou de tourner en une assemblée « furibarde ». Il devait rester ce qu'il est : une institution qui, au terme d'un intense travail collectif de deux longues années, présente à la communauté des juristes un ouvrage de référence et au législateur une série de propositions démocratiquement débattues. Mais, pour que ce pari pût être tenu, il lui fallait un thème qui fût au centre des débats d'aujourd'hui et au centre duquel se trouvât le notariat : un sujet qui, tout à la fois, fût sociétal et notarial, qui montrât toute l'utilité sociale du notariat et toute la modernité de l'authenticité. Pouvaient-on rêver mieux, je vous le demande, que le défi lancé par la sécurité juridique ?

De la sécurité juridique, il est aujourd'hui partout question, comme notre rapporteur général, Me Jean-Marie DELPERIER, l'a relevé dès l'ouverture de ces journées. En doctrine, des études devenues innombrables lui sont consacrées en droit public comme en droit privé, et non seulement en droit civil, en droit international privé, en droit fiscal et en droit européen, que nous avons beaucoup parcouru, mais aussi en droit pénal, en droit des affaires et surtout en droit du travail. En jurisprudence, les plus hautes juridictions l'invoquent au soutien de

leurs décisions : les juridictions européennes, de Luxembourg comme de Strasbourg ; les juridictions nationales, notamment le Conseil constitutionnel et le Conseil d'État, en attendant la Cour de cassation...

Or le notariat se pose, et de toujours, en garant de la sécurité juridique, et ce de multiples façons sur lesquelles on reviendra. On se bornera ici à rappeler qu'il eut naguère pour slogan « *Mon notaire rend mes projets plus sûrs* », et que, dans la tourmente actuelle, sa communication vers les médias et les citoyens, dont, lors de la séance d'ouverture, le président Pierre-Luc VOGEL nous a fait prendre toute la mesure, est souvent axée sur le thème de la sécurité. La sécurité juridique est l'ADN du notariat, nous a dit, au cours de cette même séance, le président Jean-François SAGAUT.

Mais si pertinent que fut le sujet, encore fallait-il, selon la méthode éprouvée qui est celle de vos congrès, rédiger un ouvrage et concevoir des propositions. Pari tenu ! L'ouvrage est là, qui prouve la richesse du thème, les propositions aussi, qui en montrent la fécondité.

Au-delà de vos propositions particulières, dont on reparlera, l'apport de vos travaux est d'aider à comprendre ce qu'est la sécurité juridique en général. Ce n'est pas là leur moindre mérite. Car le risque de toute notion ressassée ou rebattue est que l'incantation en éclipse l'étude. À cet égard, à l'issue de votre congrès, la sécurité juridique apparaît comme une notion duale, comme une exigence relative et comme une valeur culturelle.

Une notion duale. Vous avez mis en lumière une distinction éclairante entre la sécurité objective et la sécurité subjective.

La sécurité objective est une qualité du droit objectif. La règle de droit doit d'abord être accessible : matériellement, car elle doit être connaissable ; intellectuellement, car elle doit être intelligible. Elle doit ensuite être prévisible, donc stable. Faute de cette sécurité objective, le citoyen manque des repères dont il a besoin pour entreprendre : pour fonder une famille, pour acquérir des biens et pour les transmettre.

La sécurité subjective est une qualité des droits subjectifs : les droits de chacun, ceux du propriétaire comme ceux du créancier, doivent être certains et effectifs. Certains : l'acquéreur d'un appartement doit être à l'abri d'une éviction pour avoir acquis d'un non-propriétaire (vous l'avez dit). Effectifs : l'héritier réservataire doit être en mesure d'obtenir la réduction de la libéralité excessive (vous l'avez dit aussi). Là où cette sécurité subjective n'est pas assurée, le citoyen se retrouve titulaire soit de droits fragiles, parce que sujets à contestation, et il en est surpris ; soit de droits virtuels, parce que réduits à de simples leurres, et il en est amer...

Or, sur ces deux registres, le notaire a son rôle à jouer. Sur celui de la sécurité objective, car, ayant mission d'éclairer le consentement des parties en leur expliquant le sens et la portée de leurs engagements, il est cet instituteur de la loi, tenu de faire connaître le droit et de le faire comprendre. Sur celui de la sécurité subjective, car, ayant mission de préconstituer une preuve certaine des conventions, de leur origine, de leur contenu et de leur date, d'en garantir, non pas seulement la validité, mais aussi l'efficacité, et enfin de conserver les actes qui les portent, il permet au citoyen de créer, de modifier et de transmettre des droits et obligations le plus sûrement qu'il soit possible.

Une exigence relative. Que la sécurité soit un bien, nul a priori n'en saurait douter ? Elle l'est en général : on se préoccupe de sécurité routière, de sécurité aérienne, de sécurité alimentaire, de sécurité financière, de sécurité informatique, de sécurité sociale et même, pour emprunter au titre d'une loi, de sécurité quotidienne... Elle l'est pour le droit en particulier : qui donc ferait l'apologie d'un système juridique en raison de son insécurité ? Qui louerait un droit d'être inaccessible (sauf, peut-être, ceux qui feraient monnaie d'en avoir seuls la clef) ? Qui créditerait un droit de ne pas garantir les droits des citoyens (sauf peut-être ceux qui ne reconnaîtraient d'autres droits que les leurs) ? La sécurité juridique est une exigence sociale, économique et juridique 2 : elle est la condition de l'État de droit, que l'on dénomme ailleurs Rule of law.

Pour autant, la sécurité ne saurait être un impératif absolu.

Considérée en général, l'obsession sécuritaire tue l'initiative, entrave le progrès et condamne à l'immobilisme. Laissons de côté la controverse persistante sur le principe de précaution, dont on a pu dire qu'il conduit ceux qui ne savent rien à se méfier de tout. Mais reconnaissons que la prise de risque marque l'engagement dans la vie, que la conscience du risque stimule la réflexion, et que l'acceptation du risque est une forme de sagesse : « *L'insécurité, voilà ce qui fait penser* », écrit Albert CAMUS dans son *Caligula*. Au demeurant, les décors plantés pour ces Journées venaient parfois en contrepoint de leur thème : la liberté de Delacroix guidant le peuple sur une barricade des Trois glorieuses (première commission) ; la psyché de CANOVA ranimée de justesse par le baiser de l'amour (deuxième commission) : voilà bien deux œuvres qui ne viennent pas en tête de liste des allégories de la sécurité.

Mais revenons au droit pour constater que, poussé à son paroxysme, l'impératif de sécurité y produirait un double maléfice.

D'abord, il conduirait à traquer, pour les éliminer, toutes les incertitudes, alors qu'il en est qui sont le corollaire d'un bienfait. Ainsi, l'incertitude est le revers d'une protection légitime lorsque la loi permet au propriétaire dépossédé de revendiquer son bien contre le possesseur pendant dix à trente ans : si le fait ne saurait l'emporter sur le droit, ni la force sur la justice, il faut laisser au droit et à la justice le temps d'arriver, même si ce temps doit être celui de l'incertitude. Ainsi encore, l'incertitude peut procéder d'une liberté proclamée : l'incertaine destinée de la succession que l'héritier tarde à accepter ou à repousser est le fruit de la liberté de l'option grâce à laquelle nul n'est héritier qui ne veut ; et l'incertaine évaluation des biens n'est, d'une certaine manière, que le corollaire de la liberté économique inhérente à une économie de marché (elle ne se retrouve pas là où les prix sont fixés par l'autorité publique... sauf la constitution d'un marché parallèle). Ainsi enfin, l'incertitude est parfois la rançon d'un pluralisme assumé : les multiples options ouvertes au conjoint survivant procèdent du souci que son émoulement corresponde in concreto à sa situation personnelle, économique et familiale. Il serait superflu d'insister davantage. L'obsession sécuritaire peut avoir raison de la justice, de la liberté et de la diversité. « *Sécurité, que de crimes a-t-on commis en ton nom* », a lancé Philippe MALAURIE.

Ensuite, poussé à l'excès, l'impératif de sécurité juridique pourrait tarir l'imagination et l'inventivité juridiques, alors pourtant que celles de la pratique, et singulièrement de la pratique notariale, sont le ferment de l'évolution du droit. C'est à la pratique notariale que l'on doit d'avoir osé des innovations mémorables : la clause commerciale, d'abord condamnée par la jurisprudence, mais validée par la loi en 1965 ; la clause d'excédent de lot, préfiguration du partage d'ascendant inégal autorisé en 1971 ; l'acte de notoriété successoral, entré au Code civil en 2001 ; la purge amiable des hypothèques et privilèges, consacrée dans le Code civil en 2006 ; sans oublier la vente de volumes ou d'appartements à construire. La liste est longue de ces prises de risques hardies mais fécondes.

Voilà pourquoi, aux yeux de certains, la sécurité juridique, à raison de sa relativité, ne saurait être un principe, mais simplement un objectif. Ce qui est sûr, en tout cas, c'est que la difficulté, pour le législateur et le juge, qui font le droit objectif, comme pour le notaire, qui prête son ministère à l'exercice des droits subjectifs, est de faire le départ entre les incertitudes acceptables et celles qui ne le sont pas. Et l'on comprend alors que la sécurité juridique soit une valeur culturelle.

Une valeur culturelle. Le droit étant le reflet de la culture d'un peuple, l'appréhension de la sécurité juridique n'est pas la même ici et là, en terre de droit continental et en terre de common law.

S'agissant de la sécurité objective, le juriste continental la trouve dans un droit codifié, dont il vante l'accessibilité, parce que la règle de droit est plus facile à connaître lorsqu'elle est contenue dans un code que lorsqu'il faut l'extraire d'un ensemble de décisions, et qu'elle est plus facile à comprendre lorsqu'elle est formulée en termes généraux et abstraits que lorsqu'elle est enrobée dans les faits d'une espèce particulière. Le juriste de common law, quant à lui, la trouve dans le système du précédent qui tout à la fois assure une approche plus concrète des litiges et prévient les volte-face du juge. Mais c'est que, plus profondément, en pays de droit continental, le droit fixe des règles a priori pour encadrer les libertés, ce que seule la loi peut faire, alors qu'en pays de common law, le droit n'intervient qu'a posteriori pour sanctionner le mauvais exercice des libertés, ce qui relève de l'office du juge.

De même, la sécurité subjective n'est pas semblablement ressentie par un citoyen américain et par un citoyen français. Là où l'acquéreur français cherche, et trouve, dans l'intervention du notaire la certitude d'acquérir du véritable propriétaire et donc celle de rester cher lui, l'acquéreur américain se satisfait des services d'un assureur qui lui garantit le paiement d'une indemnité en cas d'éviction. Là où l'héritier français, enfant ou conjoint, trouve protection contre le risque d'exhérédation par l'attribution d'une réserve légale, qui lui garantit une part d'héritage dont le montant et la liquidation sont précisément définis, l'héritier américain se contente d'une éventuelle compensation judiciaire, dont le juge décidera librement et du principe et du montant. Voyez la façon dont l'une de vos propositions éradique de la liquidation des créances entre époux l'équité du juge. Deux peuples, deux cultures, que reflètent assez bien les slogans par lesquels ceux qui briguent la présidence de la République entreprennent de séduire leurs électeurs : chez nous, La force tranquille, et son parfum de sécurité ; là-bas, le *Yes we can*, et son parfum d'aventure.

Or c'est ici le lieu de rappeler que, si la mondialisation emporte un rapprochement des cultures et une certaine hybridation des systèmes juridiques, elle ne peut ni ne doit aboutir à une uniformisation culturelle ou juridique. Tel n'est d'ailleurs pas le cas : voyez, en regard de la constitution d'ensembles régionaux, la force des revendications communautaires et identitaires ; voyez, en regard de l'émergence de droits uniformes régionaux, notamment en Europe et en Afrique, la vigueur du mouvement de codification ou de recodification nationale. Et le président Dean SPIELMANN nous a dit, à l'orée de nos travaux, que le socle commun du droit européen n'a pas vocation à uniformiser les cultures nationales. Aussi bien, nous appartient-il, à nous juristes continentaux, de veiller à sauvegarder la sécurité juridique telle que nous l'entendons, avec nos codes, nos notaires et notre réserve héréditaire. La conscience de la relativité de nos valeurs n'exclut nullement, bien au contraire, qu'on les défende avec ardeur.

C'est bien ce à quoi vous vous êtes employés durant ces trois journées. Vous avez été invités à relever, au nom de la sécurité juridique, pas moins de dix-sept défis, et à y répondre par vingt propositions !

Ces défis et propositions m'ont paru s'ordonner en deux séries qui correspondent à deux regards que vous avez posés sur la sécurité juridique. D'un côté, vous avez fixé votre regard sur votre statut et sur vos actes : d'où une première série de propositions qui tendent à parfaire la sécurité juridique assurée par le service public notarial. D'un autre côté, vous avez parcouru de votre regard les domaines qui, tels l'immobilier ou les successions, vous sont familiers, pour y dénoncer quelques insécurités manifestes : d'où une seconde série de propositions qui illustrent la sécurité juridique réclamée par la pratique notariale.

#### La sécurité juridique assurée par le service public notarial

En cette époque tourmentée, le service public notarial doit plus que jamais être expliqué et promu pour la sécurité juridique qu'il apporte. Il l'a été, ici même, au niveau national comme au niveau européen.

#### Le niveau national :

Parce qu'il n'est jamais superflu de rappeler aux autres, et parfois aussi à soi-même, ce que l'on est, vous avez fort opportunément placé en tête de vos propositions une définition de l'acte notarié qui en lie les effets à votre statut. Le notaire y apparaît comme un officier public que l'État investit de sa confiance et qu'il charge d'une double mission de service public, l'érigeant ainsi en garant de la sécurité juridique, objective et subjective : d'abord, une mission d'authentification, dans l'accomplissement de laquelle le notaire dresse des actes dotés d'une force probante inégalée et de la force exécutoire ; ensuite, une mission de conseil, impartial en toutes circonstances, dans l'accomplissement de laquelle le notaire éclaire le consentement des parties, qu'il assiste, non pas seulement dans l'expression, mais dans la conception même de leur volonté.

La mission d'authentification est celle que l'on évoque le plus souvent, sans doute parce que, dans nos codes, l'acte authentique est classé parmi les instruments de preuve, et que, dans nos universités, il est étudié avec le droit de la preuve. La mission de conseil doit pourtant être aujourd'hui soulignée : c'est elle qui justifie le domaine réservé (qui fut un temps menacé du côté de Bercy) ; c'est elle encore qu'il faut expliquer à un juge américain qui (lui, de bonne foi) ne peut comprendre qu'un seul et même notaire puisse conseiller les deux

parties (deux futurs époux qui passent un contrat de mariage) ; c'est à elle que l'on doit les inventions de la pratique notariale déjà évoquées ; et c'est d'elle enfin que dépend largement l'essor des institutions nouvelles (pacs, RAAR, mandat à effet posthume, mandat de protection future, hypothèque rechargeable, fiducie, etc.).

Ainsi défini, ainsi compris, l'acte authentique doit être optimisé, l'établissement en être facilité et débarrassé de tout ce qui l'encombre inutilement. D'où vos propositions, aisément adoptées, de permettre l'accès en temps réel aux fichiers immobiliers (Livre Foncier d'Alsace-Moselle ou service de la publicité foncière de la France de l'intérieur), de supprimer la formalité de la notification qui fait courir le délai de rétractation de l'acheteur non professionnel (en attendant de purger l'acte notarié du droit de rétractation lui-même...) et de supprimer aussi l'obligation d'annexer à l'acte de vente les documents qui l'avaient déjà été à la promesse.

En revanche, à la suite d'un intense débat, vous avez (semble-t-il, car le vote fut incertain – repoussé la proposition qui permettait au notaire – sans nullement l'y obliger) de détruire les annexes sur support papier qu'il avait numérisées pour les annexer à un acte électronique. Peut-être ce rejet, venant d'une profession qui a pour mission de conserver et non de détruire, procède-t-il de l'instinct plus que de la raison. Peut-être aussi s'explique-t-il par le sentiment diffus que la sécurité de l'acte numérisé ne vaudrait pas celle de l'acte papier, alors pourtant que la loi pose un principe de stricte équivalence. Au demeurant, des voix, plus jeunes que d'autres, se sont étonnées de la résistance opposée à cette proposition, dont il est permis de penser qu'elle refera surface un jour...

Dans le même esprit de promotion de l'acte notarié, vous proposez l'extension du domaine réservé aux pacs qui ne contiennent pas une simple adhésion au régime légal, mais la volonté singulière des partenaires, soit de se placer sous le régime de l'indivision, soit de l'abandonner : aux pactes, donc, pour lesquelles l'exigence de la solennité se justifie par d'impérieuses considérations de preuve et par la nécessité de ne s'y engager que conseillé. Certains ont agité le corporatisme dont on pourrait vous faire grief. Et alors ? Qu'y a-t-il d'insolite à ce qu'un notaire propose que soit solennel un acte dont les caractères justifient la solennité qu'il a mission de conférer ? Pourquoi donc mettre son pavillon dans sa poche ? S'offusquerait-on qu'un médecin préconisât la vaccination qu'il lui incombe de dispenser ?

Autant, donc, de sages propositions de nature à améliorer et à élargir les performances du service public notarial. Mais vous ne pouviez ni ne deviez rester au niveau national. Il vous fallait vous élever au niveau de l'Europe. L'équipe du congrès craignait que ce ne fût difficile. Eh bien ce ne le fut pas.

Le niveau européen :

C'est peu dire que, ces dernières décennies, le notariat français n'a pas vécu replié sur lui-même. Agissant par lui-même ou au sein de l'Union internationale du notariat, sous les présidences successives de Me Jean-Paul DECORPS et de Me Daniel SENGHOR, il a aidé à l'implantation ou au renouveau d'un notariat continental en Chine, en Indochine ou au Liban, il a créé une Université mondiale du notariat, il a réuni plusieurs fois les notariats de la Méditerranée, et il a contribué à d'ambitieuses opérations de titrement dans plusieurs pays en voie de développement.

Mais cette action très précieuse doit se déployer, et avec plus d'énergie encore, au niveau européen. Car les mauvais coups que l'on tente de porter à votre profession viennent pour une part de ce funeste ultra-libéralisme économique qui obsède et aveugle certains administrateurs bruxellois aux yeux desquels la prestation juridique est un banal service commercial. C'est donc là qu'il faut porter le fer. Et l'on ne voit pas que ce combat soit perdu d'avance. Car, à dire vrai, l'attitude de l'Europe à votre égard est assez ambiguë, pour ne pas dire bipolaire.

D'un côté, le statut du notaire, considéré dans l'espace économique européen, lui paraît enfreindre les principes de la libre circulation des personnes et des services : elle oppose volontiers la liberté d'installation au numerus clausus et la libre concurrence à l'existence d'un tarif.

Mais, d'un autre côté, les actes notariés, considérés dans l'espace judiciaire européen, lui paraissent vertueux. D'abord, l'acte authentique a reçu avec l'arrêt Unibank, maintes fois cité, une définition somme toute satisfaisante, qui place au cœur de l'authenticité une délégation de l'autorité publique. Ensuite, l'ordre juridique de l'Union consacre la double force de l'acte notarié. S'agissant de la force exécutoire, le règlement portant création d'un titre exécutoire européen permet de procéder à des mesures de recouvrement sur tout le territoire de l'Union au moyen de la copie exécutoire d'un acte notarié sans qu'il soit nul besoin d'exequatur. Et, de ce règlement (et d'autres textes comparables de l'Union européenne), on rapprochera, puisque nous sommes à Strasbourg, la jurisprudence de la Cour européenne des droits de l'Homme 3, qui assimile l'acte notarié doté de la force exécutoire à une décision de justice et qui, en conséquence, accorde réparation au créancier qui ne peut obtenir dans un délai raisonnable l'exécution forcée de la copie exécutoire d'un acte notarié, le droit à un procès équitable (CEDH, art. 6) incluant un droit à l'exécution du jugement dans un délai raisonnable. S'agissant de la force probante, les choses sont moins avancées. Le règlement Successions reconnaît au certificat successoral européen, sur tout le territoire de l'Union, la force probante que lui reconnaît son État d'origine. C'est un début...

Ainsi, l'Union fragilise le statut du notaire mais promeut ses actes. Or, comme les deux choses sont évidemment liées, la partie reste ouverte.

C'est dire que sont salutaires (au sens propre du mot) les trois propositions européennes que vous avez adoptées et dont la cohérence a été justement soulignée par Cyril NOURISSAT. Deux d'entre elles visent à sécuriser la nature et le contenu de l'acte : la première prône l'établissement d'un sceau européen, qui, se substituant et ajoutant à la légalisation comme à l'apostille, établirait que l'acte répond aux critères européens de l'authenticité ; la seconde impose la traduction par une personne assermentée de l'acte dont le destinataire ignore la langue. La troisième, de loin la plus ambitieuse, vise à ériger en principe la libre circulation des actes authentiques au sein de l'Union, avec leur double force probante et exécutoire.

Alors, naturellement, les promoteurs de ces propositions ont fait preuve de précautions qui n'ont échappé à personne. Ceux de la troisième ont réservé l'accès aux livres ou registres fonciers, et ceux de la première ont souligné que le sceau européen serait un simple label d'identification et non, comme le sceau national, l'expression de la puissance publique. Bref, les actes notariés circuleront mais resteront nationaux, comme le resteront les notaires qui les dressent. Soit. Mais, comme on l'a suggéré du côté de la Dordogne, peut-être faudrait-il envisager l'avenir avec plus de témérité. Est-il vraiment inconcevable que, demain ou après-demain, puisse être publié en Allemagne un acte dressé par un notaire français et en France un acte reçu par un notaire allemand, et que, mieux encore, la circulation étant un facteur de normalisation, se dessine un acte notarié européen (belle alternative aux actes d'avocats), et que, dans la foulée, naisse un notaire européen qui exercerait au travers de structures notariales européennes (bon antidote à la profession unique qui se profile derrière les structures interprofessionnelles de capital « façon Manu »... pour parler comme Gregorio 4) ? On dira que c'est une utopie et que, pour qu'il y eût un notaire européen, il faudrait une puissance publique européenne. Mais on répliquera que l'utopie n'est que la vérité de demain ; qu'il existe entre le juge et le notaire, magistrat l'un du contentieux, l'autre de l'amiable, une parenté multiséculaire et que le juge européen est déjà là.

Telle est la série de propositions que, regardant votre statut et vos actes, vous avez formulées en vue d'améliorer et de promouvoir la sécurité juridique assurée par le service public notarial. Une autre série de propositions remédie à des cas d'insécurité juridique que, regardant les domaines de votre pratique, vous avez relevés de-ci de-là : elles illustrent la sécurité juridique réclamée par la pratique notariale.

La sécurité juridique réclamée par la pratique notariale :

Dans votre pratique quotidienne, vous décelez régulièrement des causes d'insécurité. Vos propositions en pointent certaines, auxquelles elles proposent un remède en vue d'améliorer, les unes la sécurité objective, les autres la sécurité subjective.

La sécurité objective :

La sécurité objective postule que la règle de droit soit connaissable et intelligible. Mais vous vous êtes gardés d'une proposition générale sur le nombre, sur la clarté, sur la cohérence et sur la stabilité des lois qui nous régissent – et plus généralement du droit qui nous gouverne –, car la sécurité juridique exige que ces qualités se retrouvent dans la marée toujours montante des décisions de justice, nationales et européennes. Vous avez eu raison. On aura beau invoquer TACITE, PORTALIS ou CARBONNIER (et sa fameuse question : « Toute loi en soi est un mal ? », les choses ne changeront pas de sitôt, les sources du droit ne sont pas près de se tarir : tous les législateurs, et ils sont de plus en plus nombreux, veulent laisser leur marque ; tous les juges, et ils sont de plus en plus nombreux, veulent élargir leurs compétences. Il faut donc faire avec...

Vous avez donc, fort sagement, fait deux propositions précises, l'une sur la connaissance de la règle, l'autre sur sa compréhension de la règle, et qui, d'une certaine manière, montrent les difficultés de la sécurité objective, l'une dans l'ordre international, l'autre dans l'ordre interne.

S'agissant de la connaissance de la règle, vous proposez, dans l'ordre international, la création de certificats de coutume qui sécurisent l'accès aux droits étrangers, en réponse à l'obligation où, par suite de la circulation des personnes et des biens et de l'ouverture de la *professio juris*, vous pouvez vous trouver soit d'appliquer une loi étrangère, soit d'informer de sa teneur celui qui envisage de s'y soumettre, sa succession ou son éventuel divorce. Le vœu est réaliste et prometteur : il prend acte que nul ne peut connaître et son droit et celui des autres ; et il porte en germe une coopération transfrontière qui peut aider à l'avènement d'un notariat européen. Mais j'ai bien relevé que ce certificat serait, non pas seulement un acte informatif, mais un véritable avis de droit, puisque son auteur devrait y certifier, au vu des faits de la cause, que la règle est bien applicable au cas considéré. C'est l'aveu que, si claire que soit la règle, sa seule lecture ne se suffit pas à elle-même. La bonne intelligence d'une règle passe par celle du système dans lequel elle s'insère. Ce qui justifie de plus fort votre proposition.

S'agissant de la compréhension de la règle, vous avez, dans l'ordre interne, pris pour cible la batterie de règles applicables aux créances conjugales lato sensu. L'occasion était trop belle. Des divergences inexplicables, des renvois improbables, des consignes incertaines : une véritable « source de souffrances », a avoué l'un d'entre vous. Vous avez souhaité faire le ménage et rétablir la sécurité objective. Ce qui est un juste dessein. Reste que vous proposez la substitution aux règles anciennes des règles de l'article 1469, dont la clarté n'est rien moins qu'évidente, puisque son premier alinéa commence par lancer le lecteur sur une fausse piste en énonçant une règle du double maximum qui ne joue jamais, et que les deux suivants lui posent une devinette en lui indiquant à quoi la récompense ne peut être inférieure sans lui dire à quoi elle est égale. Par ailleurs, on se souviendra que tous ces textes sont de la plume de Carbonnier, pour qui il n'était pas bon qu'une loi nouvelle restât vierge de questions, pour qui il fallait qu'une loi contînt des interstices où pourrait un jour se nicher une jurisprudence prétorienne. Ce qui s'est d'ailleurs passé pour les créances entre époux, dont la jurisprudence a décidé, au bénéfice d'un énigmatique renvoi partiel à l'article 1469, qu'elles ne peuvent jamais être liquidées à une somme inférieure au montant nominal de la somme empruntée. Au demeurant, lors de vos débats, certains ont dit leur crainte que, de sa clarté, la règle nouvelle ne tire une rigidité qui soit parfois source d'injustices. L'art de légiférer est difficile. La sécurité objective n'est qu'un... objectif.

La sécurité subjective :

Au nom de la sécurité subjective, vous avez voté des propositions relatives au contrat, à la famille et à la propriété : les trois piliers du droit civil, disait Jean CARBONNIER.

Elles ont d'abord confirmé que la préoccupation de sécurité juridique est partout. Du côté des contrats, il a été question des promesses de vente, qui précèdent le contrat, et des rétractations, qui le détruisent. Du côté de la famille, il a été question du pacs, qui la constitue, du divorce, qui la dissout, de la réserve, qui la consolide, de l'indivision, qui la rassemble, et de l'attribution préférentielle, qui souvent la divise. Du côté de la propriété enfin, il a été question du titrement, qui l'établit, et de la fiscalité, qui, excessive, la ruine.

Ensuite, vos propositions et débats ont montré que la poursuite de la sécurité juridique implique le plus souvent un arbitrage. Car donner de la sécurité aux uns, c'est en retirer aux autres : le propriétaire dépossédé invoque



l'efficiace de son droit, le possesseur le respect dû aux situations constituées de longue date ; l'héritier réservataire qui poursuit la réduction contre le tiers acquéreur invoque l'efficiace de son droit à réserve, le tiers acquéreur du bien donné ou légué invoque la stabilité des droits régulièrement acquis.

Certes, il est des cas où l'impératif de sécurité juridique joue si fort dans un sens qu'une solution radicale semble s'imposer. D'où quatre de vos vœux : Le premier, qui supprime le droit que l'article L. 181 B du Livre des procédures fiscales donne à l'Administration de procéder à des redressements par trop tardifs ; Le deuxième, qui supprime le délai de suspension, jusqu'au décès du survivant, de l'action en réduction pour atteinte à la réserve dans le cas d'une donation-partage conjonctive, cette suspension pouvant être écartée à partir d'une meilleure analyse de l'opération ; Le troisième, qui consolide le droit du bénéficiaire d'une promesse de vente, habile à en obtenir une sorte d'exécution forcée lorsque le promettant se défausse (en attendant – proposition autrement plus audacieuse – de lui permettre de se rabattre sur un droit réel d'option qui reste à inventer, et qui, s'il l'était, viendrait s'ajouter à ceux qui l'ont déjà été, tels, en jurisprudence, le droit réel de jouissance spéciale, ou, en législation, le droit d'hypothèque rechargeable) ; Le quatrième enfin, qui reconnaît un droit à l'attribution préférentielle du logement à toute personne qui cohabitait avec le de cujus (ses coindivisaires n'ayant à opposer à son droit au logement que la perte de la chance de se voir attribuer le bien ou de s'en porter adjudicataire).

Mais, le plus souvent, les intérêts antagonistes méritent les uns comme les autres considérations. Et devant le dilemme où la sécurité juridique semble devoir succomber, d'un côté ou de l'autre, deux attitudes sont possibles.

La première est le compromis. On l'a vu à propos de la réserve héréditaire. Vous ne voulez pas que, du fait de la généralisation de la réduction en valeur par la loi du 23 juin 2006, la réserve héréditaire ne devienne un leurre. D'où deux conséquences. Primo, vous entendez conserver au réservataire le droit de poursuivre le tiers acquéreur de l'immeuble donné ou légué en cas d'insolvabilité du gratifié, mais vous voulez l'empêcher de faire de l'obstruction au moment de l'aliénation. D'où votre proposition d'enfermer dans un délai d'un mois son droit de ne point consentir à cette aliénation, son silence persistant valant consentement. Deuzio, vous tenez à protéger le droit du réservataire à une indemnité de réduction. D'où votre proposition de le conforter par un droit de rétention jusqu'au complet paiement de l'indemnité. Peut-être, sur cette voie, auriez-vous pu aller plus loin et reconnaître carrément au réservataire le droit de revendiquer le bien donné lorsque le gratifié ne paie pas l'indemnité dont il est redevable, la réduction en nature restant sous-jacente à la réduction en valeur, comme le suggère d'ailleurs le droit de poursuite contre le tiers acquéreur.

La seconde attitude possible consiste à faire prévaloir la sécurité juridique de l'un sur celle de l'autre. Et c'est bien ce à quoi aboutit une procédure de titrement qui dote son bénéficiaire d'un titre de propriété incontestable : procédure mise au point par les Anglais en Australie (système Torrens), implantée par la France dans certaines de ses anciennes possessions comme le Maroc, et de laquelle se rapproche fortement l'audacieuse procédure de titrement à la fois notariale et judiciaire que vous avez proposée. Mais un tel système, qui n'est actuellement ni celui de la Corse, ni celui d'Alsace-Moselle, a pour corollaire la responsabilité des autorités chargées du titrement dans le cas où toutes les précautions n'ont pas été prises au cours de la procédure. Il faut en être bien conscient.

Telles sont les diverses et riches propositions que votre pratique vous a conduit à formuler. J'en ai cependant omise une, qui visait à plafonner à cinq ans l'indemnité que peut devoir un époux à raison de son occupation du logement au cours de la procédure de divorce. Non parce qu'elle a été repoussée (peut-être, d'ailleurs eût-elle été accueillie si, au lieu de comprendre l'article 815-10, alinéa 3 du Code civil comme une règle de prescription extinctive, suivant l'interprétation qu'en donne la jurisprudence, on y lisait, comme le permet sa lettre, et comme le suggère son esprit, une règle fixant un plafond eu égard au montant des sommes dues). C'est qu'il m'a paru que, lors des débats, la boussole de la sécurité juridique parfois s'affolait. Ne fut-il pas, à un moment, suggéré d'introduire le tempérament d'équité que la proposition précédente venait de bannir de la liquidation des créances entre époux ? Et, à un autre moment, ne fut-il pas observé que l'incertitude sur le montant de la somme qu'il faudrait payer, l'insécurité même qui en résulte pour le débiteur, pourrait inciter celui-ci à ne pas freiner le déroulement de la procédure ? Comme quoi...

Finalement, la sécurité juridique était bien un sujet rêvé pour ce congrès capital. Vous en êtes apparu à la fois comme les acteurs efficaces, parce que vous détenez les clefs de l'authenticité, et comme les observateurs vigilants, parce que votre culture est celle d'un contrat juste et équilibré.

Mais il est temps de conclure, et vous me permettez de le faire sur un mode plus personnel.

D'abord pour dire au président Jean-François SAGAUT combien l'Université est sensible à son idée, magnifique et généreuse, d'inviter à cette séance de clôture des étudiants qui se destinent au notariat : les lauréats du concours Jean-Louis MAGNAN organisé chaque année par l'Association Rencontres Notariat-Université 8, des représentants des différents masters de droit notarial de France, et toutes celles et ceux d'Alsace-Moselle engagés dans des formations notariales. Le projet qu'ont ces étudiants, et tous ceux qu'ils représentent, de vous rejoindre au terme de longues années d'études montre leur détermination et la confiance qu'ils ont dans le notariat. Alors, autant qu'il vous est possible en des temps parfois difficiles, accueillez-les. Ne les décevez pas !

Ensuite, pour dire à l'équipe du congrès tout l'intérêt et tout le plaisir que j'ai trouvés à réfléchir avec elle durant de longs mois, et aussi l'admiration très sincère que j'éprouve pour le travail accompli. Je ne sais pas si des professeurs pourraient s'improviser notaires ; je sais que les notaires de cette équipe ont été trois jours durant des professeurs d'une remarquable pédagogie (le compliment leur en a d'ailleurs été fait au cours des débats). Parmi eux, il en est que j'ai eu ou que j'ai la chance d'accompagner sur un bout plus ou moins long de leur parcours universitaire. Qu'ils sachent qu'ils sont de ceux grâce auxquels je n'ai jamais, pas même une seconde, regretté d'avoir choisi ce métier. Aujourd'hui mon seul regret – et je ne m'en consolerais jamais – est de n'avoir pas vu le président Sagaut se jeter à corps perdu sur le matelas formé par les bras levés de notaires emportés, possédés même m'a-t-on dit, par la musique de GREGORIO...

Sur la sécurité juridique, ni sur aucune autre question de droit, rien ne sera jamais dit ou écrit qui soit définitif. Mais si le devoir et l'honneur d'un juriste sont d'apporter, humblement, sa contribution à la solution des problèmes de son temps, alors le 111<sup>e</sup> Congrès des notaires de France n'a manqué ni à l'un ni à l'autre. Vive, donc, le Congrès des notaires de France ! Et vive le notariat !

### Jean-François SAGAUT, président du 111<sup>e</sup> Congrès des notaires de France, notaire à Paris

Mon cher Michel, la salle est sous le charme. Nous sommes conquis par tant d'assurance dans le propos, par tant de clarté dans l'expression. Quel exposé didactique vous venez de nous livrer.

Encore merci.

Merci de nous avoir accompagnés pendant ces deux années qui ont construit ce congrès, merci de la disponibilité dont vous avez fait preuve auprès de notre équipe.

Mes chers confrères et, à ce stade du congrès vous me permettez de vous appeler, chers amis, la synthèse que nous a livrée, il y a quelques instants, le professeur Michel GRIMALDI pourrait parfaitement être un point final ou plutôt un point d'orgue de notre congrès, tant nous sommes conscients d'avoir vécu un moment d'anthologie juridique.

Pourtant, vous avez compris que le fil conducteur de ce congrès aura été une perpétuelle projection vers l'avant. C'est donc vers l'avenir qu'il nous faut nous tourner.

Notre équipe du 111<sup>e</sup> Congrès des notaires de France a su cerner les contours de la sécurité juridique. Elle a démontré que seule l'authenticité pouvait en être le gage. Pour autant, comment imaginer l'avenir ?

Demain c'est le temps d'après, mais le temps d'après commence dès aujourd'hui !

Nous avons vu au cours de ces trois jours de débat, que le renouvellement des sources du droit les repousse sans cesse au-delà de nos frontières, atteignant désormais celles de l'Union Européenne.

C'est probablement vers cet horizon qu'il nous faudra nous tourner pour rechercher et assurer la sécurité juridique de nos concitoyens. La Charte de la Sécurité juridique notariale en Europe signée lundi au Parlement européen en est un premier repère. Il nous fallait donc, pour conclure ces trois jours de travaux, l'éclairage d'un grand témoin qui ait cette vision d'avenir,

Cette dimension permettant de porter le débat de manière lointaine avec une hauteur de vue que seules les grandes âmes savent atteindre.

Pour nous rejoindre, nous notaires dans notre approche du droit, il nous fallait un personnage qui a vécu le droit au travers d'une vie d'humaniste. Cette personne qui a été tour à tour avocat, universitaire, essayiste et homme politique, celui que j'évoquais dans mon discours lors de la séance solennelle d'ouverture lundi comme un « Juste au regard de l'humanité » est en direct avec nous depuis Paris où il nous fait l'honneur d'intervenir en direct. Il s'agit bien évidemment de Monsieur le Président Robert BADINTER.

Monsieur le président, vous êtes, grâce aux prouesses techniques déployées à l'occasion de ce Congrès, en direct par vidéo retransmission face à tous les congressistes de ce 111<sup>e</sup> Congrès des notaires de France. Et au-delà face à tous les notaires de France qui peuvent également suivre en direct votre déclaration en se connectant sur le portail des notaires de France.

Monsieur le président, la salle vous connaît, la France vous connaît, le monde vous connaît ! Pourtant il me plait de rappeler en quelques mots votre carrière, même si je me contenterai de quelques évocations, l'après-midi ne pouvant suffire à détailler un parcours d'une richesse hors du commun.

Après de brillantes études universitaires, vous vous inscrivez au barreau de Paris en 1951. Lauréat du concours d'agrégation de droit en 1965, vous occupez les postes de professeur de plusieurs universités de droit avant d'être nommé, en 1974 à Paris II, cette université où exerce Michel Grimaldi !

Votre carrière de juriste vous honore : Vous avez été successivement ministre de la justice de 1981 à 1986, puis, aussitôt après, Président du Conseil Constitutionnel jusqu'en 1995. Vous êtes connu, notamment, pour votre combat contre la peine de mort, que vous avez fait abolir en 1981. Ce combat vous l'avez d'ailleurs continué inlassablement :

En 2001, ici même, à Strasbourg, vous avez été l'un des animateurs remarqué du premier congrès mondial contre la peine de mort.

En 2007, vous avez soutenu devant le Sénat le projet de loi constitutionnel visant à introduire l'abolition de la peine de mort au sein de la constitution, permettant ainsi à la France de ratifier deux traités rendant impossible son rétablissement par une simple loi.

D'autres combats que vous avez menés pour la défense des droits de l'homme sont peut-être moins connus, ils sont pourtant tout aussi remarquables. C'est ainsi que, grâce à vous, le 2 octobre 1981, la France devient partie intégrante de la Convention européenne des droits de l'Homme, en ratifiant l'article 35 de cette convention, accordant le droit de requête individuelle des particuliers à l'encontre de la France.

Je rappelle que nous recevions ici-même, à cette tribune, le Président de la CEDH lundi après-midi. C'est encore dans le cadre de la défense du droit à la vie, que vous qualifiez comme " le premier des droits de l'homme", qu'en 2008 vous montrez votre scepticisme quant à la dépénalisation de l'euthanasie devant la commission parlementaire sur la fin de vie.

J'arrêterai là mes propos monsieur le président. Comme je le révélais on ne résume pas la vie et les engagements du président Badinter en quelques lignes et en aussi peu de temps.

Une chose est certaine, l'homme d'engagements que vous êtes a toujours affronté avec courage les combats pour la défense de l' "humain."

Monsieur le président, la communauté des juristes réunis dans cette salle attend avec impatience de vous écouter nous délivrer votre vision d'avenir de la sécurité juridique : aujourd'hui, mais plus encore demain, ici en France, mais également au sein de l'Union européenne et peut être même dans le monde.

Monsieur le président vous avez la parole.

## Robert BADINTER, ancien président du Conseil constitutionnel, ancien garde des Sceaux

Monsieur le président, je vous remercie de ces paroles de bienvenue et de cette présentation, très agréables à entendre. En ce qui concerne le passé, je vous dirai franchement que précisément parce que le mien est long, je n'affectionne pas m'y appesantir. Tel que je suis, après tant de décennies passées à observer avec passion la scène juridique et judiciaire non seulement française mais autant que je l'ai pu, internationale, je pense que nous sommes à un moment décisif de la transformation (et pas seulement en France) des activités juridiques et aussi judiciaires.

Je vais y venir dans un instant, mais avant, juste une rétrospective. En m'interrogeant, je me demandais quel rapport j'avais entretenu dans ma vie avec la grande profession notariale ? Comme avocat, aucun. Il vaut mieux d'ailleurs pour vous, compte-tenu des affaires dont je m'occupais au dernier moment de ma carrière d'avocat. De mes activités personnelles, comme la plupart de nos concitoyens, j'ai eu à faire à des avocats et des notaires amis. S'agissant du notariat, comme la plupart de nos concitoyens, j'ai eu l'occasion de consulter s'agissant aussi bien du contrat de mariage que de l'acquisition immobilière, voire du testament. En vérité, mes relations avec le notariat remontent très exactement à 1981. Quand je suis arrivé à la Chancellerie, j'ai reçu les représentants de toutes les professions juridiques, et je me souviens très bien de l'atmosphère qui régnait à ce moment-là. Je ne peux pas dire que le corps notarial ait eu pour le nouveau gouvernement de 1981 et le nouveau garde des Sceaux, les yeux de Chimène. Ce serait excessif. Ce dont je me souviens très bien, c'est que l'un de vos prédécesseurs m'a dit d'un ton courtois mais soupçonneux, « *On dit que vous avez un projet de fusion de toutes les professions juridiques en une seule à l'instar de certains états que nous connaissons* ». Ce n'était rien d'autre qu'un soupçon d'arrêt de mort sur le notariat. Je lui ai répondu très calmement que je n'avais aucun projet de cette sorte et que de toute façon, nous n'en aurions pas les moyens. Cette dernière remarque a fait mouche et l'a rassuré. Le reste de l'entretien s'est poursuivi sur les difficultés que vous connaissiez déjà, le changement du monde, puis nous nous sommes séparés.

La manière dont nous avons vécu cette période, pour moi ministérielle, fut dans les meilleurs termes. Je vous ai consultés souvent, toujours avec intérêt, et je crois qu'il n'y aura pas à conserver de nos rapports un souvenir marqué de quelque nuage que ce soit. Ce qui m'a amené par la suite, à entretenir avec votre grande profession des relations suivies et constantes et d'en être à la fois l'allié quand je le pouvais, et le soutien, dans toute la mesure du possible.

On dit que les notaires sont enracinés dans un passé déjà lointain. Je situe l'origine du notariat au scribe accroupi, l'admirable représentation qui est au musée du Louvre. Quand vous regardez la tablette sur laquelle il couche les volontés de celui qui parle, il est déjà le notaire. Il enregistre ce qu'on lui dit, et le conserve. Il y a un moment très heureux, concernant le notariat français, auquel je rends toujours témoignage dans l'histoire de notre droit et de notre culture juridique : l'ordonnance de Villers Cotterêts grâce à laquelle nous avons eu l'obligation de rédiger en langue française. C'est grâce à la langue française que nous avons aujourd'hui, une véritable grande culture du notariat français.

Je pense désormais au présent et à l'avenir.

Nous vivons une révolution technologique que vous connaissez bien. Nous sommes entrés dans l'ère du triomphe numérique et bien entendu, de la culture informatique. Je suis convaincu, comme nous tous, que c'est le plus profond changement culturel intervenu depuis l'invention de l'imprimerie. Rien demain, ne sera plus comme hier. Hier, je parlais à des amis qui travaillent au sein d'une grande société mondiale d'informatique. Ils évoquaient l'étendue et la rapidité des moteurs de recherche d'aujourd'hui et surtout ceux de demain, la maîtrise absolue de données multiples rassemblées non seulement dans des fiches, des tableaux, mais aussi des projets. Les professions juridiques et des professions judiciaires n'arrêteront pas cette révolution, il faut par conséquent la maîtriser. C'est probablement le thème le plus important s'agissant de la sécurité juridique.

A l'écoute du professeur Michel GRIMALDI évoquant les exigences de la sécurité juridique avec talent, conviction, éloquence et connaissance, la première interrogation que nous devons nous poser est : **qu'est-ce que sera la sécurité juridique de demain face aux moyens technologiques que nous voyons aujourd'hui ?**

Aujourd'hui, grâce au traitement informatique, et compte-tenu de ce que ce traitement ne connaît ni limite dans l'espace, ni l'exigence de la temporalité, globale et immédiate, comment ne pas se dire que ces moteurs si puissants de recherche, qui peuvent traiter tant de données à une telle vitesse, rassemblées dans ces moteurs, n'engendreront pas inévitablement des modèles qui vaudront partout ?

J'étais récemment en Inde où nous verrons un jour des entreprises juridiques multinationales, utilisant ces moteurs de recherche à vitesse presque instantanée, traitant les problèmes les plus complexes, capables (avec au sein de leurs équipes, des juristes français) de traiter dans la seconde n'importe quel problème qui se poserait à des justiciables ou à des clients français au sein même de l'étude notariale. Cela n'est qu'une petite indication de ce qu'il va advenir parce que nous sommes entrés dans un camp irréversible de globalisation (certains disent mondialisation). Nous aurons à faire face à des problèmes et à des traitements différents. Il y a, dans la décennie à venir, une révolution technologique qui emportera aussi le cadre dans lequel nous avons grandi et culturellement vécu. Je serais plus qu'heureux de participer à votre prochain congrès autour de cette question par exemple : face aux moteurs de recherche, quelle protection pour le secret notarial ?

Je crois pour ma part à la nécessité de conserver la force authentique à l'acte notarial. Demain, vos continuateurs poursuivront la formation de cette authenticité et la force probante de l'acte authentique. Vous devez à tout moment, et les plus jeunes d'entre vous en particulier, vous adapter à ces nouvelles techniques.

**Le notariat, face à ces deux défis, que sont l'informatisation, la numérisation et la globalisation, doit les relever.**

Mon propos sera celui de la confiance. La confiance en vous, reposant sur l'expérience. Revenons un instant en arrière. Le moment où le mur de Berlin s'est effondré marquait un changement radical dans nos vies. Pas seulement comme européens, comme citoyens, mais parce que l'effondrement du mur de Berlin marquait la fin d'une conception différente de celle de la société occidentale libérale. J'écoutais alors les juristes et les fonctionnaires parler de la nécessité de réadapter leur droit. Pour des raisons d'ordre politique, ils n'étaient pas enclins à cette époque-là à s'américaniser, à passer du côté de la culture anglo-saxonne. Compte-tenu des liens culturels que nous avons pendant des siècles entretenus avec ces états à l'est de l'Europe, notamment la Russie à l'intérieur de l'Union soviétique, je voyais bien que l'occasion était unique pour le modèle français de l'officier ministériel de répondre aux aspirations de ce moment-là. Pourquoi ? Parce qu'ils n'étaient pas en faveur de privatisation sauvage. Ils rêvaient d'un modèle dans lequel, s'agissant des professions juridiques et notamment dans les domaines d'activité du notariat, vous concilieriez l'initiative et l'énergie qui l'accompagne avec le contrôle de l'Etat, veillant à la discipline, à la déontologie, aux compétences et donnant la force authentique aux actes dressés par des officiers ministériels. De retour à Paris, et l'exposant à mes amis de professions juridiques et judiciaires, j'ai vu leur réaction. Ceux qui se sont le plus mobilisés et qui ont réagi avec le plus de dynamisme et d'initiative, ce sont les notaires. Beaucoup plus à cette époque que les membres du barreau qui n'ont pas vu l'occasion unique qui se présentait pour nous, d'enraciner des perspectives d'avenir fructueuses de collaboration, d'enraciner le modèle français de l'acte authentique et de notariat. Ce sur quoi, je veux marquer l'accent, c'est que ce sont les notaires, c'est le notariat, lui-même, dont j'ai admiré l'efficacité, l'énergie et le dynamisme, le sens de l'avenir.

Je redis à cet instant fermement : le sens de l'avenir. Le notariat français aujourd'hui en est épris et il le porte, à mon sens, très haut. Parce que j'ai observé que dans la coopération juridique internationale, qui est source, pour nous (juristes français) d'un avenir, d'une influence, et disons-le, d'une activité professionnelle accrue par la voie de coopérations et par voie de collaborations au sein des affaires communes. Là, à cet égard, l'action du notariat, dans les pays, nombreux aujourd'hui, aussi bien l'est de l'Europe qu'en Afrique, et en Asie (un peu moins tout de même), a pris la mesure du défi. Je ne saurais trop recommander, passionné de ce mouvement, que le notariat prenne en compte son action, réalise qu'il est porteur de cette grande culture liée à une grande tradition. Si nous devons poursuivre comme je le souhaite avec tant d'ardeur, cette collaboration internationale entre professions dans laquelle les notaires français jouent un si grand rôle et doivent continuer à le jouer, il faut faire porter notre effort, c'est-à-dire nos moyens, en priorité dans les Etats francophones. Entre le notariat français et la francophonie, il y a un lien indissoluble. Dans la continuité de ce 21<sup>e</sup> siècle, l'Afrique sera le continent de l'avenir parce que la francophonie est présente. Il nous faut nous y attacher, le considérer comme un champ prioritaire, multiplier nos rapports de collaboration, nos relations personnelles aussi, avec tous ces

états et tous ceux pour lesquels le notariat n'est pas étranger. Là, est le champ le plus porteur et le plus prometteur qui soit pour nous.

Votre congrès se termine, je regrette encore une fois de ne pas m'y trouver à cet instant, mais je vais terminer sur un mot de remerciement avec juste un bémol : j'ai eu l'occasion de voir, de mesurer, et modestement d'être associé aux grandes causes humanitaires que vous évoquiez. Prenons le cas des « enfants fantômes », c'est le notariat français le premier à avoir mis en lumière le sort tragique de ces enfants qui se trouvent affectés du plus terrible handicap : ne pas avoir d'acte de naissance dressé, pas d'état civil. Dans notre monde, être sans état civil, c'est en effet être un fantôme. Quand on pense que des centaines de millions d'enfants sont menacés de ce sort, je comprends, j'approuve, je soutiens la réaction du notariat.

Je ne lui ferai qu'un reproche : sa discrétion. C'est un domaine dans lequel la modestie se retourne contre la cause que l'on défend. J'invite le notariat français, avec l'UNICEF, avec qui il a des liens étroits, à faire connaître son effort et ce qui reste à faire. Nous ne pouvons pas laisser aujourd'hui des enfants sans état civil, nous ne pouvons pas, fabriquer ainsi, par ignorance ou indifférence, des enfants qui sont voués à ne pas trouver de travail régulier, à ne pas pouvoir se déplacer hors leur frontière, je dirais même hors leur zone tribale, qui sont voués, pour les filles, au mariage forcé étant encore enfant, quand ce n'est la prostitution. Et, pour les garçons, le travail forcé, le recrutement par des bandes terroristes dont nous savons comment ils les transforment, en enfant soldat. Peu importe à cet égard l'état civil. Que le notariat ait pris à corps et à cœur cette cause, je souhaite que chacun le sache mais surtout, je souhaite que vous poursuiviez dans ce domaine, que vous diversifiez ces causes, que vous les généralisiez, les revendiquiez, comment les justes causes qui sont les vôtres.

Vous voyez que nous ne manquerons pas de perspectives.

Je demandais au professeur GRIMALDI comment concilier cela avec la mondialisation et l'informatisation mais c'est par la numérisation que nous arriverons à surmonter le handicap des défauts d'acte de naissance.

Merci de m'avoir invité, et de m'avoir permis de m'exprimer ; Certainement à bientôt, bon congrès !

### Jean-François SAGAUT, président du 111<sup>e</sup> Congrès des notaires de France, notaire à Paris

Monsieur le président, nous venons en vous écoutant de vivre un second moment d'anthologie humaniste dans l'histoire de notre congrès, à peine avons nous eu le temps de nous remettre de l'intervention de Michel GRIMALDI.

Votre vision livrée ici à Strasbourg capitale européenne, ville des droits de l'Homme, nous la recevons comme un message d'espoir. La cause de la sécurité juridique est légitimée autant qu'elle doit guider notre action, ici et ailleurs.

Maintenant et pour l'avenir !

Monsieur le président, je vous remercie infiniment.

Chers amis, il est grand temps pour moi de conclure car l'heure tourne et je sais que vous avez hâte de repasser à votre hôtel avant de venir assister en toute convivialité et en parfaite décontraction à notre soirée qui se déroulera au Palais Universitaire.

Voici donc ce moment attendu mais aussi redouté que BAUDELAIRE dans un sonnet célèbre décrit comme « *Une valse mélancolique et un langoureux vertige* », celui qui marque la fin de l'aventure.

Un Congrès prend fin mais vous savez déjà qu'un autre prendra la suite dès le mois de juin prochain, à Nantes. Avant de vous quitter permettez-moi de remercier nos partenaires dont le nom s'affiche derrière moi pour leur soutien à l'organisation de cette manifestation. Sans eux rien ne serait possible.

Merci également au soutien des instances professionnelles départementales régionales et nationales, dans la préparation d'un congrès qui se sera fait dans un environnement politique inédit !

Mes remerciements aussi à tous les acteurs invisibles de ce congrès, ceux qui ne montent jamais sur scène mais dont la contribution fut essentielle.

Et, pour finir et me taire enfin, je ne saurai retenir pour toujours cette 111<sup>e</sup> édition du Congrès des Notaires de France, sans avoir adressé un message fraternel à ceux qui ont pris le risque de me suivre durant ces deux années et qui m'auront accompagné sans relâche,

Je veux parler de l'équipe de ce 111<sup>e</sup> congrès et des collaboratrices de l'ACNF. Ce que nous avons vécu ensemble, rien ni personne ne l'effacera. Venez me rejoindre en tribune et vous placer autour de ces étoiles... là, grâce à vous j'ai l'impression qu'une nouvelle étoile scintille en Europe, celle du notariat.

# CEREMONIE DE SIGNATURE DE LA CHARTE NOTARIALE DE LA SECURITE JURIDIQUE EN EUROPE

## Gérard FLORA, vice-président du 111<sup>e</sup> Congrès des notaires

Messieurs les présidents,  
Mesdames, messieurs les hautes personnalités du monde juridique et universitaire,  
Mesdames, messieurs, mes chers confrères,

Au nom du 111<sup>e</sup> Congrès des notaires de France, je vous souhaite la bienvenue au sein du Parlement européen.

Nous allons vivre ensemble ce moment historique que constitue la signature de la charte notariale de la sécurité juridique en Europe.

Dans cette enceinte, en effet, par l'intermédiaire de leurs représentants, c'est 40.000 notaires et leurs 170.000 collaborateurs qui sont présents.

Mesdames et messieurs les représentants des notariats de l'Union, vous êtes venus nombreux pour participer à cet événement.

Vous êtes venus de tous les pays d'Europe, d'Allemagne, de Belgique, d'Italie, mais aussi de Croatie, de Grèce, de Pologne, de République Tchèque et même de Turquie.

Ces notariats que vous représentez se caractérisent par un idéal unitaire, celui de garantir la sécurité juridique dans cet espace de liberté, sécurité, justice voulu par l'Union européenne.

Au travers de cet idéal, c'est toute la communauté des juristes attachée à la culture du droit Romano-Germanique qui se retrouve dans cet écrin, symbole de la démocratie en Europe, que constitue le siège du Parlement Européen.

Le 111<sup>e</sup> Congrès des notaires de France vient opportunément marquer cette étape fondamentale dans l'élaboration d'un notariat uni au service de 500 millions de citoyens européens.

Il fallait, à cette occasion, graver dans le marbre ce besoin primaire qu'a tout citoyen de vivre sa vie juridique en toute sécurité.

C'est pourquoi, dans un instant, le président du Conseil des Notariats de l'Union Européenne et le président du 111<sup>e</sup> Congrès des notaires de France cosigneront la charte de la sécurité juridique en Europe.

Les Présidents Paolo PASQUALIS et Pierre-Luc VOGEL en seront les témoins...pour la postérité.

J'invite maintenant Jean-François SAGAUT, maître d'œuvre de cette charte, à prendre la parole.

## Jean-François SAGAUT, président du 111<sup>e</sup> Congrès des notaires de France

Merci Gérard, merci monsieur le vice-président.  
Messieurs les Présidents du Conseil des Notariats de l'Union Européenne,  
Messieurs les présidents des Pays membres de ce Conseil,  
Monsieur le président du Conseil Supérieur du Notariat français,  
Maître Ricou, président de la Chambre des notaires du Bas-Rhin,  
Mesdames, messieurs les personnalités invitées,  
Mesdames, messieurs, les présidents, mes chers confères, chers amis,



Nous nous trouvons ici, aujourd'hui, en un point de convergence et d'unité même si je tiens tout de suite à vous rassurer, vous n'allez pas assister à une tragédie ! L'unité ne saura vous surprendre car après tout la devise de l'Europe n'est-elle pas unie dans la diversité ?

La convergence que j'évoque nécessite quant à elle peut-être quelques explications.

- Convergence des Etats, car Strasbourg est l'une des capitales de l'Europe.
- Convergence de lieu, car le Parlement européen est l'incarnation de la représentation démocratique en Europe.
- Convergence des hommes, car les présidents des notariats des 22 pays de l'union sont à mes côtés réunis.
- Convergence de thème, car la sécurité juridique constitue bien la pierre angulaire de notre droit interne mais aussi désormais, il faut le souligner, du traité de l'Union.

Ces convergences, tel un alignement astral, ne pouvaient que nous conduire, à cet instant, à la signature de la charte notariale de la sécurité juridique en Europe ! Et comme les notariats des pays d'Europe sont riches d'une diversité qui ne saurait nuire à leur Unité, nous pouvons aussi l'affirmer, nous sommes bien à l'unisson de l'Europe des Etats : unis dans la diversité ! Une rapide rétrospective permet de constater le chemin parcouru depuis la déclaration de Robert SCHUMANN en 1950. Pour autant, nous retrouvons avec une permanence qu'il convient de souligner, le souci de bâtir un grand Espace européen dans un cadre sécurisé.

En effet, dès la création de la C.E.E. tendant à permettre la réalisation d'un grand marché intérieur de 320 millions d'individus (aujourd'hui plus de 500 millions !), s'appuyant sur une liberté de circulation des personnes et des biens, il en est résulté des besoins accrus sur le plan juridique. La préoccupation majeure des acteurs de ce grand marché a été de pouvoir disposer d'une totale sécurité juridique dans l'ensemble de l'espace de l'union, en même temps qu'il s'est agi de créer les conditions de création d'un grand marché commun destiné à apporter durablement la croissance dans cette partie du monde meurtrie par deux conflits mondiaux au cours du XX<sup>ème</sup> siècle. D'ailleurs, dès 1959, une note adressée par la Commission aux Etats membres, rappelait ainsi : "un véritable marché intérieur entre les Etats ne sera réalisé que si une protection juridique est garantie".

Cette idée force était d'une logique implacable : comment parvenir à une « communauté », aujourd'hui une « Union européenne », porteuse de croissance et d'emplois, si les acteurs économiques et à travers eux les individus craignent qu'en dehors de leurs frontières leurs droits ne puissent être reconnus ? Ce besoin de sécurité s'est doublé tout naturellement d'un extraordinaire besoin de conseil.

Comment l'individu peut-il se mouvoir dans la jungle des lois, décrets, arrêtés de chacun des ordres internes des pays auxquels s'adjoignent désormais les règlements, directives, recommandations et autres avis des instances européennes ? Vous avez bien sûr saisi le cheminement de ma pensée : La sécurité juridique et le devoir de conseil sont des besoins primaires pour espérer accomplir l'engagement des traités de l'Union de créer un Espace de Liberté, de Sécurité et de Justice.

Or, il se trouve qu'il s'agit justement de la mission confiée par les Etats aux notaires, les garants de la légalité des actes et de l'application impartiale des textes. Largement répandu dans 22 des 28 pays de l'union européenne, le notariat, fort de 40.000 membres, est au cœur du modèle de l'Europe continentale ;

Il en est l'essence, il en est son lien consubstantiel. Certes, le notariat intervient selon les pays dans les domaines les plus divers du droit. Mais dans tous les cas, par sa qualité d'officier public, déléataire de la foi publique, il est seul garant de la sécurité juridique préventive qui constitue un des piliers des Etats de droit.

Par son expertise exercée a priori lors de la rédaction des actes qui lui sont confiés, le notaire exerce en effet une activité de régulation en limitant les sources de litiges. Cette sécurité juridique à laquelle il participe

concourt à l'harmonie de la vie sociale et à la stabilité de la vie économique. Ce faisant, les notaires en leur qualité de délégués de l'autorité publique participent au renforcement de cet espace de Liberté, de Sécurité et de Justice que met en exergue l'article 2 du traité de l'Union.

Fort de cette conviction, je vous propose monsieur le président du Conseil des Notariats de l'Union Européenne, d'engager les 40.000 confrères de l'union dans une démarche citoyenne mettant l'expertise notariale au service des citoyens de cette Union. Nous les notaires d'Europe confirmerons ainsi que la sécurité juridique est une cause de notre existence et le but de la mission d'intérêt général, que nous accomplissons au service de tous les concitoyens de l'Union. Cet engagement, opposable à nous-mêmes, signataires, mais aussi aux institutions européennes de l'Union ne pouvait prendre que la forme d'un acte authentique dont je viens de rappeler les vertus. Cet engagement, doté désormais de la force probante et de la force exécutoire, tous les deux attributs de l'acte notarié, constituera une réponse aux attentes légitimes des citoyens de l'Union Européenne en les informant sur leurs droits. Il constituera aussi une réponse aux attentes des institutions européennes afin de créer des instruments juridiques adaptés aux besoins de nos concitoyens. Le président Eric RICOU nous donnera dans un instant lecture de cette Charte notariale de la sécurité juridique en Europe. Permettez-moi en tant que co-auteur avec le président FLORA, d'en rappeler les idées forces. Tout d'abord, l'ensemble des 40.000 notaires de l'Union s'engageront à poursuivre leurs efforts à l'effet d'informer les citoyens de l'espace européen.

C'est ainsi par exemple, que deux sites [www.successions-europe.eu](http://www.successions-europe.eu) et [www.couples-europe.eu](http://www.couples-europe.eu) fournissent déjà en 23 langues toutes les informations sur les droits de succession, les régimes matrimoniaux et les partenariats. D'autres chantiers sont, je le sais, actuellement en cours. Ils ont été initiés par vos prédécesseurs, monsieur le président et sous votre impulsion, ils compléteront prochainement cette « offre notariale », dans les domaines notamment des testaments ou des personnes vulnérables. Je ne doute pas que Me Paolo PASQUALIS, votre 1<sup>er</sup> vice-président qui nous fait l'honneur de sa présence, saura aussi poursuivre, en son temps, ces engagements. Cette continuité démontrera l'attachement sincère et pérenne du notariat à la cause de la sécurité juridique.

Mais la charte souligne également que si l'information des citoyens est nécessaire, elle doit s'accompagner de la maîtrise par les praticiens des droits applicables, plus particulièrement en matière successorale puisque, désormais, les ressortissants de l'Union ont le libre choix de la loi applicable à la succession.

Il importe que les notaires puissent connaître et être en mesure d'appliquer le droit d'un autre Etat membre.

C'est ainsi que les notaires d'Europe ont mis en place le Réseau Notarial Européen qui, par l'intermédiaire d'un point de contact dans chacun des notariats de l'Union, offre à tous les notaires un soutien technique pour résoudre les dossiers transfrontaliers.

Si les citoyens et les notaires bénéficient des instruments et des moyens consacrés par la Charte, les institutions européennes ne seront pas oubliées, je peux vous l'assurer.

D'ores et déjà par l'expertise qu'ils apportent aux très nombreux groupes de travail auxquels ils participent, les notaires du CNUE enrichissent la réflexion et constituent une force de proposition normative incomparable.

En voici quelques illustrations :

Le CNUE a été associé aux différentes étapes d'élaboration et de mise en œuvre du règlement sur les successions internationales, de celui instaurant le titre exécutoire européen mais également le règlement sur le choix de la loi applicable au divorce ou bien encore le règlement Bruxelles 1 dont la version modifiée est entrée en vigueur au mois de janvier dernier. Et cela n'est pas prêt de s'arrêter. J'en veux pour preuve l'élaboration en cours de la proposition de règlement en matière de circulation des documents publics. Bien évidemment, la charte souligne aussi les moyens technologiques que les notariats ont mis en place et se sont engagés à développer tels le Réseau Européen des Registres Testamentaires, la plate-forme EUFIDES, facilitant les ventes immobilières en Europe ou encore, l'outil de vérification des signatures électroniques des notaires.

En un mot, cette charte contient le ferment du Plan 2020 des notaires d'Europe dont je sais qu'il est au cœur des actions initiées par Me André PICHIELENS, votre prédécesseur, qu'il sera un fil rouge de votre mandat avec à vos côtés Me Paolo PASQUALIS, votre 1<sup>er</sup> vice-président.

Monsieur le président du CNUC, cette charte ne nous permettra probablement pas d'aboutir dès à présent à ce qui demeure une utopie à ce jour qu'il vous a plu de souligner récemment, et je vous cite:

"que les Notaires d'Europe soient délégataires d'une autorité publique européenne supra nationale".

Pour autant, je suis convaincu que l'Europe aime l'authenticité et la sécurité juridique qu'elle permet d'accomplir moins peut-être que nous, notaires d'Europe qui vivons celles-ci avec passion au quotidien, mais à tout le moins avec pragmatisme et réalisme.

Je conclurai mes propos avec un peu d'audace en mettant en perspective trois dates qui résument la construction européenne :

- Le 25 mars 1957 : création de la C.E.E.
- Le 7 février 1992 : signature du traité de Maastricht, créant l'Union européenne
- Et désormais, le 11 mai 2015 : signature de la Charte notariale de la sécurité juridique en Europe !

L'Europe de la sécurité juridique au service de la citoyenneté européenne sera désormais dans quelques instants une réalité authentique !

Je vous remercie de votre attention.

### **Gérard FLORA, vice-président du 111<sup>e</sup> Congrès des notaires**

Mon cher président, cher Jean-François,

Nous sommes conquis par tant d'assurance et de conviction dans le propos.  
Les eurosceptiques pourront opportunément venir vous écouter.

Puis je maintenant inviter Jean TARRADE, président du Conseil des Notariats de l'Union Européenne à nous apporter son éclairage ?

Monsieur le président, vous représentez ici les 40.000 notaires attachés au droit continental et à la sécurité juridique qui en est son lien consubstantiel,

La salle est impatiente d'entendre vos propos.

### **Jean TARRADE, président du Conseil des Notariats de l'Union Européenne**

Mesdames, messieurs les hautes personnalités,

Messieurs, mesdames les présidents des Chambres notariales nationales, un rapide coup d'œil me fait constater qu'au moins une douzaine de notariats sont représentés ici,

Monsieur le vice-président du Conseil des Notariats de l'Union Européenne, cher Paulo,

Monsieur le président du Conseil Supérieur du Notariat,

Monsieur le président du Congrès,

Monsieur le président du Conseil Régional,

Monsieur le président de la Chambre,

Chers amis,

Permettez-moi d'abord d'adresser mes sincères félicitations et mes remerciements au président Jean-François SAGAUT qui le premier, a eu l'idée de cette cérémonie, montrant ainsi sa volonté de placer le thème de son

congrès, la sécurité juridique, au niveau européen et témoignant ainsi de sa clairvoyance en ce que l'avenir de la fonction notariale se joue désormais, en Europe.

Et il a, logiquement, choisi de situer cette manifestation au sein du Parlement de Strasbourg, haut lieu, de la construction européenne. Que les notaires célèbrent la sécurité juridique au cœur de l'Europe n'est en réalité qu'un juste retour des choses car c'est bien en Europe, mais au XII<sup>ème</sup> siècle, qu'est née la notion d'acte authentique comment l'ont rappelé le professeur Laurent AYNES et ces imminents universitaires qui l'entouraient à l'occasion de leur ouvrage sur l'authenticité, par ailleurs abondamment cité dans le rapport du Congrès.

Nous le savons tous maintenant, les premiers notaires étaient des juges, que les marchands lombards qui sillonnaient l'Europe jusqu'en Flandre en passant par les foires de Champagne, aller requérir de leur donner acte de leur convention, voulant ainsi que ces accords leur soient opposables avec la force habituelle des jugements. Ces juges ont été peu à peu spécialisés jusqu'à devenir des notaires, que plusieurs siècles plus tard, la loi de ventôse a défini comme les fonctionnaires établis pour recevoir les actes sous contrat auxquels les parties veulent ou doivent donner l'authenticité attachée aux actes de l'autorité publique. La loi de ventôse s'est appliquée dans de nombreux pays d'Europe, et en France, l'ordonnance du 2 novembre 1945, qui régit toujours actuellement, le notariat, a repris mot pour mot le texte de ventôse, simplement en substituant au mot « fonctionnaire », les mots « officier public ». Au sein de toute société, la sécurité juridique est un élément essentiel du pacte social car l'homme qui est, comme l'a dit ARISTOTE, « *un animal politique* » a besoin d'organiser la vie de la cité. Ce n'est pas un hasard si la loi de ventôse et le Code civil sont venus concrétiser les idées des philosophes des lumières, de John LOCKE et sa théorie contractuelle, à Jean-Jacques ROUSSEAU et son contrat social. Le génie des rédacteurs de Ventôse a été de créer, selon la formule de REAL que je résume simplement, à côté des fonctionnaires qui concilient et qui jugent les différents d'autres fonctionnaires, conseils désintéressés des parties, rédigeant les engagements avec clarté, leur donnant le caractère de l'acte authentique et la force d'un jugement en dernier ressort. « *Ces conseils désintéressés, ces rédacteurs impartiaux, cette espèce de juge volontaire, qui obligent irrévocablement les parties* » sont les notaires.

L'acte authentique, délivré par l'autorité publique, que ce soit l'autorité du pape, de l'empereur, du roi, ou aujourd'hui de la république, est le meilleur instrument de la sécurité juridique d'un peuple. Dans l'Europe du XXI<sup>ème</sup> siècle, les notaires, garants de la sécurité juridique, se doivent de défendre et promouvoir l'authenticité. De faire en sorte que surgisse le sceau notarial européen, à l'image du sceau du greffier de la Cour de justice de Luxembourg. Les notaires d'Europe doivent s'unir pour faire émerger l'idée d'un véritable acte authentique européen délivré au nom d'une autorité publique supranationale et qui serait directement exécutoire sur l'ensemble du territoire européen. Ils y sont encouragés, par l'Europe elle-même, qui n'est pas toujours l'ennemie des notaires puisque de nombreux textes reconnaissent l'utilité de l'acte authentique. Ils y sont encouragés par la création du Certificat successoral européen que l'on peut à certains égards, considérer comme le premier acte délivré en vertu d'une autorité publique puisque l'autorité de délivrance se trouve être, selon ces états, un juge, un fonctionnaire ou un notaire, dans la majorité des états. Les notaires d'Europe, doivent s'unir pour créer ensemble les outils dématérialisés garantissant aux citoyens européens : sécurité, rapidité, efficacité, à l'image de la plateforme EUFides qui permet déjà, à des notaires exerçant dans des états différents de travailler ensemble, sur un même dossier dématérialisé. Il leur appartient de développer ensemble des idées nouvelles. C'est pourquoi j'ai créé au sein du CNUC un groupe de propositions et d'actions destinées à répondre aux attaques que certains états dirigent contre leur propre notariat. Car c'est en s'unissant et en démontrant leur utilité, non plus pour la sécurité juridique de leurs concitoyens nationaux mais au service des notariats européens, que les notaires d'Europe feront émerger un véritable notariat européen.

Pour cela, il ne suffit plus que chaque notariat se défende seul, dans son pays, avec ses propres armes. Mais il faut convaincre l'Europe qu'elle doit se préoccuper de sa sécurité juridique, tout comme elle se préoccupe de sa sécurité militaire. L'Europe doit affirmer l'indépendance de son droit, le faire rayonner et non pas se coucher devant les dictâtes que pourraient lui imposer je ne sais quel traité transatlantique. Mes chers confrères, j'ai confiance dans l'avenir européen de la fonction notariale car je suis convaincu qu'elle est un des éléments majeurs de la sécurité juridique dans l'espace européen. Je suis tout aussi convaincu que seuls les notaires peuvent, s'ils savent s'unir, convaincre les autorités nationales et européennes de la nécessité de travailler à la promotion de l'acte authentique européen. Il leur appartient désormais de démontrer qu'ils en sont capables.

L'acte authentique que nous allons maintenant signer s'inscrit dans la politique entreprise par le CNUE au travers du plan 2020. Par sa solennité, il marque la volonté du notariat européen de s'engager résolument dans la construction de l'Europe du droit.

Je vous remercie.

### **Gérard FLORA, vice-président du 111<sup>e</sup> Congrès des notaires, notaire à Toulouse**

Monsieur le président, nous venons, en vous écoutant, de vivre un moment qui fera date dans l'histoire du notariat européen. Il est temps maintenant de demander à Eric RICOU, Président de la chambre des notaires du Bas Rhin de bien vouloir nous donner lecture de la charte et, après s'être assuré du consentement des parties, recueillir leur signature.

Monsieur le président, vous avez la parole.

### **Eric RICOU, président de la Chambre des notaires du Bas-Rhin**

Monsieur le vice-président du Congrès des notaires de France, je vous remercie de me donner la parole et je vais à présent vous donner la lecture de la Charte notariale européenne de la sécurité juridique.

L'an deux mille quinze,

Le onze mai,

A Strasbourg,

Au siège du Parlement Européen,

Par devant Maître Eric RICOU, notaire à Benfeld, Bas Rhin, Président de la chambre des notaires du Bas Rhin, soussigné,

Ont comparu :

Maître Jean-François SAGAUT, notaire à Paris, Président du 111<sup>e</sup> Congrès des notaires de France

Et Maître Jean TARRADE, notaire à Paris, président du Conseil des Notariats de l'Union Européenne (CNUE)

Lesquels ont requis le notaire soussigné de recueillir leurs déclarations et de leur donner acte de leur commune intention de vouloir contribuer à la sécurité juridique des citoyens de l'Union européenne,

Ce qui va avoir lieu comme suit :

Les comparants rappellent tout d'abord, à l'occasion du 111<sup>e</sup> Congrès des notaires de France qui a pour thème « La sécurité juridique, un défi authentique » :

- Que l'Union européenne s'est créée et développée sur la base d'un espace économique marchand, mais qu'allant bien au-delà, elle façonne aujourd'hui un choix sociétal, fondé sur des états de droit, empreints d'impératifs démocratiques au premier rang desquels la sécurité juridique et orientés vers le bien-être des citoyens ressortissant des pays de l'Union.
- Que plus de 40.000 notaires présents dans les 22 des 28 états membres de l'Union européenne assurent au quotidien un service juridique de proximité pour les citoyens et les entreprises de l'Union.
- Que ce service juridique de proximité a pour genèse le système de droit Romano-Germanique qui est consubstantiel à la culture historique de l'Europe continentale.
- Que ce système dans lequel les notaires donnent leur conseil aux parties, rédigent des actes leur conférant une force probante privilégiée et assurant leur conservation, permet la mise en œuvre, au

profit des citoyens de l'Union et des entreprises évoluant dans cet espace, d'une justice préventive, garante de la sécurité juridique dont sont redevables les Etats à l'égard des ressortissants de l'Union européenne.

- Que ce faisant, les notaires, en leur qualité de délégués de l'autorité publique, participent au renforcement d'un espace de justice, de liberté et de sécurité conforme aux engagements des traités qui lient les états de l'Union Européenne.

Ceci étant rappelé les comparants déclarent et affirment ce qui suit aux termes de la présente charte constituant un engagement commun des notaires de l'Union européenne :

#### ARTICLE 1

Les notaires de l'Union européenne font de la sécurité juridique une cause de leur existence et le but de la mission d'intérêt général qu'ils accomplissent quotidiennement au service de tous les concitoyens vivants au sein de l'espace européen.

#### ARTICLE 2

En conséquence ils s'obligent à apporter leur expertise au service des citoyens et des institutions de l'Union Européenne, notamment :

- En informant par tous moyens appropriés les citoyens et les entreprises des législations en vigueur dans les divers pays participant ainsi de la politique d'accès au droit,
- En apportant appui aux notaires des pays membres de l'Union pour les dossiers transfrontaliers notamment en assurant le développement du Réseau Notarial Européen (RNE) ou encore de la plateforme EUFIDES, rendant ainsi efficiente l'action qu'ils mènent à destination des personnes vivants hors de leur pays de naissance,
- En apportant l'expertise notariale aux institutions de l'Union européenne dans leur domaine de compétence pour faciliter la mise en œuvre des traités.

Le tout à l'effet de permettre l'émergence et la consolidation d'une citoyenneté européenne.

#### ARTICLE 3

Toujours aux mêmes fins ils s'engagent à développer les instruments juridiques adaptés à des solutions transfrontalières à l'instar des dernières réalisations qui doivent beaucoup aux contributions notariales notamment le règlement sur les successions internationales, le certificat successoral Européen (CSE), le titre exécutoire Européen (TEE), le règlement Bruxelles I ou encore le règlement Bruxelles II-bis.

De tout ce que dessus les comparants ont requis le notaire soussigné de leur donner acte,

Ce qui leur est octroyé à l'instant.

Tous pouvoirs sont également donnés au notaire soussigné afin de délivrer toute copie authentique des présentes afin d'en assurer la plus large diffusion.

DONT ACTE

Etabli sur trois pages,

Fait et passé au lieu et date sus-indiqués,

Et lecture faite, les comparants ont signé avec le notaire instrumentaire qui a lui-même signé.

Je vous remercie.

**Gérard FLORA, vice-président du 111<sup>e</sup> Congrès des notaires, notaire à Toulouse**

Mesdames, messieurs, mes chers confrères, c'est un message d'espoir dans le notariat Européen et dans ses valeurs humanistes que nous venons de vivre, maintenant....Et pour l'avenir. Soyez tous remerciés d'en avoir été les témoins.

