

Patrimoine & ENTREPRISE

GROUPE MONASSIER FRANCE

ANDRÉSY - ARRAS - AVALLON-BOURGOGNE - BORDEAUX - BOURG-EN-BRESSE - CHOLET - DINARD - EPINAL - FORT-DE-FRANCE - GARDANNE - JOUÉ LES TOURS - LA FERTÉ BERNARD
LE PUY EN VELAY - LILLE - MONTPELLIER - NANTES - NÉRAC - PARIS - REIMS - RENNES - RODEZ - SAINT PRIEST - TOULOUSE - TRANS EN PROVENCE - TROYES - Uzès
À L'ÉTRANGER : ALGÉRIE, ALLEMAGNE, BELGIQUE, CANADA, CAMEROUN, DANEMARK, ESPAGNE, GRANDE-BRETAGNE, LUXEMBOURG, PAYS-BAS, SÉNÉGAL, SUISSE, TOGO.

N° 32 - ÉTÉ 2003 - QUI SONT LES NOTAIRES ?

A l'occasion du bicentenaire du texte fondateur du notariat (loi de ventôse) et à quelques mois du proche bicentenaire du code civil, il nous a semblé utile et distrayant - car après tout, c'est les vacances - de vous proposer ce quiz pour mieux vous faire connaître notre profession : le notariat.

Historique

■ Le notariat a été créé

- A) par les Pharaons ? B) par Saint Louis ?
- C) par l'édit de Villers-Cotterêts de François 1^{er} ?
- D) par une loi de Ventôse an XI ?
- E) Au XIX^{ème} par Napoléon Bonaparte ?

A la fois toutes ces dates et aucune car le notariat s'est organisé peu à peu, prouvant ainsi son utilité par une remarquable pérennité.

Les **scribes égyptiens**, rédacteurs et responsables des textes qu'ils transcrivaient à l'instar des notaires d'aujourd'hui, sont de l'avis général, les plus lointains ancêtres des notaires.

L'été dernier 2002, on pouvait voir lors de l'exposition du Louvre sur le village des artisans Deir el Médineth, deux documents prouvant que certains actes n'ont guère changé depuis 3 000 ans :

- un testament sur papyrus, rédigé en 1145/1144 avant JC par dame Naunakhte, privilégiant cinq de ses enfants, en déshéritant trois autres qui l'avaient négligée dans ses vieux jours. Au verso du document, la signature du mari et celle des enfants acceptant le testament ;
- un contrat de mariage sur ostracon (tesson de calcaire) de ± 1213-1186 avant JC, par lequel un "père affectueux" s'engageait à reprendre sa fille si son mari la répudiait.

En 1270, **Saint Louis** crée au Châtelet les 60 premiers notaires royaux.

Déjà, auparavant, des notaires étaient réapparus dans leur structure actuelle venant du sud. Florence, d'abord, où, en même temps qu'ils créaient des comptoirs et des succursales, les banquiers implantaient partout des notaires. Ceux-ci arrivèrent chez nous via Gênes, Marseille, Montpellier, Avignon, Lyon... apportant dans leurs bagages ces nouvelles inventions : la banque, la comptabilité en partie-double, les lettres de change... Si bien qu'en 1305, sous Philippe le Bel, on trouve des notaires partout en Italie, France, en Espagne, en Belgique, Pays-bas...

Ainsi, le notariat, embarqué dans les fourgons des hommes d'affaires, est fils du droit des affaires, et non pas, comme d'aucuns le croient, du droit de la famille.

Le 6 septembre 1539, par l'**édit de Villers Cotterêts**, François 1^{er} oblige à passer du latin au français dans tous les actes officiels. Il fait ainsi, du français, la langue officielle de son royaume. C'est donc l'une des grandes dates de l'histoire de France et du notariat.

Les **États généraux du 4 mai 1789**, puis la Révolution, conduisent à une unification du droit et de ses pratiques. S'ensuivent notamment la suppression de la vénalité des charges les 20 et 29 septembre 1791, puis celle du droit d'aînesse alors que se développent le droit de propriété, les libertés civiles et le droit commercial.

Pendant, la référence, le texte fondateur du notariat moderne, est la **loi du 25 Ventôse an XI** (16 mars 1803) qui vient de célébrer son bicentenaire. Toujours en vigueur dans ses principes, ce texte organise la profession, garantit au notaire son indépendance, l'obligation de recevoir tous les clients quelle que soit l'importance du problème à traiter, l'institution de chambres départementales de discipline.



Enfin, **une ordonnance 28 juin 1945** dépoussière la loi de Ventôse et structure définitivement la profession à l'échelon national. Elle précise que les notaires sont "les" officiers publics établis pour recevoir tous les actes authentiques et qu'un Conseil Supérieur du Notariat représentera désormais la profession auprès des pouvoirs publics.

Le **9 mars 1948**, une loi complète cette ordonnance en ouvrant l'accès du notariat aux femmes.

Retouchés sur certains détails, ces textes régissent toujours le notariat français.

■ A votre avis, le code civil est entré en application en 1804 ? 1805 ? 1814 ?

Réponse : 1804.

Tous les juristes fêteront l'an prochain son bicentenaire.

Ses rédacteurs mettront 15 ans pour venir à bout d'une œuvre qui a réussi la synthèse entre le droit coutumier et le droit romain de façon si parfaite qu'elle est encore adaptée à la vie moderne. Afin d'imposer son code civil aux nations qu'il avait vaincues, Napoléon le fit traduire dans la seule langue qui leur était commune : le latin.

■ Le saint patron des notaires est :

- A) Saint Marc ? B) Saint Isidore ?
- C) Saint Thomas More ? D) Saint Yves ?
- E) Saint Nicolas ?

Suivant les régions, les notaires se placent sous la protection de saints différents parmi lesquels St Lazare, St Luc, Ste Catherine, mais le plus souvent St Nicolas, St Marc et St Yves.

- **Saint Nicolas** intervint au IV^{ème} siècle pour sauver trois officiers (ou trois notaires) que la légende transforma en petits enfants sortant du saloir. Sans doute cet évêque a-t-il été choisi par les notaires de Paris pour avoir doté trois jeunes filles pauvres. De nos jours encore, c'est autour du 9 mai (St Nicolas d'été) et du 6 décembre (St Nicolas d'hiver) que se situent les principales assemblées de notaires.

- **Saint Marc**, né à Alexandrie, accompagne St Paul à Chypre puis en Asie Mineure. A Rome, St Pierre le considère comme son fils. Il écrit son évangile après le martyr de Pierre en tant

que dépositaire de ses propos, d'où son patronage des notaires.

- **Saint Yves** (1253-1303) est surtout le patron des hommes de loi bretons et des juristes en général, et plus encore, des avocats. Juge ecclésiastique à Rennes, avocat des pauvres à Tréguier, il défendit les causes justes ce qui lui valut de passer pour précurseur des droits de l'homme.

En revanche, le notariat n'a affaire que de loin avec les deux autres saints :

- **St Isidore** (560-636), patron en 1999 des informaticiens et internautes, pour sa rédaction de la première banque de données : son encyclopédie en vingt volumes dite *Etymologiae*.

- **St Thomas More** (1477-1535), promu en 2000 protecteur des hommes d'État pour son intégrité politique. Chancelier d'Henri VIII, il fut décapité pour avoir obéi à sa conscience en protestant contre le divorce du roi.

■ Des notaires équivalents aux notaires français exercent dans certains pays. Savez-vous lesquels ?

Réponse : essentiellement dans presque tous les pays de droit romano-germanique et influencés par le code civil napoléonien sur quelques autres.

Soixante et onze pays, sur les cinq continents, se sont même fédérés en une Union Internationale du Notariat Latin (UINL), suffisamment puissante pour jouer un rôle consultatif auprès de l'ONU, de l'UNESCO et diverses autres organisations internationales.

Outre la France, on y trouve (entre autres) l'Italie, le Portugal... de nombreux pays africains, tous les États d'Amérique du Sud, certains États de Fédérations (la Louisiane et la Floride pour les USA, le Québec pour le Canada, la Suisse pour environ la moitié de ses cantons...) ainsi que le Japon, la Russie, le Vatican...

La Chine est le soixante et onzième État à avoir rejoint, au printemps dernier, l'UINL, ce qui prouve avec évidence que le notariat latin, grâce à la sécurité des actes qu'il réalise, est en plein essor.

Dans les pays anglo-saxons tels le Royaume-Uni, le Danemark, la Scandinavie, l'Australie, la Nouvelle Zélande... le droit privé répond à une autre philosophie et se base sur la jurisprudence. Pas de notaire à la française mais des contrats se référant rarement aux lois. Pas de droit de réserve en faveur des enfants et la nécessité de sécuriser les actes par des assurances.

Des murs et des hommes

■ On dit :

- A) Un office notarial ? B) Une étude notariale ?
- C) Indifféremment l'un ou l'autre ?

"Étude" ou "office", les deux sont admis.

Étymologiquement, l'office (*officium* en latin) est un bureau. Les "Offices" à Florence étaient les bureaux de la Seigneurie.

Toutefois, le terme "office" prend le pas sur "l'étude" depuis que l'ordonnance de 1945 désigne le notaire par l'expression "officier ministériel".

NB : L'étude demeure typique des huissiers. Ne jamais loger le notaire dans un "cabinet" comme les avocats, ni dans une "agence" comme les agences immobilières ou les architectes.

■ On s'adresse à un notaire en l'appelant "Maître".

- A) Parce qu'au temps de Charlemagne, le notaire devait enseigner à lire et écrire aux enfants ?
- B) Parce que le notaire est reçu maître dans sa corporation ?
- C) Parce que le notaire est titulaire d'une maîtrise en droit ?

Aucun texte ne régit cette appellation.

Il s'agit d'un usage adopté par les notaires et plus largement par les juristes, puis conservé par chacun d'eux lorsqu'ils cessent leur activité. Selon certains, cette appellation viendrait de sa connotation historique renvoyant tant à l'ancienne université qu'aux corporations.

Costume

Depuis la Révolution, les notaires ont pris pour costume celui des délégués du Tiers-Etat en 1789. Bien que dit, "d'apparat", c'est un habit noir, plutôt austère, avec une longue veste, un jabot de dentelle blanche surmonté d'un col cassé et d'un nœud papillon blanc et une fausse cape en souvenir de la noblesse de robe attachée à la fonction de notaire du Châtelet. Ce costume, toutefois, n'est plus porté que par les notaires de la Chambre de Paris, et seulement à l'occasion de leur nomination ou de très grandes cérémonies.

Comme il n'y avait aucune femme notaire en 1789, la réplique féminine de cet habit a été réalisée en 1976 par J.L. Scherrer. Elle se compose d'une jupe longue plissée, d'un caracot noir sur une chemise blanche à jabot et manchettes de dentelle.

Un bicorne pour les hommes, un tricorne pour les femmes, complètent l'habillement



Le Notariat en chiffres

■ En 2003, on compte en France :

- A) 5 519 ? 7 944 ? 9 214 notaires ?
- B) 4 530 ? 5 250 ? 7 214 offices ?

Ainsi que

- C) 22 300 ? 33 644 ? 41 502 notaires en Europe

A) Nombre de notaires français : 7 944

Sur ce nombre, on compte 1 263 femmes en 2002 soit 17,3 % du notariat contre 725 environ en 1990.

NB : Ne pas confondre la "notairesse" ou épouse du notaire avec la femme qui exerce la profession de notaire et qui se nomme "un" ou "une" notaire selon sa conception de la féminisation des noms de métiers.

- Les notaires estiment à moins d'un quart leurs **fils, filles, gendres ou belles-filles** qui prennent leur succession.
- L'âge minimum pour devenir notaire est 25 ans.

B) Nombre d'offices : 4 533

Avec 1258 bureaux annexes - soit 5 791 points de réception en tout - le notariat est, comme la poste et la gendarmerie - l'une des rares institutions représentées sur la totalité de l'Hexagone. Remplissant un service public, il assure ainsi à tous l'accès au droit et au conseil juridique.

Ces 4 533 offices emploient 45 257 collaborateurs.

C) Nombre de notaires en Europe : 33 644 équivalents aux notaires français.

NB : Créé en 1992 pour développer le conseil aux entreprises et la gestion de patrimoine, le **Groupe Monassier France** rassemble aujourd'hui sept cents personnes réparties dans vingt six offices en France, réalisant un quart de leur CA en droit des affaires et conseil patrimonial. S'ajoutent une vingtaine de correspondants en Europe, Canada et Afrique susceptibles d'intervenir en tant que conseils sur les dossiers internationaux du groupe.

- On retiendra également deux autres réseaux : **Pharmétudes**, spécialiste des pharmacies et **Notel**, axé sur les cessions et transmissions d'hôtels.

■ Chaque année, le nombre d'actes authentiques rédigés par l'ensemble des notaires de France s'élève à :

- A) 1 000 000 actes ? B) 4 500 000 actes ?
- C) 6 500 000 actes ?

Réponse **B)** : 4,5 millions d'actes authentiques.

Rédigé et reçu par un officier public, l'acte authentique peut difficilement être contesté, car il possède date certaine, force probante et force exécutoire. En cas de conflit, il s'applique sans recours au tribunal.

■ Les offices de notaires se signalent par un double panonceau doré représentant la République.

Ce privilège a été institué pour :

- A) Signaler leur adresse aux policiers en cas d'incendie, de cambriolage ou d'émeute ?
- B) Aider leur clientèle à trouver leur adresse ?
- C) Accentuer leur côté représentants de l'État ?

A l'origine, le roi dit "Je délègue la puissance publique à des notaires pour faire des actes authentiques en mon nom. Ces actes seront dûment enregistrés et en contrepartie, je percevrai une dîme. Mais comme je veux que les Français sachent où aller pour qu'il ne leur soit pas fait n'importe quoi, vous, notaires, fixerez un panonceau à l'extérieur de vos études signalant que vous êtes agréés par moi, le roi".



D'où les panonceaux à fleurs de lys avec le roi en majesté, puis un Napoléon en majesté, puis la Marianne en majesté.

Le panonceau est donc tout simplement, comme au Moyen-âge, une enseigne pour le notaire.

Aujourd'hui encore, les panonceaux sont obligatoires.

La tradition veut aussi qu'au XIV^{ème} siècle, les notaires aient pris l'habitude de signaler leur emplacement par un panonceau afin de s'assurer la protection de la police en cas de troubles, d'incendie ou d'émeutes. Il était - il est toujours - important de protéger leurs archives ainsi que les sceaux liés à leur délégation d'une partie de l'autorité publique.

Autres symboles du notariat

Devises

Cernant la République sur les panonceaux, surmontant les portes, gravés dans des meubles des études d'autrefois, des devises rappellent en quelques mots le sens et le rôle du notariat.

La devise la plus utilisée, devenue devise du notariat latin, est "Lex est quod notamus" c'est-à-dire "la loi est ce que nous écrivons" ou encore "Lex est ubicumque notemus" soit, "ce que nous inscrivons est la loi".

Mais on trouve souvent deux autres devises : "manet quodcumque notamus" (ce que nous notons dure) et "Scriptis dant legem lucem consiliis" (nos écrits donnent la loi et nos conseils, la lumière).

Gnomon

Ce cadran solaire est par excellence le symbole du notariat car il donne "l'heure vraie du lieu". Or, de même que le soleil donne vie à tout, le notaire donne vie à tout contrat.

Le gnomon apparaît d'une manière certaine comme symbole du notariat dès le XVII^{ème} siècle accompagné d'une devise.

Le notaire ne peut en aucun cas se dessaisir de l'original - ou minute - d'un acte authentique. Depuis 1979, il l'archive pendant cent ans puis le verse : à Paris, aux Archives nationales ; en province, aux Archives départementales.

La "copie authentique" est la copie d'un acte, donnée au client.

La "copie exécutoire" est l'exemplaire donné au client pour recouvrer une créance. Cette copie est parfois encore appelée "grosse" parce que pendant des siècles, les copieurs, payés à la page, écrivaient gros pour remplir le plus grand nombre de feuillets possible.

■ **Tous ensemble, les notaires reçoivent par an, environ**

- A) 10 millions de personnes ?**
B) 15 millions ? C) 20 millions ?

En 2002, le Conseil Supérieur du Notariat évaluait à vingt millions le nombre de personnes reçues chaque année en France par les notaires.

Le même document évaluait, pour la France, à :

- 305 milliards d'euros, le montant des capitaux traités dont 75 milliards à Paris ;
- 4,3 milliards d'euros, le CA du notariat ;
- 73 milliards d'euros environ, le montant des droits et impôts perçus et reversés au Trésor Public par la profession soit 10 % des impôts et taxes perçus par l'État chaque année.

Organisation

■ **Les notaires sont :**

- A) Fonctionnaires ? B) Officiers ministériels ?**
C) Officiers publics ? D) Professions libérales ?
E) Chefs d'entreprise ou salariés comme bien d'autres ?

Les notaires sont à la fois officiers ministériels et officiers publics.

- "Officiers ministériels" parce que titulaires d'un office où ils sont nommés par le ministre de la Justice, afin de remplir, exclusivement, une fonction qu'ils doivent exercer en observant un devoir de conseil. Le notaire est l'homme du contrat. Il doit faire en sorte qu'aucune des parties ne soit lésée.

- "Officiers publics" parce que dotés du pouvoir de conférer l'authenticité d'un acte (cf. supra l'acte authentique).

Les notaires ne sont **pas fonctionnaires** puisqu'ils ne sont pas rémunérés par l'État.

En revanche, le notaire est un **chef d'entreprise**, qu'il soit responsable de l'équilibre financier d'un office où il travaille avec plusieurs associés et collaborateurs, ou d'un office qu'il gère seul.

Le notaire exerce aussi une **profession libérale** puisqu'il est indépendant, fournit un travail intellectuel, est responsable de ses actes sur ses propres deniers. Sans compter qu'en tant qu'officier public et ministériel il est soumis à un code de déontologie fixé par le Garde des Sceaux.

■ **Que font les principaux collaborateurs d'un office ?**

- A) Le notaire-associé ? B) Le clerc**
C) Le principal clerc ? D) Le notaire-salarié ?
E) Le notaire-assistant ? F) Le notaire-stagiaire ?

A) Notaires-associés : sur la plaque de l'office, leurs noms s'inscrivent à égalité. Au lieu d'exercer à titre individuel, ils officient au sein d'une société civile professionnelle (SCP) ou, de plus en plus, dans une société d'exercice libéral (SEL). Autorisés en 1966, ces modes d'exercice se sont vite développés car ils facilitent la spécialisation entre associés (immobilier, entreprise, famille...). De plus, la société permet de regrouper locaux, comptabilité, matériel informatique, personnel d'accueil...

B) Clerc : le joli titre de clerc est de moins en moins usité, remplacé par celui de collaborateur. Une formation particulière permet d'obtenir le diplôme de "premier clerc". Les clercs sont souvent habilités à recevoir les actes sauf, évidemment, ceux qui doivent être obligatoirement reçus par le notaire lui-même (contrat de mariage, donations...).

C) Principal clerc : il s'agit d'un clerc très expérimenté, bras droit du notaire. Il a souvent autorité sur les autres collaborateurs de l'office. Le "principal clerc" a tendance à disparaître en raison de la multiplication des notaires associés et de l'émergence des notaires assistants.

D) Notaire-salarié : le notaire salarié est un notaire au même titre qu'un notaire-associé. Il possède les mêmes compétences, est nommé par le Garde des Sceaux et prête serment devant le tribunal. Simplement, il ne possède aucune part de l'office où il travaille.

E) Notaire-assistant : c'est l'une des appellations pour désigner un clerc diplômé notaire. Il exerce en qualité de collaborateur salarié.

F) Notaire-stagiaire : ce collaborateur achève ses études par un stage de deux ans au terme duquel il peut devenir notaire assistant.

■ **Pour devenir notaire, il faut :**

- A) un diplôme de notaire qui ne nécessite pas le baccalauréat ?**
B) Une maîtrise en droit, ou au moins une licence ?
C) Bac + 7 ?

Réponse **C)** : BAC + sept ans de formation universitaire (dont au minimum, deux ans de pratique dans un office), sanctionnés par un mémoire.

■ **Par qui sont nommés les notaires ?**

- A) par personne. Ils achètent leur office lorsqu'il y en a un de disponible et qu'ils ont obtenu les diplômes requis ?**
B) par le Ministre de la Justice ?
C) par le procureur de la République ?
D) par le Président du Conseil supérieur du notariat ?

La vénalité des "charges" de notaire n'existe plus depuis 1791. Le notaire acquiert son office comme un médecin achète un cabinet médical.

Pour avoir pignon sur rue, le notaire doit donc, suivant les circonstances :

- racheter les parts d'un notaire-associé qui quitte l'office où il exerçait ou qui prend sa retraite ;

- racheter un office tenu par un seul notaire ;
- passer un concours afin de postuler la création d'un office.
S'il est reçu, le jeune notaire ne verse rien à l'État, mais il lui faut trouver un local, investir dans du mobilier et du matériel, recruter des collaborateurs et vivre un à deux ans, sinon plus, sans posséder une vraie clientèle... bref, créer une entreprise.

Bien entendu, dans toutes ces hypothèses, il faut impérativement posséder les diplômes, puis être nommé par le Ministre de la Justice et prêter serment.

■ Le Conseil Supérieur du Notariat (CSN) :

- A) Est un ordre professionnel avec pouvoir disciplinaire sur ses membres ?
- B) Décide des grandes lignes de l'évolution de la profession ?
- C) Représente le notariat auprès des pouvoirs publics ?

Réponses **B) et C)**

Institué par l'ordonnance de novembre 1945, le Conseil Supérieur du Notariat a pour mission d'animer la profession, d'en définir la stratégie et de la représenter auprès des autorités de tutelle, notamment auprès de la Chancellerie et auprès du Ministère des Finances.

Mais ce n'est pas un ordre professionnel à la façon de l'ordre des médecins, des architectes, des avocats... et l'autorité disciplinaire sur les notaires est exercée par les chambres départementales.

■ Dans l'exercice de leur profession, les notaires font appel à des systèmes qu'ils désignent par leur sigle. Savez-vous ce dont il s'agit ?

- A) ADSN B) CRIDON
- C) INAFON D) FCDDV
- E) MIN F) REAL

A) L'ADSN ou Association pour le Développement du Service Notarial

Créée en 1983, c'est le bras économique du Conseil Supérieur du Notariat.

L'ADSN gère le Fichier Central des Dispositions de Dernières Volontés (cf. infra **FCDDV**) ainsi que le **fichier immobilier** des notaires, qui sert de référence - même au fisc - pour connaître la valeur d'un bien immobilier en un lieu et une date donnés.

Éditeur, l'ADSN publie le mensuel "**Conseils par des notaires**", des mémos à thème, des brochures de vulgarisation juridique et quelques livres.

L'ADSN organise aussi les **Journées de Maillot** où fin novembre, les notaires dispensent depuis 1980 des consultations gratuites à Paris et dans toutes les régions de France.

L'ADSN se trouve également chargée du **jogging des notaires** qui, en novembre, attire plusieurs milliers de coureurs dans le bois de Vincennes.

B) Le CRIDON ou Centre de Recherche, d'Information et de Documentation Notariale est une sorte de banque de données juridiques et fiscales et un centre de consultation à l'usage du notariat.

C) L'INAFON ou Institut National de Formation Notariale fut institué en juillet 1971 pour assurer des stages de formation permanente pour les collaborateurs du notariat.

D) Le FCDDV ou Fichier Central des Dispositions de Dernières Volontés permet d'enregistrer et retrouver facilement l'existence de testaments et donations entre époux.

E) MIN Marché Immobilier des Notaires. Il s'agit des ventes aux enchères pratiquées par les notaires. Par ailleurs, le MIN recense les données de ventes d'immobilier (valeurs, localisation...) pour expertises.

F) REAL ou Réseau Électronique notariAL. Réseau intranet sécurisé du notariat, il permettra à terme aux notaires d'authentifier à distance une signature ou un acte dont il est chargé.

De réalisation récente, la carte Réal est une carte à puce individuelle, au format carte de crédit. Le sigle évoque le conseiller Réal qui en 1803 a présenté la loi de Ventôse instituant le notariat.



A ces organismes, il convient d'ajouter :

• L'Université du Notariat

Organisme de formation permanente du notariat créée en 1983, l'Université réunit chaque année sur le campus d'HEC à Jouy en Josas, 800 notaires et collaborateurs, pendant une semaine.

• Les Instituts spécialisés du Conseil Supérieur

Premier créé, "l'Institut notarial en droit des affaires" devenu aujourd'hui l'"Institut notarial en droit de l'entreprise". Suivi par les Instituts en gestion de patrimoine, droit rural, droit immobilier.

Activités

■ Classez dans l'ordre, de la plus forte à la plus faible, les activités notariales :

- A) Actes de famille (mariages, donations, donations entre époux, etc)
- B) Immobilier (achat-vente, crédit, construction / négociation)
- C) Successions
- D) Gestion de patrimoine, assurances-vie
- E) Droit de l'entreprise

1) Immobilier, vente, construction, baux : 50, 1%

2) Actes de famille, succession : 23,3 %

3) Actes liés au crédit : 13,2 %

4) Droit de l'entreprise, expertises, conseil patrimonial : 9,2 %

5) Négociation immobilière : 4,2 %

Le notaire doit aussi informer les citoyens des lois existantes et veiller à leur application.



C'est pourquoi, à l'occasion de leurs congrès, les notaires déposent auprès des pouvoirs publics leurs "vœux" dont bon nombre se transforment en lois. Exemple le plus spectaculaire : grâce à un notaire, M^e Thibierge, pût être promulguée la loi sur la "vente d'immeuble en l'état futur d'achèvement" qui mettait un terme aux malversations de l'après guerre en matière d'immobilier. Plus récents, on peut citer l'EURL, la réforme des successions entre époux...

■ **Pensez-vous que le notaire puisse :**

- A) Recevoir un acte de procréation médicalement assisté (PMA) ?**
- B) Exercer sa profession hors de son département ?**
- C) Signer un acte dans lequel est impliqué un membre de sa famille ?**
- D) Tenir un commerce annexe ?**

A) PMA. Non seulement le notaire (ou un juge) peut, mais il doit recevoir le consentement des couples qui recourent à une procréation médicalement assistée avec un tiers donneur. Sinon, les médecins ne sont pas autorisés à pratiquer l'intervention.

B) Oui, le notaire peut exercer hors de son département. Depuis 1986, il a même une compétence nationale. En revanche, il n'a pas le droit de faire des actes à l'étranger. Ce qui ne l'empêche pas, éventuellement, d'accompagner un client en Grèce ou en Écosse ou dans d'autres pays pour le conseiller.

C) Le notaire ne peut en aucun cas prêter son concours pour l'établissement d'un acte concernant un membre de sa famille ou pour un acte dans lequel il est personnellement impliqué. Ainsi, il ne peut recevoir lui-même le contrat de mariage de ses enfants ou le testament d'un parent.

D) Défense impérative au notaire de tenir un commerce en plus de son étude.

Le coût des actes

■ **Lorsque le notaire réclame à un client 8 000 euros (ou autre somme) de provision sur frais, le notaire en retourne à l'État une forte part.**

**A votre avis, quel pourcentage conserve-t-il ?
2 % ? 8 % ? 18 % ? 25 % ? 100 % ?**

Pour une vente, le notaire touche 0,825 % HT du prix de vente, plus divers émoluments de formalités.

La plus grande partie de la somme revient à l'État au titre des droits d'enregistrement, droits de timbres, salaire du conservateur, TVA...

Selon l'importance des frais et débours à verser aux autres intervenants (géomètre, vérificateur de termites etc), le pourcentage conservé par le notaire varie entre 10 et 20 % de la provision versée par le client. Somme dont il lui faudra ensuite décompter 19,60 % de TVA ainsi que les frais de roulement de l'office, les salaires des collaborateurs, la taxe professionnelle et autres impositions...

En fait, dans tous les cas où le notaire détient un monopole (ventes immobilières, constitutions d'hypothèque, donations, successions...), la rémunération du notaire est réglementée par un décret de 1978 établissant un "tarif" non négociable en quatre-vingt quatorze cas !

En revanche, les honoraires du notaire sont libres pour tout ce qui concerne les activités de conseil, création de société, analyse patrimoniale... Il est alors fait référence à un taux horaire, ou à un forfait, librement négocié entre le notaire et son client.

NB : On appelle "émolument", la somme fixée par le tarif pour rémunérer le notaire. Les "honoraires" sont la somme perçue par le notaire en accord avec son client.

Faits divers

■ **Pour une raison ou une autre, le notariat joua un rôle important dans la vie de ces personnages. Savez-vous pourquoi ?**

- A) Marco Polo**
- B) Léonard de Vinci**
- C) Amerigo Vespucci**
- D) Maximilien Robespierre**
- E) Voltaire**
- F) Karl Marx**

A) Marco Polo : comme il ne savait pas écrire, c'est à un notaire avec lequel il fut emprisonné - tant, à l'époque, ses aventures semblaient incroyables - qu'il dicta son "Livre des merveilles".

B) Léonard de Vinci était le fils naturel d'un notaire florentin. Il aurait souffert toute sa vie de cette illégitimité. Son nom est celui du village où il fut élevé, près de Florence.

C) Amerigo Vespucci : fils du notaire florentin Cernastasio Vespucci. Aurait accompli sa première traversée vers les "Indes occidentales" en 1499. Son prénom sera donné en 1507 au nouveau continent, sans même qu'il le sache, par une équipe de savants et cartographes de Saint Dié.

D) Maximilien Robespierre arrive sans le sou d'Arras à Paris. Grâce à sa formation de juriste, y trouve quelques temps une place de clerc dans une étude du quartier du Temple.

E) Voltaire : son père était notaire à Paris. Il sut utiliser ses connaissances pour grever de substitution l'héritage de son fils, autrement dit, le déshériter quelque peu. Saint Simon clamait fort son mépris pour cette origine du célèbre philosophe.

F) Karl Marx : fils d'un avocat-notaire de Trèves. Il étudia le droit à Bonn, s'adonne à l'histoire de l'art et à la poésie, se fiance à la très aristocratique Jenny von Westphalen, puis achève des études supérieures de droit, d'histoire et philosophie à Berlin.

NB : **Alexandre Dumas** fut clerc de notaire à Paris avant de devenir écrivain / **Paul Maurice** également, qui quitta le droit pour devenir boy dans des revues avant d'être lancé par Edith Piaf, en 1939 / Le père de **Charles Trénet** était notaire à Montpellier. Quant à **Coluche**, il fut coursier dans une étude de notaire. Il raconta son expérience alors que, encore peu connu, il était venu, avec ses bretelles, faire un sketch lors d'un congrès du notariat.

■ **Parce qu'il raconte vraiment la "Comédie humaine", Balzac, cite cinquante sept notaires dans quarante cinq de ses romans. Un intrus s'est glissé parmi les suivants. Lequel ?**

- A) A Alençon : M^e Chesnel ?
- B) A Bordeaux : M^e Mathias ?
- C) A Saumur : M^e Cruchot ?
- D) A Paris : (a) M^e Derville ? (b) M^e Roguin ?

L'intrus est **D-a)** M^e Derville. Avoué, et même premier avoué de Paris de 1819 à 1840, M^e Derville n'est pas notaire. Interprété par Fabrice Lucchini dans la dernière version du Colonel Chabert, il fait ce qu'il peut pour aider le vieux soldat à retrouver sa place auprès de sa femme et du monde. On le retrouve aussi dans Les employés, Splendeur et misères des courtisanes, La maison Nucingen.

A) M^e Chesnel, modèle de probité : notaire de l'aristocratie d'Alençon qui est également la patrie de M^e Alain Lambert, ancien notaire, actuellement Ministre du budget. Il "s'habillait trop large de façon ridicule, portait des bas drapés...". (Cf. Le cabinet des Antiques, La vieille fille, L'envers de l'histoire).

B) M^e Mathias : vieux notaire classique, prudent et roué, il était d'une probité scrupuleuse, ne possédait pas de voiture, avait une grande pratique des affaires. "Membre actif du comité de Bienfaisance..., il était très estimé à Bordeaux où on l'appelait "le bon Monsieur Mathias". Trois mille personnes assistèrent à son enterrement (Cf. le contrat de mariage).

C) M^e Cruchot s'occupait à Saumur des placements usuraires du père d'Eugénie Grandet.

D-b) M^e Roguin : sa faillite frauduleuse provoque notamment la ruine de l'honnête parfumeur Birotteau, du frère de Grandet, et de quelques autres. Rebuté par sa femme parce qu'atteint d'une malodorante infirmité, sa soif de tendresse explique sa passion pour Sarah Gobseck "la belle Hollandaise, grande dévoreuse de patrimoine" pour qui il se ruina en trois ans (cf. La vendetta, La Rabouilleuse, César Birotteau, Eugénie Grandet, Le colonel Chabert, Pierrette, La muse du département, Les petits Bourgeois).

NB : Le père de Balzac débuta comme clerc de notaire à Albi. A 17 ans, Balzac lui-même fut, presque deux ans "clerc amateur" c'est-à-dire mal payé mais sans obligation d'assiduité.

■ **Dans les œuvres lyriques suivantes, savez-vous pourquoi il est question d'un notaire ou du notariat ?**

- A) La Chauve-Souris, de Johann Strauss
- B) Le Chevalier à la Rose, de Richard Strauss
- C) Manon, de Massenet
- D) Les noces de Jeannette, de Victor Massé

A) La Chauve Souris : ridiculisé par un ami qui l'a contraint à rentrer chez lui le lendemain d'un bal masqué, en traversant Vienne déguisé en chauve-souris, le notaire Falke cherche à se venger.

B) Le Chevalier à la Rose : acte I, le notaire assiste au petit lever de la Maréchale avec le personnel de la maisonnée : chef de cuisine et marmiton, modiste, coiffeur, musiciens... Il discute si fort avec un cousin de la Maréchale que le Ténor italien, en train de chanter, s'arrête net.

C) Manon : acte I, scène 4 : les passagers de la diligence d'Arras arrivent, morts de fatigue et chantent en chœur : "Dieux quel tracas et quel tourment / Quand il faut monter en voiture / Ah, je le jure / On ferait bien de faire avant son testament".

D) Dans "Les noces de Jeannette" il n'y a pas pas de notaire apparent. Mais Jean, le fiancé, panique et se sauve au moment de se marier et chante un air célèbre "et vous monsieur le notai-ai-re / qui n'avez plus rien à fai-ai-re / ôtez vite avant ce soir/ vos lunettes, vos manchettes / et votre bel habit noir... ". Les cloches du village sonneront quand même le mariage.

■ **Un notaire est le héros des 3 films suivants. Quelle est sa particularité ?**

- A) Sérénade au Texas
- B) Ma saison préférée
- C) Le Zèbre

A) Sérénade au Texas (1958 - Richard Pottier) : Bourvil, alias M^e Jérôme Pilbeuf, notaire, découvre qu'un de ses clients, Luis Mariano, est l'héritier de terrains pétrolifères aux Texas. Tous deux partent récupérer cet héritage.

B) Ma saison préférée (1992 - André Téchiné) : pour la première fois, un notaire de cinéma est une femme, Catherine Deneuve.

C) Le zèbre (1991- Alexandre Jardin) : pour la première fois un notaire, alias Thierry Lhermite, est choisi pour un rôle de farfelu. La preuve : il a apprivoisé une souris blanche dans son bureau et tend à ses clients des stylos clownesques à ressort.

A LIRE

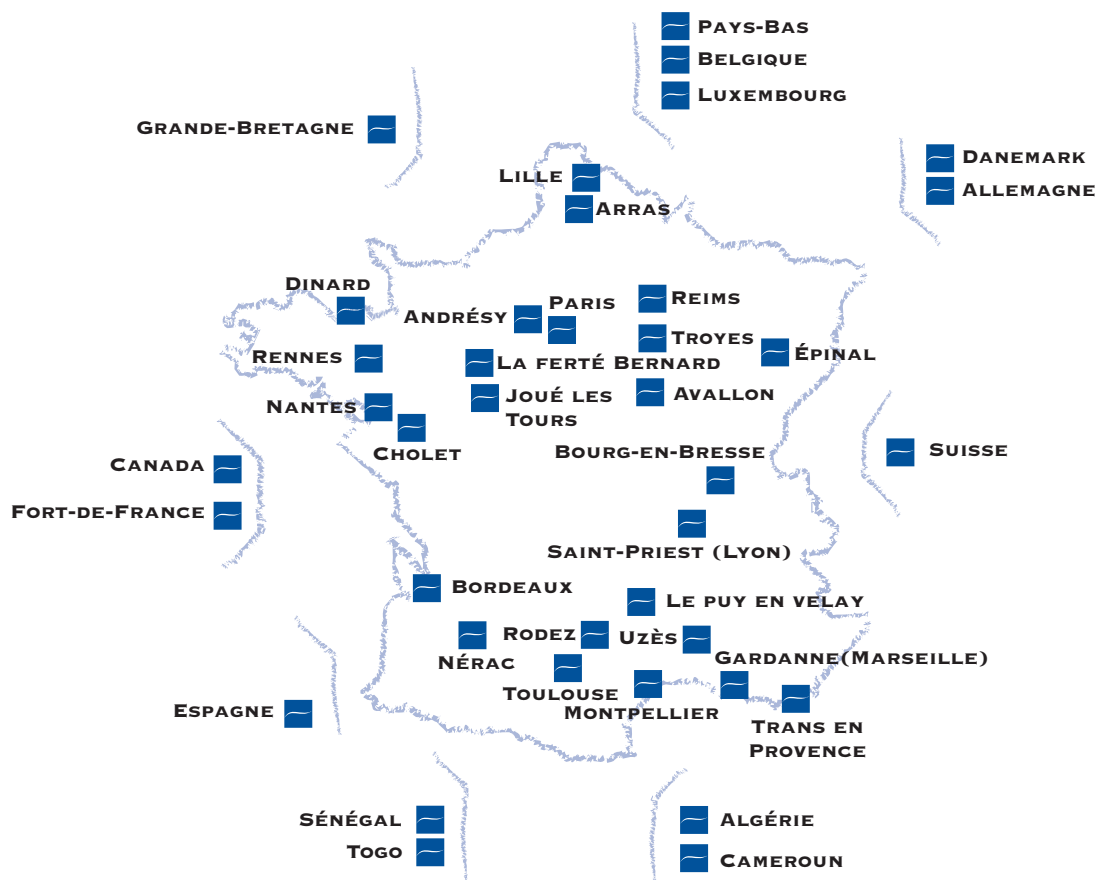
Un grand merci à **M^e Alain Moreau**, notaire à La Rochelle, Président de l'Institut International d'Histoire du Notariat - Le Gnomon - et vice-président de l'Association Française pour l'Histoire de la Justice, pour les informations qu'il nous a permis de puiser dans ses livres qui tous font référence. A savoir :

- "Les métamorphoses du scribe - Histoire du Notariat Français." Préface de Jean Favier (Socapress 1989)
- "Le Notaire dans la société française d'hier à demain" (Economica / coll. Mieux connaître)
- "Destin d'une loi" (Ed. du CSN)
- "La fonction notariale : le Notariat Français à partir de sa codification." (Socapresse 1991 N° 152)
- Contribution à "Le Notaire à l'Opéra" (Caisse des Dépôts et Consignations - Ed. Métallé 1987), préface d'Edgar Faure.

Autres lectures

- **Pierre Nora** Directeur du collectif "Les lieux de Mémoire" (Quarto - Gallimard), pour les mots Code civil par Jean Carbonnier et Notaires par M^e Jean-Paul Poisson.
- **Fernand Lotte**, "Dictionnaire biographique des personnages fictifs de la Comédie humaine" (José Corti).
- **M^e François Millier** "Mon notaire fait son cinéma", mémoire de notariat hors commerce.

Le Groupe Monassier France, un réseau international de notaires
qui mettent en commun la diversité de leurs compétences pour offrir un service performant.



DROIT DES AFFAIRES

Constitution de sociétés, transmission d'entreprises, secrétariat juridique, augmentation et restructuration du capital, émission de valeurs mobilières, fusions - acquisitions - cessions, RES, open bid, statut des dirigeants, arbitrage, société à objet sportif, fondations et associations, exercice médical en groupe.

STRATÉGIE PATRIMONIALE

Audit et bilan patrimoniaux, optimisation fiscale, placements, arbitrage patrimonial, investissements immobiliers, organisation patrimoniale internationale, revenus et retraites.

DROIT COMMERCIAL

Contrats et baux commerciaux, cessions de parts et de clientèle, vente aux enchères de fonds, implantation, urbanisme commercial, négociation d'hôtels et pharmacies, franchise, concurrence et distribution.

DROIT SOCIAL

Contrats de travail, audit social, intéressement et participation, protection sociale du dirigeant.

DROIT RURAL

Baux ruraux, sociétés agricoles (GAEC, SCEA, GFA), transmission d'entreprises agricoles et viticoles, contrôle des structures, négociation et cession de domaines viticoles, fiscalité agricole.

DROIT IMMOBILIER

Urbanisme et environnement, opérations de construction, sociétés immobilières et fiscalité, crédit-bail et bail à construction, prêts immobiliers, expertise et évaluation, gestion locative, gérance d'immeubles, négociation, syndic de copropriété, vente aux enchères, logements sociaux, résidences de tourisme.

DROIT DE LA FAMILLE

Contrats de mariage, changement de régime matrimonial, divorces, adoptions, protection du conjoint, donations et testaments, règlement des successions, démembrement de propriété, convention de quasi-usufruit, pactes de famille et successoraux, vie à deux, donations alternatives et facultatives, protection des handicapés.

DROIT INTERNATIONAL

Successions internationales, mariages transfrontières et binationaux, contrats internationaux, implantation et investissements à l'étranger, trust et fiducie, diversification patrimoniale.

FISCALITÉ

Des particuliers (ISF, revenus fonciers,...), des sociétés civiles et commerciales ; fiscalité internationale, immobilière, agricole et rurale, défiscalisation, TVA et taxe professionnelle.