

LES NOTAIRES — AU — CÔTÉ DE L'ÉTAT — ET AU — SERVICE DE TOUS

RAPPORT ANNUEL 2013

Missions et Activités



Sommaire

Édito

• Jean Tarrade, Président du Conseil supérieur du notariat

4 – 5



CHAPITRE 1

LES NOTAIRES AU SERVICE DE L'ÉTAT ET DES CITOYENS

- Assurer un service juridique de proximité 6
- Agir pour la justice préventive 8
- Collecter pour l'État et être à ses côtés 10
- Développer les bases de données immobilières 11
- Anticiper et accompagner les évolutions de la société 11



CHAPITRE 2

LES NOTAIRES AU SERVICE DES FAMILLES

- Rédiger les actes 12
- Accompagner les familles 13
- Conserver la mémoire 14
- Focus : la dématérialisation au cœur des évolutions du notariat 15



CHAPITRE 3

LES NOTAIRES AU SERVICE DU LOGEMENT ET DE L'IMMOBILIER

- Se positionner comme référent 16
- Favoriser la dématérialisation des données 17
- Œuvrer à la transparence du marché 17
- Proposer et s'engager 19



CHAPITRE 4

LES NOTAIRES AU SERVICE DE L'ÉCONOMIE ET DU DÉVELOPPEMENT LOCAL

- Participer au développement économique 20
- Agir en faveur du développement local 21



CHAPITRE 5

LES NOTAIRES ACTEURS DU RAYONNEMENT DE LA FRANCE DANS LE MONDE

- Promouvoir un modèle juridique performant 24
- Coopérer avec le notariat mondial 25
- Sécuriser les populations vulnérables 26
- S'engager auprès des organisations internationales 27

► TEMPS FORTS 28 – 29

► ORGANISATION DE LA PROFESSION 30

► CONCLUSION 31



Jean Tarrade



► **Version interactive
du rapport annuel 2013**

Édito

RENDRE COMPTE DE NOS MISSIONS

Nous, notaires, répondons-nous aux attentes de l'État qui nous nomme ? Rendons-nous les services que la société et nos clients attendent de nous ? Menons-nous à bien les missions qui nous sont confiées ? Mettons-nous en œuvre les moyens nécessaires pour nous adapter aux évolutions de notre société ? Servons-nous le rayonnement de la France dans le monde ?

Officiers publics, délégataires du sceau de l'État, nous devons nous poser ces questions. Et apporter aux pouvoirs publics, comme aux Français au service desquels nous agissons, des réponses précises. C'est l'objet de ce rapport annuel des notaires de France pour l'année 2013.

Pour bien des entreprises, l'exercice qui consiste à publier un rapport annuel est une manière de rendre des comptes à ses actionnaires de la manière dont elle a exercé son activité au cours de l'année passée et des résultats qu'elle a obtenus. Mais pour nous, notaires, la confiance qui nous est accordée tant par les autorités de

la République que par nos clients résulte de l'engagement qui est le nôtre de mener à bien nos missions. Celles-ci sont plus nombreuses qu'on ne le croit parfois, plus complexes qu'on ne veut bien l'entendre. Il nous faut donc en rendre compte de manière détaillée.

Plus que jamais dans notre histoire récente, l'État est aujourd'hui confronté à une crise de ses finances publiques qui le conduit à réformer son organisation. Dans ce contexte, il nous paraît nécessaire de montrer combien un service public nommé par l'État, contrôlé par lui, rémunéré par ses seuls clients sans qu'il n'en coûte rien au contribuable et aux finances publiques peut être efficace.

Être aux côtés de l'État, répondre aux attentes de nos concitoyens et porter haut les couleurs de notre pays au-delà de nos frontières : nos seules ambitions sont de servir. La seule ambition de ce rapport est de vous en convaincre.

Jean Tarrade
Président du Conseil supérieur du notariat



CHAPITRE 1

LES NOTAIRES AU SERVICE DE L'ÉTAT ET DES CITOYENS

ASSURER UN SERVICE JURIDIQUE DE PROXIMITÉ

Un large maillage territorial

Avec 9 541 notaires sur l'ensemble du territoire national, entourés de 47 714 collaborateurs aux compétences diverses, dans 5 895 lieux de réception de la clientèle répartis dans les cantons

du plus vaste au plus petit, la profession notariale offre un remarquable service de proximité pour remplir sa mission de service public.

Ce maillage territorial lui permet d'accueillir 20 millions de personnes

chaque année. En 2013, 3,71 millions d'actes authentiques ont été établis.

Les notaires ont fortement contribué à la vie économique du pays avec 600 milliards d'euros de capitaux traités dans leurs offices.



9 541 notaires

47 714 COLLABORATEURS SALARIÉS



6 355 HOMMES



3 186 FEMMES

1 notaire sur 3 EST UNE FEMME

48 ans ÂGE MOYEN DES NOTAIRES



5 895

LIEUX DE RÉCEPTION DE LA CLIENTÈLE

4 564 OFFICES

1 331 BUREAUX ANNEXES



Trouvez votre notaire

Acteurs de l'accès au droit

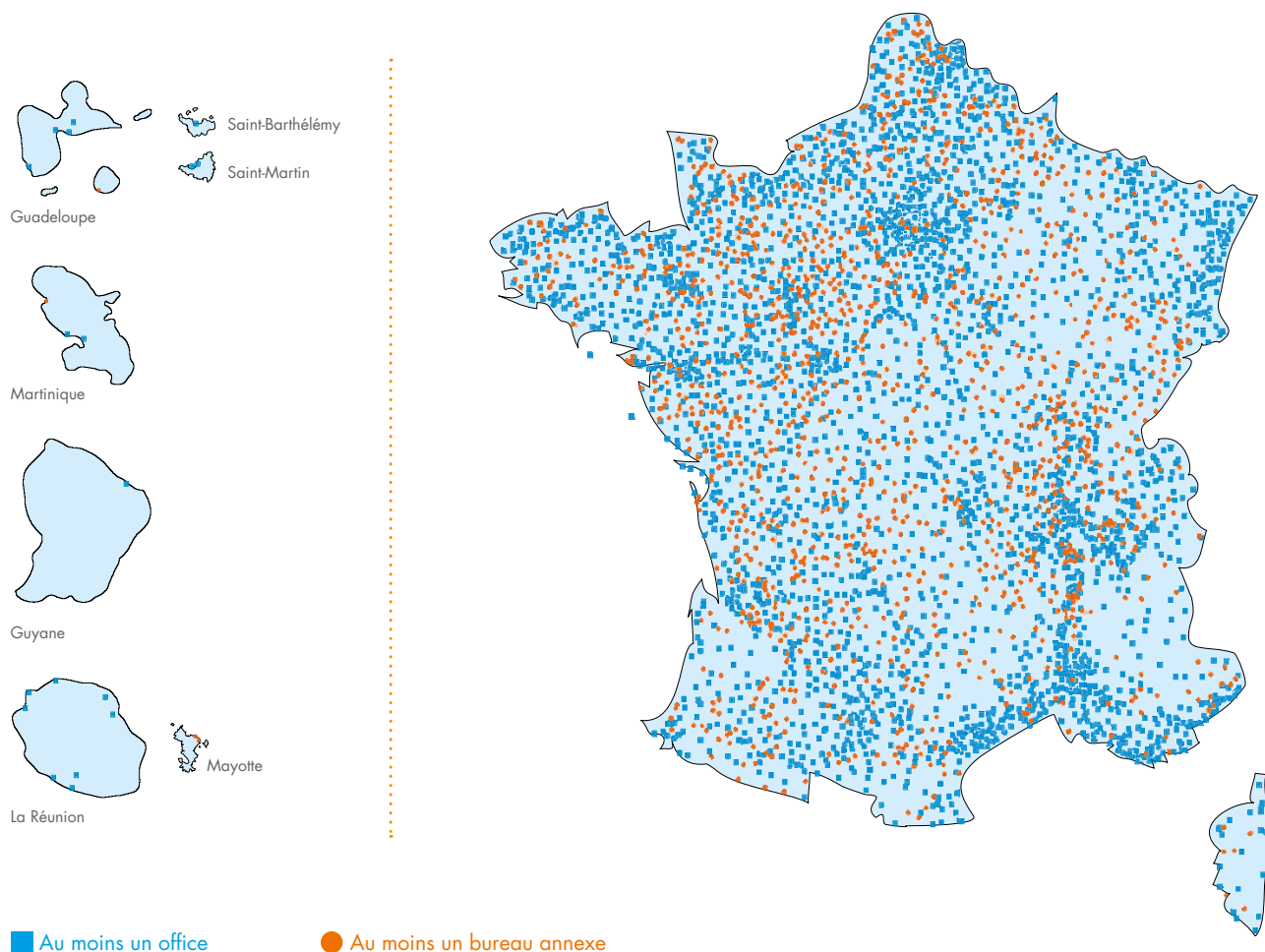
Outre sa large couverture nationale, qui permet à chacun de consulter un notaire près de chez lui, la profession contribue à l'accès au droit pour tous, grâce aux consultations gratuites assurées lors de

permanences régulières dans la plupart des Chambres des notaires. Et toute l'année, le centre de renseignements téléphoniques des notaires de France, qui a géré 25 453 appels en 2013, permet au public de trouver la réponse à

ses questions d'ordre juridique (Notaires Infos : 0 892 011 012).

C'est aussi l'objet de l'opération « Rencontrez les notaires », renouvelée tous les ans (voir encadré p.7).

• PRÉSENCE NOTARIALE EN FRANCE



À LA RENCONTRE DU PUBLIC

Chaque année, une centaine de villes en France organise une journée de rencontre avec le public autour d'un thème majeur tel que la vie en couple, la famille, l'immobilier, le patrimoine et les impôts ou l'anticipation de ses vieux jours. C'est ainsi que, le 17 octobre 2013, les notaires de France se sont mobilisés pour éclairer les particuliers via des consul-

tations gratuites, des conférences-ateliers, des conseils par téléphone avec des numéros verts ou des tchats. Le thème choisi en 2013, « Se (re)lancer dans la vie », a permis d'explorer, sous leurs aspects pratiques et juridiques, des situations telles que l'achat d'une maison par le couple, la création d'une entreprise, les problématiques des familles recomposées. Avec pour objectif : la sécurité juridique.





AGIR POUR LA JUSTICE PRÉVENTIVE

Un magistrat de l'amiable

Le notaire, officier public nommé par le ministre de la Justice, qui reçoit ses prérogatives de l'État, intervient dans de multiples domaines juridiques de la vie quotidienne des Français. Il participe pleinement à l'administration de la justice en authentifiant les actes qui s'imposent alors avec la force d'un jugement définitif. En raison de la sécurité juridique qu'ils requièrent, tous les actes de mutation immobilière et l'essentiel des actes en droit de la famille doivent obligatoirement être établis par acte notarié. Par cette mission d'intérêt général, la profession contribue à la justice préventive en réduisant les sources de litige et les procédures contentieuses. Le notaire se positionne en magistrat de l'amiable lorsqu'il permet à ses clients, par son intervention impartiale et ses conseils, de régler de manière apaisée une large part de leurs préoccupations, qu'elles soient d'ordre familial ou professionnel.

3,71 MILLIONS
D'ACTES
AUTHENTIQUES

Sécurité juridique et incontestabilité des actes

Pour répondre à la mission confiée par l'État, le notaire sécurise en les authentifiant les actes qu'il reçoit et s'engage personnellement sur leur contenu. Il vérifie l'identité des parties, s'assure de leur consentement éclairé, réel et valable, et officialise leurs volontés et leurs engagements, après les avoir conseillées sur le droit applicable. Neutre et impartial, le notaire permet la conclusion de contrats équilibrés dans l'intérêt de chacun et dans le strict respect des lois. L'acte qu'il authentifie est incontestable et s'impose à tous. Le notaire est garant de la sécurité juridique des actes qu'il reçoit. Il les conserve pendant 75 ans, puis les

transmet aux archives départementales. Cela explique sûrement la bonne image dont bénéficie la profession qui recueille 84 % d'opinions favorables de la part des Français (Enquête de perception et d'image des notaires de France, Harris Interactive France, mars 2013).

84% D'OPINIONS
FAVORABLES

L'AUTHENTICITÉ

L'authenticité, qui vise la relation pacifiée entre justiciables, est au cœur de la mission du notaire au travers des actes qu'il rédige au quotidien et qu'il authentifie en y apposant sa signature. L'acte authentique intervient dans toutes les décisions essentielles de la vie : mariage, achat immobilier, donation, succession... Il diffère de l'acte sous seing privé par sa force probante, sa force exécutoire et sa date certaine. Des attributs qui, le rendant incontestable, en font un outil de sécurité juridique essentiel à la paix sociale.

L'authenticité est chargée d'une histoire qui lui confère toujours une force incomparable dans notre monde



actuel. « Le besoin de sécurité juridique, éprouvé par chacun, nécessite plus que jamais l'intervention d'un tiers habilité pour établir un document opposable », fait justement observer le rapport de la commission de réflexion sur ce sujet paru en 2013*.

Si le notariat a su conserver les principes fondateurs de l'authenticité, apparue au XI^e siècle à la demande d'acteurs économiques soucieux de conférer la valeur d'un jugement à leurs conventions, il l'a fait évoluer pour l'adapter aux besoins de notre société. L'apport technologique de la profession s'inscrit dans cette modernité. À la pointe de la dématérialisation des échanges depuis les années 90, le notariat a permis la signature du premier acte

authentique électronique en 2008 (voir p.15). En 2013, 255 400 actes ont ainsi été signés par leurs clients sur une tablette graphique et sont dotés d'une sécurité identique à celle du support papier.

* *L'authenticité*, sous la direction du professeur Laurent Aynès, Ed. La Documentation française.





Un tarif pour une rémunération équitable

Nommés par l'État, les notaires sont rémunérés par leurs clients en appliquant un tarif fixé par le décret du 8 mars 1978 et modifié notamment les 16 mai 2006, 21 mars 2007 et 17 février 2011 ; lequel assure l'égalité de traitement des clients quel que soit l'office notarial auquel ils s'adressent. Ce tarif prévoit, d'une part, des émoluments dits « de formalité » correspondant aux diverses démarches entreprises par l'office notarial pour la gestion d'un dossier et, d'autre part, des émoluments proportionnels dont le barème dégressif dépend du montant des capitaux traités. Ces émoluments proportionnels répondent à une exigence : assurer une péréquation entre les actes importants et les actes portant sur de faibles montants établis à perte, la rémunération de l'office notarial ne couvrant alors pas les charges correspondantes. C'est la fonction sociale et redistributrice de ce tarif sans lequel des actes pour les familles modestes risqueraient de ne pas être assurés. Ce tarif permet, en outre, d'établir une corrélation entre la rémunération de l'office notarial et la responsabilité du notaire quant aux actes qu'il établit et sur lesquels il s'engage.

Un taux de contentieux inférieur à un pour mille

Le professionnalisme et la compétence figurent également parmi les traits d'image les plus solides du notariat, relevés par le baromètre Harris Interactive. Le faible taux de contentieux sur les actes participe sans aucun doute à ce ressenti, puisqu'il s'établit à 0,9 dossier ouvert auprès des assureurs en 2013 pour 1 000 actes. L'activité des notaires est en effet couverte par une assurance responsabilité civile professionnelle pour les contestations sur les actes ou par une garantie collective pour les très rares cas de manquement.

0,9

DOSSIER DE
CONTENTIEUX POUR
1 000 ACTES

Des centres de médiation et de conciliation notariales

La médiation notariale, qui vise la résolution rapide des litiges sans passer par la justice, permet à la partie qui se sent lésée de soumettre le différend à un notaire médiateur parfaitement indépendant.

Depuis 2013, les clients des notaires parisiens disposent d'un service de médiation avec le CMNP (voir encadré ci-dessous).

La médiation est également présente à Lyon depuis une vingtaine d'années, avec le Centre interprofessionnel de médiation et d'arbitrage (CIMA) mais sur un modèle élargi qui réunit notaires, experts-comptables et avocats et couvre divers types de médiation.

Au Conseil régional des notaires de la cour d'appel d'Aix-en-Provence, où le concept a été lancé en 1998, une clause de conciliation conventionnelle est désormais souvent insérée dans les actes. La majorité des dossiers y est traitée en moins de 2 mois, la moitié d'entre eux après un unique rendez-vous.

LA MÉDIATION À PARIS

Le Centre de médiation des notaires de Paris (CMNP) a été inauguré le 31 janvier 2013 par la Chambre interdépartementale des notaires de Paris. L'association est dédiée à la médiation réalisée par des notaires pour résoudre des conflits liés à leur domaine d'expertise. Il peut s'agir de litiges d'ordre familial (succession, donation, régime matrimonial, divorce, Pacs...), immobilier (vente et promesse de vente, propriété et copropriété, démembrement, bail, servitude,

conflit de voisinage...) ou professionnel (transmission d'entreprise, de bail commercial, vente de fonds de commerce...). Les notaires médiateurs sont agréés par le CMNP qui les forme.



Inauguration du Centre de médiation (janv. 2013)



COLLECTER POUR L'ÉTAT ET ÊTRE À SES CÔTÉS

Le notaire collecteur d'impôts

Les notaires collectent impôts et taxes pour le compte de l'État et des collectivités locales pour les actes donnant lieu à taxation (droits de mutation et de succession, droits d'enregistrement, impôts sur les plus-values et autres taxes de publicité foncière).

Au total, près de 22 milliards d'euros ont ainsi été collectés par la profession en 2013, sans aucun coût pour les pouvoirs publics.

PRÈS DE **22** MILLIARDS D'EUROS COLLECTÉS

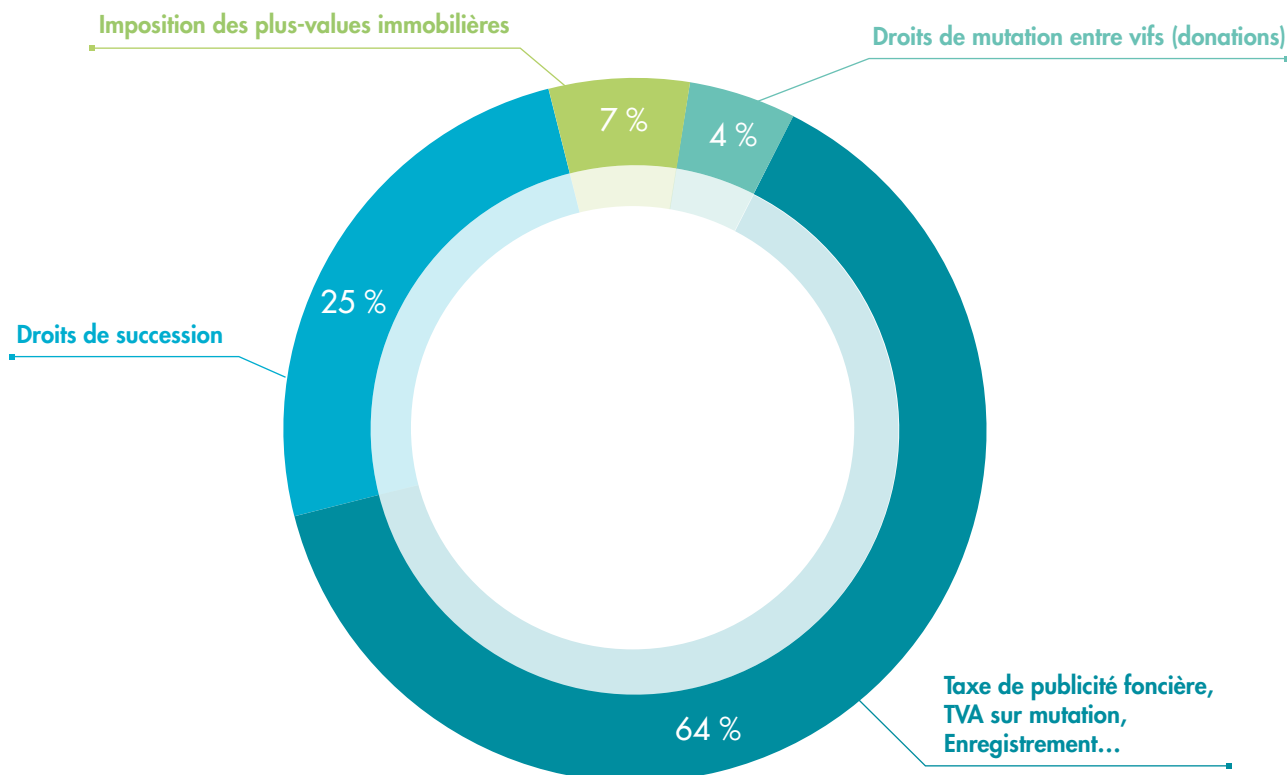
La lutte contre le blanchiment des capitaux

Le notariat, premier déclarant du secteur non financier par le nombre de déclarations de soupçon, joue un rôle important dans le cadre du dispositif Tracfin destiné à lutter contre le blanchiment des capitaux. Il s'est investi au côté de l'État dans cette démarche dès la première année du dispositif. Appelés à signaler les opérations suspectes, les notaires ont ainsi effectué 970 déclarations de soupçon en 2013.

Une charte de coopération a été passée avec la Caisse des dépôts en 2012. Et la profession a apporté un nouveau témoignage de sa contribution à l'intérêt général dans son action constante au

côté de l'État, avec la circulaire adressée aux notaires le 16 octobre 2013 par le président du Conseil supérieur du notariat (CSN) pour préciser les dispositions visant à renforcer cette lutte contre le blanchiment des capitaux. L'obligation de virement dans les offices, depuis avril 2013, pour tout paiement supérieur à 10 000 euros pour les actes soumis à publicité foncière, s'inscrit dans ce dispositif.

• IMPÔTS ET TAXES COLLECTÉS EN 2013





DÉVELOPPER LES BASES DE DONNÉES IMMOBILIÈRES

Le notariat a créé et alimente des bases de données depuis plus de 40 ans. Parmi celles-ci figurent les bases de données immobilières qui ont enregistré près de 800 000 références en 2013 dont plus de 700 000 relatives aux ventes réalisées, les autres concernent les avant-contrats (compromis et promesses de vente).

Depuis des années, les bases immobilières de la profession jouissent d'une reconnaissance officielle au travers des indices Notaires de France-Insee réguliè-

lièrement publiés. Elles constituent un remarquable outil statistique mais aussi d'évaluation des biens. Les données transmises aujourd'hui par les notaires sont en partie dématérialisées. Elles le seront totalement à terme via les logiciels de rédaction d'actes.

L'État a reconnu en 2011 l'expertise des bases immobilières en instaurant, par la loi, une mission de service public de collecte systématique et de diffusion d'informations. Par un décret du 3 septembre 2013, qui offre un accès au grand

public, il en a précisé les contours. Les notaires, mobilisés autour de leurs instances et prêts pour relever le défi, se voient ici confirmer leur rôle de référent immobilier.

En créant une base de données immobilières notariale en 1989, le notariat a su anticiper les attentes des pouvoirs publics et les besoins des consommateurs. Il est à ce titre un partenaire de l'État aussi moderne qu'indispensable.

UN SERVICE PUBLIC MODERNE

Les notaires assurent, dans des conditions d'équilibre économique et financier que leur impose leur responsabilité de chefs d'entreprise, un service public moderne avec toutes les exigences éthiques et les garanties requises d'efficacité et de sécurité sans qu'il n'en coûte rien à l'État.



ANTICIPER ET ACCOMPAGNER LES ÉVOLUTIONS DE LA SOCIÉTÉ

Au cœur de toutes les préoccupations essentielles de nos concitoyens, d'ordre privé ou professionnel, le notaire est un observateur privilégié de la société contemporaine. Une position qui fait de lui un acteur de premier plan pour anticiper les enjeux majeurs du monde actuel. En témoignent les multiples apports juridiques de la profession au travers de son congrès annuel, ses travaux et ses nombreuses propositions à destination des pouvoirs publics. Avec plus de 100 congrès, la contribution du notariat a permis de fortes avancées

législatives sur des sujets aussi divers que la place de l'enfant dans la famille, la donation-partage, l'accession à la propriété, la compétitivité des entreprises, le développement durable... En 2013, le 109^e Congrès abordait la sécurisation des contrats des propriétés publiques et formulait 16 nouvelles propositions (voir p.23).

Force d'innovation, le notariat l'a encore été lorsqu'il a remis ses propositions de réforme en matière de logement à la ministre Cécile Duflot (voir p.19).

En 2012, il s'était déjà adressé aux candidats à l'élection présidentielle. Famille, patrimoine, entreprise, vie dans la cité, 4 thèmes disséqués par la profession et qui aboutirent à des suggestions multiples et très actuelles comme la promotion des solidarités face aux enjeux de la dépendance ou la prise en compte du patrimoine numérique des Français et sa protection.

Les notaires, tout en défendant la sécurité juridique, répondent aux besoins des Français en aidant à adapter le Droit aux évolutions de la société.



CHAPITRE 2

LES NOTAIRES AU SERVICE DES FAMILLES

RÉDIGER LES ACTES

Au service des particuliers, les notaires interviennent traditionnellement pour ce qui concerne leur vie de couple, leur situation familiale et leur patrimoine. Ils rédigent pour eux divers actes juridiques : contrats de mariage, Pacs, donations entre époux, donations-partages, testaments, mandats de protection future, ventes immobilières...

C'est ainsi qu'en 2013, 3,71 millions d'actes ont été établis, dont 1,3 million d'actes de ventes, soit 35 % de la totalité. À cela se sont ajoutées 327 500 déclarations de succession établies par les notaires.

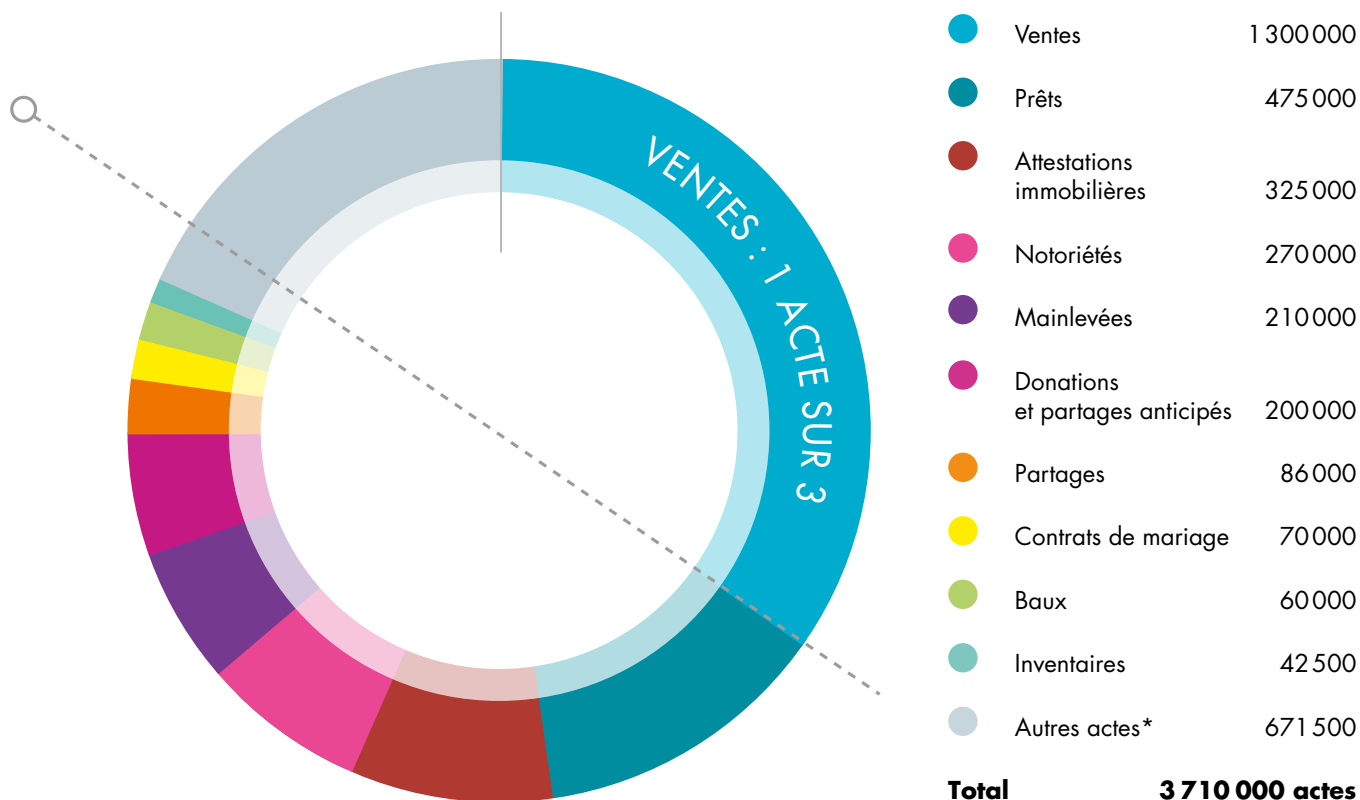
327 500

DÉCLARATIONS DE SUCCESSION

200 000

DONATIONS

• VENTILATION DES ACTES 2013



* Testaments authentiques, mandats de protection future, créations et transmissions d'entreprises, cessions de parts sociales...

ACCOMPAGNER LES FAMILLES

Une réponse adaptée aux attentes

Certains actes doivent obligatoirement être établis et reçus par un notaire : contrats de mariage, donations, ventes immobilières, hypothèques... Mais, que l'acte soit rédigé et authentifié par le notaire pour se conformer à la loi ou par choix délibéré du client, ce dernier en attend d'abord la sécurité juridique. Sécurité qui lui est apportée par la force probante, la force exécutoire et la date certaine de tout acte authentique (voir encadré p.8). La conservation des documents durant 75 ans participe à la sécurité tant par la nature de l'archivage que par sa durée (voir encadré p.15). Les familles viennent aussi chercher auprès du notaire le conseil qu'elles savent pouvoir attendre d'un professionnel du Droit de haut niveau. Impartial, il les éclaire sur la législation actuelle et permet la mise en œuvre de solutions équilibrées et incontestables. Il s'agit là d'une part essentielle de l'activité notariale qui répond aux besoins exprimés par les familles.

Ce n'est donc pas un hasard si les notaires ont accueilli 20 millions de particuliers en 2013 pour authentifier des actes ou les conseiller. Pour répondre, au plus près, aux attentes des Français, le

notariat a élaboré et développé un panel d'outils dans le cadre de ses instituts spécialisés.

Au service des Français de l'étranger

Le notariat offre des services aux Français expatriés à l'occasion de ses rencontres notariales internationales. Chaque année depuis 2009, la profession organise avec les consulats et ambassades de grandes capitales plusieurs manifestations pour rencontrer les Français expatriés soucieux des conséquences juridiques de leur situation. Y participent des notaires français et des notaires ou juristes locaux, les élus et associations représentatives des Français de l'étranger ainsi que des structures comme la Chambre de commerce et d'industrie ou le Lycée français. 13 rencontres ont eu lieu en 2013, en Europe (Bucarest, Mayence, Sofia, Vienne, Varsovie), aux États-Unis (Washington), en Asie (Bangkok, Mumbai, New Delhi, Phnom Penh, Shanghai, Siem Reap) et en Amérique du Sud (Lima).

Si les expatriés se posent les mêmes questions que tout Français sur le territoire national, leur situation nécessite des

réponses appropriées. Aussi, après un exposé sur les nouveautés juridiques et fiscales, ont lieu des échanges informels autour de cas pratiques illustrant des problématiques liées au pays d'accueil.

Aujourd'hui, 16 millions de citoyens européens, dont une large part vit en couple, sont concernés par la législation de plusieurs États : celui où ils résident et celui du lieu de naissance de leur conjoint ou de leurs enfants. Pour répondre aux questions juridiques concernant leur situation et leurs biens, les notaires d'Europe ont créé un site qui, décliné en 21 langues, informe les couples de 27 pays européens sur leurs droits (www.coupleseurope.eu). Ils ont également développé sur le même concept des sites spécialisés sur les successions ou sur les personnes vulnérables.

UN INSTITUT DÉDIÉ AUX FAMILLES

Le droit de la famille et du patrimoine permet des approches transversales complexes que les notaires appréhendent au quotidien, pour répondre aux besoins des familles. L'Institut notarial du patrimoine et de la famille (Inpf) dont s'est doté le CSN, au-delà de ses travaux de réflexion et de ses propositions, élabore des fiches et des kits pratiques.

En 2013, il a organisé des formations pour les notaires

et leurs collaborateurs, notamment à l'occasion de la Journée notariale du patrimoine en partenariat avec l'université Paris-Dauphine et des Journées notariales du patrimoine et de la famille avec les universités de Bordeaux, Lyon et Toulouse. L'Institut a par ailleurs participé à des conventions et animé des conférences sur des thèmes comme les dons et legs ou le mécénat culturel.





CONSERVER LA MÉMOIRE

Un fichier pour les dernières volontés

Le fichier des testaments, nommé Fichier central des dispositions de dernières volontés (FCDDV), est un registre destiné à répertorier les dernières volontés des particuliers. Créé en 1971, réglementé par la convention de Bâle de 1972 et informatisé dès 1975, il n'a cessé d'évoluer depuis sa création et contient 18 310 798 enregistrements au 31 décembre 2013, dont 341 421 nouvelles inscriptions en 2013.

LE FICHIER DES TESTAMENTS
CONTIENT

18 310 798

ENREGISTREMENTS DONT
341 421 NOUVELLES INSCRIPTIONS
EN 2013

Pour s'assurer que les volontés de leurs clients soient connues et respectées, les notaires procèdent à l'inscription de leurs testaments et ultimes volontés sur ce registre. Ils sont alors en mesure d'apporter leur concours pour établir un acte respectueux du Droit et ce, sans ambiguïté.

À la disparition d'un proche, les familles ou le notaire qu'elles ont chargé de la succession interrogent ce fichier sur présentation d'un certificat de décès. Cela permet de savoir rapidement si le défunt a fait inscrire des actes au fichier (testament, donation entre époux, acte de notoriété prouvant la qualité d'héritier d'une personne...) et de les retrouver.

La famille qui a connaissance de tels actes peut alors consulter le notaire qui les détient. Ce dernier, ou tout autre notaire au choix de la famille, procédera à la liquidation et au partage de la succession conformément aux volontés du défunt. Quoi qu'il en soit, tout notaire est tenu d'interroger le fichier à l'ouverture d'une succession.

Un fichier pour les Pacs

Par la loi du 28 mars 2011, l'État confiait au Conseil supérieur du notariat (CSN) une mission de service public concernant l'enregistrement et la publication des pactes civils de solidarité. Mission dont s'acquittent les notaires en alimentant le « PACSen », registre destiné à enregistrer et recenser les déclarations, modifications et dissolutions des Pacs réalisés sous la forme authentique.

LE FICHIER DES PACS CONTIENT

47 640

ENREGISTREMENTS DONT
21 101 NOUVELLES INSCRIPTIONS
EN 2013

DES REGISTRES INTERCONNECTÉS POUR LES FAMILLES SANS FRONTIÈRES EN EUROPE

L'Association du réseau européen des registres testamentaires (ARERT) est une association internationale de droit belge sans but lucratif créée en 2005 par les notariats français, belge et slovène. Ce réseau, qui comprend aujourd'hui 19 pays membres (dont 17 notariats), permet d'échanger des informations entre les fichiers des testaments nationaux. Ainsi, les notaires apportent au principe de libre circulation des personnes au sein

de l'Union européenne une réponse concrète grâce à un outil résolument moderne. Les États adhérents, qui disposent d'un registre des dispositions de dernières volontés, peuvent les interconnecter pour permettre aux citoyens européens de retrouver les dispositions qu'un proche décédé a laissées dans un pays de l'Union européenne. En 2013, 11 nations ont eu leurs registres interconnectés.

Ainsi, 12 % des interrogations ont permis de retrouver un testament dans un pays autre que celui où s'est réglée la succession et, dans les 88 % de cas restants, de confirmer l'absence de dispositions testamentaires à l'étranger.

À l'initiative des notaires d'Europe, l'ARERT mène également des projets européens en vue de faciliter l'information et le travail des professionnels du Droit dans le traitement des successions.





FOCUS

LA DÉMATÉRIALISATION AU COEUR DES ÉVOLUTIONS DU NOTARIAT

L'ADSN

L'ADSN est composée de 5 filiales :

- **Real.not** : la technologie au service du notariat
- **Cil.not** : le correspondant informatique et libertés du notariat
- **Min.not** : la référence immobilière du notariat
- **Publi.not** : l'agence éditoriale du notariat
- **Media.not** : la communication numérique du notariat

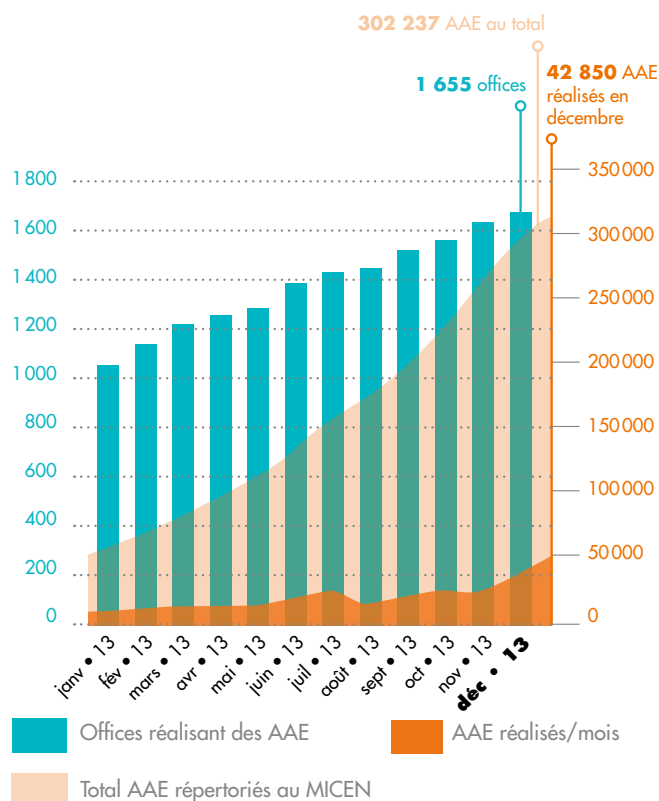
Depuis l'informatisation de leur premier fichier, le FCDDV en 1975, les notaires ont su s'adapter en permanence aux évolutions technologiques, et même les anticiper. Les bases immobilières lancées en 1989 (voir p.17) qui ont fait du notariat le référent immobilier en témoignent, comme la création de l'Intranet pour la profession dès 1999. La naissance de Télé@ctes en 2005 a révolutionné la profession avec la dématérialisation des échanges entre les notaires et les Conservations des hypothèques au bénéfice de la tenue du fichier immobilier de l'État.

Le 28 octobre 2008, la signature du premier acte authentique complètement dématérialisé et la création du Minutier central électronique (MICEN), qui en

assure la conservation, ont marqué le début d'une ère nouvelle (voir encadré ci-dessous).

L'informatique notariale est aujourd'hui à la pointe de la technologie avec sa panoplie d'outils numériques développés et gérés par l'ADSN, Association pour le développement du service notarial, créée en 1983. Celle-ci, composée de 5 filiales, a pour objet « la mise en œuvre de tous les moyens en vue de l'amélioration et du développement des services rendus par le notariat français à sa clientèle sous quelque forme que ce soit ». Cet incubateur de projets est une clé de voûte pour les notaires dans le rôle essentiel qu'ils tiennent auprès des familles.

• DÉVELOPPEMENT DE L'ACTE AUTHENTIQUE ÉLECTRONIQUE (AAE)



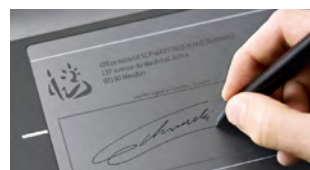
245 400 ACTES AUTHENTIQUE ÉLECTRONIQUES RÉALISÉS EN 2013

DES ACTES À L'ABRI AVEC LE MICEN

Le Minutier central électronique des notaires (MICEN), destiné à conserver les actes authentiques, a été créé en 2008, avec les premiers actes dématérialisés. Le CSN, mandaté par l'État pour centraliser ces actes au niveau national, a mis en place un dispositif hautement sécurisé et évolutif qui garantit leur conservation, leur consultation, leur intégrité et leur confidentialité. Tous les actes authentiques peuvent désormais être établis en version électronique, avec une sécurité identique à celle du support papier.

La sécurité des actes est garantie à tous les niveaux : accès pour le notaire rédacteur, signature certifiée et inviolable, contenu inaltérable, transferts ultra-sécurisés, audits, veilles

permanentes... Le reformatage régulier du MICEN prévu par la loi et l'adaptation du format des fichiers dans le temps permettent de suivre les mutations technologiques et assurent la pérennité des données. Celles-ci, dupliquées en plusieurs lieux distincts sous haute surveillance et mises à jour en temps réel, sont par ailleurs à l'abri de tout événement destructeur tel qu'inondation, incendie ou tremblement de terre. L'ADSN, en charge du minutier, garantit ainsi une conservation parfaite des actes pendant 75 ans avant leur remise aux archives départementales concernées.





CHAPITRE 3

LES NOTAIRES AU SERVICE DU LOGEMENT ET DE L'IMMOBILIER

SE POSITIONNER COMME RÉFÉRENT

Garant de la sécurité juridique des mutations immobilières, le notaire est un conseil privilégié qui intervient à chaque étape du projet immobilier, secteur qu'il connaît parfaitement et qui a toujours représenté une large part de son activité. En 2013, les notaires ont réalisé 723 000 actes de ventes de logements anciens (+2,7 % par rapport à 2012), 60 000 baux et 210 000 mainlevées de garanties hypothécaires.

Négociation et gestion immobilière font aussi partie des activités traditionnelles du notaire qui répond ainsi à l'attente de ses clients.

Le notariat a conçu des outils dédiés au prix de l'immobilier et propose un site national d'annonces immobilières qui offre également un service exclusif de négociation en ligne : immo-interactif® (voir encadré p.18).

Grâce aux bases de données immobilières de la profession et leur parfaite connaissance du marché local, les notaires sont les mieux placés pour déterminer la valeur d'un bien. Nombre d'entre eux ont d'ailleurs suivi des formations spécifiques à l'expertise immobilière (voir encadré ci-dessous).

Ils interviennent ainsi dans les ventes aux enchères de biens de particuliers, de collectivités locales ou des services de France Domaine pour lesquels la vente au juste prix du marché est un critère déterminant. Les biens confisqués par la Justice sont également confiés pour vente publique aux notaires. Dans ce cadre, une convention a été signée entre l'AGRASC (Agence de gestion et de recouvrement des avoirs saisis et confisqués) et le Conseil supérieur du notariat (CSN).

723 000 ACTES DE VENTES DE LOGEMENTS ANCIENS

210 000 MAINLEVÉES DE GARANTIES HYPOTHÉCAIRES

60 000 BAUX

L'EXPERTISE IMMOBILIÈRE DES NOTAIRES

Les notaires évaluent les biens de leurs clients pour les conseiller, les assister, parfois les défendre face à des contestations quant à la valeur du bien, dans diverses situations telles que vente ou

achat d'un bien, donation, divorce, succession, ISF...

Certains d'entre eux, après une formation approfondie, exercent leur expertise sous un label national créé par la profession, NotExpert, ou dans un cadre élargi, sous un label interprofessionnel européen TEGoVA, auquel le notariat a adhéré.



Simulateur de calcul de
plus-value immobilière



FAVORISER LA DÉMATÉRIALISATION DES DONNÉES

Depuis 10 ans, le Conseil supérieur du notariat (CSN) et la Direction générale des finances publiques se sont engagés ensemble sur la voie de la dématérialisation notamment dans le cadre de la publicité foncière.

Télé@ctes, fruit de ce partenariat unique, permet la télétransmission entre les offices notariaux et les Services de Publicité Foncière (auparavant dénommés Conservations des Hypothèques). Rapidité et efficacité sont donc assurées pour toutes les demandes de situation hypothécaire d'un bien (réquisitions) et

pour les formalités, dont les transferts de propriété, les inscriptions ou radiations hypothécaires, les constitutions de servitudes... L'objectif ultime est de garantir la sécurité juridique de l'acte sur toute la chaîne.

Le notariat, pionnier en matière de dématérialisation, et la Direction générale des finances publiques ont fait évoluer Télé@ctes. Des versions successives ont permis d'élargir le périmètre des formalités télétransmissibles. Ainsi, en 2013, 3 208 303 réquisitions hors formalités et 725 000 formalités (dont les

mutations de propriété) ont été transmises via Télé@ctes auprès des Services de Publicité Foncière. 2014 va permettre de renforcer cet engagement du notariat au côté de l'État, notamment par la généralisation de Télé@ctes d'ici à la fin de l'année, à la suite d'une déclaration commune signée entre le président du Conseil supérieur du notariat (CSN) et le Directeur général des finances publiques.

Avec Télé@ctes et l'Acte Authentique Électronique (voir encadré p.15), les notaires disposent d'un panel d'outils très performants de dématérialisation, qui répond aux attentes des clients avant tout soucieux de devenir propriétaires sans contestation ultérieure possible.

3 208 303

TÉLÉRÉQUISITIONS

EUFIDES, UNE AIDE POUR LES ACHATS IMMOBILIERS EN EUROPE

Les notaires d'Europe ont conçu une plate-forme technique, EUFides, destinée à aider les citoyens européens dans leurs transactions immobilières. Cet outil de coopération entre notaires de nationalités différentes, mis en service au printemps 2013, permet à toute personne d'acheter en

parfaite sécurité un bien immobilier situé dans un autre pays et de confier le suivi de ce dossier à son notaire dans son propre pays, lequel mènera, en liaison avec le notaire du pays d'origine du bien, les démarches et opérations nécessaires. Avec cette solution conçue par les notaires français, les notaires de deux pays européens peuvent travailler simultanément sur les dossiers avec leurs homologues des États membres de l'Union européenne et procéder à l'en-

semble des opérations administratives et fiscales liées à la transaction. La plate-forme permet l'échange d'informa-

tions et de documents, même très volumineux, et héberge une base documentaire importante.



ŒUVRER À LA TRANSPARENCE DU MARCHÉ

Des bases immobilières de référence

La transparence du marché est un élément essentiel pour l'activité immobilière, tant au niveau de l'État et de sa politique du logement que pour les familles et les entreprises pour leurs projets d'investissement. Les notaires, acteurs

du juste prix, participent largement à cette transparence du marché via les bases immobilières qu'ils ont créées en 1989 et alimentent au quotidien en y transmettant les données de leurs ventes. Ces bases comptent aujourd'hui plus de 13 millions de fiches de mutation, dites « références ». En 2013, 723 000

ventes (133 800 en Île-de-France et 589 200 en Province et dans les DOM) et 177 725 compromis et promesses de vente (28 600 en Île-de-France et 149 125 en Province et dans les DOM) y ont été répertoriés.

Grâce à ces données, le notariat est devenu un référent immobilier pour l'État



qui lui confiait en 2011 une mission de service public, dont le décret a été promulgué le 5 septembre 2013 au JO pérennisant par là même les bases et facilitant l'accès à l'information pour le grand public.

La profession a ainsi réorganisé la collecte des données avec des plans de formation et divers outils mis en place pour permettre une alimentation totalement dématérialisée des bases de données. Avec la télétransmission systématique des actes et en intégrant tous les avant-contrats dans les bases, les données deviendront exhaustives et les délais de mises à jour seront réduits. À terme, les bases de données immobilières de la profession seront quasiment alimentées en temps réel et, ainsi, le marché plus transparent que jamais.

13 MILLIONS
DE FICHES
DE MUTATION

Des informations et services accessibles en ligne

Le notariat communique sur ses données immobilières au travers de multiples indicateurs et supports.

En premier lieu, les indices Notaires de France-Insee, élaborés par les notaires en partenariat avec l'Institut national de statistiques, sont devenus la référence incontournable pour connaître les évolutions des prix des logements anciens. Les notaires de France organisent par ailleurs des conférences et publient des notes de conjoncture et des grands dossiers thématiques qui analysent régulièrement les prix et volumes de vente de tous types de biens et présentent les perspectives du marché.

Le site généraliste immobilier des notaires www.immobilier.notaires.fr offre de multiples services aux internautes (voir encadré ci-dessous) et comptabilise 5 956 412 visites en 2013. Sur internet, le site www.immoprix.com présente de manière détaillée les statistiques et les

indices de prix pour les départements de province. Pour l'Île-de-France, www.paris.notaires.fr propose une cartographie et des tableaux d'évolution des prix.

Une application pour smartphones et tablettes « Notaires de France : Les prix de l'immobilier » complète ce dispositif (voir encadré p.19) et permet de consulter gratuitement les prix médians des transactions ; elle a été téléchargée 73 077 fois en 2013 (sur l'Apple Store et Google Play).

LE SITE OFFICIEL DE L'IMMOBILIER DES NOTAIRES

Le site www.immobilier.notaires.fr offre aux visiteurs de nombreuses informations juridiques et pratiques sur l'immobilier, des actualités, divers annuaires, les prix collectés par la profession et autres services dédiés :

- Immo-annonces® regroupe les annonces des biens mis en vente et en location par les notaires, dont plus de 100 000 en ligne en 2013 ;

- Immo-enchères® pour vendre ou acheter par le biais de l'adjudication, avec les annonces des ventes aux enchères de la profession ;
- Immo-interactif® qui permet de vendre ou acheter un bien en 45 jours par un appel d'offres sur Internet en béné-

ficiant d'une parfaite sécurité juridique, a comptabilisé 513 ventes en 2013 ;

- Immo-NotExpert® pour l'évaluation immobilière notariale qui permet de trouver les notaires labellisés en expertise immobilière.



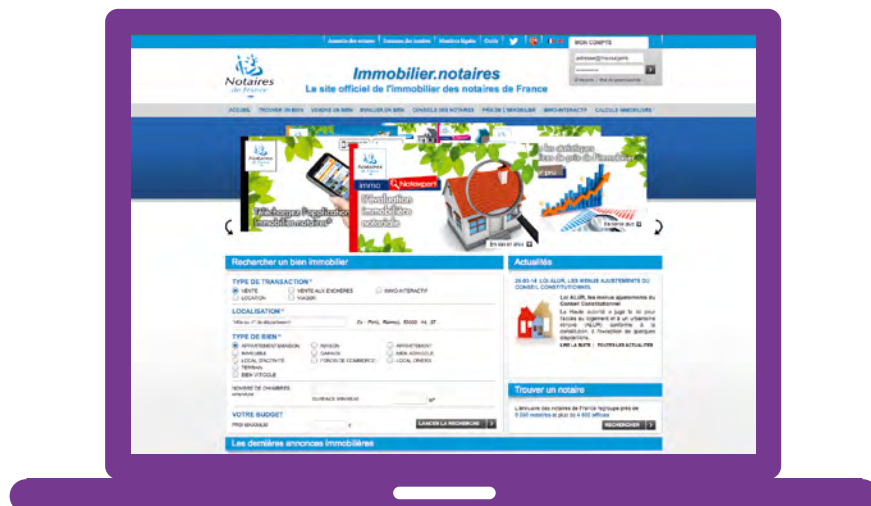
Accédez au site de
l'immobilier des notaires
www.immobilier.notaires.fr

5 956 412

VISITES EN 2013

42 835 763

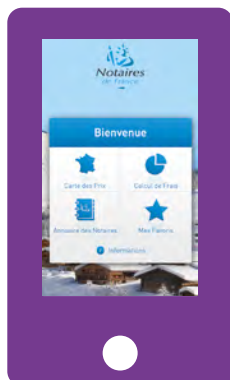
PAGES VUES





LES PRIX DE L'IMMOBILIER DES NOTAIRES

En 2013, le site de l'immobilier des notaires a été décliné en version smartphones et tablettes avec l'application iOS et Android « Notaires de France : Les prix de l'immobilier »



73 077

TÉLÉCHARGEMENTS DE L'APPLICATION

356 008

UTILISATIONS



Accédez à l'application sur l'Apple Store



Sur Google Play

PROPOSER ET S'ENGAGER

Proposer

Le notariat témoigne encore de son investissement dans le secteur de l'immobilier à travers ses diverses réflexions en faveur du logement pour ses concitoyens. Les propositions de réforme en matière de logement remises à la ministre Cécile Duflot par le Conseil supérieur du notariat (CSN) en avril 2013 s'inscrivent dans cette dynamique. Avec une quarantaine de propositions argumentées qui portent sur la relance du logement pour libérer du foncier et favoriser l'accèsion à la

propriété et l'investissement locatif, mais aussi sur l'urbanisme, la copropriété et la fiscalité, la profession souhaite faire évoluer ce secteur clé de l'économie.

S'engager

Désireux de partager son expertise du marché immobilier, le Conseil supérieur du notariat (CSN) a instauré un partenariat avec la Fondation Habitat et Humanisme, qui a démarré fin 2012 et pris corps en 2013, en favorisant l'adhésion de « notaires solidaires » au

projet. Ceux-ci s'engagent à soutenir les actions de la fondation par tous moyens mis à leur disposition, notamment l'expertise juridique, et aident à promouvoir le logement social en liaison avec les collectivités locales (voir p.22). Parallèlement, des groupes de réflexion travaillent sur un modèle économique favorisant le financement de ce type de logement.

UN INSTITUT DÉDIÉ À L'IMMOBILIER

L'Institut notarial de l'immobilier (Indi), qui a pour objet de développer l'expertise du notariat dans ce domaine, a vu évoluer ses missions au cours des années. Après le travail réalisé autour des ventes interactives, adjudications et autres négociations, il est aujourd'hui davantage orienté vers l'expertise juridique, notamment avec l'élaboration et la mise à jour des fiches et mémos destinés au notariat. En 2013, comme chaque année en janvier depuis 10 ans,

l'Institut a répondu présent au Salon de Londres (The France Show) pour y donner conférences et consultations et présenter ses chiffres. L'occasion de faire connaître aux Britanniques le système juridique français et les services apportés par les notaires. En France, l'Institut a présenté ses outils immobiliers au Salon des maires, participé aux notes de conjoncture immobilière et à leur présentation à la presse. Il a également participé à la Convention de notaires, dédiée à l'expertise immobilière, domaine qu'il souhaite développer cette



Salon « The France Show » à Londres (janv. 2013)

année en incitant les offices labellisés NotExpert à passer la certification européenne TEGoVA.





CHAPITRE 4

LES NOTAIRES AU SERVICE DE L'ÉCONOMIE ET DU DÉVELOPPEMENT LOCAL

PARTICIPER AU DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

En 2013, le notariat a traité 600 milliards d'euros de capitaux dont près de 22 milliards en collecte d'impôts et taxes pour le compte de l'État (voir p.10), et a réalisé un chiffre d'affaires de 6,47 milliards d'euros.

Officiers publics, les notaires, nommés par le ministère de la Justice pour assurer une mission d'intérêt public, exercent en profession libérale. Ainsi, rémunérés par leurs clients selon un tarif réglementé, ils ne représentent aucun coût pour l'État et, de plus, engagent personnellement leur responsabilité sur tous les fonds qui transitent dans leurs offices. Leur rôle d'acteur de circulation et de création de richesses a été confirmé par l'étude menée en 2013 par le cabinet Dual chargé d'analyser la pertinence économique

de la profession. Le rapport Dual vient contredire ceux qui préconisent la dérégulation de la profession au prétexte qu'elle renchérirait les coûts. Les experts y relèvent au contraire les « externalités importantes » produites par le notariat, effets positifs qu'il crée par son activité sans contrepartie monétaire (voir encadré ci-dessous).

600 milliards D'EUROS DE CAPITAUX TRAITÉS

6,47 milliards DE CHIFFRE D'AFFAIRES

LA PERTINENCE ÉCONOMIQUE DU NOTARIAT

Le rapport remis au CSN par le cabinet Dual* en septembre 2013 vient confirmer l'apport du notariat dans l'économie de notre pays.

Ce rapport constate que les législations protectrices des consommateurs génèrent, plus que les notaires, des coûts élevés. Il compare également le système très réglementé de la France et le système britannique, au contraire très déréglementé, et note, qu'au-delà des seuls tarifs, « environ 90 % des transactions immobilières et



l'essentiel des successions présentent un meilleur bilan économique en France ». L'exemple de nos voisins néerlandais est également significatif, puisque les effets de la déréglementation de 1999 (en particulier la suppression du tarif) se sont avérés inégalitaires (la réforme avait conduit à une baisse des tarifs immobiliers sur les transactions élevées mais s'était révélée beaucoup plus onéreuse sur les actes portant sur de faibles montants).

Le rapport souligne qu'« en tant qu'officiers ministériels, les notaires offrent une grande sécurité pour les parties à une transaction et

produisent des externalités importantes, notamment par leurs contributions à des missions de service public ». Il évoque « l'efficacité du recouvrement des taxes, l'effectivité du droit de propriété, la sécurité juridique et la confiance entre les parties à la transaction ».

* Étude sur la pertinence économique du notariat, réalisée à la demande du Conseil supérieur du notariat par Boris Walbaum, fondateur du cabinet Dual (conseil en stratégie, organisation et politiques), assisté de quatre consultants.

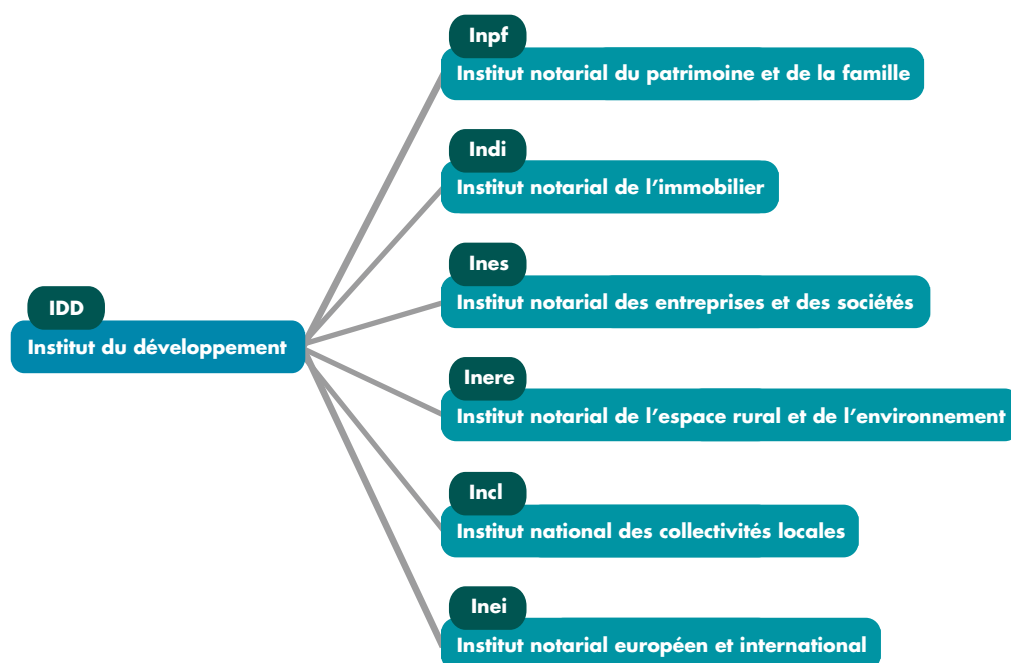
L'INSTITUT DU DÉVELOPPEMENT

6 instituts ont été créés par le Conseil supérieur du notariat pour apporter à chaque notaire de France le fruit de leurs réflexions et travaux sur les domaines d'expertise qui sont les leurs : patrimoine et famille (Inpf), immobilier (Indi), monde rural (Inere),

entreprises (Ines), collectivités locales (Incl), Europe et international (Inei).

Ces structures sont fédérées par l'Institut du développement (IDD), dont les statuts ont été adoptés en juillet 2013. Il s'agit de développer les actions et les outils mis en place par chaque institut, de les évaluer et de les faire connaître aux publics inté-

ressés. La synergie entre les instituts permet de valoriser l'apport de compétences complémentaires avec un travail en « mode projet », notamment via des plateformes de partage. Des coordinateurs régionaux viennent renforcer les équipes déjà en place.



AGIR EN FAVEUR DU DÉVELOPPEMENT LOCAL

Le notariat joue un rôle majeur auprès des entreprises, du monde rural et des collectivités territoriales, tant par ses compétences juridiques que par sa proximité. La profession offre d'ailleurs aux notaires divers outils pour leur permettre d'élargir leur champ d'action en faveur du développement local, notamment à travers :

- 3 instituts dédiés qui développent les compétences notariales dans ces matières, participent à divers événements tout au long de l'année (conférences, formations, consultations

et conventions) et élaborent guides, kits et fiches pratiques ;

- le Congrès des notaires annuel qui réfléchit sur des thèmes tels que patrimoine professionnel, collectivités territoriales, développement durable... est suivi de propositions très concrètes d'évolutions législatives ou réglementaires. En 2013, le Congrès portait sur « Les propriétés publiques » ;
- les lettres trimestrielles, l'une à destination du monde rural, l'autre des collectivités locales. La première

est distribuée par les Chambres départementales, la seconde avec le magazine mensuel *Conseils des notaires*. Chaque lettre propose une étude sur un thème spécifique, des informations juridiques concrètes et les actualités du secteur.

La profession diffuse également 9 fois par an une lettre destinée aux collectivités territoriales d'outre-mer.



Au service des entreprises

Le notaire accompagne l'entrepreneur tant pour la création de l'entreprise que dans le cadre de sa gestion et de sa transmission. Sa compétence dans ce secteur tient à son expertise juridique et fiscale dans la matière, mais aussi à sa connaissance de la situation patrimoniale du chef d'entreprise en tant qu'individu.

L'Institut notarial des entreprises et des sociétés (Ines) apporte son concours aux notaires afin qu'ils soient en mesure de proposer aux entrepreneurs un panel toujours plus large de solutions appropriées. En 2013, l'Ines a participé à de nombreux événements : présentation de la loi de finances en partenariat avec les experts-comptables, Salons des entrepreneurs et des micro-entreprises à Paris, conventions avec l'ADIE (Association pour le droit à l'initiative économique), le CRA (Cédants repreneurs d'affaires), le réseau Entreprendre avec les Chambres de commerce et d'industrie, des métiers et de l'artisanat.

Au service du monde rural

Le notariat, implanté sur tout le territoire avec une majorité d'offices ruraux ou périurbains, tient une place essentielle dans le monde rural auquel il apporte des solutions juridiques adaptées pour des problématiques telles que les créations de sociétés agricoles, les baux ruraux, la transmission...

L'Institut notarial de l'espace rural et de l'environnement (Inere), aux côtés des notaires dans leurs préoccupations quotidiennes, les aide à enrichir leur champ d'activité dans ces domaines. À l'écoute des agriculteurs, des éleveurs et de leurs représentants, syndicats,



Chambres, centres de gestion, il est aussi en relation avec le ministère de l'Agriculture qui le consulte régulièrement, comme, en 2013, dans le cadre de la loi d'avenir pour l'agriculture. L'Institut a aussi donné 713 consultations au Salon international de l'agriculture à Paris, formé 130 participants au Rendez-vous du rural, élaboré des guides dans le cadre des Société d'aménagement foncier et d'établissement rural (Safer), du Conservatoire du littoral, est intervenu dans les lycées agricoles... Il contribue, en outre, au rayonnement du notariat à l'international à travers diverses missions.

Au service des collectivités locales

Les collectivités locales (communes, départements, régions, établissements de coopération intercommunale) interviennent dans des situations aussi diverses que l'aménagement du territoire, l'urbanisme, l'environnement, les dons et legs, la gestion de biens, le droit de préemption, l'expropriation... Autant de domaines bien connus des notaires qui, épaulés par l'Institut national des collectivités locales (Incl), leur apportent à la fois le conseil et la sécurité juridique. D'où ce lien étroit des notaires avec les élus qui n'hésitent pas à les consulter.

Selon l'étude Harris Interactive commandée en 2013 par la Caisse des dépôts, 93 % des décideurs publics se disent très satisfaits de la profession. Ils considèrent que les notaires jouent un rôle essentiel dans leur accompagnement et les apprécient fortement, notamment pour leur rôle de conseil (97 %) et pour décrypter les dispositions légales, réglementaires et fiscales (81 %). Au-delà des consultations, le notariat travaille au service des collectivités locales au travers d'événements comme le Congrès des notaires (voir encadré p.23) ou le Salon des maires et des collectivités locales, auquel participe l'Incl tous les ans.





• ENQUÊTE DE PERCEPTION ET D'IMAGE DES NOTAIRES DE FRANCE

93 %

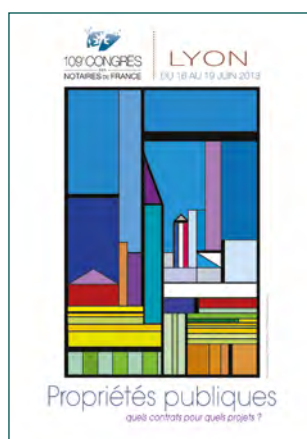
DES DÉCIDEURS PUBLICS
SE DISENT TRÈS SATISFAITS
DE LA PROFESSION

LES PROPRIÉTÉS PUBLIQUES AU CONGRÈS DES NOTAIRES

Le Congrès annuel des notaires est l'occasion pour la profession de se positionner vis-à-vis des enjeux majeurs du monde actuel et de concevoir de nombreuses propositions à destination des pouvoirs publics, sur des thématiques différentes chaque année.

« Propriétés publiques, quels contrats pour quels projets ? » : tel était le thème du 109^e Congrès des notaires qui s'est tenu à Lyon du 16 au 19 juin 2013. Thème cher aux collectivités locales qui détiennent entre 15 à 20 % du patrimoine immobilier français. « Domaine public :

des contrats très particuliers », « Des propriétaires pas comme les autres », « Des contrats pour mettre en valeur le domaine public », « Logement social : les moyens de relever le défi »... les 4 commissions mises en place par la profession ont permis de travailler sur des questions essentielles pour les élus locaux. Les notaires ont pu faire le tour de leurs préoccupations et des solutions pour une gestion dynamique de ce patrimoine à laquelle ils contribuent.





CHAPITRE 5

LES NOTAIRES ACTEURS DU RAYONNEMENT DE LA FRANCE DANS LE MONDE

PROMOUVOIR UN MODÈLE JURIDIQUE PERFORMANT

Le notariat français partage son savoir-faire, promeut et défend le modèle juridique de droit continental à travers plusieurs instances aux missions diverses, dont le CSN est co-fondateur et membre actif :



Le Conseil des notariats de l'Union européenne (CNUE), créé en 1993 et représentant les 22 notariats européens auprès des institutions européennes, contribue à la création du droit de l'Union européenne et facilite la recherche de solutions communes au service de la mobilité des citoyens.



L'Association du notariat francophone (ANF), créée en 1992 à l'initiative du notariat français, défend la langue et la culture juridique française et participe activement à la formation

des juristes africains par le biais de l'organisation de l'université du notariat d'Afrique depuis 2006, des séminaires, des colloques et des débats. Elle contribue également à la diffusion du droit de l'Organisation pour l'harmonisation du droit des affaires en Afrique (OHADA), dont on fêta, en 2013, le 20^e anniversaire.



L'Union internationale du notariat (UINL), créée en 1948 et présidée par le notariat français de 2011 à 2013, est très active dans la promotion du notariat continental, qui rassemble et met en relation 86 notariats sur 4 continents. Parmi ses objectifs prioritaires figurent l'engagement pour une plus grande sécurité foncière, par le biais du titement (voir ci-après), la circulation simplifiée de l'acte notarié accessoire, comme la procuration, avec l'idée d'en faire à terme un passeport

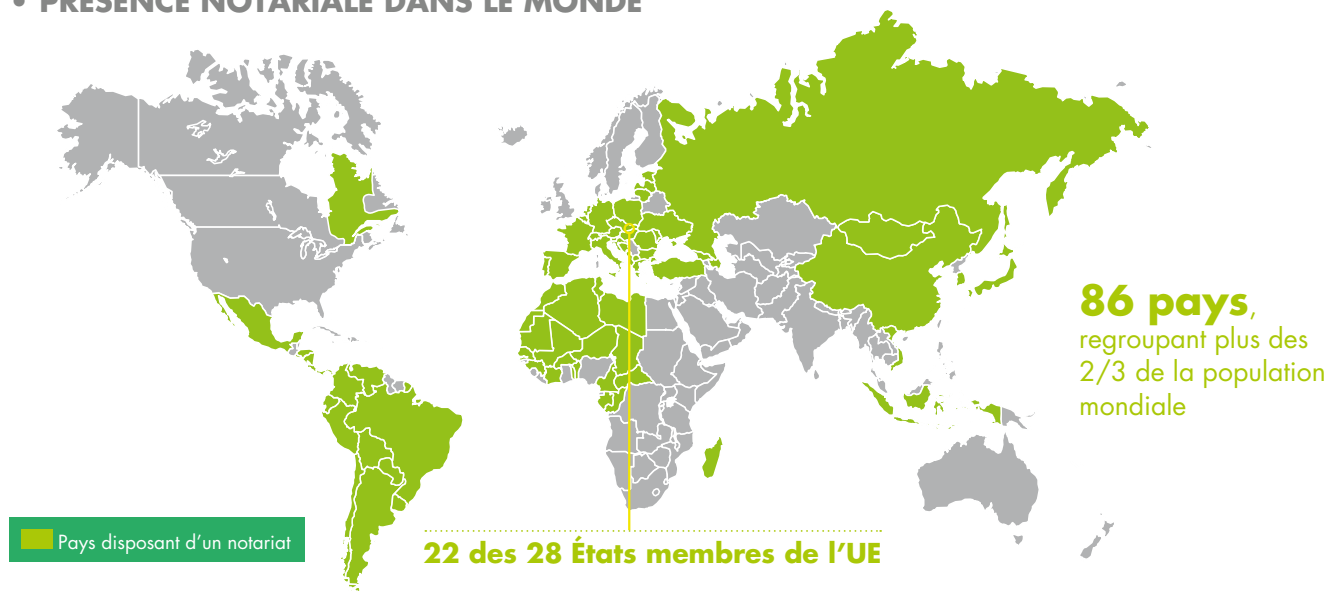
juridique mondial. L'UINL fait aussi valoir les vertus de la régulation par le droit auprès d'organisations internationales telles que le FMI, la FAO ou la Banque mondiale (voir p.27).



La Fondation pour le droit continental, créée en 2007, œuvre également pour la promotion du modèle juridique romano-germanique dans le monde et souhaite faire du droit continental une référence au plan international.

Le notariat français a, par ailleurs, mis en place dès 2006 un dialogue entre les rives de la Méditerranée pour y développer la coopération juridique. Il a signé une quinzaine d'accords de partenariat avec des notariats et ministères de la Justice étrangers.

• PRÉSENCE NOTARIALE DANS LE MONDE



COOPÉRER AVEC LE NOTARIAT MONDIAL

Sollicité par de nombreux gouvernements pour apporter son expertise dans le secteur du foncier et, plus largement, pour partager ses compétences juridiques, le notariat français est engagé dans de multiples actions de coopération à travers le monde : échanges, formations, jumelages, partenariats, mani-

festations communes. De plus en plus d'États sont conscients qu'une justice fiable, une traçabilité des droits fonciers et immobiliers et des transactions sécurisées, encadrées par le droit de tradition continentale, sont moteurs de croissance pour les populations locales et facilitent l'investissement étranger.

La coopération se traduit aussi par des échanges fructueux et par la solidarité entre les notariats du monde, très précieuse notamment pour répondre aux besoins des familles de plus en plus mobiles.

LES JUMELAGES POUR UNE SOLIDARITÉ BIENVENUE

Près de 50 conventions de jumelage étaient en cours au 31 décembre 2013, permettant aux notaires français et étrangers de confronter leurs idées et de partager leurs expériences, mais aussi de sensibiliser les pouvoirs publics à certains enjeux majeurs comme la sécurisation

juridique de la propriété. Le notariat français met une importante logistique à disposition des gouvernements, des organisations internationales et des notariats étrangers sur la formation, l'organisation notariale, la déontologie, la familiarisation avec les outils juridiques, la documentation, les nouvelles technologies. Grâce à son antériorité, le notariat français peut apporter son savoir-faire pour des résultats tangibles : réorganisation du cadastre au Togo

où le jumelage remonte à une dizaine d'années, avancées quant au rôle des notaires vietnamiens dans les transactions immobilières ou dans les discussions d'une nouvelle loi devant le Parlement au Maroc.

Mais, avec la mobilité des citoyens, les jumelages sont aussi une précieuse ouverture pour partager ses connaissances lorsqu'il s'agit de traiter des dossiers transfrontaliers.



Certaines actions de coopération sont anciennes, comme avec le **Vietnam** où elles remontent à une vingtaine d'années. Le partenariat a été renforcé en 2011 par un programme mis en place avec le ministère de la Justice vietnamien alors que s'amorçait la réforme du foncier dans les 3 plus grandes villes du pays. Les Français ont ainsi apporté leur concours à l'élaboration d'une nouvelle loi notariale, l'informatisation des études, l'instauration d'un code de déontologie... L'accord a été renouvelé en 2013 à l'occasion des années croisées France-Vietnam. Le Vietnam est devenu le 84^e membre de l'Union internationale du notariat en octobre 2013 et l'heure est aujourd'hui à la création de sa propre organisation nationale.

La coopération avec la **Chine** est très dynamique et a notamment permis la formation de plus de 4 500 juristes chinois et d'une cinquantaine de séminaires depuis la création du centre sino-français, à Shanghai, en 2001. Ce centre de

formation et d'échanges notariaux et juridiques émane d'un accord entre le CSN et l'Association des notaires de Shanghai, en coopération avec la Cour de cassation, le Conseil d'État, l'université Paris Assas et la Caisse des dépôts.

Il a joué un rôle important dans le développement du notariat de la **Mongolie** qui s'est inspirée du modèle et entend continuer à profiter du savoir-faire français. Un accord bilatéral de coopération a été signé à cet effet en octobre 2013, à l'occasion d'une visite de Laurent Fabius, accompagné du président du Conseil supérieur du notariat et d'une délégation d'industriels. En conviant Jean Tarrade à cette visite placée sous le signe de la diplomatie économique, le ministre des Affaires étrangères considère, à juste titre, que le notariat doit exporter son expertise au même titre qu'une entreprise.

L'**Inde** a aussi été à l'honneur en 2013. D'une part avec les Rencontres notariales (voir p.13) qui ont permis d'explorer les

droits de la famille et du patrimoine avec la communauté française expatriée. D'autre part avec cette visite des notaires français dans le pays pour poser les jalons d'une coopération avec leurs homologues et le ministère de la Justice, en vue de les aider à assurer la pleine sécurité juridique aux investisseurs.

Au **Cambodge**, les Français épaulent leurs confrères depuis 2007 pour avancer vers un État de droit. Un accord a été signé avec l'Académie royale des professions judiciaires portant, notamment, sur la formation des futurs notaires et l'accueil de stagiaires dans des études françaises. L'année 2013 a également été marquée par diverses formations et conférences.

La coopération avec la **Russie**, dont le système juridique s'est développé en grande partie à partir du modèle français, remonte à plus de 10 ans. Le pays souhaite aujourd'hui améliorer son attractivité pour les entrepreneurs

à travers la sécurité juridique. Objectif clairement mis en avant à l'occasion du 3^e Forum juridique international qui s'est tenu à Saint-Petersbourg en mai 2013 et qui a réuni 2 500 participants issus de 63 États. Un nouvel accord a été signé avec la Russie pour l'accompagner dans cette démarche, avec mission pour le notariat français de créer des passerelles entre les systèmes juridiques des 2 pays.

Sollicité par le gouvernement de ce pays, le notariat français a poursuivi en 2013 ses travaux avec la **Serbie** pour

l'instauration d'un notariat, notamment en participant activement à la formation des futurs notaires serbes.

Côté **Roumanie**, le 7^e Colloque franco-roumain a réuni en décembre 2013 les notaires des 2 pays pour travailler sur divers thèmes autour de l'actualité juridique.

En **Hongrie**, le notariat est devenu une profession libérale sur le modèle français en 1991. Après la mise en place d'une collaboration sur les dossiers européens

en 2010, les notaires des 2 pays se sont rapprochés un peu plus en signant la charte de fondation du comité franco-hongrois en avril 2013.

Dans le cadre de sa coopération avec le notariat du **Maroc** et à sa demande, des formations ont été organisées par le Conseil supérieur du notariat à destination des clercs marocains candidats à l'examen de notaire, plus spécifiquement sur la méthodologie de rédaction des actes.

LE DROIT DES ENFANTS

La coopération porte aussi sur des thèmes comme l'absence d'identité qui touche nombre d'enfants de pays émergents, ainsi privés de tous droits. L'Organisation mondiale de la santé recense 80 pays en développement sans système d'enregistrement des actes

d'état civil. Le Conseil supérieur du notariat (CSN) a signé un accord avec l'Unicef le 15 novembre 2013 pour la mise en œuvre d'actions communes en faveur des droits des enfants. L'Association du notariat francophone (ANF) se mobilise également dans ce combat avec la rédaction d'un ouvrage sur les « Enfants fantômes » à paraître



en mai 2014, aux éditions Albin Michel et préfacé par Robert Badinter.

En **Afrique**, le potentiel de terres arables est considérable et le droit du foncier représente un enjeu majeur. En 2013, les notaires français coopèrent avec 19 pays du continent. Les missions sont diverses : mise en place de modules de formations adaptées au Cameroun où la réforme judiciaire est en marche, séminaire sur le

rôle du notaire dans les actes relatifs au foncier au Togo, formations sur le rôle du notaire, la déontologie, les instances professionnelles et l'authenticité à Madagascar pour la première Université de l'Océan Indien... La coopération passe aussi par des échanges multiples. En décembre 2013, le Conseil supérieur du notariat (CSN) a reçu les représen-

tants d'institutions, experts du droit et de la finance et membres des diasporas africaines, suite à des travaux de réflexion communs sur les opportunités et stratégies d'investissement dans les villages africains.

SÉCURISER LES POPULATIONS VULNÉRABLES

Les notaires français, sollicités par des pays émergents, s'associent aux acteurs locaux pour lutter contre l'insécurité de ceux qui ont une maison sans titre de propriété, des récoltes sans bail, une entreprise sans formalité d'inscription. Le titrement (voir encadré ci-après) est un outil précieux qui apporte une sécurité juridique aux populations les plus vul-

nérables auxquelles il permet d'obtenir un titre de propriété, un droit d'usage ou de jouissance. Il constitue également un moyen de défense contre l'expulsion des paysans et la spoliation des terres au bénéfice de certaines firmes et fonds d'investissement qui impliquent souvent des productions à très grande échelle. Le titrement est aussi un levier de déve-

loppement économique dans la mesure où les intéressés munis de titres formels peuvent accéder au microcrédit ou au crédit, mais aussi au regard de l'investissement tant il est peu probable d'envisager de bâtir un bien ou de développer une activité dans un pays où l'on peut se voir contester son droit de propriété.



EN FAVEUR DU TITREMENT

Le notariat français mène des missions de titrement en Afrique : Togo, Bénin, Burkina-Faso, Madagascar, mais aussi au Vietnam, au Monténégro, à Haïti ou en

Colombie où il a signé un accord sur la sécurisation foncière en avril 2013.

La conférence internationale, organisée par le notariat mondial à Mexico en janvier 2013 avec la participation de la Banque mondiale et des agences des Nations

Unies, portait sur les politiques publiques en matière foncière pour réduire la pauvreté dans le continent américain et dans le monde. Elle a constitué une nouvelle occasion de travailler sur les moyens d'accès à la terre et au logement. De même,

le Congrès international du notariat qui s'est tenu en octobre 2013 à Lima au Pérou avec ses travaux sur la sécurité juridique du marché immobilier et la nécessité d'instruments de régulation.

S'ENGAGER AUPRÈS DES ORGANISATIONS INTERNATIONALES

Le notariat français œuvre au côté d'organisations internationales pour l'aide au développement économique par la sécurisation juridique dans les pays émergents. Il a ainsi pu apporter son expertise au programme des Nations Unies pour le développement ou à l'agence ONU-Habitat et travaille aux côtés de la FAO et de la Banque mondiale.

FAO

La sécurisation du foncier s'impose pour faire face aux achats massifs de terres et pour la maîtrise de la ressource alimentaire. Là encore, les notaires de France, qui travaillent depuis longtemps sur ces problématiques, mettent leur expertise

au service de la FAO (Organisation des Nations Unies pour l'alimentation et l'agriculture) dans le cadre de son action en faveur d'investissements responsables dans le domaine agricole. En mai 2013, le Conseil supérieur du notariat a pu se féliciter de l'adoption par l'institution des « directives volontaires pour une gouvernance responsable des régimes fonciers applicables aux terres, aux pêches et aux forêts » à la rédaction desquelles ont contribué des notaires français.

Banque mondiale

Le notariat français est en relation depuis de nombreuses années avec la Banque mondiale où se décident et se

financent les grands projets fonciers. En avril 2013, il y exposait les enjeux de la sécurité foncière dans certains pays, notamment africains, à des experts venus du monde entier. Cette conférence sur la terre et la lutte contre la pauvreté a permis à la profession de présenter ses outils et son travail d'expertise juridique pour sécuriser l'accès à la terre et accompagner l'essor urbain. Expertise reconnue par l'institution qui a eu recours à un notaire français pour évaluer la loi foncière de Madagascar.

UN INSTITUT DÉDIÉ À L'INTERNATIONAL

L'Institut notarial européen et international (Inei), créé en 2013, aide les notaires à appréhender au mieux le

droit international privé pour répondre aux besoins de citoyens toujours plus mobiles. Qu'il s'agisse de couples mixtes, de citoyens résidant à l'étranger pour leurs études, leur travail, leur retraite, de biens acquis ou transmis hors frontières, les notaires sont aujourd'hui confrontés à des situations où les législations se croisent.

La résolution des dossiers nécessite savoir-faire et maîtrise du droit international privé, y compris pour suivre au plus près l'évolution de la législation comme, récemment, dans les domaines du divorce et de la succession.

À cet égard, l'Inei a mis en place, dès sa création, toute une gamme de formations destinées à l'ensemble des notaires et de leurs collaborateurs sur le territoire. Dispositif accompagné d'un pool de notaires référents sur le territoire et d'un réseau international de notaires et juristes comme experts-correspondants.

L'ensemble des partenariats et échanges multiples entre les notaires français et leurs homologues européens et dans le monde doit permettre d'apporter les solutions adaptées pour faire face aux situations les plus complexes.



Les délégations de notaires étrangers au Congrès des notaires (juin 2013)

TEMPS FORTS 2013

6 au 7 février
Paris



Salon des entrepreneurs

23 février au 3 mars
Paris



Salon international
de l'agriculture

25 au 29 mars
Paris



7^e Semaine d'information sur les
droits des familles

27 septembre
Annecy le Vieux



Première Journée de réflexion sur
le don

17 octobre
France



34^e Rencontres notariales :
« Se (re)lancer dans la vie »

25 au 29 octobre
Mongolie



Signature d'un contrat de
coopération entre le CSN et le
notariat mongol, dans le cadre
du voyage de Laurent Fabius,
ministre des Affaires étrangères

11 au 14 avril
Paris



Salon national de l'immobilier

16 au 19 juin
Lyon



109^e Congrès des notaires :
« Propriétés publiques »

25 septembre
Paris



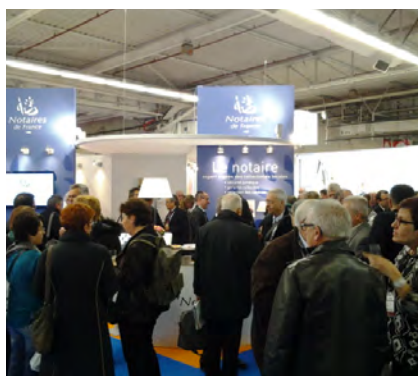
Parution du « Rapport Aynès »

14 novembre
France



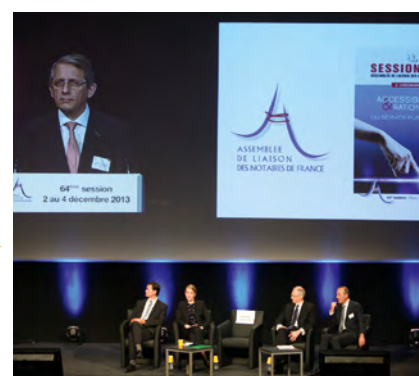
Journée de l'authenticité

19 au 21 novembre
Paris



Salon des maires et
des collectivités territoriales

2 au 4 décembre
Paris



64^e Assemblée de liaison :
« Accessibilité et rationalisation
du service public notarial »





ORGANISATION DE LA PROFESSION

LE CONSEIL SUPÉRIEUR DU NOTARIAT

Seul organe de la profession habilité à s'exprimer au nom de tous les notaires de France, le Conseil supérieur du notariat (CSN) est un établissement d'utilité publique créé par l'ordonnance du 2 novembre 1945. Il représente la profession auprès des pouvoirs publics, détermine sa politique générale, contribue à l'évolution du notariat, et fournit des services collectifs aux notaires. Dans ses relations avec les pouvoirs publics, le CSN contribue à la réflexion sur les évolutions du droit, donne son avis sur les projets de loi ou les textes réglementaires en préparation.

L'assemblée générale du CSN est composée des délégués de cour élus au sein de chaque Conseil régional. Les délégués sont élus pour 4 ans et renouvelés par moitié tous les 2 ans.

Le Bureau du CSN se compose de 7 membres élus pour 2 ans par l'assemblée générale.

LES MEMBRES DU BUREAU



Jean Tarrade

Président du Conseil supérieur du notariat.



Pierre-Luc Vogel

Premier vice-président.

En charge du Projet des Notaires de France et de la prospective.



Didier Coiffard

Vice-président.

En charge du développement.



Marc-François Jacquier

Trésorier.

En charge du dialogue social.



Jean-Philippe Fruchon

Secrétaire du Bureau.

En charge de la formation et de l'éthique.



Laurent Mompert

Membre du Bureau, porte-parole.

En charge de la communication, de la promotion de la fonction de notaire et de l'assemblée de liaison.



Bruno Delabre

Membre du Bureau.

En charge des affaires juridiques.

LES CONSEILS RÉGIONAUX DES NOTAIRES

La compétence territoriale des 33 Conseils régionaux correspond aux limites des 33 cours d'appel judiciaires situées sur le territoire national en métropole et outre-mer.

Les instances régionales des notaires représentent les notaires de leur ressort devant les autorités politiques et judiciaires de la cour d'appel.

Ils assurent diverses fonctions ayant trait à l'organisation de la profession, au plan régional et notamment la coordination des actions de formation des notaires.

LES CHAMBRES DÉPARTEMENTALES ET INTERDÉPARTEMENTALES DES NOTAIRES

Les notaires d'un département (parfois de 2, voire de 3 départements) sont regroupés en compagnies. Chaque compagnie est représentée par une chambre départementale ou interdépartementale, composée de membres élus parmi les notaires du ou des départements concernés.

Les 78 Chambres des notaires sont consultées par les pouvoirs publics lors de la nomination de nouveaux notaires ; elles font effectuer, au moins une fois par an, par des spécialistes assermentés,

l'inspection de la comptabilité et de la gestion de chaque office du département concerné. Par ailleurs, investies par la loi d'un pouvoir disciplinaire, elles sanctionnent les manquements aux règles professionnelles ou à la déontologie.



Conclusion

Avec leurs 47 714 collaborateurs, les 9 541 notaires de France ont accueilli en 2013 près de 20 millions de Français pour lesquels ils ont préparé et reçu 3,71 millions d'actes authentiques. Juristes exerçant la mission de magistrature amiable qui leur est confiée par l'État qui les nomme, ils ont ainsi sécurisé les mouvements de plus de 600 milliards d'euros de capitaux entre particuliers, auprès des entreprises et des collectivités, ainsi qu'au sein des familles.

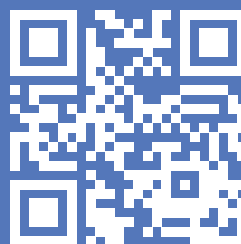
Non contents d'assumer cette fonction d'autorité publique, ils ont, dans le même temps, collecté près de 22 milliards d'euros d'impôts pour le compte de l'État, sans coût pour celui-ci ou pour les collectivités territoriales qui en ont directement bénéficié. En outre, ils ont mis en œuvre les outils qui leur permettent de mener à bien les missions nouvelles qui leur ont été confiées par la loi : fichier des Pacs, bases immobilières informant le public sur le juste prix du marché...

Au-delà, s'inscrivant dans un mouvement engagé de longue date par la profession, ils ont, malgré la crise, accentué en 2013 leurs investissements de dématérialisation des échanges avec les services de l'État et les institutions financières, et de développement des actes sur support élec-

tronique. Le notariat a ainsi démontré qu'il entendait être de plain-pied dans l'économie numérique.

Acteurs majeurs de la vie juridique des Français, les notaires sont des observateurs privilégiés de leurs besoins et des attentes de la société. C'est ainsi qu'ils ont formulé, au cours de l'année passée, de nombreuses propositions d'évolutions législatives au service du logement ou des collectivités territoriales. Enfin, leur action s'inscrit désormais dans un cadre européen où ils contribuent à l'évolution des instruments juridiques communautaires, mais aussi, au-delà de notre continent, pour aider les États en développement à renforcer la maîtrise de leurs ressources foncières.

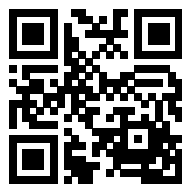
Tels sont les notaires de France : ouverts sur l'Europe et sur le monde, ils ont été en 2013 des acteurs majeurs de la vie juridique de nos contemporains. Et entendent le rester, sûrement et pour longtemps.



► **Version interactive
du rapport annuel 2013**



CONSEIL SUPÉRIEUR
DU NOTARIAT



Version interactive
du rapport annuel 2013



www.notaires.fr