

XIV

LES MINI MÉMOS FOUCHER

notarial

2^e édition

**NOTIONS INDISPENSABLES
POUR COMPRENDRE :**

-  *le rôle du notaire*
-  *les biens et la propriété*
-  *la famille et son patrimoine*
-  *la vente immobilière*

LES MINI MÉMOS FOUCHER

notarial

L'activité notariale

La profession de notaire 1

L'accès à la profession 2

L'organisation de la profession 3

L'acte authentique 4

L'archivage notarial 5

L'univers juridique de l'activité notariale

Les droits subjectifs 6

Les biens et la propriété 7

Les personnes 8

La famille et son patrimoine 9

La négociation immobilière

Cadre légal de la négociation notariale 10

L'estimation du bien 11

Le mandat immobilier 12

La constitution du dossier 13

La vente immobilière

Les avant-contrats 14

Les formalités préalables à la vente 15

La signature de l'acte de vente 16

Les formalités postérieures à la vente 17

Les particularités de la vente en viager 18

Les sûretés immobilières 19

L'AUTEUR

Priscilla Benchimol

Juriste

LA PROFESSION DE NOTAIRE

■ Définition

Lors des débats de la loi du 25 ventôse de l'an XI, contenant organisation du notariat, le Conseiller Réal définissait les notaires comme des *« conseillers désintéressés des parties, aussi bien que rédacteurs impartiaux de leur volonté, leur faisant connaître toute l'étendue des obligations qu'elles contractent, rédigeant ces engagements avec clarté, leur donnant le caractère d'un acte authentique et la force d'un jugement en dernier ressort, perpétuant leur souvenir et conservant leur dépôt avec fidélité, empêchant les différends de naître entre les hommes de bonne foi »*.

■ Cadre légal

La profession fut d'abord régie par les **ordonnances du 28 juin et du 2 novembre 1945** relatives au statut du notariat ainsi que par son décret d'application. D'autres textes sont venus affiner le statut du notaire et notamment **la loi du 10 juillet 2015**, dite « Macron ». Cette loi a profondément remodelé la profession de notaire. Elle fut suivie de son décret d'application du 26 février 2016, puis de deux arrêtés relatifs aux tarifs réglementés des notaires des 26 février et 28 octobre de la même année. La loi du 22 décembre 2021 pour la confiance dans l'institution judiciaire a refondu la déontologie des notaires et réformé leur responsabilité.

Article 1^{er} de l'ordonnance du 2 novembre 1945 :
« Les notaires sont les officiers publics, établis pour recevoir tous les actes et contrats auxquels les parties doivent ou veulent faire donner le caractère d'authenticité attaché aux actes de l'autorité publique, et pour en assurer la date, en conserver le dépôt, en délivrer des grosses et expéditions. »

■ Statut

● Mission de service public

Le notaire est un officier public et ministériel. Il est placé sous la tutelle de l'État dès sa nomination par le ministre de la justice. Il est également soumis au contrôle de la Chambre départementale des notaires dont il dépend, ainsi que du Procureur de la République. L'État lui délègue de véritables prérogatives de puissance publique, il est en charge d'une mission de service public : le service public de l'authenticité.

● Formes d'exercice de la profession

► À titre individuel

Le notaire exerce ses activités de manière indépendante, comme titulaire d'un office notarial. Il ne relève ni du secteur commercial, ni du secteur artisanal. Bien qu'investi de l'autorité publique, le notaire exerce ses fonctions dans un cadre libéral. Il assume la responsabilité économique de son étude grâce aux rémunérations par ses clients. Les tarifs sont soumis au contrôle de l'État.

► **À titre d'associé**

Le notaire peut exercer en son nom personnel ou bien choisir d'exercer au sein d'une société (de type SCP ou SLELARL par exemple).

► **À titre de notaire salarié**

Il sera salarié d'une personne physique ou morale titulaire d'un office notarial.

● **L'étude notariale**

Le notaire exerce ses activités au sein de ce que l'on appelle une « *étude notariale* », on parle également « d'office notarial ». Ces deux termes désignent la structure au sein de laquelle exerce le notaire.

Une **pluralité de professionnels** collabore au sein d'une étude notariale et divers statuts se côtoient.

● **Compétence territoriale**

Pour recevoir un acte, le notaire doit être compétent territorialement. Il peut, en principe, instrumenter sur l'ensemble du territoire français. Les clients sont libres de se diriger vers le notaire de leur choix. Ils ne sont pas contraints de désigner un notaire proche de leur domicile car chaque notaire a des compétences qui s'étendent sur l'ensemble du territoire. De plus, il est également possible de changer de notaire au cours d'une démarche. Un annuaire des notaires de France existe et peut être consulté.

● Les principales missions du notaire

● **La rédaction et la réception d'actes authentiques**

Le notaire est délégataire de la puissance publique, son sceau et sa signature confèrent un caractère authentique aux actes qu'il reçoit.

→ *Fiche 4.* C'est le notaire qui reçoit les parties et leur donne lecture de l'acte. Les actes solennels ne peuvent être reçus que par le notaire en personne et non par un clerc habilité. C'est le cas par exemple d'un testament authentique. Pour certains actes, la lecture peut être donnée par un clerc habilité. Mais cette habilitation a été supprimée par la loi du 6 août 2015 (bien que prolongée jusqu'au 31 décembre 2020).

● **La conservation des actes**

Il est responsable du soin apporté à la conservation des actes, c'est pourquoi cette conservation repose sur un archivage minutieux. → *Voir Fiche 5.*

● **Le conseil et l'information**

Le notaire a également un rôle de conseil juridique. Il donne à ses clients des recommandations et des mises en garde en fonction de leur situation et de l'acte concerné. Il met ses connaissances à la portée de ses clients et leur explique les termes juridiques employés. Il se doit d'être impartial et d'informer ses clients des conséquences de leurs choix. Il s'assure de l'existence et de la validité des consentements. L'ensemble de ces vérifications contribuent à assurer ce que l'on appelle : l'« *équilibre des contrats* ».

● **La publication et l'enregistrement des actes**

► **L'enregistrement**

L'enregistrement d'un acte est une formalité administrative qui s'effectue auprès de la Direction générale des finances publiques (DGFP). Certains actes sont obligatoirement soumis à enregistrement, c'est le cas



notamment des testaments authentiques ou des ventes immobilières. Il est néanmoins possible d'enregistrer un acte qui n'est pas soumis à la formalité de l'enregistrement (comme une reconnaissance de dette par exemple). Cela permet de lui donner une date certaine et gagner en sécurité. L'enregistrement donne lieu à la perception d'un droit d'enregistrement. Pour les actes publiés au fichier immobilier, les formalités de l'enregistrement et de la publicité foncière sont fusionnées.

► **La publicité foncière**

Cette formalité est obligatoire pour certains actes devant être publiés auprès du Service de publicité foncière (SPF), anciennement appelé Bureau de conservation des hypothèques. Sa finalité est d'informer sur la situation juridique de l'immeuble et de rendre l'acte opposable aux tiers. La publication se fera au SPF du lieu où se situe l'immeuble, dans un délai de 2 mois. Certains actes doivent être enregistrés et publiés de manière simultanée, c'est ce que l'on appelle la « formalité fusionnée ». Pour les actes soumis à la formalité fusionnée, le délai de publicité foncière est de 1 mois. → *Voir Fiche 17.*

● **Les autres missions**

Le notaire remplit également d'autres missions, comme la collecte de certains impôts, la vigilance face aux sommes d'argent ou la négociation immobilière.

► **La collecte d'impôts**

Il reçoit la fiscalité exigible qu'il reverse aux services fiscaux. Il s'agit :

- De la taxe de publicité foncière ;
- Des droits d'enregistrement ;
- De l'impôt sur la plus-value immobilière ;
- De la TVA immobilière.

► **L'obligation de vigilance**

Dans le cadre de la lutte contre le blanchiment des capitaux et du financement du terrorisme, il se doit de vérifier l'origine des sommes d'argent utilisées par ses clients. Par exemple, dans le cadre d'une vente, l'acquéreur est tenu de fournir un justificatif attestant de l'origine des fonds. S'il s'avère que le notaire a un doute lors d'une transaction, il doit le signaler au service TRACFIN (Traitement du renseignement et action contre les circuits financiers clandestins) grâce à une « déclaration de soupçon ».

► **La négociation immobilière**

Le notaire est également habilité à intervenir en matière de négociation immobilière, mais l'exercice de cette activité est encadré. → *Voir Fiche 10.*

● La rémunération du notaire

La rémunération perçue par le notaire est composée de plusieurs éléments différents. Ce que l'on appelle les « frais d'acte » comprend :

- Les droits de mutation ;
- Les déboursés ;
- La rémunération propre du notaire. → *Voir Fiche 17.*



La formation

La formation de notaire s'articule autour de trois types de voies d'accès possibles : la voie universitaire, la voie professionnelle et les voies internes.

● La voie universitaire

La voie universitaire a une durée minimum de 7 ans et débouchera sur l'obtention du **Diplôme supérieur de notariat** (DSN). Après l'obtention d'un Master 2 en droit notarial, l'étudiant sera notaire stagiaire au sein d'une étude notariale pendant 2 ans. Une formation et des épreuves écrites et orales complèteront l'expérience acquise en stage. S'il valide le stage, les examens et la soutenance de son rapport de stage, l'étudiant obtiendra le DSN.

● La voie professionnelle

Après l'obtention d'un Master 2 en droit, l'étudiant intègre un Institut national des formations notariales (INFN). S'ensuit un mois d'enseignement à temps plein, puis 30 mois de formation en alternance. Le stage en étude notariale sera rémunéré. La validation des modules d'enseignement et la rédaction du rapport de stage lui permettront d'obtenir le **Diplôme**.

Remarque : La voie professionnelle a été réformée par le décret du 25 juillet 2018. Depuis la rentrée 2018, l'Institut national des formations notariales (INFN) remplace les Centres de formation professionnelle notariale (CFPN) et les Instituts des métiers du notariat (IMN).

● Les autres voies d'accès

► Recrutement spécifique

Cette voie concerne les juristes déjà titulaires d'une maîtrise ou d'un master en droit, d'accéder aux fonctions de notaire. Les conditions exigées sont :

- Qu'ils aient exercé une profession comme celle de magistrat, de professeur de droit, d'avocat, de greffier d'un tribunal de commerce, etc. ;
- Qu'ils justifient d'une pratique professionnelle supérieure à une année dans une étude notariale.

C'est le Procureur général près la cour d'appel du lieu du domicile du candidat qui fixera la durée de la pratique professionnelle nécessaire, et qui décidera si le candidat doit valider un Examen de contrôle des connaissances techniques (ECCT).

► Recrutement interne

Cette voie est accessible aux collaborateurs de notaires et plus spécialement des clercs. Il sera exigé des candidats qu'ils justifient d'une certaine ancienneté et d'un certain niveau de diplôme.

Les clercs de notaire doivent :

- Avoir exercé des activités professionnelles en étude notariale depuis plus de 9 années, dont 6 après l'obtention du diplôme de 1^{er} clerc de notaire ou du diplôme délivré par l'INFN (ex INM) ;
- Valider l'ECCT.



Les collaborateurs de notaires doivent :

- Être titulaires d'une maîtrise, d'un master en droit ou du diplôme de l'INFN ;
- Justifier d'une ancienneté de 7 années dans le notariat dont 4 années après l'obtention du diplôme de 1^{er} clerc de notaire ou de celui de l'INFN.

Le titre de notaire assistant

Le diplôme permet d'accéder à la fonction de « notaire assistant ». Ce titre constitue l'une des étapes dans la formation pour devenir notaire. Pourtant titulaire du diplôme requis pour être notaire, le notaire assistant n'a pas encore été nommé officiellement par le garde des Sceaux. Il s'agit néanmoins d'un juriste confirmé qui intervient aux côtés du notaire associé ou salarié. Il assure le suivi des dossiers au quotidien et participe aux négociations des actes ainsi qu'à leur rédaction.

L'installation du notaire**La nouvelle procédure**

Avant la réforme de la loi « Macron » du 6 août 2015, la profession de notaire était très verrouillée. La procédure d'accès était lourde : il fallait être présenté au ministère par le prédécesseur dont il rachetait l'office, ou accéder par concours à l'une des rares places vacantes ou créées. Le rachat d'une charge présentant un coût très onéreux, de nombreux notaires diplômés ne pouvaient pas s'installer. Ils restaient donc collaborateurs, sans accéder au titre de notaire. Pour remédier à cette situation, la loi « pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques » est venue libéraliser en partie l'installation des nouveaux notaires. Ce texte a introduit un processus d'ouverture progressive de la profession notariale.

La demande de création d'office notarial

Le gouvernement a fixé sur le territoire des zones dites d'« installation libre » et des zones « d'installation contrôlée », pour lesquelles les demandes de création d'office seront soumises à un examen du garde des Sceaux. L'arrêté ministériel du 27 août 2021 détermine la nouvelle carte d'installation.

Les zones d'installation libre

Il s'agit de **zones carencées**, dans lesquelles il n'y a pas suffisamment de notaires par rapport à la demande, et pour lesquelles il est utile de renforcer la proximité ou l'offre de services. Dans ces zones, lorsque le demandeur remplit les conditions de nationalité, d'aptitude, d'honorabilité, d'expérience et d'assurance requises pour être nommé en qualité de notaire, le ministre de la justice pourra le nommer titulaire de l'office de notaire créé. Ces zones sont fixées dans une carte décidée par les ministres de la justice et de l'économie, sur proposition de l'Autorité de la concurrence. Elles sont déterminées en fonction de certains critères comme les données démographiques, l'évolution prévisible du nombre de professionnels installés, des données sociologiques et économiques, etc.

Le tirage au sort

Lorsque le nombre de demandes enregistrées est supérieur au nombre d'offices notariaux à attribuer dans une zone, les candidatures seront départagées par tirage au sort.



● Une profession encadrée

Diverses instances encadrent le fonctionnement de la profession de notaire. Le Conseil supérieur du notariat, la Chambre des notaires et le Conseil régional des notaires sont trois instances auxquelles l'ordonnance du 2 novembre 1945 accorde le statut d'établissements d'utilité publique.

● Le Conseil supérieur du notariat

► L'instance représentative nationale

Le CSN constitue la plus haute autorité de l'organisation professionnelle du notariat. Il est le représentant officiel des notaires auprès des pouvoirs publics. Il est le seul organe de la profession habilité à s'exprimer au nom de tous les notaires de France.

► Le Règlement national

Le CSN a édicté des règles morales et professionnelles qui s'imposent aux notaires. Pour encadrer les usages de la profession, il a édicté un document important : le Règlement national et un Règlement intercour. Ce document est approuvé par arrêté du garde des Sceaux. Il énonce l'ensemble des règles déontologiques et disciplinaires qui encadrent la profession.

● La Chambre des notaires

La Chambre départementale des notaires constitue l'instance de proximité. C'est elle qui assure le contrôle annuel de chaque étude notariale du département. Les Chambres départementales ont également pour fonction d'assurer la cohésion de la profession dans le département. Cette instance a notamment pour missions :

- La prévention ou la conciliation des différends d'ordre professionnel entre notaires du département. C'est aussi elle qui tranchera ces litiges en cas de non-conciliation ;
- La dénonciation des infractions disciplinaires dont elle a connaissance ;
- L'examen des réclamations émises par des tiers contre les notaires à l'occasion de l'exercice de leur profession ;
- La vérification de la tenue de la comptabilité, ainsi que l'organisation et le fonctionnement des offices de notaires ;
- L'exécution dans le département des décisions prises par le Conseil supérieur et le Conseil régional des notaires.

Saisir la Chambre :

La Chambre des notaires a une mission de médiateur dans les différends qui opposent les notaires à leurs clients. En présence d'une faute commise par un notaire, le client doit d'abord prendre contact avec lui pour lui exposer ses griefs. En l'absence de réponse, ou si le professionnel ne reconnaît pas les fautes, le client pourra adresser une réclamation à la Chambre départementale des notaires. Cette réclamation devra se faire par courrier recommandé avec accusé de réception.

● Le Conseil régional des notaires

Cette instance régionale a pour mission d'assurer la représentation de la profession dans le ressort de chacune des cours d'appel judiciaires. Depuis la loi du 11 février 2004, les Conseils régionaux comportent en



leur sein une **Chambre de discipline** chargée de connaître des actions disciplinaires. Cette instance disciplinaire est habilitée à prononcer ou proposer des sanctions disciplinaires.

- **Les chambres de discipline**

La loi du 22 décembre 2021 a créé de nouvelles juridictions disciplinaires : les chambres de discipline. Elles sont composées d'un magistrat du siège de la cour d'appel et de deux membres de la profession. Elles sont instituées auprès de chaque Conseil régional des notaires.

● Une profession réglementée

- **Les règles déontologiques**

Chaque notaire prêtera serment et s'engagera à respecter la déontologie de la profession. L'État lui conférant des prérogatives attachées aux actes de l'autorité publique, le Règlement national lui impose explicitement d'accomplir ces missions avec loyauté. Il doit, en toutes circonstances, veiller à l'intérêt de son client, qui devra toujours primer sur le sien.

- **Envers ses clients**

Probité et rigueur

Dans l'exécution de sa mission d'authentification, le notaire est soumis à un devoir de probité et de rigueur quant aux exigences juridiques. Il est responsable du contenu, de la forme et de la conservation des actes qu'il rédige.

Impartialité

Il doit être le rédacteur impartial et désintéressé de la volonté de ses clients.

Information et conseil

Il doit conseiller au mieux ses clients et leur fournir l'information la plus complète. Pour être en mesure de remplir cette mission au mieux, il lui est imposé de mettre régulièrement ses connaissances à jour. Il a ainsi l'obligation d'entretenir et de renouveler ses connaissances, et de se tenir informé des évolutions du droit.

Secret professionnel

Le notaire doit inspirer la confiance à ses clients car il sera leur confident. Il est tenu au respect du secret professionnel. Le Règlement général précise que ce secret est « général et absolu ». Il ne doit divulguer aucun des éléments portés à sa connaissance dans l'exercice de ses fonctions.

Transparence

Le notaire doit respecter les tarifs légaux et veiller à la transparence de ses honoraires.

- **Envers ses confrères**

Le comportement du notaire doit donner la meilleure image de la profession. Il doit avoir à l'égard de ses confrères un comportement conforme à la probité, à l'honneur et à la délicatesse. De plus, les notaires se doivent mutuellement, respect, conseil, service, appui et assistance. Un notaire a également des devoirs envers ses collaborateurs : il a le devoir de contribuer à leur formation et de leur assurer des conditions de travail moralement et matériellement satisfaisantes.