

**Séminaire  
Vie des Affaires**

*organisé grâce aux parrains  
de l'École de Paris :*

Air France  
Algoé<sup>2</sup>  
ANRT  
Arcelor  
Areva<sup>2</sup>  
Cabinet Regimbeau<sup>1</sup>  
Caisse des Dépôts et Consignations  
CEA  
Chaire "management de l'innovation"  
de l'École polytechnique  
Chambre de Commerce  
et d'Industrie de Paris  
CNRS  
Conseil Supérieur de l'Ordre  
des Experts Comptables  
Danone  
Deloitte  
École des mines de Paris  
EDF  
Entreprise & Personnel  
Fondation Charles Léopold Mayer  
pour le Progrès de l'Homme  
France Télécom  
FVA Management  
Roger Godino  
Groupe ESSEC  
HRA Pharma  
IDRH  
IdVectoR<sup>1</sup>  
La Poste  
Lafarge  
Ministère de l'Industrie,  
direction générale des Entreprises  
PSA Peugeot Citroën  
Reims Management School  
Renault  
Royal Canin  
Saint-Gobain  
Schneider Electric Industrie  
SNCF<sup>1</sup>  
Thales  
Total  
Unilog  
Ylios

<sup>1</sup> pour le séminaire  
Ressources Technologiques et Innovation  
<sup>2</sup> pour le séminaire Vie des Affaires

(liste au 1<sup>er</sup> juin 2007)

**À QUOI SERT UN NOTAIRE  
DANS LA VIE DES AFFAIRES ?**

par

**Maître Thierry Le PLEUX**  
Notaire

Séance du 2 février 2007  
Compte rendu rédigé par François Boisivon

**En bref**

Dans l'imaginaire du XIX<sup>e</sup> siècle, le notaire était un personnage important. Banquier d'affaires, conseiller financier, opérateur boursier, il semblait doué, dans la réalité, d'une sorte d'ubiquité. Aujourd'hui d'autres acteurs polarisent l'attention de l'opinion. Le notaire s'est fait plus discret. Pourtant, aucune transaction ou cession immobilière ne peut se faire sans lui et il préside généralement au destin des successions. Nul autre qu'un notaire ne peut en effet délivrer d'acte authentique, et cette pièce, qui a valeur de preuve devant nos tribunaux, est au centre de notre droit civil écrit. Si, dans les pays anglo-saxons de droit coutumier, le notaire n'existe pas, il est en France et dans de nombreux autres pays, un observateur privilégié de l'évolution des patrimoines, du marché de l'immobilier et par là même, de la vie des affaires.

*L'Association des Amis de l'École de Paris du management organise des débats et en diffuse  
des comptes rendus ; les idées restent de la seule responsabilité de leurs auteurs.  
Elle peut également diffuser les commentaires que suscitent ces documents.*

# EXPOSÉ de Maître Thierry Le PLEUX

## En guise d'exergue

« À côté des fonctionnaires qui concilient et jugent les différends, la tranquillité appelle d'autres fonctionnaires qui, conseils désintéressés des parties aussi bien que rédacteurs impartiaux de leurs volontés, 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, empêchent les différends de naître entre les hommes de bonne foi, et enlèvent aux hommes cupides, avec l'espoir du succès, l'envie d'élever une injuste contestation. Ces conseils désintéressés, ces rédacteurs impartiaux, cette espèce de juges volontaires qui obligent irrévocablement les parties contractantes, sont les notaires : cette institution est le notariat. »

Exposé des motifs de la loi relative à l'organisation du notariat par le conseiller d'État Réal, séance du 14 Ventôse An XI.

« Vous voyez un homme gros et court, bien portant, vêtu de noir, sûr de lui, presque toujours empesé, doctoral, important surtout !

Son masque bouffi d'une niaiserie papelarde qui d'abord jouée, a fini par rentrer sous l'épiderme, offre l'immobilité du diplomate, mais sans la finesse, et vous allez savoir pourquoi. Vous admirez surtout un certain crâne couleur beurre frais qui accuse de longs travaux, de l'ennui, des débats intérieurs, les orages de la jeunesse et l'absence de toute passion. Vous dites : ce Monsieur ressemble extraordinairement à un notaire...

Un caractère irritable et nerveux [...] serait funeste à un notaire : il faut trop de patience, tout homme n'est pas apte à se rendre insignifiant, à subir les interminables confidences des clients qui tous s'imaginent que leur affaire est la seule affaire [...]. Le notaire est le souffre-douleur des mille combinaisons de l'intérêt, étalé sous toutes les formes sociales. Oh ! ce que souffrent les notaires ne peut s'expliquer que par ce que souffrent les femmes et le papier blanc, les deux choses les moins réfractaires en apparence : le notaire résiste énormément, mais il perd ses angles.

[...]

Quand un notaire n'a pas la figure immobile et doucement arrondie que vous savez, s'il n'offre pas à la société la garantie immense de sa médiocrité, s'il n'est pas le rouage d'acier poli qu'il doit être, s'il est resté dans son cœur quoi que ce soit d'artiste, de capricieux, de passionné, d'aimant, il est perdu : tôt ou tard, il dévie de son rail, il arrive à la faillite et emporte alors les regrets de quelques amis, l'argent de ses clients et laisse libre sa femme. »

Le Notaire, Honoré de Balzac, décembre 1839

## Origines de la profession

Les notaires existent depuis l'Empire romain. Mais le notaire qui authentifie les conventions au nom de l'État apparaît avec les capitulaires de Charlemagne et les *judices cartularii*, pour réapparaître sous Saint Louis, qui crée en 1270, au Châtelet de Paris, soixante notaires royaux, puis Philippe le Bel, qui, en 1302, établit dans tous ses domaines des notaires, sur le modèle de ceux du Châtelet. Les notaires sont alors, essentiellement, des rédacteurs d'actes, qu'ils n'auront pas le pouvoir d'authentifier avant le XV<sup>e</sup> siècle, lorsqu'ils deviendront détenteurs du sceau de l'État et délégués de l'autorité publique.

Le pouvoir royal a beau s'affermir, la taille et la gabelle ne suffisent pas à remplir ses caisses ; le principe de la vénalité des charges – dont celle des notaires – permet d'augmenter les recettes de l'État. On compte ainsi à la veille de la Révolution 13 000 notaires, dont beaucoup sont dans des situations financières difficiles. Les révolutionnaires de 1789 abolissent les privilèges et la vénalité des charges, et instaurent des notaires publics recrutés sur concours. En pratique, les notaires déjà en place le demeurent. Napoléon parvient à réorganiser le notariat par la loi du 25 ventôse an XI (16 mars 1803) qui fonde le statut actuel de la profession, lui confiant mission d'assister le public dans toutes les applications du droit. Tous

les actes notariés font donc foi en justice et sont exécutoires dans toute l'étendue de la République. Seul le faux peut être invoqué contre eux.

### **Évolutions récentes et organisation**

En deux siècles et principalement dans la seconde moitié du XX<sup>e</sup> siècle, le notariat s'est considérablement renouvelé. Le nombre d'offices a été réduit et sa répartition corrigée en fonction des mouvements d'urbanisation. Les offices notariaux sont soumis à un *numerus clausus*, et leur implantation est gérée par le ministre de la Justice. Depuis le milieu des années 1990, cette tendance semble s'inverser, en raison notamment de l'augmentation des transactions immobilières. Sous la pression du ministère, les autorités de la profession ont décidé d'augmenter de manière significative le nombre de notaires. Leurs conditions de formation ont également changé. À l'époque de Balzac, ils avaient une réputation de médiocres juristes. Depuis les années 1970, il leur faut un diplôme, auquel donne accès ce qu'on nomme aujourd'hui un master 1 en droit, à partir duquel deux voies s'offrent au candidat notaire : la voie professionnelle, avec une formation d'un an au Centre de formation professionnelle notarial puis, un stage de deux ans à temps complet dans une étude ; la voie universitaire, avec un master 2 de droit notarial, puis quatre semestres d'enseignement couplés à un stage de deux ans dans une étude.

Ces aménagements sont le fruit d'un renforcement des structures professionnelles du notariat. Le développement des affaires économiques sous la Restauration a d'abord entraîné un certain nombre d'interdictions. Les notaires ne peuvent plus, comme autrefois, spéculer ou servir de prête-nom, donner caution, placer des fonds, ou administrer des sociétés financières. Puis en 1890, à la suite de grands scandales financiers, les méthodes de comptabilité des études notariales sont très précisément réglementées. À partir de 1896, le tarif des actes est fixé par décret : on ne peut pas négocier un prix chez un notaire. Entre les deux guerres, la profession organise le système de la garantie collective pour tous les dépôts faits aux notaires dans l'exercice de leur fonction. Cette garantie est mise en œuvre par des caisses régionales, sous l'autorité d'une caisse centrale : ce sont les confrères qui organisent les éventuels remboursements en cas de malversations ou de détournements de fonds clients. En 1966, la loi sur les sociétés civiles professionnelles permet aux notaires de se regrouper en sociétés, puis celle de 1990, d'exercer sous forme de société à forme commerciale (société d'exercice libéral, qui peut être détenue, grâce à des participations croisées, avec d'autres professions juridiques, y compris, le cas existe, avocats d'affaires, en l'occurrence anglais).

La profession est organisée de manière pyramidale, en chambres départementales (dont les membres sont élus au scrutin direct) et régionales (dont les membres sont élus au scrutin indirect), les dernières étant chargées des questions disciplinaires. Au niveau national, siège un Conseil supérieur du notariat (dont le président est élu pour deux ans). Ces trois catégories d'organismes sont des établissements d'utilité publique placés sous le contrôle du ministère de la Justice. En région parisienne, une chambre interdépartementale regroupe Paris, la Seine-Saint-Denis et le Val-de-Marne.

### **Place économique**

En France 8 200 notaires exercent dans 4 540 offices notariaux, employant 45 000 collaborateurs et traitant 5 millions d'actes par an. Les notaires reçoivent chaque année dans leurs études environ 20 millions de personnes et leur chiffre d'affaires s'est élevé en 2005 à 6 milliards d'euros. À Paris, le chiffre d'affaires la même année atteignait 800 millions d'euros pour 100 milliards d'euros de capitaux traités.

Des deux systèmes juridiques qui mènent aujourd'hui le monde, fondé l'un sur le droit écrit, ou droit latin, et l'autre sur le droit coutumier, ou droit anglo-saxon dit aussi *common law*, seul le premier recourt aux notaires. Ceux-ci sont donc présents dans 87 pays : 19 pays de l'Union européenne (la majorité), dans les Amériques centrale et du Sud, dans le Maghreb, en Afrique de l'Ouest et dans plusieurs pays d'Asie à l'exception de l'Inde. En août 2005, la

Chine a adopté une loi notariale et créé dans toutes ses grandes villes des officiers publics, qui ont le même statut que les notaires français.

### **Les notaires dans le monde des affaires**

Si les notaires interviennent dans le monde des affaires, c'est parce qu'ils ont le pouvoir exclusif de délivrer ce qu'on appelle des *actes authentiques*. Pour être authentique, un acte doit être passé devant un notaire agissant en qualité d'officier public, signé par lui et revêtu du sceau de l'État. Tous les autres actes appartiennent à la catégorie des actes "sous seing privé". L'acte authentique est établi en un seul exemplaire. Sa date est certaine, du fait de sa signature par le notaire ; sa valeur de preuve est quasi absolue (pour le contester, il faut lancer une procédure d'inscription de faux en écriture publique, qu'il est presque impossible de faire prospérer) ; il a force exécutoire (par huissier). L'acte authentique ne peut être détruit : il est d'abord conservé par le notaire puis par les Archives nationales.

En revanche, les actes sous seing privé sont établis autant de fois qu'il y a de parties. Ils doivent, pour faire date, être enregistrés (en France, auprès de services fiscaux) et peuvent être contestés en justice par tout moyen de preuve – c'est alors le jugement du tribunal qui donnera ou non la force exécutoire.

Dans le Code civil, l'usage de l'acte authentique fut imposé pour les actes familiaux – contrats de mariage et donations. Il devint par la suite obligatoire dans les transactions immobilières, d'où le monopole des notaires sur ces transactions.

Pour comprendre les caractéristiques de notre système juridique, il faut le comparer à l'autre grand système, celui du droit coutumier anglo-saxon. La Grande-Bretagne n'a pas subi l'influence du droit latin ; elle a donc développé des méthodes juridiques originales, qui se sont répandues dans ses colonies et plus particulièrement aux États-Unis. Entre les deux systèmes, les sources du droit applicables, le rôle des juges, le mode de preuve et la valeur des contrats diffèrent considérablement.

Le droit latin est un droit écrit, qui a subi les influences successives du législateur romain et du droit canon ; en France, il a été unifié par Napoléon dans le Code civil. Le droit anglo-saxon est coutumier ; il trouve sa source dans la tradition (*common law*). En l'absence de règles coutumières, le juge fonde sa décision sur l'*equity*, ce que nous pourrions appeler les grands principes du droit. La loi écrite dans le droit anglo-saxon est une source très marginale.

Le juge français applique la loi (la Cour de cassation contrôle au besoin la conformité du jugement avec l'écrit), tandis que le juge anglais tient un rôle principal dans l'élaboration du droit : il perpétue, prolonge et adapte la *common law*. La jurisprudence en droit français n'est qu'une source secondaire.

Dans la *common law*, tous les modes de preuve sont équivalents. Le témoin a autant de force que l'écrit (qui est toujours un acte sous seing privé, puisqu'il n'y a pas d'acte authentique). Dans le système latin, les modes de preuve sont hiérarchisés : la preuve par témoin n'est pas toujours admise, et celle résultant d'un acte authentique est plus forte que celle apportée par un acte sous seing privé.

Enfin, le contrat n'a pas de place prépondérante dans le système anglo-saxon ; jusqu'à une époque récente, il n'était pas considéré comme créateur de droit. Aujourd'hui, un contrat non exécuté n'entraîne encore qu'une sanction de dommages et intérêts. Le juge anglais règle plutôt les situations de fait qui résultent de l'acte juridique, sans analyser véritablement la construction juridique du contrat. Chez nous, c'est tout le contraire, on analyse le contrat et on le considère comme la loi des parties.

## **Les champs d'intervention**

Les deux principaux domaines d'intervention du notaire sont le patrimoine familial et l'immobilier. Il n'en fut pas toujours ainsi. La majorité des statuts des grands groupes industriels étaient réglés, au XIX<sup>e</sup> siècle et au début du XX<sup>e</sup> siècle, par actes notariés, ce qui serait aujourd'hui aberrant.

Pourquoi cette moindre présence ? L'activité immobilière est très soutenue depuis les lendemains de la guerre et la reconstruction ; il apparaît donc normal que les notaires s'y soient concentrés. La déclaration de souscription et de versement, naguère obligatoire à la constitution d'une société ou lors d'une augmentation de capital, a été supprimée en 1983. Enfin, en 1990, les conseils juridiques ont fusionné avec les avocats, permettant le développement des cabinets d'avocats d'affaires. La question s'est pourtant posée de savoir si la fonction de conseil juridique allait échoir aux avocats ou aux notaires. En matière de droit des affaires, la souplesse est bienvenue. Un acte sous seing privé peut éventuellement être antidaté, ce qui n'est pas le cas, par définition, d'un acte authentique. Les notaires ont donc craint que ces pratiques n'entraînent des dérives, bien qu'il eût été plus logique de leur confier le conseil juridique puisqu'ils sont des rédacteurs d'actes, ce que ne sont pas les avocats (qui ont par ailleurs le monopole de la plaidoirie).

Aujourd'hui, les avocats d'affaires s'avèrent incontournables, notamment dans les opérations de fusion acquisition, qui se sont développées du fait de la financiarisation de la vie économique. S'ils sont souvent très compétents en matière de fiscalité des entreprises et de fiscalité internationale, la taille de leurs cabinets leur permet aussi de mobiliser de grosses équipes. Leurs méthodes, inspirées du droit anglo-saxon, plus oral qu'écrit, on l'a vu, vont à l'encontre de la pratique notariale. N'ayant pas en outre d'obligation de service public, ils peuvent se dédier entièrement à une spécialité. Conséquemment, le droit des affaires occupe une place très marginale aujourd'hui dans l'activité des notaires, plus importante toutefois en province, pour des affaires petites à moyennes, qu'à Paris.

En revanche, les notaires sont incontournables sur deux terrains relevant de leurs activités classiques : les opérations familiales à l'intérieur d'un groupe commercial ou industriel (donations, contrat de mariage du chef d'entreprise, etc.) et l'immobilier.

## **Transmissions dans l'entreprise**

La loi de 2006 sur la réforme des successions et des libéralités a renforcé le rôle des notaires, puisqu'elle crée de nouveaux actes devant être reçus par le notaire et qui touchent au droit des affaires :

- mandat posthume, qui concerne la gestion des biens et peut se prolonger jusqu'à cinq ans au-delà du décès du mandant ;
- création d'une nouvelle donation partage, transgénérationnelle ;
- libéralités graduelles ou résiduelles, c'est-à-dire possibilité de donner quelque chose à quelqu'un en lui interdisant d'en disposer totalement ou partiellement, et en l'obligeant à transmettre, après décès, à une deuxième personne préalablement désignée, dans le premier cas la totalité de la chose donnée, dans le second ce qui en restera ;
- pactes successoraux qui autorisent de contracter sur une succession par la renonciation des héritiers réservataires (les enfants) à la part qui, comme leur nom l'indique, leur est en droit français réservée au décès du donataire.

Ce surcroît d'activité est en outre déterminé par des raisons fiscales et notamment par la loi dite Dutreil, qui permet de transmettre les entreprises à un coût très faible, avec une exonération d'assiette pouvant atteindre, sous certaines conditions, 75 % de la valeur de l'entreprise. Si l'on ajoute à celle-ci les 50 % de réduction de droits accompagnant la transmission de l'entreprise avant les soixante-dix ans de celui qui la possède, on arrive à des taux de 2 %, quand les taux marginaux sont de 40 %, y compris sur de très grosses entreprises. Il faut également considérer, à l'issue du même texte de loi, la défiscalisation des plus values de cessions de valeurs mobilières, qui peut atteindre 27 % (16 % + 11 % de CSG

/CRDS – Contribution sociale généralisée / Contribution au remboursement de la dette sociale) lors d'une donation avant cession devant notaire. Depuis la loi de finance de 2005, qui permet de déduire une dette lorsque celle-ci est reprise au terme d'une donation, des ouvertures de crédit permettant la levée des stock-options sont mises en place, de façon que l'assiette de taxation sur la donation se trouve diminuée du coût de la levée, c'est-à-dire réduite à la plus-value.

En matière de transmission successorale d'une entreprise, le notaire a un monopole de fait, mais non de droit : si une succession ne comporte pas de bien immobilier, elle peut, en théorie, être réglée hors l'intervention du notaire, si ce n'est pour l'établissement d'un acte de notoriété (l'identité publique des héritiers qu'il lui revient de constater). En réalité, le notaire est un spécialiste de notre droit civil successoral compliqué, qui n'intéresse que très peu les cabinets d'avocats d'affaires, lesquels viendront éventuellement le consulter.

## **L'immobilier**

Les transactions immobilières sont un monopole de droit du notaire. À l'origine, dans le Code civil, à une époque où l'immobilier constituait l'essentiel de la richesse, il s'agissait d'assurer, grâce à l'acte authentique, la sécurité des transactions. Aujourd'hui, les textes qui consacrent ce monopole sont ceux qui définissent la "publicité foncière". Les notaires sont en relation avec les conservations des hypothèques, présentes dans toutes les régions françaises, appartenant à la Fonction publique, dirigées par un conservateur des hypothèques, qui tiennent un fichier immobilier où sont inscrites, chronologiquement, toutes les mutations immobilières. En vertu de ce qu'on nomme l'effet relatif de la publicité foncière – celle-ci doit être relatée, tracée (décret de 1955) – les ventes de biens immeubles doivent être validées par un acte authentique avant d'être inscrites au fichier des hypothèques. Si une transaction immobilière n'est pas inscrite au fichier, elle est inopposable, donc en totale insécurité juridique.

Le marché immobilier est le plus gros marché économique national : chaque année s'échangent 1,6 million d'immeubles, qui génèrent, pour l'État 5,6 milliards d'euros de droits de mutation à titre onéreux, les fameux frais de notaire. Chose amusante, l'intervention des notaires sur ce terrain a été renforcée par l'État, puisque les notaires sont devenus collecteurs d'impôts. Ce sont eux qui, en effet, acquittent pour leurs clients la taxe sur la plus value immobilière – dont la déclaration, publiée au bureau des hypothèques, n'est plus laissée aux particuliers. De fait, le montant des taxes collectées est en très forte hausse ! Et le ministère des Finances semble considérer la profession plus favorablement.

Depuis la crise immobilière des années 1990, l'immobilier d'affaires a beaucoup changé. Auparavant, l'immeuble, qu'il fût considéré comme un bien d'utilisation ou de rendement, était géré en bon père de famille. Aujourd'hui, les entreprises, même très importantes, réalisent leur richesse et l'on a vu se développer des cessions massives d'actifs immobiliers acquis par des fonds d'investissement, qui achètent pour revendre, à très grande échelle. Leur souci est essentiellement une rotation rapide d'actifs à fort rendement. Ceux qu'on appelait encore, il y a dix ans, les marchands de biens ont été balayés ou relégués à des opérations marginales ; les fonds de placement et d'investissement ont étendu leur champ d'action au-delà du domaine des fusions acquisitions pour devenir des super marchands de biens. Ils mutualisent leurs risques sur la masse de leurs achats. Ils ont amené leurs avocats, imbus de droit oral, mais se sont retrouvés contraints de collaborer avec des notaires, gens s'il en est de l'écrit. Choc de cultures. Toutes les techniques de fusion acquisition ont basculé sur l'immobilier : audits, *data-rooms* (chambres de consultation de données) et appels d'offres font maintenant partie du paysage des transactions immobilières. Très peu d'études, essentiellement parisiennes, ont suivi la cadence ; elles concentrent aujourd'hui la totalité de ce marché. Or, c'est le service public qui justifie en droit le monopole des notaires, et les études en question ne peuvent plus assurer leur mission de service public, par nature généraliste : grandeur sans servitude. Compte tenu de l'importance des transactions, les rémunérations sont pharaoniques. En outre, les avocats d'affaires participent à la rédaction des actes et ne comprennent pas pourquoi le monopole existe encore. Au-delà de 80 000

euros, le tarif du notaire est négociable, ce qui est le cas pour toutes ces opérations. L'environnement est donc concurrentiel. La profession ne considère pas sans inquiétude ces développements.

### **Heurs et malheurs du notariat dans un monde globalisé**

Le notariat a été touché de plein fouet par la globalisation, tant sur le plan de l'activité que sur celui du statut.

Nous sommes perpétuellement confrontés, aujourd'hui, à ce qu'on nomme, dans une problématique juridique, des éléments d'extranéité. Une clientèle internationale investit massivement en France dans l'immobilier, et désire être conseillée, pour ses opérations de transmission, notamment. Cette clientèle est confrontée au droit local. Un résident américain ou anglais, dont le système juridique ne connaît pas la réserve héréditaire, qui acquiert un immeuble en France, a du mal à comprendre pourquoi il ne peut transmettre à son conjoint, par exemple, plutôt qu'à ses enfants, ou encore pourquoi les droits de succession, qu'il devra peut-être même acquitter deux fois, sont beaucoup plus élevés ici qu'aux États-Unis. Les notaires servent alors de conseil pour atténuer les effets (exotiques pour des investisseurs anglo-saxons) des droits de succession. En sens inverse, la délocalisation d'une partie de notre clientèle oblige à conseiller des clients qui conservent parfois des biens immobiliers en France, toujours soumis au droit local.

Ainsi se développent des spécialités de fait : droit international privé, fiscalité internationale, opérations immobilières complexes, transmission patrimoniale, droit du crédit, etc. Certaines études sont aujourd'hui composées de ces spécialistes juxtaposés.

La plupart des membres de l'Union européenne, on l'a vu, connaissent le notariat. La plupart des notaires de ces pays ont le même statut, la même mission que le notaire français. À la fois officiers publics et professionnels libéraux, ils ne sont pas concernés par le grand marché, puisque l'article 55 du traité de Rome précise que les fonctions d'officier public restent liées à la souveraineté de chaque État. Après de nombreux débats, les notaires viennent d'être exclus de la directive services, au nom de la mission de service public. Le tarif est pourtant considéré comme un obstacle à la libre concurrence par la Commission de concurrence, qui veut sa suppression. La profession justifie au contraire son existence en arguant que les actes importants rémunèrent ceux qui sont effectués à perte. La suppression du tarif signifierait sans doute celle de la mission de service public, et bien évidemment, un surcoût pour les opérations immobilières. En effet, les frais d'acquisition d'un bien immobilier sont aujourd'hui d'environ 7 % du prix d'acquisition dont 0,825 % hors taxes que se partagent les deux notaires (un pour chaque partie). Quel conseil accepterait de travailler, pour des transactions de faible importance, à un taux aussi bas ?

### **Un lendemain incertain**

Le futur du notariat se joue sur deux terrains qui peuvent apparaître opposés. D'abord le respect de la mission de service public, qui oblige le notaire à traiter tous les dossiers, mêmes ceux qui ne sont pas rentables – c'est par voie de conséquence la poursuite de sa mission de généraliste du droit. Ensuite, l'entretien des compétences professionnelles, qui impose la spécialisation – au moins dans les grandes villes et pour les grosses affaires – et suppose que soit augmenté le nombre des notaires, voire que soient autorisées des associations interprofessionnelles.

À court terme, le véritable danger ne viendra donc pas de l'extérieur – de l'Europe, mais des options politiques intérieures. Si la France s'oriente vers une politique néolibérale, avec un État de moins en moins présent, cherchant l'autorégulation du marché juridique, la présence d'un service public du droit sera jugée superflue. En revanche, si notre pays conserve un État républicain relativement fort, avec sa mission de service public, la profession a des chances de survivre.

À plus long terme, le combat entre les deux grands systèmes juridiques mondiaux constitue l'autre aspect, plus général, de la question. S'ils parviennent à coexister malgré la mondialisation, les notaires subsisteront. Si au contraire, le système de *common law*, totalement lié à la langue anglaise, l'emporte, la profession risque de périr.

## DÉBAT

### Le notaire contre la financiarisation ?

**Un intervenant :** *On ne peut s'empêcher de comparer le notariat à l'Église. Ils interviennent aux mêmes endroits de la vie. Et le notaire de Balzac pourrait être un évêque. Le notaire est un prêtre de la sédentarité. Il gère la permanence. Or, dans la vie des affaires, cette sédentarité recule. La mondialisation, c'est l'avènement des flux, qui met fin au règne des stocks. Lorsqu'on vend une affaire aujourd'hui, on vend une espérance de gain, non plus des hectares. En termes comptables, c'est l'opposition de deux langages, celui du compte de résultat et celui du bilan. Ce n'est pas la même culture...*

**Int. :** *Dans le Bordelais, on assiste à une financiarisation accélérée du patrimoine viticole. Les avocats d'affaires prospèrent, au détriment, souvent, des notaires. Les évolutions du droit patrimonial que vous avez citées sont-elles de nature à contenir les processus de financiarisation de l'économie et à revaloriser, ce qui semble être dans l'intention du législateur, les entreprises patrimoniales ?*

**Thierry Le Pleux :** Des éléments techniques législatifs peuvent-ils empêcher cette évolution ? J'aurai tendance à répondre « Non ». Mais si l'on cherche vraiment à transmettre l'entreprise familiale, c'est-à-dire à ne pas la financiariser, les nouvelles techniques fiscales et civiles qui donnent des instruments pour conserver le bien dans la famille avec une moindre taxation peuvent avoir une influence. Néanmoins, on n'observe pas véritablement de mouvement général dans ce sens. La logique de la transmission familiale explose face aux prix proposés par les fonds, qui ont beaucoup d'argent et adorent acheter des entreprises patrimoniales pour les regrouper et passer, par effet de levier, à des rapports beaucoup plus gros. Pour ce qui concerne le Bordelais, les comportements sont très spécifiques ; l'attachement à la terre, les relations familiales, les traditions jouent un rôle important. On transpire beaucoup quand on veut acheter un château.

### Turpitudes imaginaires et réelles

**Int. :** *L'honnêteté est-elle toujours la règle ? Quant à la compétence, n'est-elle pas souvent, en comparaison des autres professions juridiques, soumises à la compétition, un peu faible ? Nous n'avons pas évoqué non plus les prix des charges notariales. Elles sont très chères. À tel point qu'on disait que pour devenir notaire, il fallait épouser la fille de son patron. Ce qui ne favorise pas forcément les éléments les plus brillants.*

**T. Le P. :** À Paris, aujourd'hui, les études sont soumises deux fois par an à une inspection comptable et le procureur est directement saisi, sans passer par la Chambre des notaires, de la moindre difficulté. Des blocages peuvent ensuite intervenir au niveau du Parquet, pas à celui de la profession. Cela dit, les scandales ne surviennent pas généralement en périodes fastes, comme aujourd'hui, mais aux moments de vaches maigres. La profession s'occupe activement de l'amélioration de la formation. Quant aux prix des études, qui ont suivi la flambée de l'immobilier, ils sont fonction du chiffre d'affaires (généralement entre 0,8 et une fois) et du résultat (entre deux et trois fois). On établit une moyenne des deux chiffres. Les très grosses études parisiennes sont en dessous (0,6 fois le chiffre d'affaires), ce serait trop cher sinon. Comparés à ceux des entreprises, ces prix sont très raisonnables. Il est vrai qu'existe aussi ce qu'on nomme le "coefficient soleil" : les études de la côte d'Azur sont plus chères. Les coefficients peuvent y atteindre une à deux fois le chiffre d'affaires, voire quatre ou cinq fois le résultat.

**Int. :** *Quels sont les principaux risques d'indélicatesse d'un notaire ?*

**T. Le P. :** Prendre les fonds clients. Ce qui n'implique pas nécessairement une intention frauduleuse. On peut vouloir transférer temporairement de l'argent du compte clients à celui de l'étude pour résoudre une difficulté passagère, en escomptant rembourser la somme "empruntée". C'est évidemment ce qu'il ne faut pas faire.

**Int. :** *Pourquoi fait-on si souvent la déclaration de succession le dernier jour du délai de six mois imparti ? J'ai entendu dire que l'argent était placé au profit du notaire pendant les six mois en question. Mais on m'a également affirmé que l'argent était consigné à la Caisse des dépôts et ne rapportait rien à personne...*

**T. Le P. :** Les fonds d'un client déposés chez lui rapportent 1 % à un notaire, sauf si le client demande qu'ils soient consignés à la Caisse de dépôts, auquel cas il devient bénéficiaire des intérêts, en outre légèrement supérieurs. En principe, la chambre veille, notamment à Paris, à ne pas laisser des notaires conserver longtemps des fonds clients, ou alors à ce que ceux-ci soient consignés. Effectivement, la consignation n'est pas automatique et devrait l'être. Mais les réticences viennent peut-être ici de la Caisse des dépôts elle-même.

### Concurrences et adaptations culturelles

**Int. :** *Quelle valeur ajoutée apporte un notaire dans le suivi du service qui lui est demandé ? Comment ses conseils s'adaptent-ils, notamment, à l'évolution de la vie d'une famille ? Est-il toujours assez proche d'un client dont il connaît, après tout, les secrets familiaux ?*

**T. Le P. :** C'est un problème de fond. D'où des services comme les *family offices*, qui se développent dans les banques d'affaires, dont nous nous sommes demandé si nous ne devions pas les intégrer à nos études. Il faut noter que les banques d'affaires pratiquent ce qu'on appelle la gestion de patrimoine, mais sans faire apparemment payer le client. Pour un notaire, le problème se pose ici de sa rémunération. C'est l'acte qui crée le chiffre d'affaires. Le conseil n'est pas facturé. Le client ne paierait d'ailleurs pas. Dans les années 1990, notre étude s'est adjoint les services d'un fiscaliste. Son service était intéressant pour les effets induits, mais développait très peu de chiffre d'affaires. Cela dit, les grosses études, composées de spécialistes, sont plus réactives que les petites études généralistes.

**Int. :** *Conseillez-vous des fortunes qui se délocalisent ?*

**T. Le P. :** Oui, dans la mesure où elles conservent des biens en France. C'est ce qu'on appelle *l'estate planning*. On compare les conventions fiscales, notamment en matière de succession, des différents pays. Certaines sont plus favorables.

**Int. :** *Ce qui donne matière à acte ?*

**T. Le P. :** Il existe par exemple une convention fiscale entre la France et la Suisse par laquelle un bien immobilier situé en France et détenu par une société civile immobilière n'est pas taxé en France mais en Suisse. Les parts de société civile, en effet, dans cette convention, sont considérées comme des biens meubles et non immeubles. Si l'un de nos clients part en Suisse mais tient à conserver des biens immobiliers en France, une SCI (Société civile immobilière) sera constituée à laquelle les biens immobiliers seront apportés par acte notarié. Imaginons, à l'inverse, des non-résidents, de culture anglo-saxonne, mariés sous le régime de la séparation des biens, achetant un bien immobilier en France, qui désirent pouvoir le transmettre en totalité au conjoint survivant en cas de décès de l'un d'eux et éviter les droits de succession. Il existe depuis quelques années une convention, dite de La Haye, sur la loi applicable aux régimes matrimoniaux, qui permet d'intégrer le bien immobilier détenu en France à une sorte de petite communauté, restreinte à ce bien, de sorte qu'en cas de décès, il revienne au survivant, sans droits de succession.

**Int. :** *Incitez-vous vos clients à placer des fonds dans des activités philanthropiques, telles que celles auxquelles s'adonnent, de notoriété publique, de nombreux chefs d'entreprise anglo-saxons ?*

**T. Le P. :** C'est en France très marginal. Et lorsqu'il nous arrive de rédiger des actes en ce sens, c'est généralement parce que le client en a décidé ainsi. Les donations temporaires d'usufruit ne sont pas non plus tellement développées.

Présentation de l'orateur :

Thierry Le Pleux : notaire à Paris, diplôme supérieur du Notariat, spécialisé en droit patrimonial de la famille.

Diffusion juin 2007