

# **LE ROLE DU NOTAIRE ET SES PRINCIPAUX DOMAINES D'INTERVENTION**

Rotary – 02/04/2013

# HISTORIQUE DU NOTARIAT

## Les origines

Au III<sup>ème</sup> siècle de notre ère, durant le Bas Empire romain, des fonctionnaires dont le rôle s'apparentait à celui des notaires, authentifiaient déjà des contrats au nom de l'Etat.

La colonisation introduisit l'institution en Gaule, et les "notaires gaulois" rédigeaient des actes, notamment en vue de recenser les terres pour déterminer l'assiette de l'impôt foncier.

L'institution disparaîtra avec les invasions barbares et fera sa réapparition au IX<sup>ème</sup> siècle en vertu d'un capitulaire de Charlemagne.

## A l'avènement du royaume de France

---

Saint-Louis, peu avant sa dernière croisade, en 1270, et Philippe le Bel, en 1302, contribuèrent à développer le rôle du notaire. On doit au premier la nomination, au Châtelet, de 60 notaires qui instrumentent au nom du prévôt. On doit au second l'extension de la fonction notariale à l'ensemble des domaines placés sous l'autorité du souverain.

## De Villers-Cotterêts au siècle des "Lumières"

Au XVI<sup>ème</sup> siècle, la France est devenue une nation. En 1539, par l'ordonnance de Villers-Cotterêts, François I<sup>er</sup> préfigure ce que sera l'organisation de la profession de notaire: les actes devront être rédigés en français, la conservation devra en être assurée et leur existence devra être consignée dans un répertoire.

En 1597, Henri IV fait du notaire le détenteur du sceau de l'Etat.

## La Révolution et le XIX<sup>ème</sup> siècle

La Révolution n'a pas remis en cause l'institution notariale. Dans la dernière phase du Consulat, Bonaparte, consul à vie, donne au notariat, par la loi du 25 ventôse an XI, un statut dont les fondements et les grands principes n'ont pas été, pour l'essentiel, modifiés depuis.

## Le XX<sup>ème</sup> siècle

A l'issue du plus grand conflit de tous les temps, l'ordonnance du 2 novembre 1945 dote le notariat de structures institutionnelles et crée le Conseil supérieur du notariat.

A partir de cette époque, la profession connaît un développement considérable, rendu, en particulier, nécessaire par la reconstruction de la France à laquelle le notariat apporte une contribution essentielle, dans les domaines juridiques et fiscaux.



# LE RÔLE DU NOTAIRE

Le notaire est un juriste investi d'une mission **d'autorité publique** qui prépare des contrats sous la **forme authentique** pour le compte de ses clients. Il exerce ses fonctions dans un **cadre libéral**.

# LE NOTAIRE, UN OFFICIER PUBLIC

Le notaire est un officier public, intervenant dans l'ensemble des domaines du droit : famille, immobilier, patrimoine, entreprises, rural, collectivités locales etc.

Agissant pour le compte de l'Etat, nommé par le ministre de la justice, il confère aux actes qu'il rédige un gage de sérieux et d'authenticité. Cela signifie qu'il possède de véritables prérogatives de puissance publique, qu'il reçoit de l'Etat.



# LE NOTAIRE, UN OFFICIER PUBLIC

Selon les termes de l'article 1er de l'ordonnance du 2 novembre 1945 relative au statut du notariat : « *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* ».

# LE NOTAIRE , UN PROFESSIONNEL DE L'AUTHENTIFICATION DES ACTES

Il a le pouvoir d'authentifier les actes en apposant son sceau et sa propre signature.

Il constate ainsi officiellement la volonté exprimée par les personnes qui les signent et s'engage personnellement sur le contenu et sur la date de l'acte.

Cet acte s'impose alors avec la même force qu'un jugement définitif.

A ce titre, le notaire est le magistrat de l'amiable, acteur d'une justice amiable.

# LE NOTAIRE, UN PROFESSIONNEL LIBÉRAL

Bien qu'investi de l'autorité publique, le notaire exerce ses fonctions dans un cadre libéral, assurant ainsi une forme moderne de service public sans coût pour l'Etat, puisqu'il assume la responsabilité économique de son étude.

C'est un professionnel libéral, rémunéré par ses clients selon un tarif fixé par l'Etat pour les services qu'il rend.

# LE NOTAIRE, UN PROFESSIONNEL PRÉSENT SUR TOUT LE TERRITOIRE

Implanté sur tout le territoire en vertu d'une répartition arrêtée par le ministre de la justice en fonction des besoins de la population, il assure un service public juridique de proximité.

nombre de notaires : 9.389 (32% de femmes)

nombre d'offices : 4.560

nombre de salariés : 48.000

# LES PRINCIPAUX DOMAINES D'INTERVENTION DU NOTAIRE

O-utre sa mission légale d'authentification et de conservation des actes, l'intervention des notaires est beaucoup plus large : c'est un généraliste du droit ayant une vision globale des problèmes juridiques.

Il intervient dans l'ensemble du domaine juridique et fiscal ce qui le rend naturellement compétent pour sa fonction de conseil des clients.



# NOTAIRE ET ACTES DE FAMILLE

C'est le domaine traditionnel de son activité : contrats de mariage, donations entre époux, donation-partage, testaments, successions etc.

## Ce qu'attend l'Etat du notaire :

- enregistrement des testaments
- authenticité pour certains actes importants (contrats de mariage, testaments, renonciation a l'action en réduction etc)
- conservation pendant 100 ans des documents

## Ce qu'attend le consommateur du droit

- que l'authenticité produise ses effets : force probante, force exécutoire et date certaine.
- qu'il soit un conseiller impartial sur les questions familiales et personnelles, garent du secret des familles



# NOTAIRE ET IMMOBILIER

C'est un domaine important de l'activité notariale : promesses de vente, acte de vente, lotissement, copropriété, servitudes, inscriptions hypothécaires etc.

## Ce qu'attend l'Etat du notaire :

- rigueur de l'alimentation de son fichier immobilier,
- perception de l'ensemble des taxes y compris sur les plus-values des ventes immobilières,
- aide à la lutte contre le blanchiment.

## Ce qu'attend le consommateur du droit :

- certitude de la propriété du bien par la recherche systématique de son origine de propriété.
- qu'il soit « le guichet unique » dans ce domaine : le notaire sera l'interlocuteur quasi-unique dans le domaine de la vente.
- que l'authenticité produise ses effets : Force probante, Force exécutoire et Date certaine.
- la sécurité juridique.

# NOTAIRE ET DROIT DES AFFAIRES

C'est un domaine moins connu de son activité mais où le notaire a une réelle compétence. Grâce à sa vision globale du patrimoine du chef, d'entreprise, il peut proposer des solutions juridiques et fiscales les plus adaptées.

## Les principaux domaines d'intervention sont les suivants :

- 
- rédaction de cessions de fonds de commerce et de droit au bail,
  - rédaction de baux commerciaux,
  - rédaction de statuts de sociétés civiles et commerciales,
  - rédaction de déclaration d'insaisissabilité et de mandats de protection future pour le dirigeant

# NOTAIRES ET DROIT RURAL

Grâce à l'implantation des notaires sur l'ensemble du territoire, il est le principal acteur juridique du monde rural.

Les principaux domaines d'intervention sont les suivants :

- rédaction de baux à ferme, de baux à long terme,
- rédaction de statuts de sociétés agricoles et de groupements agricoles,
- rédaction de ventes de terres agricoles et d'exploitations agricoles,
- conseil patrimonial (donation, donation-partage etc.)

# NOTAIRES ET COLLECTIVITÉS LOCALES

Deux types de prestations (souvent cumulées) sont fournies par les notaires aux collectivités :

- **D'une part le conseil juridique**, en droit de l'urbanisme, aménagement du territoire, relation avec les sociétés HLM, SEM, droit des collectivités territoriales, ...

*Ex* : le fait d'expliciter le périmètre de la domanialité publique, ou encore le fait d'apporter la sécurité juridique dans les opérations de transferts de biens entre collectivités.



- **D'autre part**, la rédaction de l'acte avec la responsabilité afférente.

Pour le coût d'un acte on a le conseil, la couverture de la responsabilité, l'analyse juridique, à prix tarifé. En effet, dans le prolongement du conseil donné, l'acte notarié apporte notamment une sécurité juridique au Maire.



# L'ACTE AUTHENTIQUE

-**L'a-cte authentique** est l'acte reçu, avec les solennités requises, par un officier public ayant compétence pour instrumenter dans le lieu où il a été rédigé.

Il se différencie de **l'acte sous seing privé** sign-é seulement par les parties, qui n'implique pas la présence du rédacteur, et qui peut être régularisé en tout lieu, y compris à l'étranger.

# L'ORIGINALITÉ DE L'ACTE AUTHENTIQUE

-Au moment de la signature de l'acte :

Les signataires de l'acte sont présents. Le notaire peut ainsi vérifier l'identité, la capacité et les pouvoirs des intéressés.

Le notaire est présent. Il est en mesure d'éclairer les parties sur la portée de leurs engagements, les conséquences de l'acte, et de leur donner toutes explications utiles. Il veille au bon équilibre du contrat et s'assure du consentement éclairé, réel et juridiquement valable des parties.

Le notaire signe l'acte. En sa qualité d'officier public, il confère, par sa signature, l'authenticité à l'acte qu'il reçoit et s'engage sur son contenu et sa date.

# L'EFFICACITÉ DE L'ACTE AUTHENTIQUE

Elle découle des effets de l'acte :

**La date certaine.** L'acte authentique fait pleine foi de sa date, ce qui en simplifie la preuve.

**La force probante.** L'acte authentique fait foi de son contenu, s'agissant des éléments constatés et vérifiés par le notaire. On ne peut rapporter la preuve contraire que par une procédure complexe, équivalente à celle de la contestation d'une décision judiciaire pour partialité du juge.

**La force exécutoire.** Lorsque le débiteur n'exécute pas ses obligations pécuniaires, l'acte authentique évite au créancier d'avoir à obtenir un jugement, s'il veut le poursuivre en paiement de sa dette, alors que c'est indispensable pour l'acte sous seing privé. L'acte authentique est exécutoire de plein droit, comme une décision judiciaire.

# LA GARANTIE COLLECTIVE

--En application des principes généraux de notre droit, le notaire est responsable, vis à vis de ses clients, des dommages résultant de toute faute par lui commise dans l'exercice de ses fonctions.--

-Le notaire se trouve tenu de deux autres obligations : -

-Assurer les conséquences pécuniaires de son activité auprès d'une compagnie d'assurance notoirement solvable ;

-Etre responsable, avec tous les autres membres de la profession, vis-à-vis de l'ensemble des clients, ce qui est unique.

# LE TARIF

---La somme q-ue l'on verse au notaire, que l'on nomme communément et improprement « **frais de notaire** » compre-nd en réalité : -

- les taxes,

- les déboursés,

- et la rémunération du notaire.-

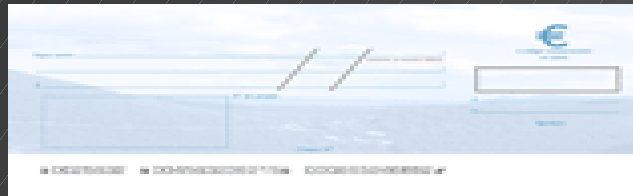


----- Les taxes qui vont à l'Etat et aux collectivités locales (env. 8/10<sup>è</sup> des frais) : ce sont les sommes que le notaire est tenu de percevoir et de reverser à l'Etat pour le compte de son client.

- Les déboursés (environ 1/10<sup>è</sup> des frais ) : ce sont les sommes acquittées par le notaire pour le compte de son client et servant à rémunérer les différents intervenants et/ou à payer le coût des différents documents.

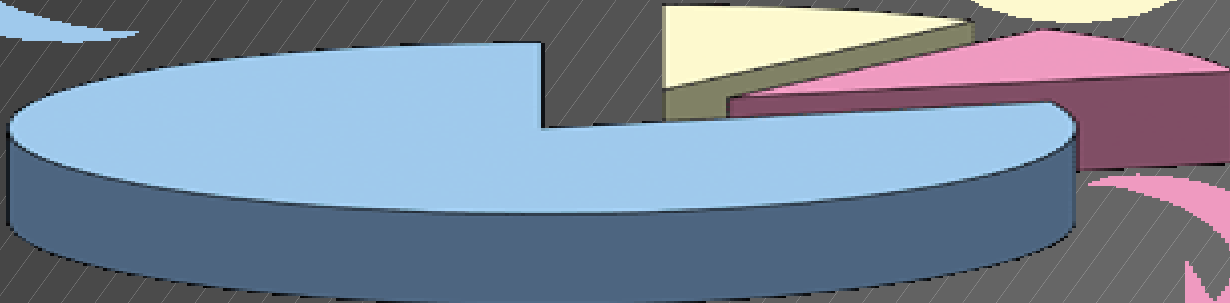
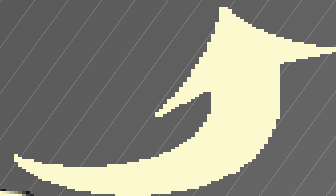
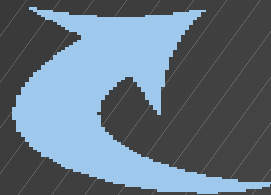
- La rémunération du notaire à proprement parler (environ 1/10<sup>è</sup> des frais).





**Trésor Public**  
État, Collectivités locales (communes, départements)  
Droits d'enregistrement, TVA

**Débours**  
Document d'urbanisme, conservation des hypothèques, géomètre, cadastre...



**Office notarial**  
Émoluments du notaire

Parce que le notaire remplit une fonction d'intérêt public, sa rémunération est strictement réglementée et fait l'objet d'un tarif.

### Le tarif comprend :

- des émoluments proportionnels et fixes (fixés par décret) pour tous les actes et formalités pour lesquels les pouvoirs publics l'ont décidé (ex. : ventes, contrats de mariage, donation etc..).
- des honoraires pour tous les actes dont le décret prévoit que la rémunération est librement convenue entre le notaire et son client (ex. : baux commerciaux, cessions de fonds de commerce, actes de sociétés etc..).

# LE NOTAIRE ET NOTRE MODÈLE DE DROIT ÉCRIT

Le Droit est un élément déterminant de la culture. Il a une profonde influence sur la société et le comportement des individus. Il accompagne toute évolution politique, économique et sociale. Deux grands systèmes juridiques dominant dans le monde : notre modèle de droit écrit, sur lequel repose le notariat, et le système anglo-saxon.

Aujourd'hui, 83 pays, représentant plus des  $\frac{2}{3}$  de la population mondiale, connaissent le notariat. Au sein de l'Union Européenne (UE), les notaires sont présents dans 21 des 27 Etats membres.

# NOTRE MODÈLE DE DROIT ECRIT MENACE

Notre modèle de droit écrit dont le notariat est un pilier a fait ses preuves en matière d'efficacité et apporte une sécurité quasi totale dans les transactions immobilières notamment.

Ce modèle a d'ailleurs été récemment adopté par de nombreux pays tels que la chine, le Vietnam, le Cambodge, etc.

Cependant notre modèle est constamment attaqué par les lobbys anglo-saxons par l'intermédiaire de la commission européenne. Leur souhait : supprimer la sécurité des transactions afin de créer un marché du droit.

# LE SYSTÈME ANGLO-SAXON

Dans ce système, la jurisprudence est une source essentielle du droit privé. Les cas d'espèce jugés par les tribunaux deviennent des "précédents" qui s'imposent comme règles de droit, sauf disposition législative contraire. Il n'existe pas de tradition de codification. Les contrats expriment la volonté des contractants après une confrontation de leurs conseils respectifs. Lorsqu'il y a litige, le juge tranche le plus souvent, par référence aux "précédents" susceptibles de s'appliquer au cas litigieux.



# SES INCONVÉNIENTS

---- Les contrats sont volumineux, car il faut envisager toutes les hypothèses pour ne laisser aucune place à l'oubli ou à la mauvaise foi.

-La conclusion des accords contractuels relève plus d'un rapport de force entre les parties et leurs conseils, que d'un souci d'aboutir à une solution équilibrée et équitable.

- Le plus expérimenté, le plus habile ou le plus riche apparaît ainsi comme étant le plus à même d'imposer son point de vue.



-- Le service juridique est conçu et traité comme un "produit" soumis aux règles du marché économique qui s'imposent aux professionnels du droit. Ceux-ci sont donc tout naturellement conduits à privilégier la conquête de nouvelles parts de marché à un objectif d'équilibre du contrat et de justice. De telles conceptions multiplient les contentieux.

- Leur coût grève les budgets des entreprises : délais de la justice, frais et honoraires de procédure souvent élevés. Il pèse également sur les compagnies d'assurance à raison des sommes réglées.

- Ce sont finalement les consommateurs qui en subissent les conséquences car les primes d'assurance ne cessent d'augmenter.

- La connaissance du Droit résulte de "précédents" auxquels les tribunaux se réfèrent. Ils ne sont pas nécessairement les mêmes pour tous, d'où une disparité dans les solutions judiciaires.

# CONCLUSION

Le notaire est souvent raillé, fantasmé car son rôle est souvent mal connu, mais ce dernier participe à la sécurisation de l'économie et de celles de nombreux pays. Par sa présence sur l'ensemble du territoire, son tarif fixé par l'état assurant une égalité pour chaque citoyen et son rôle de conseil généraliste, il est un élément fondamental des sociétés modernes.

Certains auteurs et universitaires américains écrivaient même lors de la crise des sub-primes que cette dernière aurait pu être évitée si les Etats Unis avaient régulé leur marché immobilier à l'aide de ...notaires.

## Quelques chiffres :

### chaque année les notaires :

- reçoivent 20 millions de personnes,
- traitent des capitaux d'un montant de 600 milliards d'euros,
- établissent plus de 4 millions d'actes authentiques,
- réalisent un chiffre d'affaires de 7 milliards d'euros