

# notariat2000



n° ISSN 0397.5398  
n° inscr. CPPAP 1115T87320

... et plus si affinités

St-VALENTIN 2016 | n° 556



Retrouvez-nous sur le site  
[www.notariat2000.com](http://www.notariat2000.com)

Revue indépendante d'informations et d'opinions

**immonot.com** +  **leboncoin.fr**

*Les bons contacts immobiliers !*



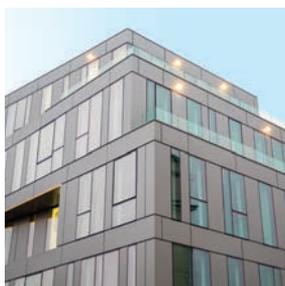
**Profitez de conditions exceptionnelles et exclusives pour diffuser vos annonces sur :**

**immonot.com** > le spécialiste de l'immobilier notarial

 **leboncoin.fr** > le généraliste de l'annonce

*Le duo incontournable pour toucher plus de 20 millions d'internautes !*

**Contactez votre conseillère commerciale au 05 55 73 80 22**



<b>ÉDITO</b>	<b>5</b>
<b>ÉCHOS ET NOUVELLES</b>	<b>6</b>
<b>BD</b>	<b>10</b>
<b>SPÉCIAL ST-VALENTIN</b>	<b>12</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Notariat, mon amour</li> <li>▪ Parlez-moi d'amour !</li> <li>▪ St-Valentin notariale : amour toujours ? (enquête)</li> <li>▪ "Pour que tout reste comme avant, il faut que tout change"</li> </ul>	
<b>ACTUALITÉS</b>	<b>21</b>
<b>HUMOUR</b>	<b>22</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les tribulations de Gonzague Balthazar</li> <li>▪ Comment maîtriser l'art oratoire en 1 leçon ?</li> <li>▪ Questions pour un champion</li> </ul>	
<b>HOROSCOPE DE VÉRONIQUE B.</b>	<b>27</b>
<b>CUISINE NOTARIALE</b>	<b>29</b>
<b>VIE PROFESSIONNELLE</b>	<b>30</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Unofi va changer de murs</li> </ul>	
<b>NÉGOCIATION IMMOBILIÈRE</b>	<b>32</b>
<b>TENDANCE DU MARCHÉ IMMOBILIER</b>	<b>34</b>
<b>REGARD SUR L'ACTUALITÉ</b>	<b>36</b>
<b>BON À SAVOIR</b>	<b>38</b>

# 2<sup>es</sup> ASSISES IMMONOT

Réseau national de la négociation  
immobilière notariale

## INSCRIPTIONS OUVERTES !

Nombre  
de places  
limité par  
formation

### Notaires et négociateurs, inscrivez-vous aux Assises immonot !

DU 16 > 18 MARS 2016 À NANTES



- Une vingtaine de formations avec des intervenants experts sur 4 demi-journées : Expertise, création d'un service de gestion locative, création d'un service de négociation, urbanisme, calcul des plus-values, rédaction des annonces, ventes interactives, pathologies du bâti, relation client, gestion du temps, démarche qualité, copropriétés...
- 14 heures de formation professionnelle
- Un partage d'expériences, d'outils, d'astuces
- Une ambiance de travail conviviale
- Des tables rondes
- Une cohésion nationale

Informations / Inscriptions

05 55 73 80 59

[assises@immonot.com](mailto:assises@immonot.com)

<http://assises.immonot.com>

EXCLUSIVITÉ



**leboncoin.fr**

partenaire  
des Assises immonot 2016

**immonot.com**

l'immobilier des notaires

## ***Notariat, amour toujours ?***

On peut dire, comme tous nous avons dit :

*“Belle Fonction, vos attraites me font mourir d’amour”*

Ou bien :

*“D’amour mourir me font, belle Fonction, vos attraites”.*

Ou bien :

*“Vos attraites, d’amour me font, belle Fonction, mourir”*

Oui, on peut dire tout ça... et bien plus encore !

Mais jamais, entendez bien, **JAMAIS**, nous ne dirons :

*“D’un trait, Fonction, les textes Macron mourir te font”.*

Ce qui nous anime, c’est surtout la passion.

Utilement, pour mieux faire, nous nous réformerions,

Pour le bien de tous, dans l’intérêt de la Nation.

Mais ce qui les motive, c’est trivialement : le pognon.

Cette fonction, nous l’aimons.

Cette profession, nous la chérissons.

C’est pourquoi jamais nous ne céderons...

**Volontaires ? Sans nul doute !**

**Mais surtout “Lov’notaires”**

Vrais durs, bien que *“bourgeois, gentils, hommes”* (ou femmes),

Issus d’une profession qu’on disait encore *“molle”* hier.

Mais c’était hier...

**Didier Mathy**

Rédacteur en chef

[dmathy@notariat2000.com](mailto:dmathy@notariat2000.com)



## Pierre-Luc Vogel honoré

Pierre-Luc Vogel a été fait, début janvier, Chevalier dans l'ordre de la légion d'honneur pour ses 30 ans de services en tant que notaire. Le président du CSN est également Chevalier dans l'ordre du mérite. Bravo !

## Nouvel an notarial

Il aura lieu le 16 mars. Depuis 3 ans, nous vous y invitons. Le CSN - bien inspiré ? - vous propose cette année le *Printemps du Notariat*.

L'un n'empêche pas l'autre...

Vos idées, vos propositions,

nous sommes à l'écoute !

Mais le temps passe vite !

Dépêchez-vous.



## Coupe de ski des notaires



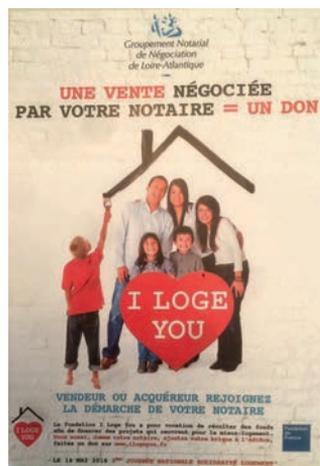
La coupe de ski des notaires revient ! Tout le monde peut participer, quel que soit son niveau. Organisée par Laure Cathala et Ludovic Arnaud, la 41<sup>e</sup> édition aura lieu les 19 et 20 mars à Val d'Isère.

Au programme : un slalom géant, un biathlon, une soirée dans un restaurant d'altitude privatisé pour l'occasion et une journée découverte du domaine skiable. Viinite, il est encore temps de s'inscrire !

 **+ D'INFOS** **Laure Cathala**

au 06 34 50 00 30

[laure.cathala.73053@notaires.fr](mailto:laure.cathala.73053@notaires.fr)



## « I loge you »

Les notaires du groupement de négo du 44 se battent pour le logement avec la fondation « I loge you » qui lutte pour le mal-logement. Le partenariat a été entériné fin septembre 2015. Ainsi, pour une vente négociée par un notaire, un don est reversé à l'association. Bravo pour cette belle initiative zébrée !

## « Parfois résister, c'est partir »... C. Taubira

Le 27 janvier dernier, la garde des Sceaux Christiane Taubira a démissionné et cédé le pas au breton Jean-Jacques Urvoas. « *Parfois résister, c'est partir* » a-t-elle justifié dans un tweet posté le matin de sa démission. Son successeur est défini, par certains, comme le « *candidat naturel à démerder l'indémorable* ». Proche de Manuel Valls, Jean-Jacques Urvoas était le président PS de la Commission des lois de l'Assemblée nationale, député PS du Finistère et spécialiste des questions juridiques, judiciaires et de sécurité au Parti socialiste entre 2009 et 2012. Le nouveau ministre de la Justice a été professeur de droit à la faculté de Brest, et a également donné des cours à Rennes. Il a aussi été maître de conférences en droit public à l'Université de Bretagne Occidentale. Ce Breton de 56 ans est notamment l'auteur de *Manuel de survie à l'Assemblée nationale*, *L'art de la guérilla parlementaire*, et d'*Onze propositions chocs pour rétablir la sécurité* dans lequel il proposait la fusion des ministères de l'Intérieur et de la Justice...

## immonot sur BFM Business



Quand la chaîne TV BFM Business parle d'immonot, elle déroule son tapis rouge. Et ça fait boule de neige (notamment sur les réseaux sociaux) ! Dans sa chronique du 25 janvier, Marie Coeurderoy est revenue sur le partenariat d'immonot.com avec *Le Bon Coin*. Ce nouveau partenariat national s'inscrit dans la continuité de la stratégie globale du Groupe Notariat Services. « *Nous avons pour objectif, a expliqué son PDG François-Xavier Duny, d'offrir toujours plus de services et d'options à nos clients notaires. En donnant plus de visibilité à notre portail immobilier, nous voulons aussi promouvoir la négociation immobilière notariale, encore peu connue du grand public sur certains départements* ».



## Vincent Chauveau superstar

Il y a quelques mois, nous lui avons ouvert nos colonnes. L'initiateur du *Conseil du coin* (qui vient de souffler sa 1<sup>re</sup> bougie) était l'invité, le 13 janvier dernier, de *Folie Passagère*, animée par Frédéric Lopes (France 2). Il était aux côtés d'Alexandre Jardin et a contribué, une nouvelle fois, à dépolssiérer la profession.



## Un acte vieux de 500 ans

### La Gouvernance pour l'A.L 2016

C'est sur le thème de la gouvernance que planchera la prochaine session de l'Assemblée de Liaison. L'équipe sera conduite par Xavier Ricard, notaire à Nantes (44), rapporteur général. Il sera épaulé par Jean-François Geffray, notaire à Bourg-Blanc (29), Géraldine Thomann-Rousset, notaire à Vienne (38) et Amélie Leperre-Dimeglio, notaire à Aulnay-sous-Bois. L'édition 2016 se tiendra du 28 au 30 novembre 2016 au Palais des Congrès (Paris).

Deux archivistes ont mis la main, par hasard, sur un acte notarié daté du 8 août 1516. C'est ce que nous révèle *La Dépêche du Midi* (19 janvier). Le document avait émergé des gravats suite aux travaux entrepris, quelques années plus tôt, dans l'église d'Onet (Aveyron). Il a fallu que les deux archivistes fassent des recherches sur les monuments aux morts de la commune pour qu'il soit extirpé des cartons. Le parchemin en peau de porc est dans un excellent état de conservation. Il s'agit d'un testament officiel notarié, en latin ancien et magnifiquement calligraphié, d'un certain Noël Vernhes au prêtre de la paroisse. Au fond du document est apposée une très belle signature du notaire... La copie du document d'origine et sa traduction sont exposées à l'église d'Onet.

### C'est l'année du singe !



Depuis le 8 février, date du nouvel an chinois, l'année de la chèvre est terminée (même s'il nous faut bien constater qu'il en reste encore quelques-unes, des chèvres !). Place à l'année du singe qui durera jusqu'au 27 janvier 2017. Le singe, tiens justement, ça ne vous rappelle rien ? En 2013 (que le temps passe vite), nous évoquions les singes de la sa-gesse (bù jiàn, bù wén et bù yán), formulant l'hypothèse d'un 4<sup>e</sup> singe (bù yì). Mains sur les genoux, il ne faisait rien (cf. les archives de *Notariat 2000*). Mais pour les Chinois, c'est l'année du singe de feu ! Aie aie aie... Pauvre « bù yì » ! Espérons qu'il ne finira pas grillé ! Car, naturellement, les trois autres « *ne verront pas* », « *n'entendront pas* », « *ne diront pas* » qu'il y a le feu, histoire de ne pas compromettre l'unité (diraient certains)...

### Reconversion

Cet automne (*Notariat 2000* n° 554), nous vous racontions la trajectoire de Céline qui avait rendu son tablier de clerc pour ouvrir un "foodtruck". Cette fois-ci, c'est Sylvie qui est revenue sur sa reconversion professionnelle dans l'émission *C'est mon choix*. De clerc, elle est devenue hôtesse de téléphone rose. Depuis, il paraîtrait que c'est la vie qu'elle voit en rose...

## Courir à Nice en avril

Que faites-vous les 23 et 24 avril 2016 ? Rien ! Et si vous participiez au 15<sup>e</sup> Challenge des notaires ! Organisée par l'association *Notariat Sports 06*, cette épreuve de course à pied se déroulera dans le cadre du Semi-marathon international de Nice. Le Challenge est ouvert aux notaires, aux collaborateurs et leurs familles. Vous aurez le choix entre 4 distances (2 km, 5 km, 10 km et 21,1 km).

► **+ D'INFOS** **Christophe Monnier** ([monnier06@hotmail.fr](mailto:monnier06@hotmail.fr)) et **Jean-Charles March** ([jc.march@notaires.fr](mailto:jc.march@notaires.fr))



## Du nouveau pour les notaires juristes d'entreprise

Les notaires juristes d'entreprise ont désormais leur label. Le précieux sésame est délivré par l'Institut notarial de l'entreprise et des sociétés (INES) à l'issue d'une formation. Les 90 notaires et collaborateurs qui l'ont déjà suivie en 2015 ont reçu leur diplôme, dans les locaux du CSN, le 16 décembre dernier. L'édition 2016 compte déjà de nombreux inscrits. Le label pourrait être dans d'autres domaines (droit des personnes vulnérables par exemple).



- **16 au 18 mars au Westotel Nantes** (44)
- **2<sup>es</sup> Assises immonot**
- ► **+ D'INFOS** **Alexandra Doussaud**
- au 05 55 73 80 00
- 
- **19 et 20 mars à Val-d'Isère** (73)
- **41<sup>e</sup> Coupe de ski des notaires**
- ► **+ D'INFOS** **Laure Cathala**
- au 06 34 50 00 30
- 
- **23 et 24 avril à Nice** (06)
- **15<sup>e</sup> Challenge des notaires**
- Organisé par l'association *Notariat Sports 06* (dans le cadre du semi-marathon de Nice).
- ► **+ D'INFOS** **Christophe Monnier** ([monnier06@hotmail.fr](mailto:monnier06@hotmail.fr))
- et **Jean-Charles March** ([jc.march@notaires.fr](mailto:jc.march@notaires.fr))
- 
- **5 au 8 juin 2016 à Nantes** (44)
- **112<sup>e</sup> Congrès des notaires de France**
- *Propriété immobilière : entre liberté et contraintes*
- Président : Pierre-Yves Sylvestre, notaire à Lyon
- 
- **Début septembre à Vittel** (88)
- **Championnat de France cycliste du notariat Cyclonot**
- 
- **19 au 22 octobre à Paris** (75)
- **Congrès triennal de l'Union internationale du notariat (UINL)**

1

LUNDI 4  
JANVIER



2

LUNDI 4  
JANVIER



3

LUNDI 4  
JANVIER



4

1 MOIS  
PLUS TARD



Scénario de A. Hote, dessins de P. Boucher

# Notariat, mon amour

« *Ce qui unit les hommes, c'est l'amour du métier* », Saint-Exupéry

J'aime mon métier, c'est une évidence !  
Et cela depuis quelques petites années !  
Pourtant le notariat, je le connais depuis quelques  
boux à longs termes...



**I**l a fallu que Messieurs Darrois, Attali, Montebourg, Macron et autres me bousculent pour que je me rende compte que j'aimais à ce point le notariat. Lorsqu'ils nous ont taxés de "rentiers" et de spolieurs, je me suis sentie moquée, trahie... La rébellion a pointé et la colère est montée, comme la moutarde ! « *Ah ah, on est poussiéreux, ringards, hors du temps, inutiles ?! Fini de rire ! J'aime mon métier, je vais leur dire et leur montrer qu'ils se trompent, qu'ils ne me connaissent pas ! Je*

*vais démontrer que j'ai un beau métier !* » À cause d'eux (grâce à eux), j'ai battu le pavé (manif), révisé mon droit constitutionnel (article 49.3), écrit, parlé, affiché ma colère, argumenté, défendu. Et aujourd'hui, je m'assume ! J'ose dire haut et fort que, oui, je suis notaire et j'aime mon métier !

## On ne naît pas amoureux

Chaque fois que je dis que j'aime mon métier, mon interlocuteur devient, au choix, curieux, incrédule, ironique, voire goguenard ! Je l'entends souvent penser : « *Mais comment peut-on aimer le métier de notaire ?* ». Hélas, les clichés ont la vie dure. Qu'un cuisinier, une infirmière ou un prof ait l'amour de son métier, on le comprend aisément, mais qu'un notaire le dise, non, ça bloque... Bon, soyons honnêtes. On ne naît pas "amoureux" ou "passionné" du métier de notaire et du notariat. On le devient, en grandissant dans la profession. Elle est faite de rencontres avec les clients, d'échanges, de recherches de solutions (les

leurs !), de remises en question à chaque parution d'un texte ou d'une loi. Et puis il y a Marianne, la République, le Sceau, les formules "Par devant", "au Nom de la République française", "mande et ordonne" moi, notaire de cette république que Marianne incarne...

## 12 bonnes raisons

Si vous me demandez pourquoi j'aime le notariat, je vous dirai, tout simplement, que c'est :

1. Parce qu'il me fait rencontrer le genre humain ;
2. Parce qu'il me pousse à m'interroger au gré des lois fluctuantes ;
3. Parce qu'il me permet de conseiller et d'écrire ;
4. Parce qu'on me dit « merci » parfois ;
5. Parce qu'on râle et qu'on me bouscule dans mes certitudes ;
6. Parce que je râle et que mon Dieu, cela fait du bien ! ;

7. Parce que Messieurs Darrois, Attali, Montebourg et Macron, vous m'avez faite pleurer, mais que vous m'avez poussée à me relever car quitte à mourir, ce sera en résistant et debout ;
8. Parce que j'ai rencontré des clerks et des notaires passionnés, chaleureux et attentifs ;
9. Parce qu'avec eux, le notariat est une grande famille, organisée et riche de nombreuses idées ;
10. Parce que, parfois, ce fichu métier me fait rire !
11. Parce que j'ai découvert que rien n'est éternel, tout est à construire et recommencer ;
12. Parce que, pour rien au monde, je n'en changerai !

**Clotilde Palot-Lory** ■

Notaire à Bray-sur-Somme (80)



**Cuvée Notariale**

<b>Champagne blanc de blancs brut</b>	
75 d · sans millésime.....	16€ <sup>TT</sup> + port
75 d · millésime 2007.....	19€ <sup>TT</sup> + port
magnum 1,5l · sans millésime.....	35€ <sup>TT</sup> + port
magnum 1,5l · millésime 2007.....	40€ <sup>TT</sup> + port
<b>Champagne rosé</b>	
75 d · sans millésime.....	18€ <sup>TT</sup> + port

Préproduit en France. L'abus d'alcool est dangereux pour la santé. À consommer avec modération.

**Pour toute commande écrivez à : Notariat 2000 - 13 rue du Bois Vert - 19230 Pampadour ou par Fax au 05 55 73 80 50 ou [srochar@notariat2000.com](mailto:srochar@notariat2000.com)**



- **Aimer, c'est aider.** Et ainsi offrir à l'autre ce que l'on aimerait soi-même recevoir. Offrir à l'autre le meilleur de nous-mêmes pour lui permettre de trouver en lui la force d'avancer.
- **Aimer, c'est rassurer.** Et donc sécuriser. Faire que l'acte reçu, le conseil donné, la parole apaisante dispensée, soient le plus conforme possible aux attentes des clients dans le cadre légal existant. Faire que nos paroles restent réconfortantes face à des situations délicates à gérer, des dos tournés, des insultes lancées, des menaces proférées.
- **Aimer, c'est offrir sans attente de retour.** Et pourtant, il y en a tant des retours ! Dans la fidélité des gens. Dans leurs mercis. Dans leurs regards. Dans leurs paroles. Dans leurs sourires.
- **Aimer, c'est être soi.** Simplement soi.

## Un concentré d'amour

À mes yeux, à mon cœur, le notaire se doit d'être un concentré de ces valeurs d'amour. Il n'a pas l'amour de son métier, il a un métier d'amour. Un métier qui doit faire de lui, à chaque instant, quelqu'un qui se tourne vers l'autre et qui entend lui donner le meilleur de ce qu'il peut offrir. Oui, il y a des chiants, il y a des méchants, il y a des insultants, des irrespectueux, des abrutis, des crétiens finis, des couillons, de sombres cons. Mais ils sont, eux aussi, des composantes de la vie. Et il y a aussi tellement de personnes gentilles et respectueuses à protéger de tous ces oiseaux-là...

## Au service des autres

Alors, tant qu'il restera des gens aimants, il n'y aura aucune raison de ne pas aimer exercer ce métier d'écoute, de respect, de compréhension, de partage, d'assistance, de paix sociale, d'humanité.

« Le notaire n'a pas l'amour de son métier, il a un métier d'amour »

Un métier qui porte haut les valeurs de liberté, d'égalité et de fraternité. N'en déplaise aux grincheux, aux cupides, aux financiers, aux politiques fossoyeurs de la justice sociale, aux jaloux de tous poils, aux Anglo-saxons et aux vieux moustachus. Et ainsi, j'aurai toujours grand plaisir à me lever le matin pour aller travailler. Et aimer.

**Rémi Vibrac** ■  
Notaire à Riez (04)



## PENSÉE DU MOIS

« Aimer, ce n'est pas se regarder l'un l'autre, c'est regarder ensemble dans la même direction ».  
Antoine de Saint-Exupéry

# St-Valentin notariale : amour toujours ?

## ENQUÊTE

La Saint-Valentin, c'est la fête des amoureux. Mais, si on la transpose au notariat, amour rime-t-il avec toujours ?

**Peut-on encore aimer le notariat aujourd'hui ?**

**OUI : 87 %**

Quand on leur dit “notariat”, dans la grosse majorité, les notaires interrogés ont le cœur qui fait “boum boum”. Car oui, oui et oui, le notariat demeure, en 2016, une profession “aimable” (c'est-à-dire “digne d'être aimée”). Si « *la forme évolue, le fond demeure* » (François Fenies, 15). « *C'est une institution merveilleuse, c'est notre famille !* » écrit Laurence Diot-Dudreuilh (24). Chacun le dit avec ses mots et sa sensibilité. Le notariat est généralement défini comme « *noble et plein d'humanité* » (Philippe Cherrier, 67). C'est aussi « *l'antidote à l'ubérisation, à la robotisation et à la déshumanisation* » (Jean-Louis Ropion, 83). Pour beaucoup, c'est une « *profession qui permet de transmettre des valeurs* » (Francis Devictor, 13). D'ailleurs, selon Philippe Rouhette (76), le notaire « *est, pour beaucoup de citoyens, un des seuls interlocuteurs crédibles* ». Avis partagé par son confrère du 54 : « *Nous participons au rempart de*

*la démocratie. Le jour où il n'y aura plus de notariat, la disparition de l'équité de notre système judiciaire sera peut-être la seconde étape, la troisième sera celle de la dictature du plus fort et du plus riche* ». Célia Magnan (84) enfonce le clou : « *nous sommes une des rares professions de proximité où il ne faut pas faire un 08 et taper 1 pour avoir une étude, ni attendre 6 mois pour avoir un rendez-vous !* ».

**23 %**

*Désabusés, déçus, fatigués, révoltés ?*

*23 % des notaires interrogés estiment qu'on ne peut plus, aujourd'hui, aimer le notariat. « Nos gouvernants, tant au niveau de l'État qu'au niveau de nos instances professionnelles, ne savent plus qui nous sommes, explique Philippe Gosse (41). Nous étions dans nos campagnes le trait d'union entre le droit et nos clients et nous étions respectés pour cela. Nous devenons les valets de nos gouvernants pour faire appliquer des lois que nos concitoyens ne comprennent plus ».*

De son côté, Amandine Hamelin (37) nous fait part de sa crainte de voir « les Padawans<sup>1</sup> basculer, eux aussi, du côté obscur de la force ». « Ce métier m'a permis de plonger dans l'âme humaine, sa complexité, sa dualité. Je suis le spectateur privilégié d'une société en recherche d'âme collective, mais qui s'enlise dans la facilité de l'ego ».

<sup>1</sup> Apprenti Jedi dans l'univers Star Wars.

### Quel titre de film choisiriez-vous pour qualifier votre relation avec le notariat ?

Sur les 4 titres de films proposés, c'est *Love Story* qui tire son épingle du jeu. Mais, dans 42 % des cas, notre panel a mis en avant ses propres références cinématographiques, rivalisant souvent d'imagination.

### QUEL TITRE DE FILM

Love story	26 %
La débandade	11 %
Viens chez moi, j'habite chez une copine	7 %
Titanic	12 %
Autre	42 %

Voici quelques titres de films soufflés par notre panel : *L'empire des sens* (Christiane Schoepff, 06), *La vie devant soi* (M.-C Bataille-Sage, 59), *Le goût des autres* (J-L. Ropion), *Vol au-dessus d'un nid de coucou* (cocus) (Aurélien Monroche, 79), *Et la tendresse, b...* (J-J. Le Bouvier, 17), *Nous nous*



sommes tant aimés (Philippe Rouhette), *Le bon, la brute et le truand* (Nicolas Daudruy, 62), *La Tour* (Maubourg) *infernale* (Philippe Cherrier), *La guerre des étoiles* (filantes) (Charles Plo, 18), *À la poursuite d'octobre rouge* (Alexandra Marengo, 17) ou encore *Papy fait de la résistance* (un notaire du 33).

**Sachant que vous vous retrouvez, aujourd'hui, à traquer davantage le vice que la vertu, êtes-vous encore "amoureux" de votre profession ?**

**OUI : 74 %**

Notre panel, dans sa majorité, confirme ici sa réponse à la question 1. 74 % sont (encore) "amoureux" de leur profession. « *Malgré la routine de notre couple, je ne trouve pas mieux* » explique un notaire du 84. Après plus de 30 ans de vie commune, Christiane Schoepff aime son métier comme au premier jour : « *Cela ne se commande pas... Il y a eu un coup de foudre, les conjoints sont passés, les enfants ont grandi et ont quitté la maison, des clients sont décédés, d'autres sont arrivés à l'étude. Il y a eu des doutes, des grognements, mais l'amour est bien là et il perdure dans le temps !* ». Nathalie Looock (59) est également sous le charme : « *aucun dossier et aucune journée ne se ressemblent* ». Pour Célia Magnan comme pour Aurélien Monroche, c'est « *l'amour vache* » (sic), mais l'amour quand même ! « *J'ai des convictions, je continue à y croire pour le bien-être des clients* » nous dit la première. Pour le second, « *le regard d'un papy qui vient d'enterrer sa mamie et*

*qui vous fait confiance, la réalisation d'un projet mal parti et que vous avez redressé, tout cela n'a pas de prix* ».

## Mars... et Vénus

*Bien que minoritaires, ils sont tout de même 36 % à ne plus avoir le cœur qui bat la chamade pour le notariat. « Amoureux !? Après 33 ans de vie commune... il ne faut pas demander l'impossible » nous confie un notaire du 34 dont la réaction est aux antipodes de celle de Christiane Schoepff (cf. ci-dessus). Les hommes viendraient-ils réellement de Mars et les femmes de Vénus ? D'autres, comme ce notaire du 91, justifient leur "désamour" par le fait que le métier a changé. « J'ai souvent l'impression de ne plus être un juriste, mais simplement d'être un employé de sous-préfecture obligé de collecter des paperasses sans intérêt ». Charles Plo confirme : « La recherche intellectuelle est supplantée par de basses missions matérielles (informatisation et dématérialisation à tous crins, annihilation de toute réflexion, obésité, nivellement, etc.) ».*



## Qu'est-ce qui rend la profession unique à vos yeux ?

À cette question ouverte, une multitude de réponses qui, finalement, se déclinent en quelques mots : le tarif (« *qui fait payer les plus aisés* », Thibault Cusenier, 25), l'humain (« *toujours l'humain !* », Maryse Lallemand, 23), « *la relation d'amour (ou presque) avec le client* » (Agnès Gou-

ny-Fontfreyde, 63), « le sérieux de la formation et l'organisation notariale » (Christophe Vielpeau, 77), « la cohésion, la cohérence et la modernité de la profession » (J-L. Ropion), le maillage territorial (Charles Plo)... Tout cela contribue à rendre la profession unique. « Chez nous, le client est autre chose qu'un numéro dans une file d'attente » lit-on un peu partout ! Au fond, comme le résume avec humour un notaire montpelliérain, « le notaire a le privilège rare d'exercer 3 métiers en 1 : il est à la fois juriste-spécialiste (c'est le côté intello du notaire), psy-prêtre-coach du client (c'est le côté humain) et chef d'entreprise, d'orchestre, d'équipe. Chef quoi. Sympa, parfois enthousiasmant, souvent pé-ni-ble ! ». Pour Christian Godard (77), la profession n'est pas unique. Son confrère de Saône-et-Loire partage ce sentiment : « Je suis de ceux qui pensent que le notariat devient de moins en moins unique. Il a des côtés tendres (amoureux), mais de plus en plus de côtés rébar-

batifs (tracfn...). Tous ceux qui ont décidé de "l'embrasser" à 18 ans restent fidèles à un idéal qui s'effiloche d'année en année ».

## Bye bye Notariat

55 % des notaires interrogés seraient prêts à quitter le notariat pour une autre profession.

Dans la liste des professions envisagées, on trouve des mandataires judiciaires, experts comptables, conseillers en GP, experts immobiliers, mais aussi des détectives (« pour mettre en œuvre les talents d'investigation développés pour parer aux actions en responsabilité »), des « éleveurs de dahus » (« car il semblerait qu'ils soient durs à traire ! ») et des « barmaids-consultants-décorateurs » (« les notaires savent être très polyvalents ») !



Valérie Ayala ■

Retrouvez notre enquête dans son intégralité sur le site [www.notariat2000.com](http://www.notariat2000.com)

## Saint-Barthélemy ?

21 % se disent prêts à souhaiter prochainement « la saint Barthélémy au notariat ». Heureusement, pour la majorité, le notariat a des ressources (« parce qu'elle est composée de gens de qualité dont le seul défaut est de se taire et de travailler ») et triomphera du côté obscur de la force ! Ouf.

## Les raisons du désamour

Si pour beaucoup de notaires, le désamour est déjà consommé avec l'État, il ne l'est pas (encore) pour la profession (« La flamme ? Mais je l'ai toujours ! » Me Bataille-Sage). La fonctionnarisation, voire la "robotisation" du métier, le risque que les notaires deviennent des "gratte-papiers"

et un simple lieu d'enregistrement, la course au fric (« le notariat est une vocation, pas un métier pour faire du fric »), la concurrence et l'introduction d'une vision essentiellement commerciale, tout cela pourrait donner un sévère coup de canif à l'amour que notre panel éprouve pour le notariat.

# « Pour que tout reste comme avant, il faut que tout change<sup>1</sup> »

La terre a déjà subi 6 extinctions massives, peut-être 7. Celle des dinosaures n'est même pas comprise dans ce chiffre. La vie est toujours présente, mais sous d'autres formes...

**A** l'entrée de l'étude, nous avons affiché la liste de nos prédécesseurs. Elle commence en 1685. Nous n'avons plus grand-chose de commun avec eux si ce n'est «l'acte authentique». Aujourd'hui, le CSN (et j'en suis enchanté) exporte «le notariat» à l'international. Il n'est pas surprenant que le système anglo-saxon cherche à tuer la poule dans l'œuf.

## La négo immobilière a changé

De nombreux notaires refusent de faire des évaluations ou de la négociation immobilière. Trop d'entre eux sont peut-être perfusés par les agences immobilières ?

En 40 ans de présence dans la profession, j'ai vu les promoteurs et autres papillonners venir chercher les terrains à l'étude, puis les rechercher eux-mêmes, nous demander de les négocier, puis les négocier eux-mêmes. Beaucoup, comme le Groupe Blot en Ille-et-Vilaine, sont passés de concurrents dans la négociation de fonds de commerce à négociateurs et rédacteurs des actes de cession. De même, les banques-assurances ont

mangé les syndicats de copropriété, l'immobilier d'affaires, les agences pour l'immobilier familial. Reste seulement à obtenir l'accès au fichier immobilier...

## Ne pas fuir, s'adapter

Le système anglo-saxon d'une part, les grosses agences immobilières et les banques-assurances d'autre part, tout cela constitue un sacré challenge pour le notariat. Mais fuir n'a jamais été une bonne stratégie ! J'aime le notariat, j'ai également foi en lui. Je crois en l'efficacité de l'acte authentique. Mais de toute évidence, il conviendrait de passer de l'artisanat à l'industrie. Selon Tancredi, dans le Guépard, «pour que tout reste comme avant, il faut que tout change». Il nous reste peut-être à devenir de bons commerciaux, tout en conservant nos valeurs... Au global, nous représentons un gros chiffre d'affaires, donc une cible.

**Bernard Touchard** ■  
Notaire à Cancale (35)

<sup>1</sup> Le Guépard

# Faire-part de naissance

## Ça y est, le fruit de l'amour (du métier) est né !

Ah l'amour ! Il vous ferait faire l'impossible, soulever des montagnes, franchir les océans... Et parfois, il porte ses fruits ! L'amour du métier n'échappe pas à la règle, et lorsque l'aimé est en péril, chacun peut révéler en lui le héros qui s'ignore.

**F**ace à l'attaque initiée par Arnaud Montebourg et poursuivie par Emmanuel Macron, certains notaires ont décidé que rien ne viendrait faire obstacle à leur amour du métier.

Certes, l'objet de leur amour n'est pas parfait, la relation qui pouvait les lier n'a pas toujours été sans tache, et ils ont parfois ressenti confusément une impression de trahison. Mais l'amour est aveugle et n'a cure des détails !

Ces notaires ont donc pris les armes. Leur plume, leur voix, leur temps et leur énergie, ils les ont dépensés sans compter. Seuls parfois, en petits groupes pour certains. Ils ont tout donné, sans rien pouvoir dire, car d'autres, jaloux sans doute, mettaient en doute la pureté de leur flamme, la réalité de leur affection ou même de leur fidélité. Cet amour inconditionnel de la fonction notariale, ils l'ont tant et si bien exprimé qu'il a porté ses fruits ! De leur rencontre est né un être nouveau, voué tout entier à la défense d'un Authentique Service Public Notarial.

Les membres fondateurs sont (par ordre alphabétique) :

**Évelyne ADAM-BEAUME**

**Éric BORNE**

**Christian COURIVAUD**

**Étienne DUBUISSON**

**Arnaud HOTE**

**Philippe LEFRANÇOIS**

**Christophe LEVECQ**

**Didier MATHY**

**Bertrand SABATIER**

**Jean-Marc SARZIER**

**Rémi VIBRAC.**

*Tous les 11 ont le plaisir  
de vous faire part  
de la naissance de*

**RES-ISTE**

*un nom très symbolique  
pour une action  
qui ne le sera pas*



© Zoo Berlin

 **+ D'INFOS** [www.res-iste-france.fr](http://www.res-iste-france.fr)  
et sur [www.notariat2000.com](http://www.notariat2000.com)

# Les tribulations de Gonzague Balthazar

L'interview de Jean-Marie Le Guen

Dimanche 3 janvier, j'écoute RTL<sup>1</sup>. Jean-Marie Le Guen est l'invité du Grand Jury. Tiens, c'est son anniversaire ! Il répond aux questions d'Elizabeth Martichoux. Le secrétaire d'Etat chargé des relations avec le Parlement fait un trait d'humour sur François Hollande qui « *n'est pas notaire après la loi Macron* ».

**C**onvaincu que l'ironie est souvent teintée de vérité, moi, Gonzague Balthazar, je décide de l'interviewer à la sortie du Conseil des ministres...

**Moi :** Monsieur Le Guen, vous êtes docteur en médecine (spécialiste - à ce qu'il paraît - des voies digestives). Au début de votre carrière politique, vous fûtes rapporteur de plusieurs projets de loi, notamment de la loi Evin sur le tabac et l'alcool... N'avez-vous pas le sentiment de contredire votre engagement originaire en soutenant la loi Macron ?

**J-M. Le Guen :** Je ne vois pas vraiment le rapport...

**Moi :** Eh bien, en soutenant la loi Macron, vous contribuez à stresser des centaines de notaires et leurs collaborateurs, les poussant ainsi à consommer davantage de tabac et d'alcool...

**J-M. Le Guen :** Oh la la, c'est "perché" comme idée ! Emmanuel (Macron) est au

contraire porteur d'une vision positive de l'avenir. Il représente une certaine forme d'optimisme et d'ouverture.

**Moi :** Vous avez pourtant ironisé, il y a peu, sur RTL, sur le fait que François Hollande, « *c'est pas un notaire... surtout après la loi Macron, donc c'est quelqu'un qui vit* »<sup>1</sup>. Comment ne pas en déduire qu'un notaire après la loi Macron ne vit plus ?!

**J-M. Le Guen :** Il fallait considérer cette déclaration comme humoristique...

**Moi :** Vous êtes l'auteur de nombreux ouvrages : « *Sauvons notre Santé* », « *Obésité, le nouveau mal français* », « *Retraites et vieillissement : pour un nouveau contrat social* »... Après avoir été le chantre du corps médical, accepteriez-vous d'être celui des notaires ? Cela donnerait « *Sauvez votre notaire avant qu'il ne soit trop tard* », « *Finance et profit, le nouveau mal français* »,

<sup>1</sup> <http://notaires-en-ligne.org/francois-hollande-nest-pas-un-notaire/>

« Retraites et vieillissement : contactez votre notaire »...

**J-M. Le Guen :** Vous devriez contacter Sébastien Huygue à ce sujet !

**Moi :** Vous avez appelé récemment à “une nuit du 4 août” pour le Grand Paris. Rassurez-nous, vous n’allez pas bientôt appeler à la Saint-Barthélemy notariale ?

**J-M. Le Guen :** Non, vous pouvez être rassuré ! Pour vous, je pencherais davantage pour “la nuit des longs couteaux” !

**Moi :** Fin juin 2014, la Haute Autorité pour la transparence de la vie publique a publié les déclarations de patrimoine des ministres, ce qui vous a valu une “appréciation” pour sous-évaluation de vos biens immobiliers. Depuis, avez-vous fait réévaluer vos immeubles par un notaire, bref par quelqu’un qui sait compter ?

**J-M. Le Guen :** Non, mais tout cela, c’est de la faute des bases de données notariales car, sans elles, je n’aurais pas été redressé !



Je m’apprête à lui répondre lorsque mon attention est retenue par quelques notes de musique. Je reconnais la voix de Michel Delpech, mort la veille, à qui RTL rend un dernier hommage. Il chante *Que Marianne était jolie*. Tout cela n’est qu’un rêve ; je me suis assoupi en écoutant la radio...

**Arnaud Hote** ■

Notaire à Bapaume (62)



**Notariat 2000**  
le poids de l'humour,  
le choc de l'info

**ABONNEZ-VOUS !**

Contactez Sabine au 05 55 73 80 11  
ou [srocher@notariat2000.com](mailto:srocher@notariat2000.com)

# Comment maîtriser l'art oratoire en 1 leçon ?

Il est toujours utile de se pencher sur le passé lorsqu'on prétend préparer l'avenir. Remontons donc dans le temps et arrêtons les compteurs en juin 1992, date à laquelle Jean-Marie Celer citait, à sa manière, la revue VIP...



**S**i les racines sont solides, l'arbre affronte mieux la plupart des tempêtes ! Nos racines, à nous, trempent depuis toujours dans l'impertinence confraternelle, que nous aimons à cultiver pour vous proposer une autre approche de notre métier. Ainsi, en juin 1992, Jean-Marie Celer, rédacteur en chef de notre "petite" revue,

citait, à sa manière, la presse officielle VIP (1992/1) et plus particulièrement l'éditorial du Président Limon.

Il précisait en préambule « *n'y voyez aucune malice* »<sup>1</sup>.

Voici le résultat réactualisé<sup>2</sup> de son texte qui pourrait rendre service aux élus maîtrisant mal l'art oratoire (cf. notre tableau ci-contre)...

## Mode d'emploi

Lire une case au hasard dans chacune des colonnes de gauche à droite (1, 2, 3, 4). Recommencez autant de fois que vous le voudrez. De toute façon, personne ne vous écoutera, croyez-en ma déjà très longue expérience :-))

**Didier Mathy** ■

Notaire à Sagy (71)



<sup>1</sup> Là non plus, rien n'a changé, si ce n'est peut-être en pire !

<sup>2</sup> Il parlait de plans de développement et non du Projet des notaires de France, et de panonceau au lieu du Sceau européen...

1	2	3	4
Ceci dit	Nos confrères	Par la mise en place du projet des notaires de France	Contribueront à éclaircir le ciel notarial
Cependant	Le Conseil Supérieur et ses commissions	Avec le soutien et l'activité de nos partenaires	Feront progresser l'Européanisation du monde notarial
A l'instant opportun	Les Chambres	Dans le souci du développement de nos activités	Participeront au maintien en Europe d'un notariat de type latin
De surcroît	Les organismes volontaires	Malgré les difficultés	Nous aideront à surmonter l'offensive actuelle, qui n'est pas une catastrophe mais une simple épreuve
Pour beaucoup	Les structures professionnelles	Après mise en place du Sceau Européen	Permettront la prise de conscience par le Notariat d'Europe d'appartenir à une même famille

**FONDATION DES LIONS DE FRANCE**

Fondation reconnue d'utilité publique, habilitée à recevoir : (en franchise de droits)

**DONS**

**DONATIONS** (Pleine propriété ou usufruit)

**LEGS**

Vous pouvez choisir parmi nos objectifs, celui qui vous convient

Vous avez le pouvoir de nous aider

**À AIDER LES AUTRES !**

**1 € REÇU = 1 € REVERSÉ**

www.lions-france.org/fondationlionsfrance  
295 rue St Jacques 75005 Paris - 01 46 34 16 74

Personnes âgées

Malvoyants

Malentendants

Prévention de la cécité

Jeunesse en difficulté

Handicapés

# Questions pour un champion

其中自然含有酒精



Enfin ! J'ai pris le temps d'ouvrir le cadeau que j'ai reçu pour mes étrennes. Il concerne le notariat...

J'ai donc réuni quelques confrères et après une soirée bien arrosée, j'ai ouvert mon cadeau dans l'espoir de passer un bon moment. Bonne surprise pour tout le monde : il s'agissait du jeu de société *Questions pour un champion*. Ravi de mon cadeau, j'ai proposé d'organiser aussitôt une partie de ce jeu immortalisé par Julien Lepers. Nous étions 4. Chacun de nous s'est mis derrière son alarme sonore. Un enregistrement lance la première devinette :

Qui suis-je ? ...

- On m'appelle Président, mais que pendant 2 ans

...

- Je viens de Bretagne, mais je n'oublie pas l'Alsace

...

- Je vois souvent M. Macron, mais à contre-cœur

...

- Je décide de tout, mais sans en avoir l'air

...

À ce stade, aucun de nous n'avait encore d'idée sur l'identité du personnage à découvrir. Les secondes s'égrenaient inexorablement... Et la voix continuait :

- J'anime des débats, mais je n'en tiens aucun compte

...

- Mes conseillers Havas, Harris et Consort ont toujours raison

...

- Je suis le roi de la sarbacane

...

- Je suis, je suis, je suis...

Tuuuuuuuuut. Et le temps imparti était tout écoulé. Étaient-ce les vapeurs d'alcool, le manque de concentration, l'heure tardive ? Nous n'avions pas trouvé, nous avions tous perdu ! **Alors, pour noyer notre désappointement, nous avons trinqué un coup à la santé d'un notariat qui était notre plus beau cadeau !**

Étienne Dubuisson ■

Notaire à Brantôme (24)



# Le signe du Verseau

## (20 janvier - 19 février)

### Amour

2016 sera assurément votre année, Vénus veille sur vous. Mais aussi favorable qu'elle soit, cette planète ne peut pas agir à votre place. Il est temps de vous prendre en main. D'autant que le projet de vos parents de vous fiancer avec la fille de ce confrère en âge d'arrêter n'est pas forcément une bonne idée. Cela fait longtemps que la clause matrimoniale a disparu...

### Travail

La présidence de votre associé laissera des traces durables. L'activité est toujours au plus bas et il ne trouve rien de mieux que de vouloir affecter l'indemnité versée par la Chambre à des missions "d'intérêt général". Calmez-vous, ou tout cela finira mal.

### Santé

Décidément Londres ne vous vaut rien, vous êtes parti en portant haut les couleurs de la France et du notariat et votre retour est plutôt drapeau en berne ! Cette gastro a sérieusement obéré votre activité sur le stand

mais vos courses effrénées dans les rangées du salon laisseront des souvenirs, pour le moins, amusés. Il est cependant peu probable que l'on repense à vous pour le salon 2017.



### Si c'est votre anniversaire aujourd'hui...

Faites-vous offrir une formation accélérée : le notaire 2.0 est déjà là. Après la "macronisation" de la profession, son "uberisation" est en route.

### Si vous êtes né(e) sous un autre signe

Pas d'horoscope personnalisé pour vous ce mois-ci... Le budget de *Notariat 2000* étant limité, la rédaction a, en effet, choisi de ne commander à Véronique B. qu'une étude de signe par mois : celui du signe en cours. Mais, patience, votre tour viendra !

### Vous êtes né sous le signe des Poissons ?

Dès samedi 20 février, retrouvez votre horoscope personnalisé sur le site [notariat2000.com](http://notariat2000.com) !



**“Mon logiciel de négo ?  
Je l'adore !”**



**Joelle Mathy**  
Négociatrice à Sagy (Saône-et-Loire)  
Étude de Maître Didier Mathy

 **immonotpro**  
logiciel de négociation

# Le guacamole grinch sandwich

Le moment est venu d'écraser les avocats, de les piler ! Cessons d'en parler, passons aux actes (notariés exclusivement !) et préparons ensemble le *guacamole grinch sandwich*.



## Ingrédients

- 2 avocats bien mûrs (bouuuuuuh qu'ils sont laids !)
- Quelques branches de coriandre fraîche
- 1 ou 2 citrons verts (de rage ?)
- 1 petit oignon
- 1 tranche de toast
- 1 poivron jaune
- 3 olives (de préférence pimentées)
- Quelques feuilles de salade frisée

## Étape 1 : le guacamole maison...

Tranchez l'avocat en deux, écorchez-le (ben oui, quoi, enlevez la peau), ôtez le noyau, puis écrasez-le méthodiquement avec l'oignon et la coriandre, en ajoutant, selon votre goût et la quantité produite, le jus d'un ou deux citrons. Salez et épicez selon votre goût. Bravo, vous avez réalisé votre premier guacamole maison ! Agréable, non !? Vous pouvez vous arrêter là et déguster la pâte obtenue avec des "nachos" (chips de maïs), en accompagnant le tout d'un bon vin rouge. Le clos du notaire ([www.clos-du-notaire.fr](http://www.clos-du-notaire.fr)) fera tout à fait l'affaire !

## Étape 2 : le guacamole grinch sandwich

Selon la méthode proposée par Steve Johnson<sup>1</sup> (un américain, probablement, ce qui explique sa connaissance du sujet !). Coupez un toast pour en faire un triangle et recouvrez-le d'une couche épaisse de guacamole. Faites 2 cercles de poivron jaune surmontés de 2 olives pour les yeux. Prenez une demi-olive pour le nez et de la salade frisée pour le toupet (et les avocats n'en manquent pas !), dessinez une bouche, faites un peu de sculpture... et vous obtiendrez le masque vert de la jalousie grimaçante qui anime les "hommes en robes". Une seule solution, tout manger !

<sup>1</sup> <http://www.junkfoodblog.com/2007/12/guacamole-grinch-sandwich.html>

## Notre conseil

Évitez cette recette si vous organisez une cérémonie à laquelle seraient conviés des membres du barreau.

# Unofi va changer de murs

Les services administratifs d'Unofi ont été installés à Brive en 1990. La presse locale vient d'annoncer leur migration prochaine (second trimestre 2016) dans de nouveaux bâtiments pour favoriser une rationalisation de l'organisation tout en faisant face au développement de l'entreprise.



© Photo Cédric Duconget

**26** ans ont passé depuis l'arrivée d'Unofi à Brive. Délai suffisamment long pour que beaucoup de jeunes (et même moins jeunes) notaires n'aient aucune idée de ce qui a pu motiver l'implantation en terre corrézienne d'un superbe fleuron de la planète notariale. Bonne occasion de raconter l'histoire.

- **Unofi est née en Corrèze, pas à Brive, non, à Pompadour**, terre notariale s'il en est ! Non seulement parce que c'est

aujourd'hui le siège de la société *Notariat Services*, éditrice des magazines *Notaires* et du site *immonot*. Là aussi qu'est éditée la revue *Notariat 2000*. Mais on le sait moins, et certains préfèrent sans doute le cacher, c'est Pompadour qui a vu naître le *Mouvement Jeune Notariat*, la revue *Informations notariales pour tous*, ancêtre de *Conseils*, et surtout le *Centre National de Prêts Hypothécaires* (CNPH), socle sur lequel s'est construit Unofi.

- **La société Unofi a été portée sur les fonts baptismaux le 31 décembre 1987, par la prise de participation majoritaire du CSN et de la Sécurité nouvelle au capital de la société au sein de laquelle s'était développé le CNPH.** Rappelons, pour la petite histoire, et sans crainte aucune d'être démentis, que la situation de l'entreprise, alors gestionnaire d'un encours de 150 millions de francs, était parfaitement saine. Ce rappel pour faire écho

à toutes les insinuations calomnieuses visant à accréditer la théorie selon laquelle le CSN était intervenu pour combler le passif de l'entreprise. Le développement du CNPH avait permis de démontrer la vocation du notariat à intervenir sur le marché du prêt hypothécaire négocié dans des conditions de sécurité qui, appliquées par tous les acteurs du marché, auraient certainement évité la crise des "subprimes".

- **Le cadre du CNPH a aussi permis de faire éclore les principes fondateurs du conseil patrimonial notarial.** Et aux

notaires de découvrir toute la valeur ajoutée qu'ils pouvaient apporter à leur clientèle en pratiquant l'approche patrimoniale globale.

C'est ainsi que se sont créées les conditions du développement et du succès d'Unofi. Une réussite de la profession grâce à une initiative née en dehors du giron de la profession « officielle » !...

Pierre Duny ■



# Émoluments de négo :

## le barème actuel, c'est bientôt fini...

Tic tac tic tac... Le barème des émoluments de négociation actuel va bientôt disparaître. Est-ce une bonne chose et qu'en pensent les négociateurs ? Arrêt sur image.



**Pour ou contre la disparition du barème actuel des émoluments de négo ?**

**CONTRE : 61 %**

La grosse majorité de notre panel vit mal la fin du barème des émoluments de négociation actuel : « Cela permettait de se détacher des agences », « Maintenant, nous nous ferons concurrence », « Il était facile à employer », « La tarification rassure les clients », « Nous allons devenir des commerciaux », « Ça va être la loi de la jungle », etc. Si beaucoup ne comprennent pas ce qui a motivé sa suppression (« Il va être remplacé par quoi ? » « Sur quelles bases allons-nous tourner ? »), quelques-uns se félicitent de la disparition de ce « barème trop bas ».

« Cela permettra de facturer des émoluments plus importants, surtout pour les petits prix ». « Le tarif était trop faible pour les petites ventes et ne permettait pas de rendre un service efficace en l'absence de rentabilité ». « Nous fournissons le même travail que les agences, la plupart du temps plus sérieusement. La qualité du service doit être valorisée, les honoraires doivent suivre ». Enfin, certains craignent que cela engendre « une disparité au niveau des études » et « un manque de lisibilité chez les acquéreurs ».

**Quel fonctionnement pour demain ?**

Beaucoup de « négos » attendent de savoir à quelle sauce Macron va les manger pour « bouger ». Lorsqu'ils s'expriment, c'est la cacophonie ambiante. En effet, si certains veulent « aligner leurs tarifs » sur les agences, d'autres vont tout faire pour rester « en dessous des agences ». Certains disent vouloir faire « au cas par cas » en « modulant les tarifs à la hausse ou à la baisse en fonction du dossier », voire tout simplement « ne rien changer en restant au même barème ».

## Pour une cohérence entre les études ?

**OUI : 80 %**

Pour 8 négociateurs sur 10, une concertation doit être menée au sein de la profession pour qu'il y ait cohérence entre les études. Une entente sur un barème a déjà été évoquée dans certains groupements, voire dans quelques compagnies ou conseils régionaux. Parfois, il s'agit d'un vœu (pieux ?) : « *J'aimerais qu'une décision soit prise en concertation avec les études voisines pour tenir compte de la spécificité de chaque territoire* ».

## Quelle formule de rémunération ?

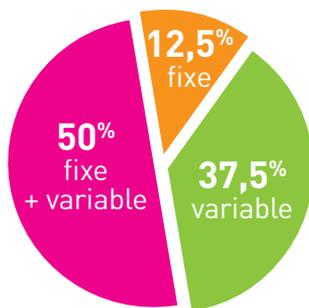
**FIXE + VARIABLE : 50 %**

Si la formule "fixe + variable" a la préférence de notre panel, le montant même du fixe fait débat. C'est un peu l'auberge espagnole en la matière ! Certains préconisent 80 % fixe (« *pour travail effectif et pas seulement ouverture de la porte* ») et 20 % variable, mais la majorité privilégie un fixe minimum (entre 750 et 1 500 € selon les écoles) « *pour ne pas pénaliser les ventes*

*d'un faible montant* », auquel s'ajoute un variable dont le pourcentage (par tranche) est déterminé en fonction du prix de vente ou de la difficulté du dossier.

Par exemple : 1 000 € ht pour les ventes inférieures à 20 000 €, 5 % ht entre 20 000 € et 200 000 €, puis 3 % ht au-dessus.

**Si vous deviez choisir, vous opteriez pour :**



V. A. ■

Enquête réalisée par Services Négo, janvier 2016.

Retrouvez l'enquête dans son intégralité sur le site [www.notariat2000.com](http://www.notariat2000.com)

## RECHERCHE D'EMPLOI OU DE STAGE DANS LE NOTARIAT ACHAT OU CESSION D'OFFICE NOTARIAL

Publiez GRATUITEMENT votre annonce sur le site  
[www.notariat2000.com/listeAnnonces](http://www.notariat2000.com/listeAnnonces)

**notariat2000**  
... et plus si affinités



# Plus de peur que de mal

Cette enquête sur la tendance du marché immobilier a été réalisée en décembre 2015 auprès d'un panel de notaires négociateurs répartis sur toute la France. Elle a été rédigée le 22 janvier dernier.

## Tendance concernant l'activité

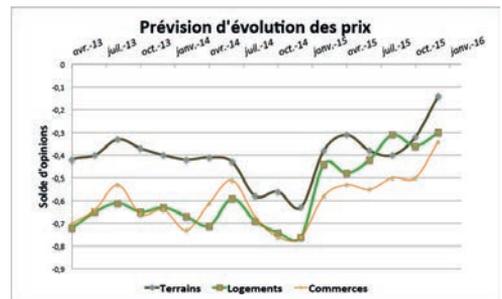


Au niveau de l'activité, la tendance se stabilise à un niveau relativement élevé.

Globalement, la légère chute d'activité observée cet automne (par rapport à l'été) ne s'est pas confirmée fin décembre. La tendance se stabilise à un niveau relativement élevé. Il y a un parfait équilibre entre les études qui notent une bonne activité et celles où la reprise se fait encore attendre. Dans le Lot, Mes Lavyssière, Falch et Thouzazet constatent que « *l'activité est soutenue, les stocks diminuent, les ventes se font lorsque les biens sont au bon prix* ». Ce que confirment Mes Thierry et Caroline Vincent dans la Manche. En revanche, à Troyes (Me Paupe) et à Pau (Mes Reutin et Marty), la crise semble toujours là et le volume d'activité réduit. Les prévisions

à fin février découlent logiquement de ce ressenti. L'activité dans les services de négociation devrait se maintenir à un niveau proche de celui relevé en fin d'année.

## Tendance concernant les prix



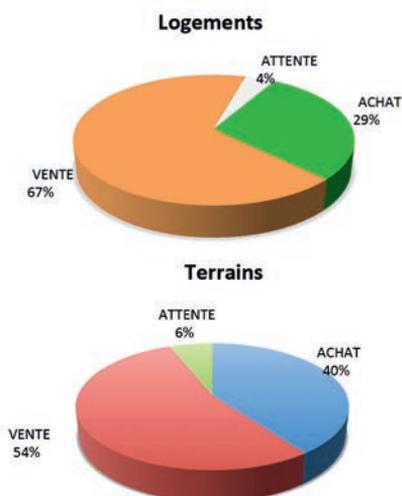
À fin décembre, la tendance sur les prix des logements est beaucoup plus hésitante que celle sur les prix des terrains et des commerces.

Alors que les prévisions à fin décembre sur le prix des terrains et des commerces confirment leur tendance haussière, celles sur les logements apparaissent plus hésitantes malgré une légère amélioration en fin d'année. Deux tiers des négociateurs misent sur une stabilité des prix, voire sur une hausse (8 % d'entre eux), mais un tiers considère que la baisse des prix devrait se poursuivre. Notons toutefois qu'il y a toujours un décalage entre les prix constatés

au jour le jour sur les compromis passés et les publications portant sur des contrats antérieurs. D'où la réflexion de Me Paupe : « *Marché en crise, prix à la baisse en dépit de l'augmentation des prix sur Perval !* ».

### Le conseil des notaires

On observe une détérioration dans les conseils prodigués par les notaires. Leurs prévisions sur l'évolution des prix semblent plus pessimistes à long terme. En juin dernier, 54 % conseillaient à leurs clients de vendre leur bien immobilier avant d'en racheter un autre. Le point d'équilibre entre optimistes et pessimistes était presque atteint. Cela laissait prévoir un marché où les prix se stabiliseraient. À l'automne, ils étaient 57 %. Mais, depuis le début de l'année, ils sont 67 % à préconiser d'abord la vente. Cela dénote une moindre confiance en l'avenir, mais aussi la peur, plus généralisée, d'une baisse des prix.



### Évolution de l'environnement économique

Tous les ans, en début d'année, se tient à Davos, station réputée des Alpes suisses, un forum économique. Il réunit 2 500 grands patrons, présidents, ministres ou universitaires, venus de tous les pays pour débattre de l'état de santé de l'économie mondiale. Or, que ce soit au niveau de la croissance, de la finance ou de la politique, les nouvelles ne sont pas particulièrement réjouissantes. La guerre au Moyen-Orient, le ralentissement économique chinois, les récessions russes et brésiliennes, la crise migratoire et le sort des réfugiés sont au centre des préoccupations de ceux qui mènent le monde. Et, paradoxalement, alors que les États-Unis sont redevenus la locomotive de la croissance mondiale, les patrons américains sont parmi les plus pessimistes. Seuls 12 % d'entre eux voient une amélioration de leur activité en 2016 alors qu'ils sont 33 % en Europe de l'Ouest. Au demeurant, la chute du marché des actions, la plongée des matières premières, les divergences entre les politiques des banques centrales témoignent des inquiétudes de nos dirigeants. Heureusement, la pierre, traditionnellement considérée comme une valeur refuge, pourrait tirer parti de ce climat un peu délétère.

Bernard Thion ■



# Papy-boom et prix immo

On s'est longtemps interrogé sur les raisons du maintien, à un niveau très élevé, des prix du logement en France, puis de son lent déclin. Une réponse l'impute au papy-boom et bouscule ainsi la thèse officielle.

**E**n 15 ans, le patrimoine immobilier des Français a doublé pour atteindre 3 500 milliards d'euros, accompagnant en cela l'augmentation du prix des logements. En fait, cette progression s'est réalisée en deux étapes. La première va du début du second millénaire à la crise des subprimes fin 2007. L'indice Insee s'envole alors de 50 à 107. Puis, comme dans la plupart des pays, les prix vont connaître un repli d'après crise jusqu'au milieu 2009. Mais contrairement aux autres contrées où la chute sera très prononcée, en France, les prix de l'immobilier vont se maintenir, voire reprendre leur hausse avant de décliner doucement pour se retrouver au niveau actuel de 104. Pour quelles raisons, la France fait-elle exception à la règle commune ?

## La réponse "Friggit"

Cette question est fondamentale dans la mesure où l'augmentation importante du prix des logements par rapport aux revenus entraîne de facto une élimination des jeunes primo-accédants du marché, tout en bénéficiant aux propriétaires âgés. Une première réponse a été apportée, en avril

2015, par Jacques Friggit<sup>1</sup>. Il y démontre que les éléments traditionnels qui influent sur l'offre et la demande de logements<sup>2</sup> ne peuvent avoir contribué significativement à l'envolée de 70 % du prix des logements par rapport au revenu. La seule explication résiderait dans l'évolution de notre environnement financier. Selon lui, c'est la baisse des taux d'intérêt couplée à la durée de l'allongement des prêts qui a permis cette évolution singulière dans notre pays. Elle s'est d'ailleurs accompagnée d'un doublement de la dette immobilière des ménages français (qui était, en 2000, plus faible que dans les autres pays). Le maintien dans le temps s'explique aussi, en partie, par le fait qu'il n'y ait pas eu de "sur-construction" massive (comme en Espagne ou en Irlande) et que le financement et l'octroi des prêts se soient faits dans de meilleures conditions.

<sup>1</sup> Jacques Friggit, *Pourquoi le prix des logements a-t-il si peu baissé en France depuis 2008 ?*, cahiers de l'Audap n° 8, avril 2015.

<sup>2</sup> Insuffisance de construction, cherté et la "rareté" du foncier, diminution de la taille des ménages avec le phénomène de "décohabitation", effet inflationniste des aides publiques au logement.

# biliers



## Phénomènes intergénérationnels

Cette réponse présente 2 inconvénients : tout d'abord, elle suggère une chute brutale des prix en cas de retournement prononcé des taux d'intérêt ; ensuite, elle est contraire aux analyses faites précédemment<sup>3</sup>. Une jeune équipe de chercheurs de l'Université Paris-Dauphine<sup>4</sup> a axé son étude sur les phénomènes intergénérationnels. S'appuyant sur des travaux publiés aux États-Unis et au Japon, elle s'est intéressée à l'évolution du baby-boom en France. À partir de 1945, le nombre d'enfants par ménage a avoisiné 3. Au début des années 1970, il a connu une chute brutale pour se stabiliser à 2. La population en âge de travailler (20-60 ans) a ainsi augmenté continuellement à partir de 1975 jusqu'en 2005-2006 où elle a commencé à décliner. Le papy-boom débute. Le rapport entre le nombre de retraités par actifs est ainsi passé de 39 % en 2006 à 48 % en 2013. La phase de très forte hausse des prix, entamée en 1996 et prolongée jusqu'en 2010 pour certains secteurs, est celle des achats massifs de la part des futurs retraités.

## Sur la trace d'indices

Pour vérifier ces hypothèses, nos deux chercheurs sont partis des indices de prix

calculés par l'Insee, dans 94 départements, entre 2000 et 2013, en y incluant l'offre de logements neufs. Ils ont rapproché ces données du ratio entre retraités et actifs qui évalue le nombre de personnes de plus de 60 ans par rapport à la population active. Dans la majorité des cas, les courbes de l'évolution des prix immobiliers et de ce ratio de vieillissement se croisaient en 2005-2006. Plus ce ratio augmentait, plus les prix de l'immobilier baissaient et inversement, confirmant ainsi le résultat des études réalisées à l'étranger. Nos chercheurs ont ensuite calculé la sensibilité des prix immobiliers à la variation de ce ratio de vieillissement qui était de 49 % en 2015. Il en résulte que pour l'ensemble de la France, en faisant l'hypothèse qu'il passe à 53 % en 2020 et 58 % en 2025, la baisse des prix serait de 15 % sur les 5 premières années, soit moins de 3 % annuellement, puis de 17 % sur les cinq années suivantes. Ce qui constitue une baisse annuelle très modérée. Ils notent par ailleurs qu'en Allemagne et au Japon, où le processus de vieillissement est le plus avancé, cette baisse est également très lente et régulière.

<sup>3</sup> Celles-ci démontraient que les taux du crédit et le prix des logements, entre 1963 et 2000, étaient deux variables faiblement corrélées.

<sup>4</sup> Arnaud Simon et Yasmine Essafi, *Concurrence générationnelle et prix immobiliers*, à paraître.

Bernard Thion ■



# Côté cour

Cette page est réalisée  
en partenariat avec la revue  
*Solution Notaires*,  
éditions Francis Lefebvre.

## Responsabilité

### • Le rejet d'une demande de renouvellement d'inscription n'engage pas la responsabilité du notaire réactif

La banque ne démontrant pas que, dans un bref délai qu'elle lui avait imparti, le notaire, qui lui avait communiqué en temps utile la cause du rejet et les solutions envisageables, disposait d'autres responsabilités que celles envisagées par lui, la responsabilité de ce dernier ne peut être retenue.

CA. Lyon. 6 octobre 2015, n° 13/ 06612.

### • L'action en responsabilité pour défaut de publication d'un acte se prescrit à compter de la réalisation du dommage

La connaissance par les clients de l'arrêté de lotir modificatif n'impliquait pas celle de l'éventualité d'un dommage qui aurait résulté d'une absence de publication de l'acte de dépôt de cet arrêté. Le dommage s'est constitué et le délai de prescription a commencé à courir lorsqu'un tiers a opposé ses droits au bénéficiaire de l'arrêté de lotir modificatif non publié.

Cass. 1<sup>e</sup> civ. 28 octobre 2015 n° 14-24.936  
et 14-26.973 (n° 1072 F-D).

## Baux commerciaux

### La cession d'un bail ne peut pas être subordonnée à la conclusion d'un nouveau bail

La clause qui prévoit une condition portant sur un élément essentiel à la formation du contrat est réputée non écrite. Tel est le cas de celle soumettant la cession d'un bail à la condition suspensive de l'obtention d'un nouveau bail par le cessionnaire.

Cass. 3<sup>e</sup> civ. 22 octobre 2015 n° 14-20.0961  
(n° 1108 PS-PB).



## Donations entre époux

### L'acte en révocation d'une donation entre époux peut être poursuivi par les héritiers du donateur

La révocation des donations entre époux peut résulter de l'instance introduite à cet effet par le donateur. En cas de précédés en cours d'instance, ses héritiers peuvent poursuivre l'action engagée par leur auteur.

Cass. 1<sup>e</sup> civ. 4 novembre 2015 n° 15-10.774  
(n° 1203 PS-PB).



# REJOIGNEZ

## le réseau national **immonot** de la négociation immobilière notariale

6 avantages

1 Accès à un **fichier national immobilier commun\***

2 Accès à des **outils, astuces en ligne** et à un **forum privé**

3 Réception d'un **pack communication** pour votre étude

4 **1 vente interactive 36h immo** offerte par étude (à réaliser en 2016)

5 Remise de 10 % à chaque commande de **produits de communication**

6 Remise de 10 % sur l'inscription aux **Assises Immonot** (valable jusqu'à 30 jours avant la clôture des inscriptions)

**immonot.com**

l'immobilier des notaires

Contact : 05 55 73 80 22



**immonot**  
**EXPERT**  
logiciel d'expertise

Le logiciel indispensable  
**Avis de valeur / Rapport d'expertise**



**Rapidité | Simplicité | Efficacité**