

notariat2000



n° ISSN 0397-5398
n° inscr. CPPAP 1115T87320

POMPADOUR

...et plus si affinités

ENQUÊTE
Notaires Macron =
fracture sociale ?

p.19

DOSSIER

Politique fiction

Quel notariat demain ?

Retrouvez-nous sur le site
www.notariat2000.com

Revue indépendante d'informations et d'opinions

Spécial LITTORAL

Sortie le 4 Avril 2017

Biens immobiliers d'exception 100 % notaire



Vous avez un bien à vendre sur le littoral ?

Contactez-nous : 05 55 73 80 22 - cduteil@immonot.com

www.magazine-des-notaires.com



ÉDITO	5
ÉCHOS ET NOUVELLES	6
LES PIEDS DANS L'PLAT	9
▪ En cette année du coq	
BD	10
OPINION	12
▪ La carte de visite - <i>D. Mathy</i>	
▪ Le tabellion et son "aimable client" - <i>P-E. Marcy</i>	
▪ L'assistanat, en avoir ou pas... - <i>E. Dubuisson</i>	
▪ Les Mathématiques au secours de la Dialectique - <i>P. Duny</i>	
ENQUÊTE	19
▪ Notaires Macron, gare à la fracture sociale ? - <i>V. Ayala</i>	
POLITIQUE FICTION	22
▪ Quel notariat en 2025 ? - <i>R. Vibrac</i>	
▪ Ton notariat de demain, tu le vois comment ? - <i>C. Palot-Lory</i>	
▪ Ce soir, y'a Loto ! - <i>E. Beaume-Adam</i>	
▪ Moi, Président de la République ? - <i>M.L.K</i>	
▪ Le monde à l'envers selon Pénélope - <i>A. Hote</i>	
▪ Tintin au pays des sceaux - <i>E. Dubuisson</i>	
REGARD SUR L'ACTUALITÉ	34
▪ La trahison des clercs - <i>B. Thion</i>	
TENDANCE DU MARCHÉ IMMOBILIER	36
▪ Pas d'emballement ! - <i>B. Thion</i>	
CÔTÉ COUR	38

Société éditrice : Notariat 2000. Siège : 13 rue du Bois Vert - 19230 Pompadour.

Fondateur : Louis Reillier, notaire fondateur du Mouvement Jeune Notariat.

Directeur de la publication : François-Xavier Duny. Rédacteur en chef : Didier Mathy, notaire à Sagy (71) dmathy@notariat2000.com

Responsable de la rédaction : Valérie Ayala 06 83 56 04 14 / 05 55 73 80 39 vayala@notariat2000.com. Graphisme : Sylvaine Zilli.

Dessins : Pascal Boucher. Iconographie : Fotolia (sauf mention autre). Imprimeur : Les Briconauts à Brive (19).

Dépôt légal : mars 2017. N° CPPAP : 1117 T 87320. Abonnement annuel classique moyennant 54 € TTC.

VOTRE COMMUNICATION SUR MESURE



<http://boutique.notariat-services.com>

Pour un conseil personnalisé contactez
Christine Picaronie • 05 55 73 80 67 • cpicaronie@immonot.com

édito

Tintouin et Mille "ouuuuh" !

À l'éternelle querelle des anciens et des modernes, nul n'échappe. Il est tellement facile de penser qu'on peut faire mieux que ceux qui nous ont précédés et d'oublier que *"l'avenir n'est que du passé en préparation"* (Pierre Dac).

Les prévisions enthousiastes, les programmes ambitieux se heurtent souvent à l'inattendu. Combien de projets géniaux et d'outils ébouriffants ont-ils finalement rejoint le cimetière des bonnes idées alors que leurs promoteurs semblaient certains qu'ils tenaient là la piste d'un avenir radieux ?

En cette période pré-présidentielles, de *"carnaval de la magouille"*, il est bon de rappeler que rien n'est réellement *"bon"* ou *"mauvais"* qu'après avoir été mis en œuvre !

La loi Croissance et Activité est appliquée, après avoir fait couler des litres d'encre et de salive, et projeté des gerbes d'électrons ; elle va maintenant connaître l'épreuve du réel... Faut-il en rire ou en pleurer ? Ni l'un ni l'autre probablement...

Il faut certes "trouver la voie" mais, surtout, se garder de ceux qui, abusés par le néolibéralisme qui leur a été inoculé, sont certains de l'avoir trouvée, le claironnent partout, et vous proposent, confraternellement, de vous couper la tête pour que, vous aussi, connaissiez la vérité ⁽¹⁾.

1. Cf. Tintin et Le Lotus Bleu ;-)

Didier Mathy
Rédacteur en chef



75 %

D'ici septembre 2017, 1 650 nouveaux offices devraient voir le jour. 75 % des candidatures aux tirages au sort émaneraient de notaires déjà installés.

Propositions aux candidats à la présidentielle

À quelques mois des présidentielles, le CSN a tenu à faire entendre la voix des notaires. Une série de propositions a ainsi été remise aux candidats à la présidentielle. Elles se divisent en six thèmes : l'État au cœur des échanges numériques, les familles, l'entreprise et l'entrepreneur, l'immobilier, les collectivités publiques et la société civile. Une analyse plus complète de ces propositions sera envoyée aux députés et sénateurs au printemps. Pour rappel, en 2012, le notariat avait déjà présenté vingt propositions méticuleusement rangées par thème (famille, patrimoine, entreprise et vie dans la cité).



La retraite chez nos confrères belges...

Le notariat mène à tout en Belgique ! Né à Louvain, Patrick-Marie Picard a entamé sa retraite par l'écriture d'un roman : *"Une certaine houle : sous les chaudes journées de juillet"*. On y suit les aventures d'Olympia, une dirigeante d'entreprises internationales. De Noirmoutier aux forêts d'Ardenne, le roman évoque, d'un ton léger, une suite d'événements alimentés de secrets de famille, de révélations et d'amours contrariés. Son confrère, également retraité, Hubert Michel (Tarcienne) s'est lancé, quant à lui, dans le chant lyrique. Il vient de sortir *"Rivages tendresse"*, un CD de ses compositions (12 euros + 3 euros de frais). À découvrir sur le site <http://www.hubertmichel.be>. Qui dit mieux ?

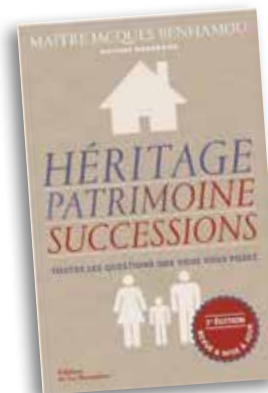


L'état préhistorique de la justice

Les avocats espèrent également retenir l'intérêt des candidats à la présidentielle. Fin 2016, le Conseil national des Barreaux (CNB) et le Barreau de Paris ont lancé, chacun de leur côté, des consultations puis élaboré des propositions. Le Barreau de Paris a également lancé, sur son site, une campagne pour dénoncer *"l'état préhistorique de la justice française"*. Les 5 principaux candidats à la présidentielle y prennent des allures d'hommes de Cro-Magnon et sont appelés à prendre position sur un "Pacte justice".



Héritage, patrimoine, successions



Vous voulez investir dans un bon bouquin tout en faisant une bonne action ? Achetez l'ouvrage *"Héritage, patrimoine, successions"*, la "bible" des questions de droit des successions et de la famille à destination

du grand public, qui vient d'être réédité (éditions de La Martinière, 25 euros).

La mise à jour a été effectuée par Jacques Benhamou, notaire honoraire (Paris) et jazzman de renom, et les droits d'auteur sont intégralement reversés à des institutions caritatives.

Liquidation judiciaire de Maillard

Nous avons appris avec tristesse la liquidation judiciaire de l'étude généalogique Maillard prononcée le 3 janvier. Maillard était l'une des plus anciennes études généalogiques successorales et faisait partie du paysage notarial. Cette maison avait été fondée en 1918 par René Maillard. Son fils, Claude Maillard, alors clerc de notaire, avait rejoint le cabinet vers 1948, puis avait pris sa succession. En 1983, il avait passé la main à son gendre : Gérard Foreau.

➤ **24 au 28 mai 2017 à Saint-Pétersbourg**
53^e Congrès du Syndicat national des notaires (SNN)

"Les structures professionnelles d'exercice"

Président : Philippe Glaudet (Angoulême 16) ;

Rapp. général : Monique Brajou (Hardelot 62)

➤ **7 et 8 septembre à Guérande (44)**
22^e Cyclonot' (Championnat de France cycliste du notariat)



➤ **17 au 20 septembre 2017 à Lille**
113^e Congrès des notaires de France

"Famille, solidarités, numérique : le notaire au cœur des mutations de la société"

Président : Thierry Thomas (Rezé 44)

Rapp. général : Bernard Delorme (Cholet 49)

➤ **28 octobre au 1^{er} novembre à Édimbourg (Ecosse)**
48^e Congrès du Mouvement Jeune Notariat (MJN)

« Notariat du 21^e siècle : enfin le zéro papier ? »

Président : Frédéric Gerbet (Nîmes 30) ;

Rapp. général : Alexia Nallet (Neuville-sur-Saône 69).

Journées Notalis

Le "réseau Notalis" (www.notalis.fr), créé l'an dernier en réponse à la loi Macron, passe à la vitesse supérieure. Il lance ses **premières journées Notalis**. Elles auront lieu les **2 et 3 juin**. Pour rappel, Notalis est présidé par Yann Leconte, notaire à Beauvais (Oise).



Vous recherchez un collaborateur ? Vous êtes à la recherche d'un emploi ? **Pensez à la rubrique "Offres d'emploi" de Notariat 2000** et déposez gratuitement votre annonce ! Et pour multiplier vos chances, nous relayerons votre annonce sur notre page facebook et via twitter.

MJN a une nouvelle présidente



Annie Lamarque, notaire à Collioure (66) a été élue, le 27 janvier dernier, présidente du Mouvement Jeune Notariat (MJN).

Son mandat est de 2 ans. Elle succède à Grégory Betta, notaire à Puteaux (92).

Annie Lamarque est bien connue du notariat. Elle a notamment présidé en 2013 le Congrès MJN à New York sur le thème "Mécénat et Philanthropie". Félicitations à Annie Lamarque !

Vu sur les réseaux sociaux : la journée mondiale du notariat !

Le 16 mars prochain aura lieu la première Journée mondiale du notariat. Une page Facebook vient de voir le jour. C'est l'occasion de rappeler que notre système juridique continental est aujourd'hui implanté dans près de 120 pays (représentant 2/3 de la population mondiale), que la sécurité juridique n'a pas de frontières, et que les notaires sont au cœur de nos vies, partout dans le monde !

Si l'idée de cette journée mondiale du notariat vous plaît autant qu'à nous, **likez et partagez la page Facebook** ("journée mondiale du notariat 16 mars") !

Participez, organisez un événement ou une manifestation, éditez une publication ! En un mot : soyez inventifs !

C'est à nous tous qu'il incombe de promouvoir notre notariat...



En cette année du Coq

Depuis le 28 janvier, dans l'horoscope chinois, c'est l'année du Coq (de feu !). L'animal mérite d'être mis à l'honneur. D'où ce rappel littéraire avec Jean de la Fontaine et sa fable "Le coq et la perle".

« Un jour un coq détourna
Une perle qu'il donna
Au beau premier lapidaire.
"Je la crois fine, dit-il ;
Mais le moindre grain de mil
Serait bien mieux mon affaire."
Un ignorant hérita
D'un manuscrit qu'il porta
Chez son voisin le libraire
"Je crois, dit-il qu'il est bon ;
Mais le moindre ducaton
Serait bien mieux mon affaire. »

À méditer, surtout par ceux qui ont trouvé l'énergie d'obtenir un "certain diplôme" et qui, mus par un espoir de gain rapide, contribuent à sacrifier ce à quoi il était dédié...



Champagne blanc de blancs brut

75 cl · sans millésime	16 € TTC + port
75 cl · millésime 2007	19 € TTC + port
magnum 1,5 l · sans millésime	35 € TTC + port
magnum 1,5 l · millésime 2007	40 € TTC + port

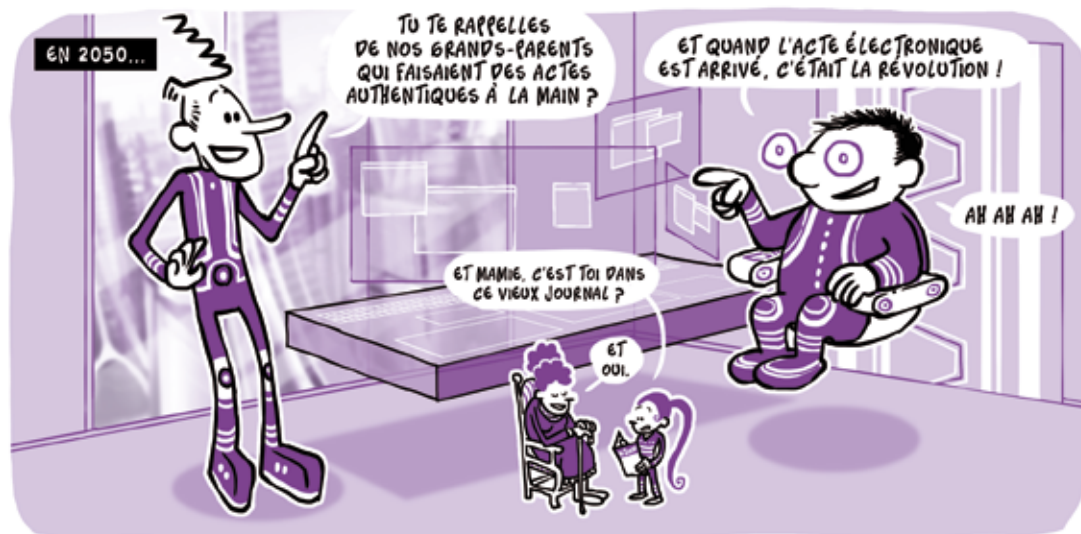
Champagne rosé

75 cl · sans millésime	18 € TTC + port
------------------------	-----------------

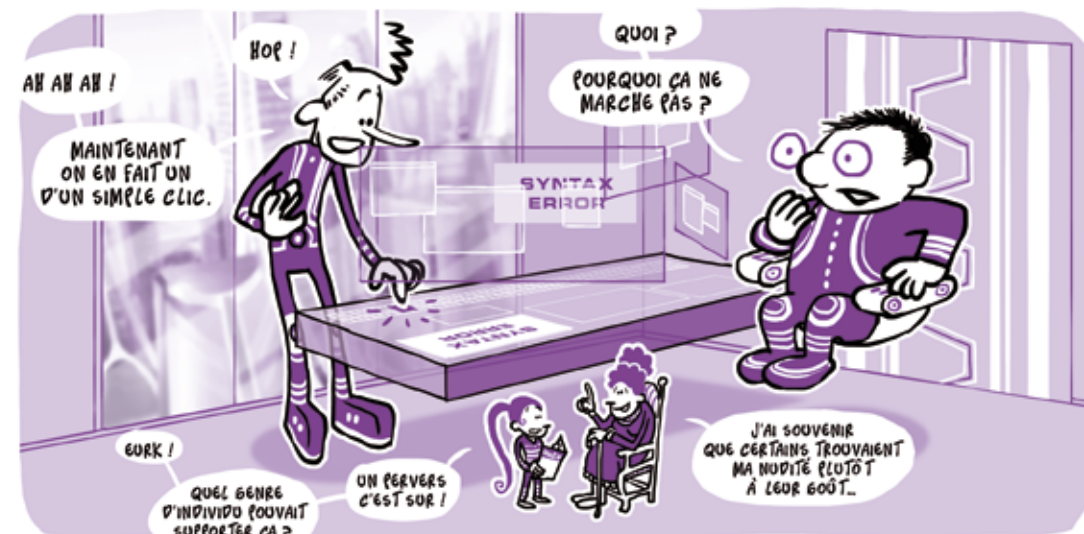
Prix producteur. L'abus d'alcool est dangereux pour la santé. À consommer avec modération.

Pour toute commande écrivez à : **Notariat 2000 · 13 rue du Bois Vert · 19230 Pompadour**
ou par Fax au 05 55 73 80 50 ou srocher@notariat2000.com

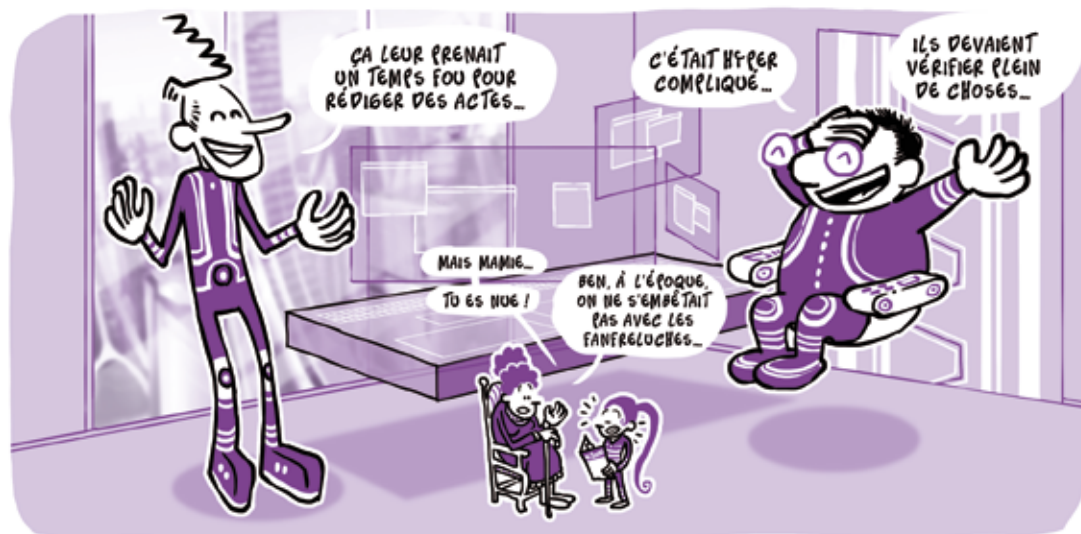
1



3



2



4



Scénario et dessins de P. Boucher

La carte de visite

Il y a quelques jours, j'ai sorti ma carte de visite pour la remettre à une cliente, accompagnée d'une adolescente d'âge indéterminé en cours de formation en graphisme, publicité et communication.

La jeune "créative en devenir" s'en saisit d'un bond et la regarda sous toutes les coutures.



Je m'attendais à une remarque assassine, assortie de quelques quolibets bien sentis dans un sabir "djeunz" incompréhensible. Grande fut donc ma surprise d'entendre : *"Elle est vraiment superbe votre carte de visite !"*. J'en restai muet de surprise, elle leva donc les yeux et compléta : *"Non, parce que vous savez, ce qui compte c'est de transmettre les valeurs de l'entreprise. Et là, vraiment tout est dit..."*.

Pour ceux (et vous êtes quasiment tous dans le cas, car je ne passe pas mon temps à en distribuer) qui ne connaîtraient pas ma carte professionnelle, elle comporte, sur fond marbré gris clair, mon prénom et mon nom en doré suivis du mot NOTAIRE, dans l'angle supérieur droit le sceau de la République et en trois lignes, centrées en bas, adresse postale, coordonnées téléphoniques et coordonnées internet. Pure "tradition

notariale" en somme. Donc, à en croire les ayatollahs du 2.0, totalement démodée... Et pourtant, cette carte a frappé l'attention d'une personne dont le "look" (paraît qu'on ne dit plus ça) m'aurait plutôt laissé penser que j'allais me faire dire qu'il fallait faire quelque chose pour moi si je ne voulais pas me trouver bientôt dans la section "momies" d'un musée archéologique.

Valeurs fondamentales

J'ai voulu en savoir plus...

Moi : Et selon vous, quelles valeurs révèle cette carte ?

La jeune "créative" : Eh bien... Les notaires, c'est la fiabilité, la sincérité, la solidité, le marbre représente bien ça. Et puis vous êtes fonctionnaires, donc la République a sa place naturelle sur votre carte (bon, une petite erreur d'appréciation, mais combien de nos clients nous prennent-ils pour des fonctionnaires !? Et puis ce n'est pas si faux, relisez la fameuse citation de Pierre François REAL !). Après, les lettres dorées, ça rappelle les reliures à l'ancienne, le travail de qualité, ça ressort super bien du fond marbré... Oh bien sûr, ça pourrait être un peu 'm'as-tu-vu', mais c'est compensé par le fait que vous n'avez pas mis aussi "Maître".

La profession est mise en avant par l'utilisation de majuscules, mais toujours discrètement. Quant aux lignes d'information, il y a tout, et il n'y a pas trop. Un Flashcode serait ridicule sur une carte comme celle-là, tout comme ces logos "commerciaux" qu'on voit un peu partout maintenant... Non, pour moi, vous ne pouviez pas faire mieux !

Au-delà des apparences

Pendant qu'elle me parlait, mon regard naviguait de tatouage en piercing, en passant par la couleur improbable (les couleurs plutôt) de sa chevelure.

Nous étions, elle et moi, représentants de deux extrêmes : elle, spectaculaire très calculée ; moi, traditionnel de simple convenance. Mais au-delà de l'apparence, et malgré un âge et des préoccupations qui la mettaient sans aucun doute à des milliers de lieues des nôtres, elle semblait avoir parfaitement compris la fonction et en tout cas le message que j'avais voulu faire passer...

Peut-être, finalement, les modernes d'aujourd'hui, ceux qui nous affirment que seule la voie qu'ils entendent nous imposer est la bonne, se trompent-ils réellement ? Les valeurs fondamentales finissent toujours par remonter à la surface. Malgré les certitudes de "modernitude", il me semblait de plus en plus, ces derniers mois, que notre société se dirigeait vers un nouvel âge médiéval.

Mais j'avais oublié, tout comme vous certainement, que la Renaissance suit le Moyen Âge, et, tout s'accélégrant, la Renaissance pourrait être pour bientôt ! On n'arrête pas le progrès... Il fut un temps, pas si lointain, où on estima que réinstaller un notariat constituait un réel progrès, et je ne vous parle pas de la Chine au XX^e siècle, mais de Ventôse An XI. Et en République Française.

Didier Mathy ■
Notaire à Sagy (71)



Le tabellion et son "aimable" client

Depuis 1 ou 2 ans, on a affaire, dans nos "boutiques", à des gens de plus en plus renseignés (ou qui croient l'être) et de plus en plus pressés. Notamment dans le règlement des successions. D'où cette petite histoire de la vie quotidienne ("certifiée" 100 % authentique) et la loufoquerie qu'elle m'inspire.

J'ai 4 ou 5 dossiers de succession que je n'ai pas à régler mais dont je connais un ou plusieurs héritiers. Ceux-ci n'ayant pas confiance au notaire chargé de l'affaire, je dois donc suivre, "pour la peau" comme on dit, des dossiers conflictuels, dont je n'ai que quelques bribes... Bien évidemment, je n'ai pas le droit de me planter, puisque, malheureusement pour moi, c'est à moi que l'héritier fait confiance...

Tendance depuis 1 an environ

Parfois, certains de ces aimables clients me demandent "combien je vous dois ?", mais je n'ai pas toujours la cuistrerie de leur faire payer mon temps. Ce en quoi je suis le plus faux-cul de tous puisque je pense hypocritement que je récupérerai peut-être le prochain dossier de ce brave client. Des fois,

y en a même qui me paient "en liquide", c'est-à-dire en bouteilles de jaja honorable, dont chacun peut jouir d'ouïr le contenu d'icelles vocaliser à l'envi "sous ma prison de verre et mes cires vermeilles, un chant plein de lumière et de fraternité". Merci Charles (Baudelaire). Mais, à deux ou trois reprises, depuis un an environ, je me suis pris la tête au téléphone, avec des gugusses (qui ne se présentent pas, que je ne connais pas et que je ne connaîtrai jamais), sur des affaires de successions dont j'ignorais et ignorerai tout jusqu'à la consommation des siècles. C'est bien la preuve que le tabellion est différent du répondeur téléphonique. "Tapez 1, tapez 2, tapez 3... désolé votre correspondant n'est pas joignable, mais rassurez-vous, le temps passé à attendre vous sera facturé", que dis-je, "il vous a déjà été

facturé", c'est ballot hein ? Là, pas du tout. Votre serviteur prend le téléphone, écoute le client anonyme, essaie de piger, donne son avis, mais hélas ce n'est pas la chanson que le client voulait entendre. Et il m'engueule : je ne lui ai pas donné, en 10 minutes, la réponse qu'il attendait sur un problème complexe dont je ne connais que ce que mon interlocuteur veut bien me dire. Et tout ça gratos, bien sûr !

Diplômé en "engueulologie" ?

À mon humble avis, il nous manque un système comme les 0,34 centimes/minute. "Oui, b'jour m'sieur, chez nous c'est tant la minute, si vous êtes okay, vous nous donnez votre carte bancaire, et on facture".

Le public retrouverait aussitôt "des bons réflexes", ce me semble. D'ailleurs, rien ne dit que cela n'arrivera jamais, dans le notariat fringant et moderne qu'on nous prépare. Bientôt, plus de contact "physique" avec les confrères, ni les clients d'ailleurs ! En période de grippe, c'est efficace et opportun ! Ce ne sera plus "bonjour qu'est-ce que je peux faire pour vous", ni même "parlez dans l'hygiaphone", mais :

- "remplissez votre dossier de client sur notre site en cliquant ici, en surfant comme ça, choisissez vos délais, vos tarifs et vos interlocuteurs",
- "désolé, votre interlocuteur n'est pas joignable",
- "dans votre intérêt, cet entretien peut être enregistré", etc.

On pourra même prévoir un tarif spécial pour se faire enguirlander par les clients anonymes au sujet d'affaires que nous ne traitons pas ! Avec un peu de réalisme, on



créera un nouveau domaine spécifique au notariat, avec diplôme de spécialisation en "engueulologie".

Nous aurons des clerks "engueulologistes" rompus à la patience et à la diplomatie, mais également pourvus, à toutes fins utiles, d'un sens vigoureux de la répartie, et surtout d'un robuste vocabulaire de jurons. Demandons pour cela l'aide de spécialistes chevronnés en loufoquerie !

Remarquez, en matière de loufoquerie, on reconnaîtra tous/toutes que notre merveilleuse réforme de la profession ne saurait puiser sa substance, sa quintessence, sa puissance, sa pertinence, que dans notamment Ubu Roi ! Elle restera, à ce titre, impérissable, n'en doutons jamais.

Paul-Etienne Marcy ■

Notaire à Argentat (Corrèze)

L'assistanat, en avoir ou pas...

"Par nature, un office notarial, et plus encore son titulaire, ne peut envisager l'exercice de sa profession sous la forme de l'assistanat". C'est l'un des oracles du mandat de Didier Coiffard, notre président du CSN. Comme tout aphorisme, la proposition semble aller de soi et frappée au coin du bon sens. Amusons-nous pourtant à la passer à la moulinette de quelques questions.

Selon le Larousse et au sens général, l'assistanat, c'est le fait d'être assisté, d'être secouru par des organismes publics ou privés. A priori, ce n'est ni bien ni mal.

Dans certains cas, c'est l'exercice d'une vertu humaine puisque, du côté de ceux qui le prodiguent, c'est se porter collectivement au secours d'une personne en état de besoin. Et on en a des traces dans notre profession : ne dit-on pas qu'on "assiste" notre client quand on est notaire en second ?

Ne dit-on pas que nos clerks sont nos "assistants" ?

Mais dans d'autres cas, on a le sentiment que le mot "assistanat" désigne une perversion. J'émettrai comme hypothèse que c'est dans le cas où une personne profite du secours d'autrui alors qu'elle n'en a pas besoin. Présenté comme cela, on approuvera notre président : certes, un notaire ne peut pas profiter de la solidarité professionnelle alors qu'il n'en aurait pas besoin ! On est tous d'accord. C'est tellement vrai que ça ne doit certainement pas se produire dans notre profession. Et de fait : la cotisation pour le notariat rural, hé bien le notariat rural n'en a pas besoin, sans doute, puisqu'il n'en a jamais vu la couleur ! Au moins les notaires ruraux sont lavés de tout

soupçon : ils ne fondent pas leur exercice sur l'assistanat !

Notaires des villes... et assistanat

Tiens, mais du coup, qu'en est-il des notaires urbains ? Ah bè, ils ne sont pas assistés ! Ils ne sont pas dans le besoin vu le produit à l'acte, vu aussi la typologie des notaires dressée par le CSN en 6 catégories de A à F, où les offices urbains sont du bon côté de la moyenne. Pas dans le besoin donc et pas non plus secourus !

Par exemple, le partage des émoluments est toujours égalitaire sans doute, on ne comprendrait pas qu'il s'opère en leur faveur à 60 % contre 40 pour le notaire participant. Et puis, je n'ai pas vérifié - ce n'est pas sérieux de ma part - mais la tarification des services de REAL ou de l'ADSN doit certainement être proportionnelle à l'utilisation du service. Vous n'allez quand même pas me dire qu'un office qui a 50 ordi connectés à REAL paye moins par poste que celui qui n'en a que 5... ?!

Alors, vous voyez bien, notariat ne rime pas avec assistanat !

Mais du coup, on fait quoi ?

"Mon pauvre Étienne, tu ne peux pas comprendre..." Combien de fois me suis-je entendu dire ça ! ? Et curieusement là, tout à coup, je l'entends encore... Alors je fais un effort. Mais bien sûr que l'assistanat existe dans le notariat, sinon le Président n'en parlerait pas ! Ce qu'il veut dire c'est qu'il ne faut pas le généraliser. Eh bien voilà, quand je veux, je comprends tout ! Je comprends que la taxe de 1,09 % qui sert à aider l'installation ou le maintien des offices,

c'est un assistanat de principe. Et c'est ce principe qu'on rejette. Non pas que l'office bénéficiaire n'en ait pas besoin, mais c'est contre les règles du libéralisme économique et si on commence comme ça, ben on finit comme les Grecs !

Et même si c'est la loi de la République, votée et promulguée, on ne veut pas de ça, na ! Ok... Et donc je comprends tellement bien tout ça que je peux dérouler moi-même les conséquences sous-entendues par le Président.

Conséquences

Si, par principe, il ne faut pas aider les offices qui en auraient pourtant besoin, ça veut dire de 2 choses l'une :

- **Soit les offices qui ne font pas surface financièrement doivent disparaître ou se regrouper** pour faire du chiffre là où il y en a à faire. Et alors, le maillage des zones désertiques, on oublie... Mais une petite voix me dit : "Non Étienne, ce n'est pas du tout ce que veut dire le Président !"

- **Soit la structure du tarif doit être modifiée** afin que de nouveaux principes tarifaires permettent à TOUS les notaires du territoire national de vivre sans excès ni vers le haut (pour ne pas fragiliser l'image de la profession à cause de quelques feuilles d'impôts exagérées), ni vers le bas (afin de rendre inutile tout assistanat).

Et qu'est-ce qu'on a comme proposition de nouvelle structure tarifaire rendant inutile l'assistanat ?

Réponse sur www.res-iste.fr ;-)

Étienne Dubuisson ■
Notaire à Brantôme (24)



Les Mathématiques au secours de la Dialectique

Nous gardons tous en mémoire quelques anecdotes de nos cursus scolaires et universitaires. Pour ma part, c'est un cours de philo parlant de mathématiques dont je garde le souvenir le plus marquant, car il m'a beaucoup appris sur la dialectique.

Comme vous vous en souvenez certainement, Euclide est le père de la géométrie. Sans jouer les savants, rappelons qu'Euclide a développé son univers géométrique sur le postulat que deux droites parallèles le demeurent à l'infini. Or deux autres mathématiciens, l'allemand Riemann et le russe Lobatchveski ont eu, chacun de leur côté, l'idée de corriger le postulat de départ, l'un en imaginant que les deux droites se rejoignent à l'infini, l'autre, au contraire, en soutenant qu'elles s'écartent à l'infini. Ce faisant ils ont tous les deux développé un système parfaitement cohérent, autant que celui d'Euclide. Mais aucun des systèmes n'est compatible avec les deux autres.

Morale de l'histoire

Dans un processus dialectique, vous avez toute chance de produire une discussion positive si vous vous êtes mis d'accord sur les postulats de départ. À l'inverse, si vous introduisez Euclide chez Riemann, ça ne marchera jamais. Combien de discussions ou réflexions aboutissent à une impasse

complète, le fameux "dialogue de sourds", parce que chacun raisonne dans sa sphère, sur la base de ses propres postulats, sans se soucier de ceux de l'autre ?!

À l'amorce d'une discussion, prenez la peine de vérifier que vous vous êtes bien mis d'accord avec votre interlocuteur sur vos postulats respectifs. Et si vous n'y arrivez pas, faites l'économie d'une discussion qui aura toutes les chances d'être stérile !

Dialogue de sourds

Les exemples de dialogues improductifs sont légion, dans le notariat comme ailleurs. Il est certain qu'à l'occasion de la préparation de la loi Macron, les pouvoirs publics et les représentants de la profession n'étaient pas sur les mêmes postulats de départ, comme aujourd'hui ne le sont pas les notaires revendiquant une révolution culturelle dans la profession et les représentants élus gardiens du statu quo.

Pierre Duny ■



Notaires Macron, gare à la fracture sociale?

Le monde change, le notariat aussi. Que va changer l'arrivée prochaine des notaires "Macron" ? Qu'est-ce qui est "in", qu'est-ce qui est "out" ? Enquête à chaud.

L'arrivée prochaine de "Notaires Macron" est-elle de nature à créer une "fracture sociale" dans le notariat ?

OUI 78 %

Pour la majorité de notre panel, l'arrivée de 1 650 nouveaux notaires ne peut que jeter de l'huile sur le feu. La fracture "entre les enfants choisis du notariat et les enfants sabbat" est inévitable. Car, comme le souligne Frédéric Salagnat (69), "les notaires Macron nous ont été imposés...". Dans ce contexte, nombreux sont les notaires encore lourdement endettés qui ont du mal à digérer le tirage au sort et son ouverture aux notaires installés ! "Quand certains, comme moi, s'endettent d'un million d'euros pendant 15 ans et sont obligés de travailler 75 heures/semaine et que d'autres (dont des grosses études parisiennes) vont profiter d'études gratuites pour nous faire concurrence, je pense qu'on peut parler de risque de fracture sociale" s'agace Antoine Richardin (41). Pour Hélène Desjacques (26), les "masto-



Votre avis ?

dontes", SCP et autres entités professionnelles ("qui vont placer leurs pions un peu partout") sont encore plus à craindre que "les confrères Macron qui sont des individus souhaitant simplement faire leur métier". D'une façon générale, tout le monde espère ne pas avoir à vivre "à proximité d'une bestiole à tentacules ou coincé entre une grosse boîte et un notaire Macron". Ici et là, c'est pourtant un notariat à 2 vitesses qui se dessine, avec d'un côté "des notaires installés à moindre coût et sans aucune idée de la rentabilité de leur étude" et de l'autre "ceux qui auront investi beaucoup et ne seront plus sûrs de pouvoir rembourser leur prêt". Si quelques-uns (dans le 95 notamment) estiment que "l'activité est capable d'absorber ces nouveaux arrivants", notre panel craint, dans sa majorité, une "paupé-

risation de la profession" comme c'est déjà le cas pour les avocats (selon l'Observatoire du CNB, le nombre d'avocats a augmenté de 40 % en 10 ans alors que le volume d'affaires a stagné).

"Il y a un risque important d'études en difficulté financière, de jeunes confrères vont souffrir comme tant de jeunes avocats" (Olivier Combe-Laboissière, 26).

"Le gâteau n'est pas extensible sauf à espérer la multiplication des p'tits pains ou à envisager le départ anticipé des p'tits vieux" note un notaire du 80.

"Il faut du temps pour rentabiliser une création, les difficultés d'une entreprise vont frapper de plein fouet des jeunes qui s'imaginent qu'ils vont bien gagner leur vie, juste en arrivant, alors qu'ils auront des charges" souligne son confrère.

À noter : 82 % des notaires interrogés estiment que l'arrivée prochaine des notaires Macron va fragiliser la profession.

Quel accueil réserverez-vous à vos nouveaux confrères ?

Ça dépendra...

Pour la majorité de notre panel (64 %), tout dépendra de l'attitude des nouveaux entrants. Seuls 13 % prévoient d'être "chaleureux et confraternels".

17 % réserveront à leurs nouveaux confrères un accueil "courtois, mais frais". Et 6 % sont bien décidés à ne pas faire de cadeaux aux nouveaux arrivants !

Le fait qu'un notaire déjà installé puisse participer au tirage au sort est-il une bonne chose ?

NON : 70 %

Non, non et non ! La participation des notaires installés au tirage au sort est vécue comme une trahison. Un "scandale". D'ailleurs, pour Franck Julien (32), la loi Macron tout entière est une anomalie.

"Nous avons un outil pour nommer un futur notaire méritant : le concours" argumente-t-il.

Un peu partout, dans le 90, le 97, mais aussi dans le 74, on déplore le fait que le tirage au sort se soit "éloigné de l'idée d'origine qui était d'intégrer les jeunes".

"Comment se fait-il que des études de plus de 100 personnes n'aient que 3 ou 4 notaires à leur tête ?" s'interroge-t-on dans le 74.

"L'office existant qui souhaite installer un de ses associés ou salariés afin de créer des « points de vente » d'un office devrait être exclu du système" s'indigne Hugues Bourdot (14). Certains notaires disent éprouver "frustration et rancœur". Beaucoup crient à l'injustice : "les notaires individuels ne peuvent pas participer". Pour "se défendre" (sic), quelques-uns revendiquent "le droit d'ouvrir librement des bureaux annexes". Au final, la confraternité et la solidarité semblent en prendre un coup.

"Cela va être le règne du chacun pour soi". Or, comme le souligne Arnault Merle (21), "si nous abandonnons le territoire de notre déontologie, pour des raisons économiques, (de survie parfois), notre profession explosera pour se fondre dans une nouvelle entité à créer... La profession unique ?".

À noter : 9 % des notaires interrogés espèrent ouvrir un office supplémentaire par le biais du tirage au sort.

Demain, deux "populations notariales" cohabiteront : ceux qui sont installés et "les notaires Macron" qui arrivent. Comment voyez-vous l'avenir ?

77 % plutôt sombre

Notre panel est plutôt pessimiste lorsqu'il pense à l'avenir du notariat. La majorité craint une paupérisation des offices (avec, dans le meilleur des cas, une concentration des offices pour faire des économies d'échelles), une concurrence exacerbée, une dérive de la profession vers une commercialisation accélérée, une détérioration du service notarial, une baisse importante de la confraternité et des règles de déontologie ainsi qu'une mise en péril de la garantie collective. "Le notariat tel que nous l'avons connu va disparaître pour laisser la place à de nouveaux professionnels du droit. Comment saurons-nous trouver notre place sur ce marché très évolutif et concurrentiel ?" s'interroge Emmanuelle Chaix-Bryan (14). Pour Nadia Ballara-Boulet (74), "Macron a ouvert la boîte de Pandore ; le notariat va rentrer dans l'ère de la concurrence à tout prix. Ce sera au détriment de la qualité et du service au client". Denis Parisien (24) partage ce sentiment. Selon lui, la concurrence va exacerber les différends entre notaires et ceux-ci "risquent de rejaillir sur la clientèle et la qualité du travail accompli". Selon Christian Godard (77),

QU'EST-CE QUI EST IN, QU'EST-CE QUI EST OUT		
La holding entre notaires	64 %	👍
Horodater quand on est une SCP	76 %	👎
Le prêt de personnel entre notaires	79,5 %	👍
La sous-traitance entre notaires	60 %	👍
Les règlements de cour ou intercour	61 %	👍
La souscription de produits commercialisés par le CSN via l'ADSN	50 %	👍
La facturation des notaires pour des prestations obligatoires et non concurrentielles de l'ADSN	51 %	👎
Le compromis sous seing privé	55 %	👎
L'AAE	93 %	👍
Le zéro papier	80,5 %	👍
Rémunérer un notaire salarié en CI	62,5 %	👎
Refuser qu'un clerk de l'office serve de mandataire au client du confrère en participation	81 %	👎
Les présidents qui font voter "qui est contre ? Qui s'abstient ?" et non "Qui est pour ?"	81 %	👎
Les tweets	62 %	👎
Les groupes Facebook	55 %	👎
Les réseaux de notaires	71 %	👍
La confraternité	87 %	👍
La cravate (de notaire) et le costume qui va avec	68 %	👎

"le notariat va vers une libéralisation totale avec en contrepartie un affranchissement de la tutelle de l'État". Antoine Richardin, notaire à Mondoubleau, est très pessimiste quant à l'avenir de la profession, mais reste convaincu que "c'est par le notariat de proximité et traditionnel que la profession s'en sortira". Quelques voix sont porteuses d'espoir, comme celle de Frédéric Salagnat (69) : "Le propre de l'homme est de s'adapter" commente-t-il avec philosophie, "je pense que le notariat y parviendra également".

V. Ayala

Quel notariat en 2025 ?

"Humains, plus que jamais"

Lorsque j'ai été contacté pour écrire un papier sur le notariat en 2025, je dois dire que la tâche m'a un peu dépassé. J'aurais largement préféré dissenter sur les jugements de cour qui rendent blanc ou noir, les hirondelles qui finalement ne font pas le printemps, ou la neige qu'il n'y avait pas à Noël. Mais vu que je suis aussi bête que discipliné, j'ai gardé le sujet proposé...

Fort peu doué en prospective, je ne peux ici que me borner à énoncer quelques espoirs ou certitudes.

2025 sous l'angle positif...

Si j'étais optimiste, je verrais un notariat moderne, impliqué plus encore dans la vie de la cité.

J'imaginerais des gouvernants à l'écoute ayant enfin pris conscience de l'absurdité de la dernière réforme. Les installations auraient repris de ma-

nière intelligente, sur concours, pour assurer à chaque créateur une rémunération en rapport avec ses investissements, pour assurer à chaque citoyen la sécurité juridique et le strict contrôle des professionnels. Par ailleurs, des élus intelligents auraient imposé la règle du *"un notaire salarié pour un notaire associé"*, seul véritable moyen de casser la rente, créant par là-même une vague d'associations sans précédent, pour la plus grande joie des diplômés et le plus grand profit des clients, des notaires maillant le territoire, et de l'authenticité. La déontologie serait renforcée pour que la solidarité notariale soit plus que jamais une réalité : sanctions systématiques et contraignantes de chaque manquement pour que cessent les on-dit, les ragots, les calomnies.

Le tarif serait remis au cœur du service public, refondu, repensé. Il permettrait enfin une péréquation intelligente, nationale, liée aux actes reçus et aux valeurs exprimées dans ces actes, assurant la juste rémunération du travail fourni et préservant le maillage du territoire. Le notaire jouerait

plus pleinement encore son rôle de conseil et de magistrat de l'amiable, en assurant des missions de médiation et d'arbitrage, se voyant même confier un rôle de juge de paix pour des litiges ayant trait à ses compétences professionnelles.

Une vision plus pessimiste

Si j'étais pessimiste, je verrais un notariat vendu à la finance, où quelques groupes nationaux se partageraient un gâteau jamais assez gros pour eux. Les petites études auraient bien vite disparu face à un tarif toujours plus réduit, toujours plus concurrentiel. Puis plus de tarif : les plus gros offriraient du discount d'un côté, du sur-mesure de l'autre, dans des supers-structures toujours plus urbaines, toujours plus inhumaines et déshumanisées.

Finalement, les notaires salariés remplaçant les armées de clerks habilités à des conditions toujours identiques, quelques gros patrons se rempliraient les poches, gagnant même un temps précieux en n'ayant plus à signer les actes.

Puis les banques et les avocats seraient entrés dans la danse, achetant les études en difficulté, les déplaçant dans les villes. De la naissance à la mort, tout serait passé en revue, pensé et repensé pour le client : une succession réglée – un cercueil offert ! Forcément, la déontologie ne serait plus qu'un vague souvenir, le libéralisme exacerbé ne se soucie pas des règles, il les contourne, il les broie, lorsqu'il ne les édicte pas lui-même. Pressé par ses actionnaires, le notaire ne serait plus qu'une machine à profit, vendant de l'inutile, facturant jusqu'aux photocopies des cartes d'identités, recevant vite et mal dans des succursales de banque

ou de petites cellules de supermarché, standardisant plus encore le travail, déshumanisant totalement les dossiers, se souciant uniquement de rentabilité. Enfin, le service public n'en porterait plus que le nom. Le tarif ayant disparu, l'égalité des citoyens devant l'accès au droit serait désormais uniquement utopique : aux plus riches le meilleur service, aux autres les actes discount, sans garantie. Et sans authenticité. Parce que oui, finalement, après le dépôt de conventions de divorce semi-authentiques, les pouvoirs publics auraient décidé de se passer totalement des actes à date certaine, force probante et force exécutoire : une hérésie pour nos dirigeants avocats, et un tel manque à gagner pour leurs amis !

À défaut de boule de cristal

Faute de prédire l'avenir, il nous faut être pragmatiques. La réforme est passée, nous n'avons pas pu l'éviter, à nous de savoir nous adapter.

Les grosses structures peuvent permettre à des petits offices de survivre en mutualisant les services, en optimisant les coûts, en partageant les profits. Il est possible de conserver au notariat son humanité tout en s'adaptant au monde que l'on construit autour de lui. Il nous faut pour cela rester confraternels, savoir évoluer, mais, plus que tout, rester humains.

De ceci, aujourd'hui comme hier et demain plus encore, les gens ont besoin. Et l'humanité, ça ne s'achète pas !

Rémi Vibrac ■

Notaire à Riez (04)



Ton notariat de demain, tu le vois comment ?

"Et si tu écrivais sur le notariat de demain" me suggère mon rédac' chef N2000. Bonne idée, je me dis. Mais au fait, je le vois comment le notariat de demain ? Ça dépend, comme dirait Zézette...



Selon mon humeur, j' imagine le notariat de demain tout en rose ou tout en noir. Ça dépend des jours, de mes insomnies, du JO, de l'évolution du TAS et puis de mon TAB ⁽¹⁾...

Quand je vois tout en noir...

C'est un cauchemar. Dans ce notariat du futur, l'acte authentique a perdu de sa suprématie. Notre communication est comparative et personnelle. Impossible d'ouvrir la moindre page dématérialisée sans avoir un pop-pub vantant le tarif d'un pseudo juriste. Chacun communique, tous azimuts, tout seul dans son coin et n'importe comment. Les notaires 1816 n'existent plus, ils sont remplacés par les Law-men. Je conseille moins : tout est sur le net. Des sites low coast ont été créés, ils permettent de faire un bail, une vente, une succession en 3 clics chrono. En revanche, je tamponne, je tamponne, je tamponne... Enfin quand je le peux parce que les délais, jadis normaux (bien qu'un peu longs), sont devenus impressionnants. Tout est fait de manière virtuelle : l'humain est maintenant derrière un écran et un clavier. Aucun contact, chacun est dans une tour d'Ivoire. Les gens se font la guerre. Normal, ils ne communiquent plus. La justice expose que la médiation avait été mise en préalable à toutes instances judiciaires dans la Loi. Les notaires Macron sont aspirés par cette tor-

nade qu'ils n'ont pas vue venir. Moi si : avec quelques-uns, on l'avait prédit...

Quand je vois la vie en rose...

Dans ce notariat du futur, l'acte authentique est le seul acte reconnu par tous les systèmes juridiques. Chaque étude communique intensément sur la plus-value apportée par le notariat. Je suis toujours déléguée à la com' et j'anime maintenant un réseau de confrères communicants. Nos campagnes de com' sont amusantes et percutantes ; elles donnent envie de venir voir un notaire pour tous les actes de la vie. Les médias savent exactement qui nous sommes et ce que nous apportons. Les séries TV, les films sont préalablement validés par des notaires, ce qui évite bien des inepties juridiques. Les rapports de nos divers congrès font l'objet de reportages. Ils sont étudiés par une commission parlementaire, présidée par un collège de notaires urbains et ruraux. Les textes de loi sont analysés préalablement afin qu'ils puissent être appliqués facilement. Ma vie de notaire est toujours rythmée par le conseil, la signature des ventes, des successions ou autres. Les start-up qui proposaient du droit en ligne ont fait faillite. L'acte SSP n'existe plus.

Plus aucun accord ne se fait hors notariat : un passage, une mitoyenneté et hop, c'est un acte authentique ! Chaque union fait l'objet d'un acte de mariage ou d'un pacs. Même le régime légal doit être adopté par contrat. Nous sommes devenus incontournables. Non seulement nous sommes proches des gens, mais ultra-rapides car nous avons accès à divers fichiers (service foncier, bancaire, assurance, protection des personnes).

Un espoir...

Toujours dans mon "rêve", il a été créé une carte notariale sécurisée et personnalisée. Chaque notaire y inscrit les actes qu'il a fait pour chaque individu. Cela évite les incohérences et nous permet de ranger nos boules de cristal. Maintenant, quand on vient nous voir, le dossier peut être constitué très vite et sans erreur, puisque la carte notariale contient toutes les informations utiles. Question tarif, nous ne sommes pas chers. Chaque client sait exactement ce qu'il paie et à qui. Le tarif a d'ailleurs été revu en concertation avec tous les notaires afin que chacun, riche ou pas, puisse y avoir accès. Signer un acte notarié permet d'obtenir diverses ristournes. Par exemple, votre client fait un mandat de protection future et, paf, il obtient 7 % de réduction sur le tarif "maison de retraite". Une convention de servitude avec le voisin ? La protection juridique est offerte. Votre client fait expertiser sa maison : en cas de revente, il aura droit à 10 % de réduction sur les droits de mutation ! Il fait une donation-partage, il décroche 20 % de réduction sur les droits de succession...

Pour vous laisser rêver, vous aussi, je n'ai pas daté mon espoir. Et s'il devenait réalité dans 5, 10 ans ou plus ? Ce sera peut-être demain si vous le voulez bien ! ?

1. C'est important le TAB parce qu'il change tous les jours. C'est un peu comme les évolutions de notre profession ou le tarif, chaque matin, un notaire 1816 qui se respecte se doit de regarder d'abord le JO, puis son TAB... Puis il surveille sa boîte mail dans l'attente d'un mail du CSN expliquant ceci ou cela, voire d'une note de la chancellerie sur telle ou telle réforme. C'est un peu anxiogène cette veille permanente. Alors parfois ça dépasse !

Clotilde Palot-Lory ■

Notaire à Bray-sur-Somme (80)



Ce soir, y'a Loto !

"Tu y vas, toi, ce soir, au loto ?" m'interpelle ma collègue de travail alors que j'enfile mon manteau. "Évidemment, comme tous les ans depuis 6 ans !", je réponds. Nous sommes en 2050. Et ce soir, c'est ma dernière chance car je vais atteindre la limite d'âge fixée par la loi de 2032. 33 ans, l'âge du Christ comme on dit. L'âge de mourir d'aimer...



des chances, exit les majors de promotion)... Sans oublier les aménagements tarifaires qui ont, petit à petit, linéarisé les émoluments : plus de proportionnels, uniquement des fixes selon le type d'acte. Et l'obligation de recevoir un quota minimum d'actes plafonnés à 42 euros (quand je pense que nos prédécesseurs de 2015 se plaignaient !)

Il subsiste encore deux voies pour s'installer :

l'acquisition et le concours aléatoire. On peut acquérir un office, comme on le faisait au début du XXI^e siècle, mais les conditions sont très strictes : avoir moins de 33 ans, prix d'acquisition au coefficient 2 du CA moyen des 3 dernières années (dont moitié reversée par le cédant à la Chancellerie pour subventionner les nouveaux), ne pas emprunter plus de 33 % du prix d'acquisition, et, cerise sur le gâteau, ne pas être parent, jusqu'au 4^e degré inclus, d'un notaire installé ou ayant pris sa retraite depuis moins de 33 ans (pour éviter le malthusianisme qu'ils ont dit !). Etant parente

Depuis 2015, il y a eu 27 réformes pour l'accès à la fonction de notaire : âge limite d'exercice fixé à 66 ans, ordre d'étude des candidatures commençant par le dernier classé (dans un souci de démocratisation et d'égalité

d'un notaire qui a pris sa retraite en 2022, j'ai dû opter pour le "concours aléatoire" (on ne dit plus "tirage au sort" parce que ça faisait péjoratif). Et ce soir, je suis là...

Avant d'être autorisée à horodater,

il a fallu que je passe par tous les tris possibles et imaginables. Heureusement, je remplis toutes les conditions et je bénéficie d'un point bonus : j'ai "redoublé" ma dernière année de stage (mon maître de stage n'avait pas payé sa cotisation annuelle facultative de motivation à l'ADLC) ! Je n'avais pas fait de candidature multiple, donc mon petit bulletin "anonymisé" a bien été créé dans les conditions prévues à l'article 7 de l'arrêté du 24 Janvier 2017. Il y a 3 ans, certains bulletins avaient été imprimés sur du papier Clairefontaine 70 grammes (en raison de la réduction des budgets du Ministère, il n'y avait plus assez de 80 grammes). Toute la procédure avait été invalidée par le Conseil d'État, suite à un recours d'un candidat n'ayant pas été admis ! Mais il ne suffit plus que son petit bulletin "anonymisé" soit créé pour participer au tirage au sort !

La procédure de tirage au sort a été réformée en 2021,

à la suite d'un incident qui a failli mal tourner. Jusqu'en 2018, les bulletins étaient conservés au ministère de la Justice dans une pièce fermée à clé. Après qu'un rôdeur ait été surpris, la veille d'un tirage au sort, dans les couloirs du ministère, un arrêté a exigé que les bulletins soient gardés dans une chambre forte. La clé en a été confiée au directeur des Affaires Civiles et du

Sceau. Tout allait très bien jusqu'à un soir de mars 2021... Le détenteur de la clé s'est fait enlever, à sa sortie d'un théâtre parisien, par un commando de 5 personnes. Les kidnappeurs (un notaire 1816 retraité, un notaire créateur ancienne formule, un notaire ayant acheté un office selon la nouvelle procédure, un notaire ayant horodaté en décembre 2016 et un diplômé notaire voulant horodater) voulaient revenir aux anciennes procédures d'installation anté-Macron. Heureusement, après 3 jours de négociation, ils finirent par libérer le Directeur des Affaires Civiles et du Sceau. Mais la procédure de tirage au sort fut réformée...

Les bulletins anonymisés ont été déposés dans une chambre forte,

surveillée 24h/24 par l'armée et un fonctionnaire de l'ADLC assisté d'un préposé des Postes. Le jour J, le directeur des Affaires Civiles et du Sceau est amené sur place.

Il dispose de 3 minutes pour répondre aux 2 énigmes qui lui sont posées par le Gardien de la Clé. S'il échoue, le tirage au sort est reporté à l'année suivante. S'il réussit, il peut avoir lieu selon la procédure en vigueur. Les candidats ayant été tirés au sort sont invités à se présenter dans les 24 h afin de participer au Grand Loto Annuel organisé par la Chancellerie.

Je suis arrivée.

Je descends de la navette qui gîte à cause de la houle d'hiver, je saute sur le quai et je grimpe les marches pour atteindre la cour centrale de l'édifice. Je m'approche de

l'accueil, je choisis 5 cartons numérotés et je vais m'effondrer devant une table sur laquelle je les étaie.

C'est parti ! Les numéros s'agrent. Je place mes jetons sur mes cartons au fur et à mesure de leur tirage. Mon enthousiasme diminue au fur et à mesure que le temps passe ... "Bouroule, bouroule !" crie quelqu'un dans la salle. Mon voisin vient de gagner la 49^e quine et d'obtenir une installation à Rochefourchat.

Ce n'était pas son premier choix, mais il a déjà 32 ans, et il est ravi d'avoir réussi avant d'avoir atteint la limite d'âge. Plus qu'une seule chance pour moi...

Un peu plus tard,

je reprends la navette sans me retourner. Je ne serai donc jamais notaire. Avec la procédure anté-Macron, j'aurais pu tenter un concours pour une création d'office ou racheter un petit office en campagne, même sans apport personnel important, à l'aide d'un prêt CDC cautionné par l'ANC. Mais peut-être était-ce trop simple. Et derrière moi, la silhouette massive de Fort Boyard s'enfonce dans la brume...

Éveline Beaume-Adam ■

Notaire à Beaumes-de-Venise (84)



Moi, Président de la République ?



Ce ministère du Bon Sens me sera directement rattaché. Je sais, ce n'est pas très conforme à la Constitution, mais après tout, quand on bénéficie de l'onction du peuple, ça doit pouvoir passer, non ? Sinon un petit référendum, et le tour sera joué !

« Il fallait décider de mesures immédiatement applicables dès le lendemain de mon élection »

Mesure n°2 : tout nouveau texte de loi, pour être mis en œuvre, devra être accompagné en même temps de la suppression de deux (voire trois ?) textes déjà existants. Cela devrait contribuer à désengorger les prétoires et les cabinets des juristes de tous poils.

Mesure n° 3 : remplacement du principe de précaution par le principe de responsabilité. Je sais, là aussi, il va falloir une réforme de la Constitution, ça ne va pas être simple ! À moins que, là aussi, un petit référendum...

J'en étais arrivé à réfléchir à la mesure n°4 lorsqu'un concert de casseroles m'a sorti de ma rêverie.

Et je me suis réveillé...

M.L.K. ■

Comme les candidats ne manquent pas, je me suis dit :

"Et pourquoi pas moi ? Au point où on en est, un de plus ou un de moins ?".

Bon, mais ce n'est pas tout ça : un candidat, à part des casseroles, ça doit quand même avoir un programme. Et là, ça se complique...

Alors, je me suis dit qu'il fallait d'abord être pratico-pratique et décider de mesures immédiatement applicables dès le lendemain de mon élection.

J'ai donc établi un programme.

Mesure n°1 : création d'un ministère du Bon Sens, seul habilité à valider les projets préparés par les autres ministères.

1 Français sur 2 est utilisateur !

Boostez votre activité grâce aux réseaux sociaux

immonot vous propose ses solutions pour :

- Gérer votre présence sur 6 réseaux
- Partager votre actualité
- Augmenter le trafic de votre site
- Gagner de nouveaux clients

immonot.com

l'immobilier des notaires

Contactez votre conseiller commercial immonot au **05 55 73 80 22**

Le monde à l'envers selon Pénélope

Nous sommes aujourd'hui le 26 janvier 2050, date de la commémoration du "pénélope gate", cette fameuse affaire qui avait défrayé la chronique lors de la campagne pour les élections présidentielles françaises de 2017. Les plus anciens d'entre nous s'en souviennent encore.

À l'époque, personne ne soupçonnait vraiment la portée réelle de cet événement sur la société civile actuelle. L'origine du mot "pénélope" date en effet de ce moment (merci pour lui !) et désigne maintenant une pseudo-activité que d'aucuns imaginent rémunérée et déclarée, sauf que, contrairement à 2017,

c'est désormais tout à fait légal la plupart du temps.

Pensez qu'il y a même des écoles spécialisées où l'on fait son "pénélopat" comme jadis on faisait son droit, et où le prix du meilleur "pénélopat" est décerné chaque année, le 26 janvier, à la thèse la plus brillante de création d'activité fictive.

Les avantages du "pénélopat"

Le paradoxe (qui n'en est plus un aujourd'hui) est que ce travail "pénélopien" (eh oui c'en est un !) est générateur de plusieurs points d'indice de croissance. Il faut dire tout de même que depuis 2047, la croissance économique réelle telle que nous la connaissions alors n'existe plus puisque le taux de robotisation dans l'économie marchande était, en effet, passé à plus de 80 %, obligeant les économistes à inventer un nouveau concept d'inactivité humaine génératrice de revenus, concept créé par Benoît Hamon, homme politique français jusqu'en 2017, qui pourtant avait été copieusement moqué en son temps (il

en est mort de chagrin depuis !) ! Il faut bien s'occuper dans une société où tout est robotisé et "le pénélopat" a ainsi permis d'éviter une dépression nerveuse européenne majeure. Ceci dit, une profession a encore aujourd'hui la chance, voire "le privilège" (attention, ils n'aiment pas ce mot-là !), de travailler réellement. Ce sont les notaires.

Le privilège des notaires

Pour trouver une explication à cette exception, il nous faut remonter à l'an de grâce 2020. Emmanuel Macron, alors président de la République, est empêtré à son tour dans une sordide affaire de "pénélopat" concernant son épouse. Celle-ci est en effet accusée d'avoir bénéficié de subsides conséquents pour un poste créé dès 2017 tout spécialement pour elle au Palais de l'Élysée, celui de chef particulier des macarons présidentiels, alors que le Canard Déchainé révélait trois années plus tard qu'aucun macaron n'avait jamais franchi le perron présidentiel.

L'information avait été donnée par un notaire amiénois fort courroucé que l'on se moquât ainsi de sa friandise préférée d'autant que la fabrication avait été prévue dans sa région des Hauts de France par des robots fonctionnant à l'énergie éolienne (on sait que Macron était alors un fervent adepte des énergies renouvelables). Il faut aussi dire qu'à l'époque, les notaires en général étaient de surcroît très remontés contre Macron depuis la suppression de la réception physique des actes authentiques par l'ordonnance du 26 janvier 2018 prise sur proposition du ministre de l'Économie

du moment, M. Jean Pisani Ferry. Lequel avait en outre annoncé en parallèle l'abolition prochaine de certaines prérogatives de la propriété privée ayant trait à la transmission successorale en ligne directe sous certaines conditions.

D'aucuns y voyaient déjà un lien malicieux entre les deux mesures prises, selon eux, pour favoriser certains lobbies économico-financiers.

Voyant venir les difficultés à deux années de l'élection présidentielle, Emmanuel Macron revint sur la mesure de suppression de la réception des actes notariés, renonça à l'abolition de la propriété privée, et accorda, en outre, à la profession notariale le tarif universel "peregratur".

Marianne débaptisée

Soulagés, les notaires se mirent à affirmer, pour s'inscrire dans l'air du temps, que leur sceau était la représentation du "triomphe de Pénélope". Mais leur activité réelle non robotisée fut cependant circonscrite au divorce par consentement mutuel. Leur tâche étant principalement orientée vers la chasse aux parents qui imitent la signature de leurs enfants afin de ne pas avoir affaire au juge robotisé.

Les meilleurs chasseurs de têtes se voient décerner chaque année, également le 26 janvier, la meilleure valise en carton par Lynda, garde des sots et sinistre de l'injustice des diplômés notaires.

Le monde à l'envers pénelopement vôtre !

Arnaud Hote ■

Notaire à Bapaume (62)



Tintin

au pays des sceaux

Avec la réédition, sous forme colorisée, de "Tintin au pays des Soviets", le 1^{er} album des aventures du petit reporter, l'envie folle m'a pris de raconter le notariat comme si c'était une nouvelle aventure de Tintin...



« C'est sous un ciel où les nuages s'amoncellent que nous trouvons notre jeune reporter Tintin rejoignant au château de Moulinsart son vieil ami le Capitaine Haddock. Ce dernier l'a appelé à l'aide.

- Bonjour Capitaine...
 - Bonjour Tintin ! C'est la fin, je vous le dis, tonnerre de tonnerre, je ne toucherai jamais le prix de mon château. Je suis déshonoré, moi qui avais promis à Tryphon de lui rembourser l'argent qu'il m'avait avancé.
 - Justement le voici ! Bonjour Professeur ! Le Capitaine est désabusé, il désespère de recevoir du notaire le prix de son château.
 - Oh, bonjour Tintin ! Que dites-vous ? Prendre une fusée... pour se rendre sur la Terre... !? Mais vous êtes resté dans la Lune, mon jeune ami ! À propos, je suis venu prendre congé : je pars en Bavière à la réunion annuelle du groupe Bilderberg. J'interviens sur la normativité à l'épreuve des blockchains. Passionnant, non !?
 - Certainement Professeur, je vous envie. Mais, dites Capitaine, le groupe Bilderberg n'est-il pas ce groupe de banquiers, médias

et autres milliardaires emmenés par Ras-tapopoulos pour imposer leurs vues aux dirigeants de la planète ?

- Oui Tintin, mais Tryphon peut encore aller se fourrer dans je ne sais quelle galère pour sauver le monde, moi ce sont mes sous que j'aimerais bien sauver. Or quand j'appelle Maître Écrissenvol, le notaire, je tombe sur la boucherie Sanzo.
 - Eh bien Capitaine, allons lui rendre visite !
 - Très peu pour moi, je ne bouge pas d'ici.
 - Allons Capitaine, vous n'allez pas laisser croire au village que vous n'êtes plus qu'un vieux rafio à la dérive !?

À la recherche du sceau perdu

Finalement regonflé, le Capitaine accompagne Tintin. Ils arrivent bientôt à l'étude de maître Harpagon Écrissenvol, notaire à Moulinsart.

- Mais, cher maître, qu'est-ce que c'est que cette mascarade, tonnerre de Brest ! Vous voilà déguisé en boucher-charcutier maintenant !? C'est donc Mardi-Gras ?
 - Non, cher Capitaine, en fait, je ne suis

plus notaire et comme mon vieil ami Hannibal Sanzo partait à la retraite, j'ai repris sa boucherie dans les locaux de l'étude depuis le 1^{er} janvier dernier !

- Et mes sous, Maître Écrissenvol, où sont mes sous ? Transformés en pâtés sans doute ?

- Pour savoir le sort de vos sous, Capitaine, il faut que vous alliez en ville vous renseigner à l'hôtel des droits (c'est comme ça que ça s'appelle depuis la réforme...). Vous y verrez mon ancien clerc qui en est devenu le patron depuis 3 semaines. Il pourra peut-être vous en dire plus. Pour ma part, je travaille à découper les bêtes en morceau de viande et ça repose car elles sont moins pressées que les clients...

- Alors Capitaine, allons vite à l'hôtel des droits, c'est bientôt l'heure de fermeture des bureaux.

À l'hôtel des droits

Arrivés à l'adresse indiquée par l'ancien notaire, Tintin et le Capitaine sont édifiés par l'allure de l'hôtel des droits : hôtesse d'accueil audio micro greffé sur la tempe, ticket de queue, portillon de sécurité...

- C'est étrange, Capitaine, il n'y a nulle trace de panonceau. Aucune effigie de la République...

Mais l'hôtesse les sort de leur torpeur :

- Cabine 12 !

Les 2 amis pénètrent dans une salle minuscule : 2 chaises, un écran et un terminal de paiement mentionnant "pour prépayer la consultation facturée 50 € TTC, insérez votre carte". La manipulation terminée, un écran s'allume, un visage stylisé apparaît avec une voix synthétique qui déclame : "objet de votre supplique : famille tapez 1,

immobilier tapez 2, autres questions tapez 3". Ayant tapé 3, nos amis remplissent, non sans hésitation, le questionnaire sur l'écran tactile. Finalement, le visage réapparaît et explique :

- Depuis le 1^{er} janvier, il n'y a plus de notaires ; tous les flux financiers planétaires supérieurs à 1 000 € sont contrôlés par une blockchain entre ordinateurs connectés qui renseignent les coordonnées du mouvement financier impulsé ; la transparence est totale ; le prix de vente revenant au sieur Archibald Haddock est entré dans le système mais échappe à la garantie de traçabilité car il est inférieur ou égal à 3 000 €.
 - Comment ça inférieur à 3 000 €, moule à gaufre, paltoquet, iconoclaste ! Dans l'arithmétique qu'on m'a enseignée à l'école, 300 000 c'est supérieur à 3 000, tonnerre de Brest !

- Capitaine, rien ne sert de s'énervier, vous voyez que ce n'est qu'un écran qui s'est d'ailleurs éteint du fait de vos cris ; il faut repayer pour connaître la suite...

45 secondes et 50 € plus tard, l'écran reprend :

- Pour corriger une erreur de saisie, il convient de contrepasser d'abord une écriture à partir de l'ordinateur qui a blockchainé le mouvement erroné ; contactez son utilisateur ; bonsoir monsieur !

- Capitaine : retournons voir maître Écrissenvol, notre seul espoir est de remettre la main sur son ancien ordinateur, afin que 3 000 € soit rectifié en 300 000 €.

À suivre sur notre site notariat2000.com...

Étienne Dubuisson

Notaire à Brantôme (24)



La trahison des clercs ⁽¹⁾

Une étude réalisée par deux chercheurs américains à propos de l'élection de Donald Trump à la présidence des États-Unis apporte un éclairage intéressant aux résultats électoraux récents. Il repose sur le sentiment de trahison des élus.

En dépit de déclarations délirantes et d'affirmations erronées, les votes en faveur de Donald Trump aux États-Unis, tout comme ceux de Nigel Farage et Boris Johnson en Angleterre, ont déjoué tous les pronostics. Deux économistes de l'université de Harvard ⁽²⁾ se sont interrogés sur les raisons de la victoire de ces leaders politiques qui semblaient n'avoir aucune compétence pour diriger un pays. Elles reposeraient fondamentalement sur le fait que la trahison est plus mal ressentie que la tromperie par les électeurs des milieux populaires.

De désillusions en trahisons

Suivant ces chercheurs, nous sommes beaucoup plus sensibles aux conséquences néfastes et aux désillusions imputables

à la trahison d'un partenaire que lorsque celles-ci sont dues au hasard. Il s'ensuit que les candidats, auxquels des électeurs attribuent l'aggravation de leur situation et la trahison des politiques menées, seront rejetés au profit de ceux auxquels on ne peut faire ce reproche.

Dans l'esprit des électeurs, la trahison semble être constituée par le détournement des politiques au profit de l'élu et de ses amis au lieu qu'ils en puissent bénéficier. Mais il faut aussi qu'il y ait des candidats compétents qui puissent avoir la confiance des électeurs pour les gouverner. Le choix des électeurs serait alors ambivalent :

- soit retenir un candidat parmi ceux qu'ils jugent les plus compétents,
- soit, s'ils ne font pas confiance à la classe



politique, élire celui qu'ils jugent le plus incompétent et donc, à ce titre, le moins susceptible de les trahir.

3 532 électeurs américains interrogés

Afin de vérifier la pertinence de ce raisonnement, les chercheurs ont constitué un panel de 3 532 électeurs américains. Dans les jours qui ont précédé l'élection présidentielle, ces électeurs ont été interrogés :

- d'une part, sur leurs opinions quant à la compétence des candidats et leur niveau de corruption ;
- d'autre part, sur leurs intentions de vote.

À la première question, 65 % des personnes interrogées ont répondu qu'Hillary Clinton était plus compétente que Donald Trump contre 12 % ayant un avis contraire. Pour ces dernières, le niveau de corruption de Trump était même sensiblement plus élevé que celui de Clinton.

Parallèlement, et cela est important, une moitié des participants a été sensibilisée à la notion de compétence des dirigeants politiques.

Ce groupe de "clercs" était composé par des Blancs ayant fait des études supérieures, et des non-Blancs vivant dans des zones urbaines. Si ces électeurs souhaitaient choisir un candidat compétent, on devait constater un vote plus important pour cette catégorie. Et, en effet, Hillary Clinton a obtenu 5 % d'intentions de vote de plus que Donald Trump.

L'autre moitié des participants regroupait les habitants des zones rurales et les Blancs

ayant un faible niveau d'études vivant dans des zones urbaines. Cette catégorie constitue le cœur de l'électorat de Trump. Les résultats ont alors été exactement inversés au profit de ce dernier déclaré incompétent par une bonne majorité d'entre eux. C'est donc bien parce qu'ils l'estimaient incompétent et par conséquent sans risque d'être trahis, que les électeurs des milieux populaires ont choisi Donald Trump.

Des facteurs à prendre en compte

Même si cette étude souffre de quelques imperfections sur le plan méthodologique, elle présente l'intérêt de mettre en évidence le facteur trahison dans nos choix politiques.

En France, la trahison est d'ailleurs l'un des reproches les plus fréquents que les personnes non contentes de leur sort et issues des classes populaires font à nos élus. Il ne serait pas étonnant que ces mêmes électeurs préfèrent aussi porter leurs voix sur les plus incompétents des candidats pour échapper à toute trahison.

1. « La Trahison des Clercs » est le titre d'un ouvrage très connu de Julien Brenda, paru en 1927. « Clerc » est utilisé ici dans le sens très général de personne instruite.

2. Rafael Di Tella et Julio Rotemberg : « Populism and the Return of the Paranoid Style : Some evidence and a Simple Model of Demand for Incompetence as Insurance against Elite Betrayal », décembre 2016.



Bernard Thion ■



Pas d'emballement !

Fin 2016, l'activité de négociation immobilière s'est révélée au top dans la majorité des études. En revanche, en ce début 2017, les prévisions demeurent plus prudentes. Revue de détails à travers cette enquête réalisée courant décembre auprès d'un panel de notaires négociateurs répartis sur toute la France. L'enquête a été rédigée le 22 janvier.

Tendance concernant l'activité

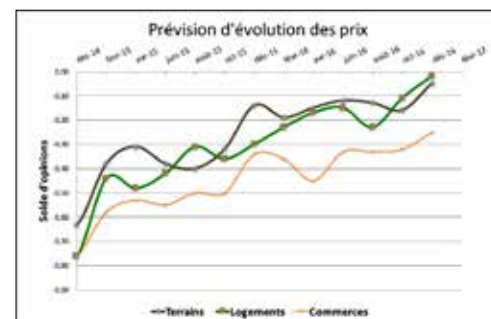


Ces derniers mois ont été très prolifiques sur le marché du logement. Les études qui ont investi dans la négociation immobilière s'en réjouissent.

Depuis la crise de 2008, c'est la première fois qu'il y a un tel consensus parmi notre panel, la moitié des négociateurs ayant constaté une nette amélioration de leur activité en cette fin d'année 2016. Il en résulte un bond important dans la représentation graphique de la tendance correspondante. Cependant, pour le début 2017, les prévisions sont un peu moins optimistes. Les négociateurs ne croient pas que cet engouement sur le marché immobilier puisse

se maintenir longtemps. Comme l'exprime succinctement Me Pinteaux dans la Marne : *"Année électorale + hausse des taux + Macron candidat = incertitude !"*.

Tendance concernant les prix



L'amélioration se poursuit grâce à une diminution généralisée des baisses de prix et quelques augmentations dans les grandes villes favorisées par leur environnement.

Cette amélioration de l'activité s'est aussi traduite par une meilleure orientation des prix, mais sans véritable percée. En décembre, ils n'étaient plus que 9 % à prévoir une baisse des prix (contre 20 % en octobre) et 85 % à miser sur leur stabilité (contre 70 % deux mois plus tôt). Seules

quelques grandes villes (comme Bordeaux, Paris, Lyon et Nantes) connaissent des augmentations très sensibles. Ainsi Mme Roumegous, négociatrice en l'étude de Me Chambrière à Bordeaux, ville bénéficiant d'un environnement très favorable (l'augmentation annuelle y atteint les 5 %), observe : *"un marché tendu avec peu d'offres de vente, plus d'acquéreurs que de vendeurs grâce à des taux bancaires particulièrement bas"*.

Au niveau des terrains, les appréciations sont à peu près les mêmes que précédemment, les partisans des hausses ne dépassant pas 5 %.

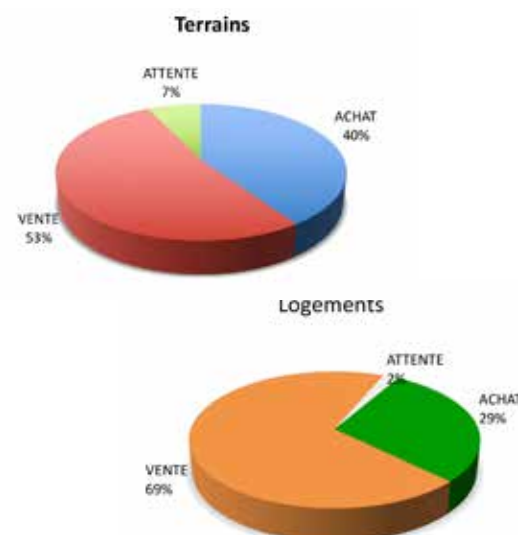
Le conseil des notaires

À plus long terme, cette évolution favorable du marché apparaît beaucoup plus incertaine. Aussi les notaires conseillent d'en profiter rapidement, pour éviter des lendemains plus difficiles. En effet, bien que le marché soit porteur et que les prix s'affichent actuel-

lement dans une tendance haussière, 69 % d'entre eux (contre 57 % deux mois plus tôt) privilégient la vente d'un bien existant avant le rachat d'un logement. Ces proportions passent de 44 % à 53 % pour les terrains. Ce regain de prudence s'explique essentiellement par la perspective d'une augmentation des taux dans un avenir plus ou moins proche. Celle-ci aurait pour conséquence une faiblesse des prix à la vente et une augmentation des coûts d'achat ce qui ne favoriserait, en aucune façon, les transactions immobilières.

Évolution de l'environnement économique

Cette appréhension des notaires quant à l'évolution des marchés ne semble pas partagée par les analystes des marchés financiers. En dépit des incertitudes que laissent planer les annonces de Donald Trump, le retrait de l'Angleterre de l'Union Européenne et les prochaines élections française et allemande, la Bourse apparaît plutôt confiante dans les perspectives économiques. Il est vrai qu'en janvier, avec la formation de deux leaders mondiaux (l'un en lunetterie par le mariage d'Essilor avec l'italien Luxottica, et l'autre dans les équipements de l'aéronautique par l'OPA de Safran sur Zodiac), l'industrie française montre qu'elle ne manque pas d'ambition.



Bernard Thion



Côté cour

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

Responsabilité

- Une cession de parts moyennant un versement occulte n'est pas constitutive de corruption passive.

La cession par un notaire des parts d'une SCP où il exerce son activité n'est pas un acte relevant des missions d'un notaire ou facilité par elles ; elle ne peut donc être poursuivie pour corruption passive. Application à une cession opérée contre paiement, partiel, occulte.

Cf. article de Richard Crône, page 43, Solution Notaires n°2- 2017.



- Le notaire qui omet d'informer l'acheteur de l'absence de syndic n'engage pas sa responsabilité.

L'absence de syndic ne constitue pas un vice de nature à rendre l'immeuble impropre à son usage. Le notaire, dont le seul tort est de ne pas avoir vérifié qu'un syndic était en fonction, n'engage pas sa responsabilité civile.

Cf. article de Richard Crône, page 42, Notaires n°2- 2017.



Immobilier

- Retrait du permis de construire obtenu après la vente : pas de nullité de la vente pour erreur.

L'acheteur d'un terrain qui obtient, après la vente, un permis de construire, retiré ensuite pour risque d'inondations, ne peut pas demander la nullité de la vente pour erreur. Celle-ci devant s'apprécier au moment de la formation de la vente.

Cass. 3e civ. 24-11-2016 n°15-26. 226 (cf. Solution Notaires n°2-2017)

- Est fautif le vendeur qui dissimule à l'acheteur un procès en cours pour des malfaçons sur le bien

Le vendeur qui dissimule à l'acheteur avoir obtenu en justice une indemnisation provisoire du précédent vendeur pour des désordres décennaux et qui n'a pas fait les travaux, commet une faute.

Cass. 3e civ. 10-11-2016 n°14-25. 318 (cf. Solution Notaires n°2-2017)

Profession

- Lutte contre le blanchiment : les obligations sont alourdies.

Le dispositif anti-blanchiment devient encore plus contraignant, résultat de la transposition d'une quatrième directive européenne. Comme les autres professionnels du droit et du chiffre, les notaires doivent rapidement s'y conformer, sous peine de sanctions aggravées.

Ord. 2016-1635 du 1-12-2016 : JO 2 texte n° 14.



Utilisez les ventes interactives 36h immo pour vendre vite et mieux

7 fois sur 10, ça marche !



Un vendeur pressé ?

RAPIDE



Des héritiers en désaccord sur le prix ?

EFFICACE



Une succession à régler ?

SÉCURISÉ



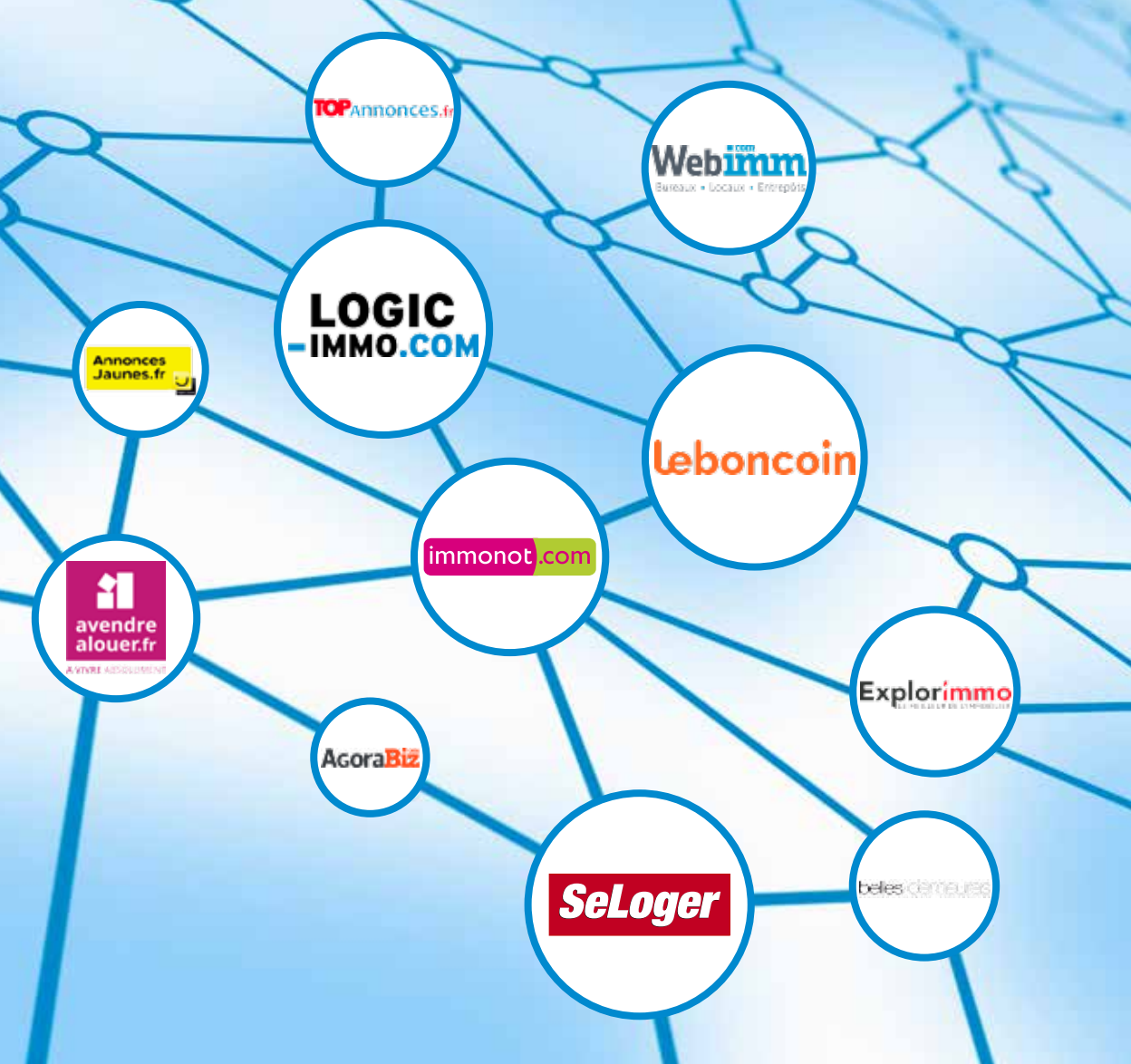
Un bien qui correspond à une forte demande ?

RÉMUNÉRATEUR

Conception : notariat services

Pour en savoir plus,
contactez Christelle au 05 55 73 80 22

36h immo
by **immonot.com**



**PROFITEZ DE NOTRE OFFRE DE DIFFUSION
SUR L'ENSEMBLE DES GRANDS PORTAUX IMMOBILIERS**

Des partenariats exclusifs / Des tarifs avantageux