

I

COMMUNIQUER, S'INFORMER, S'ORGANISER

1

Statut et règles déontologiques de la profession

Objectifs

- Appréhender les obligations professionnelles et les principales missions du notaire.

Mots-clefs

- Authenticité, acte, service public, responsabilité, émoluments, honoraires.

Principaux textes

- Loi 25 ventôse an XI¹, ord. des 28 juin 1945 et 2 novembre 1945², décret du 26 novembre 1971, loi du 31 décembre 1971 modifié par la loi du 31 décembre 1991, décret 5 juillet 1973 modifié par les décrets 20 août 2007 et du 9 juin 2008 (formation des notaires), loi du 13 mars 2000³, le règlement national et le règlement inter-cours.

Le notaire est un **officier public** nommé par le garde des Sceaux.

L'État contrôle ainsi le nombre et l'implantation des offices sur le territoire⁴. Sa nomination est précédée par l'obtention d'un diplôme⁵ : Diplôme supérieur du notariat (clôturant la formation de la *voie universitaire*) ou le diplôme de notaire (clôturant la formation de la *voie professionnelle*).

Le notaire exerce son activité en qualité de professionnel libéral⁶ sous le contrôle de la puissance publique.

Il se voit confier de **nombreuses missions (I)** pour lesquelles il perçoit une **rémunération** encadrée par les textes **(II)**. Le contrôle du respect de ses obligations professionnelles **(III)** est assuré par ses pairs dans le cadre d'une organisation hiérarchisée et par le biais d'une inspection annuelle. En cas de manquement, le notaire est tenu envers ses clients à une **responsabilité professionnelle** (civile et pénale) dont la mise en œuvre est assurée par une assurance professionnelle et une garantie collective.

● I. Les principales missions du notaire

D'une façon générale, le notaire exerce une mission de service public fondée sur des obligations de conseil et d'information renforcées. Déléataire du sceau de l'État, son rôle principal est celui de donner un caractère authentique aux actes qu'il reçoit et d'en assurer la conservation.

A. Rédiger et recevoir des actes authentiques

Une définition de l'acte authentique figure dans le texte de l'article 1317 civ. : « *L'acte authentique est celui qui a été reçu par officiers publics ayant le droit d'instrumenter dans le lieu où l'acte a été rédigé, et avec les solennités requises. Il peut être dressé sur support électronique s'il est établi et conservé dans des conditions fixées par décret en Conseil d'État.* »

1. Consultable sur legifrance.

2. Création du CSN et du statut du notariat.

3. Création de l'AAE.

4. L'État organise les concours des offices créés dans certaines zones du territoire pour maintenir un service public de proximité adapté aux évolutions démographiques.

5. La procédure de nomination suppose notamment l'accomplissement du stage du futur notaire, la constitution d'un dossier, l'accord de la commission d'accès à la profession et du Procureur, etc.

6. En nom personnel ou au sein d'une société de type SCP, SELARL, etc.

Une **définition de l'acte authentique notarié** a été donnée par le rapport rendu à l'occasion de la journée nationale de réflexion sur l'authenticité, organisée par la profession le 14 novembre 2013 : « *Un acte instrumentaire, dressé, vérifié et conservé par l'autorité publique.* »

Les **principaux caractères de l'acte authentique** sont les suivants :

- **La force probante** : le contenu de l'acte notarié fait foi. Seul l'aboutissement d'une procédure d'inscription de faux pourrait le remettre en cause.
- **La date certaine** : la date de signature doit figurer en lettres et est un élément essentiel de l'acte. L'apposition de la signature du notaire confère à l'acte l'authenticité et la date certaine.
- **La force exécutoire** : l'acte authentique est exécutoire de plein droit. En cas de manquement par l'une des parties à ses obligations¹, l'autre partie peut s'adresser directement à un huissier pour demander l'exécution de l'obligation sans devoir obtenir, au préalable, un jugement.

Les conditions de préparation et de signature des actes notariés constituent **un gage de sécurité juridique**.

Traditionnellement, il existe deux sortes d'actes notariés : l'acte est reçu en « **minute** » lorsque le notaire conserve l'original. L'acte est reçu en « **brevet** », lorsque le notaire se dessaisit de l'original et n'en conserve qu'une copie.

Le notaire peut également recevoir des **actes authentiques électroniques (AAE)** à l'aide de sa clé REAL. Ce procédé de signature dématérialisée permet un gain de temps : la signature n'est apposée que deux fois par chaque partie et le notaire (une fois pour signer l'acte et une fois pour signer les annexes). Elle permet également au notaire de limiter le volume de ses archives et de transférer la responsabilité de la conservation de l'acte au **MICEN**.

Pour recevoir un acte, le notaire doit être **compétent territorialement**. En principe, il peut instruire sur tout le territoire français. Par exception, le notaire ne peut pas recevoir la *première mutation* à titre onéreux de biens immobiliers ou cession de parts ou action d'une société d'attribution, après l'établissement d'un état descriptif de division ou d'un arrêté de lotissement, lorsque les biens concernés sont situés en dehors du ressort de la cour d'appel dans lequel est établi l'office et des TGI limitrophes.

Le notaire doit recevoir personnellement les clients et leur donner lecture de l'acte. Par exception, la lecture des actes² peut être donnée par un clerc dûment habilité. Ce dernier signe avec les clients et le notaire signe le même jour pour conférer à l'acte son authenticité.

Certains actes, dits solennels, ne peuvent être reçus que par le notaire en personne³ (*testament authentique, donation, donation entre époux, reconnaissance d'enfant, consentement à adoption, contrat de mariage, etc.*).

B. La conservation des actes et autres documents

Cette question est traitée dans la fiche 3 du présent ouvrage.

C. La publicité foncière

Textes : décret du 4 janvier 1955, article 710-1 civ. issu de la loi du 28 mars 2011.

Il s'agit d'une **formalité obligatoire** pour certains actes qui doivent être publiés auprès du service de publicité foncière. Elle vise à informer les tiers en rendant public la plupart des actes concernant les immeubles. Elle permet de rendre l'acte opposable aux tiers.

1. Exemples : non-paiement de loyers ou de la partie payable à terme d'un prix de vente.

2. Non-solennels.

3. Et non par un clerc habilité.

Exemples d'actes à publier

- Actes translatifs de propriété (vente, échange, donation, donation-partage, dation en paiement, attestation d'hérédité dans le cadre successoral, partage, etc.).
- Règlements de copropriété, état descriptif de division et modificatifs.
- Servitudes actives (profitant à l'immeuble) et passives (grevant l'immeuble).
- Droits réels: hypothèques (conventionnelles, légales, judiciaires); privilège (de vendeur, de prêteur de deniers), commandement de saisie, droit de retour conventionnel, interdiction d'aliéner ou d'hypothéquer, etc.
- Mainlevées.
- Baux de 12 ans et plus, et ceux contenant une quittance de loyers de plus de 3 ans.
- Déclaration d'insaisissabilité.

Le service de la publicité foncière compétent est celui du lieu de situation de l'immeuble concerné.

Les actes pouvant donner lieu à publicité foncière sont définis par l'article 710-1 civ. Il s'agit des actes notariés, des décisions juridictionnelles et des actes administratifs.

Délai de publicité foncière: 1 mois pour les actes soumis à la formalité fusionnée. 2 mois pour les autres actes.

Effets principaux de la publicité foncière

- Opposabilité de l'acte aux tiers.
- Participe à la sécurité juridique des transactions immobilières.
- Condition de validité d'une déclaration d'insaisissabilité.

Téléactes: la publicité foncière peut être dématérialisée pour un certain nombre d'actes¹: ventes, constitution de servitudes, mainlevées simplifiées ou normalisées, bordereaux d'inscription (ou de renouvellement et rectificatifs), certaines licitations, attestation immobilières après décès.

Pour être publié, l'acte doit répondre à certaines conditions de forme.

Exemple: la première partie de l'acte normalisé de vente doit contenir les mentions suivantes: date et rédacteur de l'acte; qualification juridique de l'acte, comparution des parties à l'acte; désignation complète des immeubles; effet relatif; références de publication de l'état descriptif de division et de ses modificatifs éventuels pour les fractions d'immeubles; charges et conditions; propriété, entrée en jouissance; prix et modalités de paiement; déclarations fiscales.

Le service de la publicité foncière contrôle les pièces qui sont déposées par le notaire.

Les causes de **refus du dépôt** et de **rejet de la formalité** sont énoncées par l'article 34 du Décret du 4 janvier 1955 dont l'essentiel est rappelé ci-dessous.

Le dépôt est refusé:

- Si l'expédition, extrait ou copie qui doit être conservé au service chargé de la publicité foncière ne comporte pas la mention de certification de l'identité des parties.
- Si les immeubles ne sont pas individuellement désignés, avec indication de la commune où ils sont situés; [...]
- En cas de défaut de remise de l'extrait cadastral ou des documents d'arpentage.
- En cas de non-production de la partie normalisée de l'acte visée au deuxième alinéa du 1 du présent article.

1. Liste au 1^{er} janvier 2014.

La formalité est rejetée si, après avoir accepté le dépôt, le service chargé de la publicité foncière constate :

- a) soit l'omission d'une des énonciations prescrites par les articles 5, 6 et 7, sous réserve du droit pour les intéressés de redresser les erreurs matérielles de l'expédition, extrait, ou copie, par un document rectificatif prenant effet à la date de son dépôt;
- b) soit une discordance entre, d'une part, les énonciations relatives à l'identification des parties ou à la désignation des immeubles contenues dans le document à publier, et, d'autre part, les énonciations correspondantes contenues dans les titres déjà publiés depuis le 1^{er} janvier 1956, sauf justification de l'exactitude du document à publier;
- c) soit, pour les ventes autres que judiciaires, la production d'une partie normalisée non conforme aux prescriptions du deuxième alinéa du 1 du présent article, sous réserve du droit, pour les intéressés, de redresser les erreurs matérielles de cette partie.

Le rejet donne lieu à l'établissement d'une **attestation rectificative** signée par le notaire et qui doit être publiée dans le délai d'un mois à compter de la notification.

D. Missions diverses (*non exhaustif*)

- Le notaire est **collecteur d'impôts** : il perçoit et reverse la fiscalité rendue exigible du fait de la signature d'un acte (taxe de publicité foncière, droit d'enregistrement, impôt dû au titre de la plus-value des particuliers, etc.).
- **TRACFIN** : le notaire a une obligation de vigilance dans le cadre de la lutte contre le blanchiment d'argent. Il doit vérifier l'origine des deniers utilisés par les clients. Si le paiement n'est pas assuré au moyen d'un emprunt reçu par acte notarié, l'acquéreur doit fournir un justificatif concernant l'origine des fonds : copie de l'offre de prêt sous seing privé ou attestation d'origine des fonds établie par la banque. Le notaire qui a un doute concernant l'origine des fonds, leur utilisation future, l'identité du donneur d'ordre ou la finalité de l'opération, doit faire une *déclaration de soupçon au service TRACFIN*.
- Le notaire peut intervenir en qualité d'**expert mandaté par le juge**. Ex. : en matière de divorce contentieux (cf. fiche 15).
- Le notaire peut également intervenir en matière de **négociation immobilière**. Cette question est traitée dans la fiche 25 du présent ouvrage.
- L'alimentation de la base **PERVAL** fait partie de ses obligations professionnelles.
- Le notaire a la charge du contrôle des actes accomplis par le mandataire dans le cadre de la mise en œuvre du mandat de protection future notarié.

● II. La rémunération du notaire

Texte : décret du 8 mars 1978, portant tarif des notaires, modifié notamment en 2011.

Outils : guide de la taxe, commentaire du tarif des notaires (*collection Pratique notariale, édition lexisnexis*) et barèmes rapides.

A. Émoluments et honoraires¹

La rémunération des notaires est encadrée par les pouvoirs publics. La plupart des actes donnent lieu à perception d'émoluments (proportionnels ou fixes). D'autres actes, ou conseils, sont rémunérés par des honoraires fixés d'un commun accord avec les clients².

- **1. Les émoluments : une rémunération tarifée au niveau national**

- a) Les émoluments d'actes

En principe, tous les actes reçus par le notaire donnent lieu à paiement d'émoluments proportionnels (classés par série et coefficient³) ou fixes (en unité de valeur).

La base des émoluments proportionnels varie en fonction de la nature de l'acte.

- b) Les émoluments perçus pour l'accomplissement des formalités et les débours

L'accomplissement des formalités (préalables et postérieures) est rémunéré par la perception d'émoluments spécifiques.

Un **émolument forfaitaire de 90 UV** est dû pour certains actes soumis à publicité foncière. Il s'agit de ceux qui constatent une mutation ou constitution de droits réels immobiliers : ventes, donation, attestations de propriété successorales, baux de plus de 12 ans, etc. **Ce forfait englobe les formalités suivantes** : actes d'état civil, cadastre, attestations, copies (authentique, sur libre, pour publier), extraits d'acte, demande d'états hypothécaires.

Les actes régis par l'article 2377 civ. tels que les prêts garantis par une sûreté réelle ou les mainlevées, ne sont pas concernés par le forfait.

Les formalités non comprises dans le forfait donnent lieu à des émoluments complémentaires (ex. : archivage numérisé, diagnostics divers, purge de droit de préemption, urbanisme, etc.).

Le remboursement des **débours** (sommes payées à un tiers par le notaire dans le cadre de la préparation du dossier) apparaît également dans la taxe.

- **2. Les honoraires des articles 4 et 13 du décret de 1978**

Certaines activités de conseil et certains actes sont rémunérés par des honoraires.

Les honoraires de l'article 4 concernent certaines consultations, certaines démarches en matière successorales (expertises, déclarations de revenus, etc.) et les consultations en matière de don manuel. **Les honoraires de l'article 13** concernent les dossiers se rattachant au droit des affaires (cession de fonds de commerce, baux commerciaux, etc.).

Le montant des honoraires doit être convenu, avant la réalisation de la prestation de service, d'un commun accord avec **le client qui doit approuver la taxe**.

B. Participation et concours de plusieurs notaires

Chaque client a la liberté de se faire assister par le notaire de son choix. Les règlements national et intercour fixent les règles déontologiques applicables entre confrères.

- **1. Définitions**

En cas de pluralité de notaire intervenant dans un dossier, il y a soit concours, soit participation. « *Le concours est l'intervention d'un notaire appelé à la réception d'un acte dont la minute est attribuée*

1. La négociation donne lieu à perception d'un émolument particulier (cf. fiche 25).

2. Un tableau récapitulatif de la rémunération du notaire est consultable à la fin du D du 8 mars 1978 sur légi-france.

3. Ex. : vente : S1, coeff. 1.

à un autre notaire en vertu des dispositions du règlement applicable. La participation est l'intervention d'un notaire ou de plusieurs notaires à l'établissement d'un acte qu'il ne reçoit pas.» Lorsqu'il y a concours, les deux notaires paraphent et signent l'acte. Le concours ou la participation ouvrent droit au partage d'émoluments.

Il ne peut y avoir ni concours, ni participation, pour les actes suivants : attestation immobilière après décès, certificat de propriété, procès-verbal d'adjudication judiciaire, acte rémunéré par un émolument fixe.

- **2. Attribution de la minute**

Principe : la minute de l'acte est attribuée au notaire qui représente la plus grande somme d'intérêts.

Exceptions : cette règle connaît des exceptions en fonction de la nature de l'acte. Exemple de la vente : cf. fiche 26.

- **3. Partage des émoluments (art. 68 règlement)**

Le notaire attributaire de la minute partage les émoluments avec les notaires participants ou en concours.

Principes applicables : le notaire détenteur de la minute reçoit 20 %. Les 80 % restants sont partagés en fonction des intérêts représentés entre les autres notaires.

« Toutefois, le notaire détenteur de la minute a droit à la moitié des émoluments du notaire participant lorsque ce dernier est absent et non représenté à la fois à la signature de l'avant-contrat authentique ou sous seing privé rédigé par un notaire et à la signature de l'acte. Cette disposition ne s'applique pas si l'acte est reçu sous forme électronique. »

III. Règles et organisation de la profession

Le notaire est soumis à des règles déontologiques et disciplinaires définies par le règlement national. Leur respect est assuré par des contrôles effectués par les instances de la profession notamment par le biais d'une inspection annuelle.

A. Discipline et déontologie notariales

Le règlement national contient les règles morales de la profession.

- **1. À l'égard des clients**

Le notaire est tenu de veiller à l'**intérêt de ses clients** et à exercer en toute **impartialité**. En conséquence, il ne peut pas recevoir les actes dans lesquels des parents ou alliés¹ sont parties. Le notaire doit tout mettre en œuvre pour remplir ses **obligations d'information et de conseil**. Le **secret professionnel** doit être *absolu* selon les termes du règlement national.

- **2. Entre confrères**

Le règlement national et le règlement intercourts fixent les règles déontologiques applicables entre confrères (cf. notamment les règles de participation et de concours).

1. Jusqu'à un certain degré.

• 3. Les activités prohibées

Selon les termes du D. du 19 décembre 1945, il est interdit aux notaires¹ :

«1° De se livrer à aucune spéculation de bourse ou opération de commerce, banque, escompte et courtage; 2° De s'immiscer dans l'administration d'aucune société ou entreprise de commerce ou d'industrie; 3° De faire des spéculations relatives à l'acquisition et à la revente des immeubles, à la cession des créances, droits successifs, actions industrielles et autres droits incorporels; 4° Des'intéresser dans aucune affaire pour laquelle ils prêtent leur ministère; [...] 7° De se servir de prête-nom en aucune circonstance même pour des actes autres que ceux désignés ci-dessus [...] »

B. L'organisation de la profession

Le **Conseil supérieur du notariat (CSN)**² a été créé en 1945. Il s'agit d'un établissement d'utilité publique. Ses missions sont les suivantes³ : représenter la profession auprès des pouvoirs publics, déterminer la politique générale du notariat et son évolution, et fournir des services collectifs aux notaires.

Des délégués régionaux sont élus et se réunissent en assemblée générale une fois par an. Le bureau du CSN comprend 7 membres. Son président est élu pour deux ans.

Les notaires sont également regroupés au sein de **24 conseils régionaux** et **80 chambres départementales ou interdépartementales**.

La **formation (initiale et continue)** des notaires et des collaborateurs est assurée par l'université, les Instituts des métiers du notariat (IMN) et centres de formation de la profession notariale (CFPN), ainsi que des organismes de formation (INAFON, CRIDON, etc.)⁴. Le Centre national de l'enseignement notarial (CNEPN) a pour mission essentielle de coordonner les enseignements dispensés par les IMN, les CFPN et les universités.

Par ailleurs, les notaires se réunissent en Congrès autour d'un thème qui diffère chaque année.

C. La responsabilité professionnelle du notaire

Le notaire souscrit une assurance en responsabilité professionnelle individuelle. Il est également couvert par une garantie professionnelle collective (caisse de garantie).

Chaque notaire en exercice fait l'objet d'une inspection annuelle ayant pour objectif de veiller à la garantie des droits et intérêts de la clientèle. Cette inspection est effectuée par un notaire de la compagnie accompagné par un expert-comptable ou commissaire aux comptes ayant prêté serment devant le TGI.

Toute action civile ou pénale, subie ou introduite par le notaire, doit être notifiée à la Chambre dans les 15 jours.

1. Y compris par personnes interposées.

2. Un Institut d'études juridiques et l'Institut de développement assistent le CSN.

3. Source : site des notaires de France (www.notaires.fr).

4. Certains lycées publics dispensent les enseignements du BTS notariat.