

Le notaire est un Officier public. Cela signifie qu'il possède une délégation de puissance publique de la part de l'Etat français. Selon les termes de l'article 1er de l'ordonnance du 2 novembre 1945 relative au statut du notariat : « Les notaires sont les officiers publics établis pour recevoir tous les actes et contrats auxquels les parties doivent ou veulent faire donner le caractère d'authenticité attaché aux actes de l'autorité publique ».

Sa fonction est très ancienne et remonte à l'époque de l'antiquité. Sa mission légale est de conférer la force authentique aux conventions que les parties lui demandent de recevoir après avoir dispensé son conseil (1).

Nommé par le Garde des Sceaux, Ministre de la Justice, il est directement placé tout au long de son exercice sous le contrôle d'une chambre départementale de discipline ainsi que celui du Procureur de la République. Plus généralement, cette profession réglementée obéit à une organisation aussi stricte qu'efficace (2).

Enfin, pour accéder à la fonction de notaire, une formation exigeante et rigoureuse doit être suivie dans les meilleures facultés de droit de France (3).

Avant de revenir sur ces différents aspects, une courte présentation liminaire du notariat en France en 2012 paraît utile.

Observation liminaire : Le notariat en France en 2012

Le notaire est un juriste de plein exercice qui peut intervenir sur tous les domaines du droit à l'exception de ceux pour lesquels les avocats ont un monopole devant les tribunaux.

Cependant, depuis plusieurs décennies, l'expertise des notaires s'est concentrée sur les aspects essentiels de la transmission du patrimoine des particuliers, des entreprises ou associations et des collectivités : l'immobilier professionnel ou d'habitation, le financement, le droit des personnes et de la famille, le patrimoine, le droit de l'entreprise...

Près de 10 000 notaires exercent en France, dans des études dont la répartition sur le territoire est fixée par le Ministère de la Justice pour faciliter l'accès aux services notariaux. Depuis plusieurs années, ces effectifs sont en nette progression tant pour le nombre d'offices que pour le nombre de notaires et de collaborateurs. A ce jour, 4 500 offices notariaux et 1 300 bureaux annexes sont actuellement disponibles pour le public sur l'ensemble du territoire national.

Les notaires emploient plus de 50 000 salariés dont un tiers de juristes de haut niveau. Les profils de ces collaborateurs sont très diversifiés, beaucoup ayant reçu une formation universitaire poussée.

Chaque année, les notaires de France reçoivent dans leurs études 20 millions de personnes. Ils traitent des capitaux pour un montant annuel de 600 milliards d'euros et établissent 4,6 millions d'actes authentiques pour un chiffre d'affaires d'environ 6 milliards d'euros.

Cette présence n'est pas particulière à la France. Les notaires font partie d'un puissant réseau européen et international. A titre d'exemple, 21 pays de l'Union Européenne sont réunis au sein du Conseil des Notariats de l'Union Européenne (CNUE) qui est l'interlocuteur des pouvoirs européens à Bruxelles où il dispose d'une représentation permanente. On peut aussi mentionner que 81 pays dans le monde sont rassemblés dans l'Union Internationale du Notariat (UINL). Le

notariat français intervient aussi en Chine depuis plus de 20 ans. Son action repose essentiellement sur le Centre sino-français de formation et d'échanges notariaux et juridiques à Shanghai, lequel a été inauguré le 7 février 2001 suite à un accord entre le Conseil supérieur du notariat français (CSN), l'Association des Notaires de Chine (ANC) et l'Association des Notaires de Shanghai, avec la coopération de la Cour de cassation, de l'Université de Paris II, et de la Caisse des dépôts et consignations.

La profession notariale se caractérise également par une organisation particulièrement structurée et une déontologie dont l'application est strictement contrôlée pour assurer une participation directe au service public de la sécurité juridique.

Il est aussi important de souligner que les notaires présentent la particularité d'être non seulement des professionnels libéraux mais également des officiers publics, disposant de prérogatives déléguées par l'État pour conférer l'authenticité aux actes qu'ils établissent, les faire publier et les conserver. A ce titre, les sommes détenues par les notaires pour le compte de leurs clients sont déposées à la Caisse des Dépôts, Établissement Public de l'État, ce qui donne aux dépôts des clients une sécurité financière exceptionnelle, que ce soit pour les prix de vente, les prêts, les éléments d'actifs en attente de dévolution, ainsi que des sommes destinées à régler les taxes fiscales.

La fonction et les missions du notaire

Le conseil du notaire : une prestation juridique au service de l'efficacité

Juriste à part entière, le notaire est un professionnel à part dans le monde du droit. Conseil et confident de son client, rédacteur d'actes et de contrats, conciliateur, arbitre, il est aussi délégué de l'autorité publique. Sa fonction est beaucoup plus large que celle des « public notaries » anglo-saxons.

Contrairement à ces derniers dont la fonction est d'être principalement des certificateurs, le notaire est un juriste qui après avoir conseillé ses clients prend en charge la rédaction des actes, et doit s'assurer du bon équilibre des contrats dans l'intérêt des parties mais aussi du respect de l'intérêt général.

Professionnel libéral comme l'avocat, astreint comme lui au secret professionnel, en charge de la défense des intérêts de son client, le notaire peut conseiller toutes les parties à un acte ou un contrat même si la pratique veut de plus en plus que chaque partie ait son notaire. Dans l'assistance aux intérêts de leurs clients, les notaires qui interviennent en participation auront tous néanmoins vocation à s'assurer de l'équilibre et de la sécurité des clauses contractuelles afin d'éviter le contentieux. Le notaire, grâce à son expérience de conciliation et de sécurité, grâce également à la formation dont il bénéficie, peut proposer à ses clients toute clause contractuelle novatrice destinée à remplir ses objectifs, avant même qu'elle ne soit prévue dans notre droit.

L'acte authentique du notaire, facteur de sécurité

Le notaire a reçu de la loi la possibilité de délivrer des actes authentiques. En apposant le sceau de l'État sur son acte, il lui donne la force d'un acte de l'autorité publique.

L'acte authentique intervient dans des domaines les plus divers du droit : transactions immobilières, contrats de mariage, financements, statuts de société, fonds de commerce,

testaments...

La force probante absolue

Authentifier un acte, c'est à la fois recueillir les consentements des parties et leur donner une force juridique particulière.

Pour recueillir les consentements, le notaire doit informer et conseiller ses clients sur les conséquences juridiques, financières ou fiscales de leur projet et sur les instruments juridiques les mieux à même de les mettre en œuvre dans le respect de l'ordre public et de la légalité.

Mais en délivrant l'authenticité, c'est-à-dire en apposant le sceau de l'État français à côté de la signature des parties sur l'acte qu'il rédige, le notaire va donner à son acte une force particulière.

Le contenu de l'acte est garanti par le notaire, pour tous les faits et observations que le notaire est en mesure de constater lui-même. Le notaire doit s'assurer notamment de l'identité des parties, de leur volonté de s'engager, du contenu de leur engagement.

L'acte authentique bénéficie d'une force probante particulière. En effet, le contrat ou l'acte notarié a force probante, ce qui confère un caractère incontestable aux faits énoncés et constatés par le notaire et voit l'acte authentique occuper la première place dans la hiérarchie des preuves établies par le Code civil. Seule une procédure de type pénal dont la mise en œuvre est exceptionnelle, peut permettre à un contractant de rejeter les faits constatés par un notaire. Cette force probante s'impose aux parties, mais également à la justice, à l'État et aux tiers. Elle donne à l'acte du notaire la même valeur qu'une décision de justice.

L'acte authentique apparaît ainsi comme un instrument juridique adapté aux besoins d'une société qui veut assurer ou développer son niveau de

sécurité juridique pour les raisons suivantes :

Son formalisme préserve la liberté individuelle ;

Son efficacité assure la protection des intérêts économiques ;

Sa transparence permet l'information de l'Etat.

Par la sécurité qu'il apporte, c'est un instrument de liberté juridique, car il protège le faible contre le fort, le consommateur face au professionnel. Il rend ainsi inutile la multiplication des textes protecteurs. Le mode de preuve qu'il constitue en fait également un instrument particulièrement efficace pour les contrats électroniques.

L'exécution est facilitée

Un acte authentique a date certaine, à l'inverse d'un acte sous seing privé, qui pour avoir ce caractère, doit faire l'objet d'un enregistrement auprès de l'administration fiscale.

Un acte notarié a de surcroît force exécutoire, de plein droit, du simple fait de sa remise à une personne en charge de son exécution (l'huissier de justice par exemple), contrairement à un acte sous seing privé qui doit préalablement être présenté au juge pour devenir exécutoire. Il peut

faire directement l'objet de mesures judiciaires d'exécution forcée.

Il convient de noter que cette force exécutoire vaut au sein de l'ensemble de l'Espace judiciaire européen qui reconnaît aux actes notariés la même efficacité que les décisions de justice.

Enfin lorsque l'acte s'accompagne d'un mouvement de fonds (ce qui arrive fréquemment pour des montants parfois élevés sur une durée parfois longue), le notariat dispose, grâce à son partenariat avec la Caisse des Dépôts (établissement financier de l'État français), d'une véritable garantie de représentation des fonds. Les fonds des clients destinés à l'opération envisagée sont en effet obligatoirement déposés par le notaire à la Caisse des Dépôts.

La garantie de conservation

L'acte authentique bénéficie d'une garantie de conservation dans une totale confidentialité. Archivé pendant 75 ans sous la responsabilité du notaire, l'acte est répertorié à la fois à l'étude notariale et au greffe du tribunal.

Le notaire conserve l'original des actes (les minutes) et délivre des copies à son client. Après 75 ans, l'acte est transféré aux archives de l'État qui les conserve sans limitation de durée.

Un conseil et un accompagnement à long terme

Beaucoup plus qu'un interlocuteur ponctuel, intervenant sur acte, le notaire s'associe à la stratégie de long terme de son client, entreprise, collectivité publique ou particulier, dans l'objectif de rendre conformes à cette stratégie ses différents projets, dont certains peuvent demander plusieurs années pour se concrétiser. Ce conseil se manifeste sous des formes très diverses, en fonction de la demande de chaque interlocuteur. Le notaire peut intervenir seul sur un dossier, à la demande de ses clients, ou en concours avec un ou plusieurs autres notaire(s) qui assiste(nt) plus particulièrement un autre client pour le même dossier, ou qui traite(nt) un aspect particulier du dossier pour le même client.

Les notaires sont par excellence des rédacteurs d'actes où la rigueur du raisonnement juridique s'associe à une volonté de défense de l'équilibre contractuel et de recherche de la sécurité et de l'efficacité.

Qu'ils interviennent seuls ou à plusieurs, les notaires ont pour vocation de défendre l'équilibre contractuel du dossier en vérifiant que les demandes de leurs clients ont bien été traduites, en conciliant les points de vue adverses dans une optique de prévention des contentieux, en s'assurant que l'ordre public est respecté, et que la sécurité maximale du contrat est garantie.

Un engagement de qualité, de transparence et de rapidité

Soucieuse de la fiabilité, mais également de la qualité du service rendu, la profession notariale s'est engagée depuis plusieurs années dans une démarche d'amélioration de qualité des relations avec la clientèle. De nombreuses études sont certifiées ISO mais beaucoup plus encore ont conclu une charte de qualité portant notamment sur les délais de traitement des dossiers. La qualité du service notarial s'est donc considérablement accrue.

S'ils sont mécontents du service des notaires, ou s'ils ont une interrogation, les clients peuvent déposer des réclamations ou des plaintes devant les Chambres de Notaires. Ces réclamations sont

instruites par des membres de la profession en coordination avec les tribunaux. Une réponse est assurée au plaignant.

Seulement 1 acte sur 1 000 rédigés dans les études de France donne lieu à un contentieux.

Une coordination avec les autres professionnels

Les notaires travaillent en collaboration ou en réseau avec les autres professionnels du droit (avocats, huissiers, juristes d'entreprise), les professionnels de l'immobilier (négoceurs, commercialisateurs, experts, géomètres experts), les banquiers (notamment pour le financement de l'immobilier), les juristes d'entreprise, les professions du chiffre (experts-comptables, commissaires aux comptes), les juristes des collectivités publiques nationales ou décentralisées.

Ces relations quotidiennes s'établissent dans le cadre de partenariats parfois ponctuels, pour le règlement d'un dossier, parfois plus habituel (par exemple, certains notaires sont retenus par des entreprises, des établissements financiers ou des collectivités pour traiter tout ou partie de leurs dossiers). Mais la profession notariale se caractérise par son indépendance. Le partage d'honoraires n'est pas possible en France. La rémunération du notaire est en effet fixée par un tarif public (voir ci-dessous). De même, le notaire, en sa qualité d'officier public, engage sa responsabilité personnelle sur les actes ou les contrats où il appose sa signature, ainsi que sur les vérifications qu'il opère, notamment par rapport à la régularité de l'opération.

La rémunération du notaire et l'organisation du notariat

Le notariat est une profession réglementée. Son intervention dans le cadre des missions qui viennent d'être rappelées obéit à un principe de rémunération encadré par l'Etat. En outre la profession est très organisée et des procédures de contrôles rigoureuses assurent une garantie pour les usagers du service public notarial.

La rémunération des notaires

Cette rémunération est en France comme dans la plupart des pays d'Europe, fondée sur un principe distinct par rapport aux autres professions libérales. La somme que l'on verse au notaire, et que l'on appelle « frais de notaires » de manière erronée, comprend en réalité :

-- les taxes publiques qui sont reversées à l'État et aux collectivités locales (environ 8/10èmes des frais dans le cas d'une vente immobilière), et qui varient en fonction de la loi suivant la nature de l'acte et du bien ;

-- les remboursements de frais : ce sont les sommes acquittées par le notaire pour le compte de son client qui servent à rémunérer les différents intervenants à l'opération, à payer le coût de certains documents, ainsi qu'à régler les frais exceptionnels engagés à la demande du client (comme les frais de déplacement). Ils représentent en moyenne 1/10ème du total ;

-- enfin, la rémunération du notaire (pour le 1/10ème restant).

Celle-ci est calculée sur la base d'un tarif fixé par l'État que les notaires doivent observer strictement. La règle est que le taux de rémunération, fixé par l'État, est proportionnel au montant des capitaux engagés, mais il existe quelques exceptions, sous forme notamment d'émoluments fixes pour certains actes ou formalités.

Au-delà d'un montant d'émoluments de 80 000 euros hors taxes, l'application du tarif peut donner lieu à négociation entre le client et son notaire.

Cette rémunération est donc transparente et fixée sur des règles claires. Toute personne qui le souhaite peut prendre connaissance du tarif en vigueur et demander à son notaire un état fixant le coût prévisionnel de l'acte concerné.

Le notaire peut par ailleurs être rémunéré par des honoraires fixés librement, lorsque les textes le prévoient. C'est notamment le cas d'une consultation juridique, mais cela peut être vrai aussi pour certains actes comme la vente d'un fonds de commerce ou les actes de société. Dans ces cas, le client doit être averti par écrit et par avance du montant estimé de la rémunération à prévoir, ou de son mode précis de calcul.

Il doit donner son accord au notaire. Ces honoraires sont comme les émoluments soumis à la TVA au taux normal.

Les sommes que les clients déposent chez le notaire dans la perspective de la réalisation de leurs dossiers, sont versées à la Caisse des Dépôts. Elles comprennent des provisions pour frais, le notaire n'étant rémunéré que lorsque l'acte ou le contrat a été signé.

Une organisation professionnelle très efficace

Par son statut et la nature des rapports qu'il entretient avec les clients, le notaire se voit soumis à des règles professionnelles strictes et à des contrôles. Ces derniers portent à la fois sur la rigueur de l'ensemble de son activité juridique et sur la tenue de sa comptabilité. L'éthique notariale est le fondement de la pratique des notaires qui entraîne la confiance que leur accordent leurs clients. Elle regroupe un ensemble de valeurs fondamentales – devoirs et obligations –.

Cet ensemble est défini dans le Règlement National de la Profession qui comporte quelques prescriptions générales.

Le notaire est soumis à un devoir de probité et de rigueur quant aux exigences juridiques, notamment sur l'authenticité.

Le notaire est également soumis au secret professionnel : les confidences qui sont révélées au notaire, officier public, dans l'exercice de ses fonctions ne doivent en aucun cas être révélées par lui. Outre des sanctions pénales et disciplinaires qui pourraient être prononcées contre le notaire, il s'expose également à des dommages- intérêts.

Il est en outre tenu à un devoir de conseil : le client attend de son notaire qu'il lui explique les différentes options qui s'ouvrent à lui ainsi que les conséquences des actes qu'il va signer.

Ce devoir de conseil implique neutralité et impartialité : le notaire choisi par un client a une obligation de loyauté envers lui comme envers les éventuels autres cocontractants.

Afin d'assurer un contrôle rigoureux de la manière dont les notaires exercent leur activité et rendre compte de la situation réelle de l'office, chaque office fait l'objet au moins une fois par an d'une inspection inopinée. Cette inspection porte à la fois sur le traitement juridique des dossiers et sur la rigueur de la comptabilité de l'office.

Ces inspections donnent lieu à l'établissement d'un rapport remis simultanément au Président de la chambre de discipline ainsi qu'au Procureur de la République. Les inspecteurs sont de deux sortes :

- D'une part, les « notaires-inspecteurs » exerçant en dehors du département des notaires inspectés (afin d'éviter la partialité que pourrait entraîner une trop grande proximité) ;
- D'autre part, les inspecteurs de comptabilité (experts-comptables, commissaires aux comptes etc.).

Ces inspecteurs disposent de larges pouvoirs d'investigations.

S'ils constatent des irrégularités, ils doivent en avertir immédiatement les instances disciplinaires de la profession et les autorités judiciaires.

Afin de garantir une parfaite transparence et impartialité, ces inspecteurs sont notamment responsables pénalement de la rigueur de leur inspection.

La responsabilité civile et la garantie collective

Chaque notaire est assuré en responsabilité civile dans des conditions sans équivalent parmi les professions réglementées françaises. Au sein de la Compagnie de Paris, cette assurance intervient jusqu'à un montant de 100 millions d'euros par dossier traité.

Lorsqu'une procédure intervient, et que la responsabilité du notaire est avérée, une procédure rapide est mise en place avec l'assureur de la profession pour trouver avec le client une issue au conflit.

Au-delà du niveau et du montant des sinistres couverts par la responsabilité civile, la profession prend en charge les préjudices subis par les clients du fait de l'intervention d'un notaire ou d'un collaborateur par un mécanisme de garantie collective lui-même exceptionnel dans notre droit.

Le notaire peut éventuellement également encourir une responsabilité pénale notamment s'il a sciemment constaté des faits inexacts. Il est susceptible alors d'être accusé de « faux en écriture publique ».

Enfin le notaire répond disciplinairement de ses manquements. Mais contrairement à l'action pénale qui suppose une infraction prévue et sanctionnée par un texte, l'action disciplinaire est recevable pour des manquements à toutes les règles déontologiques. La sanction disciplinaire est indépendante de l'action pénale.

L'instance disciplinaire est la chambre de discipline ou le tribunal selon la gravité des manquements.

Accès à la profession

Le notaire est à la fois un juriste solidement formé et un praticien. Il a été formé pour mettre en œuvre dans la pratique toute la rigueur du raisonnement juridique et faire preuve de créativité dans la rédaction des clauses des actes et des contrats. Il est un praticien de terrain qui oriente et applique la stratégie de ses clients pour en conforter la sécurité et l'efficacité.

La formation d'un notaire compte au moins sept années d'études juridiques, auxquelles s'ajoutent des stages et une formation pratique en étude avec très rapidement la responsabilité de la gestion des dossiers de la clientèle.

Une solide hiérarchie au sein de l'office fait que les collaborateurs, qu'ils soient juristes spécialisés, diplômés notaires ou en voie de l'être, sont insérés dans un réseau dirigé par un notaire associé assurant une garantie de bonne gestion des dossiers.

Pour traiter les besoins de la clientèle dans leur diversité, la profession notariale de Paris s'est ouverte à des profils variés et à des praticiens aux expériences éprouvées dans d'autres secteurs d'activité ou dans des pays étrangers, que ce soit des États membres de l'Union Européenne, des pays anglo-saxons ou des pays en émergence comme la Chine ou le Vietnam.

L'expérience de l'étranger et la pratique de langues étrangères est ainsi répandue dans la profession. Des avocats, des juristes d'entreprise, des magistrats, des cadres de banque, intègrent la profession notariale dans la Région Capitale qui bénéficie de leur expertise.

Pour répondre à une demande de formation en forte croissance, le notariat vient d'ouvrir une Grande École du Notariat, située à Paris, tout près de la Gare de Lyon. Cette institution est largement tournée vers la formation permanente des notaires (celle-ci est obligatoire pour tous les notaires, pour une durée inscrite dans le règlement national qui s'impose à la profession). Elle est également orientée vers la collaboration internationale avec des formations de stagiaires, des échanges de professionnels.