

Écrit par le 22 décembre 2024

Publication de l'enquête-bilan sur la libre installation des notaires

La Direction des affaires civiles et du sceau du ministère de la justice vient de publier l'enquête-bilan du parcours des candidats nommés dans le cadre de la première carte relative à la liberté d'installation des notaires. Les enseignements de cette enquête doivent permettre d'engager une réflexion sur l'évolution des cartes à venir.

La loi 'croissance' de 2015 a profondément modifié les conditions de création des nouveaux offices de notaire avec pour objectif un meilleur maillage territorial du notariat. D'ici la fin de l'année 2020, plus de 2 100 nouveaux notaires auront été nommés. Dans le cadre des travaux de révision biennale de la carte relative à la liberté d'installation, le ministère de la justice a souhaité recueillir le retour d'expérience des notaires nouvellement installés. Il a donc conduit une vaste enquête-bilan auprès des candidats nommés à l'occasion de la première carte (de septembre 2016 à septembre 2018). L'objectif était de disposer d'un état des lieux le plus précis possible de leur situation économique et d'apprécier leurs perspectives d'évolution dans les mois et les années à venir. Au total, 1 925 candidats nommés ont été enquêtés afin de retracer l'ensemble de leur parcours, de leur cursus de formation à leur situation actuelle.

98% toujours en activité

Les résultats de l'enquête montrent que 85% des candidats nommés se sont effectivement installés et 98% d'entre eux étaient toujours en activité à la date de l'enquête. 67% des interrogés dressent un bilan positif de leur installation. Toutefois, 87% estiment que la périodicité biennale de révision des cartes est trop courte.

Concernant l'activité, le chiffre d'affaires de ces nouveaux offices dépend presque intégralement des activités exercées en monopole par les notaires : l'immobilier (70%) et le droit de la famille (20%). Les professionnels interrogés auraient souhaité bénéficier d'une aide plus forte à la gestion d'entreprise avant leur installation. 61% estiment avoir rencontré des difficultés dans le développement de leur activité mais une majorité d'entre eux considère que les perspectives d'évolutions sont bonnes.

Le confinement a bloqué le développement des activités

Cette enquête bilan a été complétée d'un second volet afin d'évaluer l'impact de la crise sanitaire sur l'activité de ces structures naissantes. 85% des notaires ayant répondu déclarent avoir été dans l'impossibilité de développer leur activité pendant la période du premier confinement. La perspective d'un retour à la normale semble incertaine.

« Les enseignements de cette enquête permettront d'engager une réflexion constructive entre le

Ecrit par le 22 décembre 2024

ministère de la justice et l'autorité de la concurrence sur l'évolution des cartes à venir », estime le Ministère.

[L'intégralité du rapport est consultable ici .](#)

(vidéo) Henri Passebois, président de la Chambre des notaires de Vaucluse : “Garder l’humain au centre du métier de notaire.”

Dans [“Paroles de décideurs”](#), Henri Passebois, président de la Chambre des notaires de Vaucluse , nous parle du déconfinement dans les études du département.

[“Paroles de Décideurs”](#) est une coproduction de [l'Echo du Mardi](#), [Jour8](#) et [Ventoux Magazine](#).

Comment le notariat envisage la reprise après le Covid-19 ?

Henri Passebois, président de la Chambre des notaires de Vaucluse évoque la vie des études durant le confinement. Si le télétravail a pu être mis en place pour régler, lorsque cela était possible, les dossiers en cours, le manque d'activité, notamment immobilière durant le confinement laissera des latences dans le calendrier annuel. Egalement, la plupart du personnel des études n'a pas pu continuer à travailler, la nature des actes nécessitant un traitement spécifique en chaîne, orchestré par les collaborateurs qui lors du confinement n'ont pas pu rester en lien ni se saisir des documents.

Ecrit par le 22 décembre 2024

«Nos confrères du Vaucluse et de Provence ont, avec leur clientèle, une relation humaine forte, relate Henri Passebois, président de la Chambre des notaires de Vaucluse. Je crois que nous sommes un peu comme des médecins de famille. D'ailleurs, lorsque je raccompagne les gens à la porte de mon étude, j'entends très souvent, 'au revoir docteur'. Ce qui fait notre force ? La proximité que nous entretenons avec notre clientèle qui restera présente et forte car nous nous connaissons vraiment. Nous sommes un maillon essentiel.»

Comment la profession fait-elle face au Covid-19 ?

«Depuis le début du confinement, le 17 mars dernier, toutes les études ont fermé l'accès au public. Dans la très grande majorité le personnel est resté chez lui, avec, pour certains, la mise en place du télétravail lorsque c'était possible, les notaires gérant les urgences, au cas par cas et dans des situations bien précises, comme les ventes de bien où les personnes qui avaient déjà pris possession des lieux en ayant fait leur déménagement. Les actes ont été finalisés au moyen de procurations, en comparution à distance.»

Avez-vous pu signer des actes avec la comparution à distance* ?

«La comparution à distance est arrivée pendant le confinement. C'est un outil à utiliser dans une période exceptionnelle parce que sa mise en place informatique, compte tenu de la lourdeur de l'acte, est d'un maniement difficile et ne pourra pas être généralisé dans un premier tempstel qu'il se présente. Ce process réclame que le client soit en visioconférence avec le notaire. Pour cela il doit disposer de matériel informatique comme d'un ordinateur avec caméra ou d'une tablette ou, encore, d'un téléphone portable. Il ne signera pas l'acte. C'est juste sa présence durant cette procédure de certification et de la validation de la comparution qui permettra au notaire d'entériner le dossier. Cependant ce process a été peu utilisé car il s'est révélé contraignant, lourd et a occasionné des échecs qui ont annulé toute l'opération comme des bugs informatiques ou de réseau...»

“Nos confrères du Vaucluse et de Provence ont, avec leur clientèle, une relation humaine forte.”

Le télétravail

«Le télétravail a été mis en place pour certaines études. Personnellement je ne l'ai pas fait parce que ça aurait nécessité, au bout de plusieurs jours, que le collaborateur se rende à l'étude pour y chercher des documents ou que quelqu'un vienne les scanner. Beaucoup d'éléments nous empêchaient de progresser dans cette direction. Il était difficile de mettre en place le télétravail. Les notaires ont assuré une permanence par courriel et parfois, comme ça a été mon cas, une permanence téléphonique, avec mon associé, au standard.»

La nature des dossiers à régler en cours

Ecrit par le 22 décembre 2024

«Nous avons pu régler des ventes avec des déménagements déjà opérés, celles d'immeubles dédiés à l'investissement, vides d'occupants. Les dossiers étaient en notre possession et l'essentiel des actes était fait. Nous avons également fait des donations avec des personnes frappées par les tranches d'âge afin qu'elles ne perdent pas leurs avantages fiscaux. Parfois des notaires ont dû se déplacer chez des personnes pour des cas d'extrême urgence en respectant les gestes barrières. A chaque fois, nous nous sommes adaptés.»

Un creux d'activité dans trois mois

«Toutes les études ont eu recours soit à l'arrêt de travail pour garde d'enfants, soit à la demande d'activité partielle. Celle-ci peut, d'ailleurs, s'étendre sur 6 mois. Pourquoi ? Parce que les dossiers qui ne rentrent pas aujourd'hui ne s'ajouteront pas aux prochains. C'est la raison pour laquelle nous observerons un creux de l'activité dans trois mois. Ainsi, les mesures de chômage techniques intègrent ce que nous vivons aujourd'hui mais aussi ce que nous vivrons dans quelques semaines ou mois. Par exemple, les compromis de vente qui auraient dû être signés en avril n'existent pas puisque les maisons n'ont pas pu être ni visitées, ni diagnostiquées et donc n'ont pas été achetées. Nous subirons donc une perte d'activité.»

Professions autorisées ou non

«Aurions-nous voulu figurer dans les professions autorisées ? On n'avait pas de recul. La mise en place du confinement était la bonne chose à faire. L'important ? Préserver nos collaborateurs et nos clients. Nous n'aurions jamais voulu les exposer. En tant que président de Chambre cela a été ma priorité : protéger pour sauver l'humain. Je ne suis pas un spécialiste. On nous dit il faut confiner, vous n'êtes pas autorisés à recevoir les clients. On ferme. C'est tout.»

Devra-t-on faire plus face à plus de décès et de divorces ?

«Nous avons été peu touchés en Vaucluse par le Covid-19. Pour autant nous n'avons pas de recul pour en parler. Les chiffres sont peu significatifs. Quant aux divorces, c'est l'avenir qui le dira. Mais le confinement aura des conséquences car être confiné à la campagne dans une maison avec jardin ou en ville dans un petit appartement sans extérieur n'a rien à voir. Cela me fait penser à la densification de la ville. Là on en voit les limites. Peut-on vraiment vivre dans un endroit exigü et sans extérieur ? La réponse est dans ce que vivent les gens maintenant, pendant ce confinement et leur ressenti n'est pas en cette faveur.»

Comment envisagez-vous l'avenir à court et moyen termes à partir du 11 mai et dans les 6 mois à venir ?

«Le 11 mai changera notre façon d'accueillir nos collaborateurs et notre clientèle avec la mise en place de consignes sanitaires. Nous attendons ce que dira le 1^{er} ministre Edouard Philippe sur les règles du déconfinement. Il nous faudra revoir la taille des salles d'attente, le nombre de personnes reçues. Nous privilégierons les renseignements donnés par téléphone. Nous donnerons la priorité à la signature des actes dans nos murs en tenant compte de la distanciation sociale et des gestes barrière. Le problème ?

Ecrit par le 22 décembre 2024

Les murs de nos salles d'attente et de nos bureaux dans les études ne sont pas extensibles. La circulation au sein de nos offices y compris pour nos collaborateurs devra changer. Ils se communiqueront dorénavant plus par téléphone, entre eux, en plus des règles de nettoyage des matériels et des mains toutes les heures qu'il faudra observer... Nous en avons discuté entre nous, chambres des départements de la cour d'appel de Nîmes et avec le président du Conseil régional pour échanger des adresses de fournisseurs (masques, hygiaphones, gel hydro-alcoolique...), partager l'interprétation des textes, notamment sur les dispositions sanitaires.»

Précisions

Comparution à distance*

Pour permettre aux notaires et à leurs clients de continuer à signer des actes malgré l'obligation de confinement, le gouvernement a pris un décret, publié le 4 avril, autorisant les signatures électroniques des documents en 'comparution à distance'. Ce décret autorise, jusqu'à l'expiration d'un délai d'un mois à compter de la date de cessation de l'état d'urgence sanitaire, et pas au-delà, la possibilité pour un notaire de recevoir seul et à distance le consentement des parties à l'acte pour la régularisation d'un acte authentique électronique (AAE) uniquement.

Visioconférence

La réception par voie de communication à distance n'est envisageable qu'à la stricte condition que la comparution du client s'effectue en présence du notaire au moyen d'un système de visioconférence agréé par le Conseil supérieur du notariat. La signature de cet acte va nécessiter : du côté du notaire, l'utilisation du système de visio-conférence de la profession et l'accès à un système de signature numérique qualifié, et, du côté des clients, qui seront chacun respectivement à leur domicile, l'accès à internet et à un ordinateur avec webcam ou une tablette ou un smartphone.

Le consentement des parties

Le notaire signera l'acte authentique électronique après avoir reçu la confirmation du consentement des parties, qui se matérialisera par la signature électronique simultanée des parties sur une attestation (ou une copie de l'acte) au moyen d'un procédé de signature électronique de niveau qualifié. Cette signature est possible pour l'ensemble des actes devant être reçus en la forme authentique, acte de vente immobilier, prêt avec hypothèque, donation entre époux, contrats de mariage... ainsi que les actes qui nécessitaient antérieurement une procuration reçue devant notaire (donation, vente en état futur d'achèvement ...). Et ce, quel que soit l'endroit où sont situés les clients, y compris à l'étranger.

La Chambre des notaires de Vaucluse



La Chambre des notaires de Vaucluse, présidée par Henri Passebois, notaire à Carpentras, composée de 75 études, est un établissement d'utilité publique chargé de représenter les 153 notaires de son ressort et d'assurer, dans le département, l'exécution des décisions prises au national par le Conseil supérieur du notariat ainsi celles prises par le Conseil régional des notaires.

■ Ses missions

Etablir, en ce qui concerne les usages de la profession et les rapports des notaires tant entre eux qu'avec

Ecrit par le 22 décembre 2024

la clientèle, un règlement qui sera soumis à l'approbation du garde des sceaux, ministre de la Justice ; dénoncer les infractions disciplinaires dont elle a connaissance ; prévenir ou concilier tout différend d'ordre professionnel entre notaires du département, trancher, en cas de non-conciliation, ces litiges par des décisions qui seront exécutoires immédiatement ; examiner toute réclamation de la part des tiers contre les notaires à l'occasion de l'exercice de leur profession ; vérifier la tenue de la comptabilité, ainsi que l'organisation et le fonctionnement des offices de notaires de la compagnie ; donner son avis, lorsqu'elle en est requise sur : les actions en dommages-intérêts intentées contre les notaires en raison d'actes de leurs fonctions ; les difficultés concernant le règlement des honoraires et vacations des notaires, ainsi que sur tout différend soumis à cet égard au tribunal de grande instance ; délivrer ou refuser par une décision motivée tout certificat de bonnes mœurs et capacité à elles demandés par les aspirants aux fonctions de notaire ; recevoir en dépôt les états des minutes dépendant des études de notaires supprimées ; préparer le budget de la compagnie et en proposer le vote à l'assemblée générale, gérer la bourse commune et poursuivre le recouvrement des cotisations ; vérifier le respect par les notaires de leurs obligations prévues par le chapitre Ier du titre VI du livre V du Code monétaire et financier en matière de lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme et se faire communiquer, dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat, les documents relatifs au respect de ces obligations.

La Chambre des notaires, siégeant en comité mixte, est chargée d'assurer dans le département les décisions prises en matière d'œuvres sociales par le Conseil supérieur et le Conseil régional siégeant tous deux en comité mixte.

■ Composition de la Chambre

Président de la Chambre des notaires de Vaucluse : Henri Passebois notaire à Carpentras;

vice-président et syndic : Jérôme Viret notaire à Carpentras ;

2e syndic : Jean- François Surdon notaire à Monteux ;

3e syndic : Agnès Caumel-Barcenilla notaire à Mirabeau ;

rapporteur : Jean-Victor Montagard notaire à Vaison-la-Romaine ;

secrétaire- taxateur : Pascale Pruvost notaire à Apt ;



Ecrit par le 22 décembre 2024

trésorier : Cathy Sasso notaire à Avignon.

Chambre départementale des notaires du Vaucluse. 23 bis, rue Thiers. Avignon. 04 90 85 24 00.
Chambre-vacluse@notaires.fr. www.chambre-vacluse.notaires.fr