



## 118<sup>e</sup> CONGRÈS DES NOTAIRES DE FRANCE

### 01

#### ENTRETIEN THIERRY DELESALLE

Présentation du 118<sup>e</sup> Congrès des notaires

### 05

#### DOSSIER IMMOBILIER COMMISSION I

- Anticiper la revente dès l'achat
- Vendre sa maison ou son appartement sans risque
- Faire ses travaux soi-même, un piège à long terme ?
- Avoir une démarche écologique dans son investissement immobilier
- Partager un patrimoine immobilier en toute sérénité

### 10

#### DOSSIER ENTREPRISE COMMISSION II

- Prévoir les différentes étapes de la vie d'une entreprise
- La protection de l'entrepreneur, un enjeu pour toute la société
- La responsabilité du mandataire social, un champ qui s'élargit
- Créer son entreprise, est-ce si simple ?
- Anticiper le financement et la cession

### 15

#### DOSSIER FAMILLES COMMISSION III

- En couple, anticiper les aléas de la vie
- Le logement de la famille à l'épreuve de la séparation du couple
- La prestation compensatoire, une incertitude majeure
- La donation transgénérationnelle, une facilité à promouvoir
- Partager une succession avec ses enfants grâce au cantonnement
- Familles recomposées : protéger le conjoint et les enfants

### 21

#### PRÉSENTATION DU CONGRÈS DES NOTAIRES

Impact historique des travaux du Congrès

L'INGÉNÉRIE  
NOTARIALE

ANTICIPER, CONSEILLER  
POUR UNE SOCIÉTÉ HARMONIEUSE

MARSEILLE  
DU 12 AU 14 OCTOBRE 2015



## *THIERRY DELESALLE* *PRESENTATION DU 118<sup>e</sup> CONGRES*

**Vous présidez le 118<sup>e</sup> Congrès des notaires de France, dont le thème est l'ingénierie notariale, cette expression est peu usuelle. Que signifie-t-elle ?**

C'est une sémantique nouvelle. Nous définissons par ce terme la capacité du notaire à appréhender chaque situation de manière globale en y apportant des réponses particulières, adaptées à tous les aspects du dossier. En matière de conseil comme de contrat, l'ingénierie notariale désigne la façon dont nous accompagnons chaque client

spécifiquement, en tenant compte de ses volontés, de son histoire et de son environnement. Grâce à un travail d'expertise, nous pouvons établir une hiérarchie des besoins, déterminer les solutions précises et rédiger les actes adéquats. Pour chacun, le notaire fait du sur-mesure. À travers notre mission d'intérêt général, nous déployons une science juridique sans équivalent, dans les dimensions qu'elle couvre comme dans sa philosophie. Et chaque jour, dans nos études, nous créons les conditions qui contribuent à rendre la vie plus sereine.

## **Ce service « sur-mesure » est-il accessible à tous les Français ?**

Oui. Le conseil est perçu à tort comme une prestation onéreuse qui serait réservée à une minorité. Or nos études accompagnent tout le monde, dans toutes les situations. Prenons un cas *a priori* banal : deux concubins empruntent pour acheter un appartement qu'ils détiendront à égalité. Nous allons bien sûr rappeler ou indiquer au couple dans quel régime juridique il se trouve, quels sont ses droits aujourd'hui et à l'avenir. Nous pouvons aussi aller plus loin, en l'aidant à sécuriser cette opération sur le moyen et long terme, en envisageant les scénarios possibles. Par exemple, en fonction des circonstances de la vie, l'un des deux acheteurs peut être conduit à rembourser davantage que sa part initiale. Or, il ne pourra pas s'en prévaloir en cas de séparation et de revente. Le notaire a des solutions pour anticiper ce type de cas et éviter les conflits.

## **Outre le conseil, le domaine contractuel relève typiquement de l'ingénierie notariale ?**

Tout à fait. Les notaires essaient toujours de mettre en place, au sein des contrats, les clauses adaptées aux souhaits des clients. C'est l'une de leurs fonctions historiques, il faut le souligner. Le notariat crée du droit depuis le Moyen Âge. Cette possibilité accordée à la profession était assez large dans l'Ancien régime. Le droit coutumier, au nord, et le droit romain, au sud, laissaient un champ ouvert à l'élaboration de règles définies mutuellement entre les personnes, supervisées par le notaire dans le respect des principes de l'État.

Les pouvoirs publics ont progressivement intégré et normalisé nos innovations, à partir de la publication du Code civil en 1804. Ils ont, par conséquent, réduit l'espace contractuel. Le Congrès des notaires porte toujours l'ambition et la responsabilité de préserver un champ de liberté dans l'élaboration de nouveaux contrats ou de nouvelles missions. Le notaire connaît parfaitement les limites de la liberté contractuelle, ce qui lui permet d'en faire profiter ses clients quand cela est possible. Je prends un exemple qui concerne beaucoup de petites entreprises familiales. Lorsque deux personnes physiques se lient par un contrat de société, quand des associés croisent leurs participations, nous pouvons réfléchir à la suite de la coopération ainsi qu'aux risques afférents : que se passe-t-il si l'un des associés veut rompre l'accord ou disparaît ? Le notaire peut rédiger des clauses qui définissent les rôles de chacun et leurs évolutions.

---

## ***Les Français se sentent en sécurité dans nos études***

---

### **L'ingénierie met donc en œuvre plusieurs champs : le droit civil, la fiscalité, etc. Les notaires sont-ils capables d'intervenir dans une telle variété de domaines ?**

Bien sûr. La vue d'ensemble de chaque situation fonde la pertinence du conseil. Les notaires peuvent aisément investiguer les sujets concernant la vie des citoyens car ils disposent de larges compétences en droit. Nous pouvons, si besoin, compléter l'analyse en faisant appel à des spécialistes dans d'autres

domaines : banquier, expert-comptable, avocat fiscaliste, expert en droit international, etc. Les notaires peuvent aussi avoir suivi une formation spécifique de conseil patrimonial : c'est une pratique qui s'est structurée depuis quatre décennies. Mais à la différence d'autres professions, il nous est interdit de vendre un placement financier et de toucher une commission qui y serait liée.

### **Est-ce le rôle du notaire d'occuper une telle place ?**

C'est même la philosophie de notre mission de conseil ! Lorsque nous prêtons serment, nous nous engageons à faire passer l'intérêt des citoyens avant le nôtre. Il s'agit donc de comprendre finement chaque situation. Les Français se sentent en sécurité dans nos études, ce qui leur permet d'expliquer leur cas sereinement : cette qualité d'échanges garantit que nous trouverons avec eux les meilleures solutions. C'est un acquis précieux. Notre déontologie fonde et justifie la confiance qui nous est accordée. Le notaire est désintéressé des choix financiers de ses clients. Ils peuvent ainsi réaliser leurs arbitrages librement sans avoir d'impact sur notre rémunération. Par ailleurs, en qualité d'officier ministériel, nous ne pouvons pas proposer de solution illégale ni même de montage fiscal osé qui risquerait d'être considéré comme un abus de droit. Notre approche est spécifique, nous ne sommes pas dans le contentieux. Au contraire, le système notarial pacifie les relations humaines : si un conflit perdure, l'acte n'est pas signé et le notaire ne gagne rien.

Par ailleurs, lorsque nous sommes saisis d'un conflit, nous pouvons contribuer à le résoudre grâce à la médiation. Nous sommes qualifiés pour le faire. Et si la médiation échoue, il reste encore le recours à l'arbitrage où, là encore, le notaire peut régler le conflit en évitant un long procès devant les tribunaux.

### **Comment entendez-vous promouvoir l'ingénierie notariale ? Dans quel sens le Congrès va-t-il engager la profession ?**

Les travaux du Congrès sont toujours très approfondis. Grâce aux retours d'expérience dans nos études, nous savons identifier avec précision les situations qui risquent de donner lieu à un conflit. Nous pouvons donc préconiser des solutions et celles-ci profiteront à toute la population. Nous nous interdisons tout calcul corporatiste. Cela nous permet d'être écoutés sur le fond. Par exemple, dans l'immobilier, le vendeur et l'acheteur restent aujourd'hui exposés à des scénarios conflictuels malgré leur bonne foi ou leur décision légitime, en étant engagés malgré eux dans une transaction, sans même qu'ils en aient eu conscience. Le maintien du consensualisme tel qu'il est réglementé actuellement mérite d'être analysé. Le notaire, en tant que garant de la réalité des consentements, reste le mieux placé pour éviter les mauvaises surprises.

## **Vous souhaitez également des évolutions autour du droit de la famille ?**

Oui. Le principal conflit pour les couples, c'est le divorce. Beaucoup de Français, pris au dépourvu, découvrent au moment d'une séparation les règles de droit dont ils relèvent. Or, lorsque les conséquences peuvent être anticipées, les solutions sont beaucoup moins difficiles à mettre en place et elles emportent moins de conséquences indésirables. C'est un sujet délicat parce qu'on n'a jamais envie d'y penser quand on s'installe en couple. Il faut tenir compte de cela. Nous aurons donc des propositions très innovantes, permettant de surmonter les difficultés. Déjà, sans rien modifier au Code civil, les couples gagneraient à davantage adapter leur régime matrimonial à leur situation personnelle, et il existe des dispositions qui gagnent à être connues, je pense à la séparation de biens avec une société d'acquêts.



## **Les successions peuvent, elles aussi, être conflictuelles...**

Nous avons également travaillé sur ce sujet. Les idées que nous soumettrons au débat vont surprendre mais elles sont mûrement réfléchies et éclairées. Là encore, notre préoccupation est la tranquillité des familles, notre but est d'œuvrer à une société apaisée. L'étude du notaire est le lieu idoine pour pacifier les relations : nous recevons 20 millions de personnes par an. L'esprit notarial, c'est l'accord.

## **Diriez-vous que le Congrès est un rendez-vous décisif pour faire évoluer les choses ?**

Le Congrès des notaires doit être utile pour les professionnels du droit et pour tous les citoyens. C'est toujours un moment très important car le notariat, dans son ensemble, occupe une place singulière dans le pays, ancrée dans son histoire, consciente de son présent et attentive à son avenir. Nous sommes une courroie de transmission entre les Français et les pouvoirs publics. Dans un sens, nous constituons une force de proposition en direction des responsables de l'exécutif et du législatif. Dans l'autre sens, notre action s'apparente à celle de professeurs de droit pour les citoyens, à qui nous transmettons au cas par cas le savoir juridique qui concerne leurs vies. C'est une approche du droit et de ses évolutions que nous organisons dans un esprit de partage auquel nous tenons. Quelque 120 textes législatifs et réglementaires sont issus des propositions présentées débattues et adoptées dans nos congrès, avant d'être transmises aux pouvoirs publics.



# DOSSIER IMMOBILIER

## Commission I

### Anticiper la revente dès l'achat

Acheter sa résidence principale ou secondaire, investir dans un appartement à louer, faire des travaux d'embellissement... L'immobilier prend une place sans cesse plus importante dans la vie des Français, comme en attestent les statistiques du secteur. Avec plus d'un million de transactions réalisées chaque année, l'acquisition d'un bien semble être devenue un acte banalisé - en apparence seulement. Le dynamisme du marché ne s'explique pas uniquement par la forte reprise consécutive aux confinements. La demande est importante car le nombre de ménages continue de croître, et l'offre met en valeur l'ancien tandis que la construction neuve semble insuffisante au regard des besoins.

L'achat d'un logement est toujours un moment important dans une vie. Il n'est, en réalité, jamais banal, parce qu'il va s'inscrire dans le temps. La maison va vivre, être agrandie ; l'appartement, rénové ; le jardin sera peut-être aménagé. Le terrain à la campagne accueillera parfois une activité économique, par exemple une éolienne. La famille va évoluer, les enfants vont grandir... Tous ces événements changeront les perspectives. Non seulement l'investissement financier sera réévalué au fil du temps mais aussi l'investissement humain : ce que la maison veut dire pour soi ou ses proches.

Ces considérations deviennent majeures au moment de céder le bien ou de le transmettre aux siens.

Elles s'accompagnent de questions primordiales : comment sécuriser une vente ? Comment m'assurer que l'acheteur n'aura rien à me reprocher, plus tard ? Comment donner une partie du patrimoine immobilier aux enfants ? Comment éviter un conflit familial autour d'une succession future ? L'ingénierie notariale répond à ces interrogations et à bien d'autres. En aidant à anticiper la revente dès l'achat, le notaire est un facteur de sérénité pour les propriétaires. Des hypothèses peuvent être posées à l'avance et elles peuvent évoluer avec les circonstances, car la vie change. Tous les cas sont particuliers, le notariat sait mettre en œuvre les ressources nécessaires pour les accompagner et surtout les prévoir.

# Vendre sa maison ou son appartement sans risque

Depuis que le Code civil existe, la vente d'un bien immobilier est scellée lorsque le vendeur et l'acheteur trouvent un accord « sur la chose et sur le prix ». En théorie, il suffit qu'un acquéreur fasse savoir qu'il accepte le montant exprimé par le cédant pour être quasiment certain de devenir le nouveau propriétaire du logement. En pratique, l'offre signée par le vendeur et l'acquéreur vaut cession.

La simplicité de cette procédure n'évite pas un contentieux abondant. Du côté de l'acheteur, la volonté de conclure dans les meilleurs délais ne coïncide pas toujours avec le temps nécessaire pour étudier toutes les informations concernant le bien dont la liste obligatoire a été allongée au fil des ans. De l'autre côté, le vendeur ne bénéficie pas du délai de rétractation dont jouit l'acheteur d'un logement. S'il change d'avis, si un événement ou une information nouvelle l'y conduit, il s'expose à un recours en exécution forcée qui empêchera toute opération sur le bien durant la durée du contentieux.

Le rôle du notaire est essentiel dans la transaction immobilière. Avant la réalisation de l'acte authentique, il est le mieux placé pour recueillir les consentements du vendeur et de l'acheteur, il leur fournit les informations indispensables leur permettant de s'engager en pleine connaissance de cause. Il peut identifier les risques éventuels de conflit, dans l'objectif de les éviter.

**Les notaires ont recensé  
1 178 000 transactions  
immobilières en France  
(hors Mayotte) en 2021.  
Soit une hausse de 17,5 %  
sur un an.**

**Le nombre de transactions  
a atteint des niveaux  
record l'an dernier.**

**Source : notaires.fr**

# Faire ses travaux soi-même, un piège à long terme ?

De nombreux Français, adeptes du bricolage, effectuent eux-mêmes les travaux de rénovation, d'entretien ou d'embellissement de leur domicile. Ces activités sont réalisées librement, sans les contraintes (ni les garanties) liées à un chantier confié à une entreprise. Il peut s'agir, par exemple, d'installer une douche ou de refaire un carrelage dans une pièce d'eau, mettant en jeu l'étanchéité des pièces. Au moment de la revente, ces travaux faits maison peuvent devenir un obstacle. Car, selon une jurisprudence de la Cour de cassation, le vendeur-bricoleur est responsable de tout vice caché lié aux parties rénovées, comme un garagiste l'est pour tout défaut sur un véhicule d'occasion. Le régime juridique dit du « vendeur professionnel » s'applique. Dans le cas général, au contraire, la responsabilité ne peut être engagée si, de bonne foi, on ne peut pas avoir connaissance de vices invisibles à l'œil nu. Cette situation précarise le contrat de vente. Elle est une source de tensions, voire de litiges. Faute d'avoir la preuve que les travaux ont été faits dans les règles de l'art et dans les normes, un acquéreur peut douter de la qualité du bien et négocier un prix plus bas. Surtout, durant les vingt années qui suivent l'achat, il dispose d'un délai de deux ans pour agir en justice après la découverte d'un vice. Le rôle du notaire est d'anticiper ces aléas.

**Les travaux réalisés par les particuliers sont de plus en plus conséquents.**

**Le chiffre d'affaires des enseignes spécialisées a augmenté de 11,6 % en 2021, après une croissance record de 13 % en 2020.**

**Source : Fédération des magasins de bricolage et d'ameublement de la maison**

# Avoir une démarche écologique dans son investissement immobilier

Les propriétaires sont de plus en plus nombreux à investir dans la production d'énergies renouvelables « à domicile » : pose de panneaux photovoltaïques sur un bâtiment, construction d'une éolienne (ou plusieurs) sur une parcelle... L'exploitation peut être sollicitée ou confiée à une entreprise. Outre la démarche écologique, les perspectives financières peuvent être attractives.

Souvent, on consacre beaucoup de temps au démarrage de ces projets. Mais leur fin doit également être anticipée, sachant que l'horizon de production s'évalue en décennies. Il faut certes garantir la possibilité de produire de l'énergie pendant longtemps mais aussi prévoir l'obsolescence des équipements et leur démontage le moment venu, la transmission des biens ou du bail... De nombreuses questions se poseront en cas de démontage. Par exemple, qui doit traiter les déchets *in fine* ? À quel degré faudra-t-il les recycler ? Comment anticiper les risques de pollution ? En cas de décès du propriétaire en cours de bail, l'entreprise doit-elle s'adresser aux enfants ou à d'autres ayants-droits ? Le conseil du notaire est précieux, il permet de sécuriser les opérations sur le long terme en prévoyant le rôle et les responsabilités de chacun dans un esprit de concorde.

**La capacité de production d'énergie solaire sur des toitures résidentielles a augmenté de 8,5 % par an entre 2014 et 2020.**

**Celle de l'électricité d'origine éolienne a progressé de 7 % en 2020 par rapport à 2019.**

**Source : Observatoire de l'énergie solaire photovoltaïque**

# Partager un patrimoine immobilier en toute sérénité

La transmission d'un patrimoine immobilier est une source d'interrogations majeures, notamment sur le plan fiscal. De nombreuses familles peuvent être intéressées par le démembrement de propriété, qui consiste à transmettre à ses enfants la nue-propriété d'un ou de plusieurs biens tout en conservant l'usufruit viager : les parents continuent d'occuper le logement ou bien ils perçoivent les loyers des locataires.

Ce type d'opération permet de partager un patrimoine de son vivant tout en réduisant la fiscalité : l'administration applique une décote à la valeur du bien transmis, en sus de l'abattement régulier de 100 000 euros.

Cette décote est d'autant plus avantageuse que le donateur est jeune. Ainsi, au décès des parents, les enfants deviennent pleinement propriétaires des biens, qui échappent alors aux droits de succession.

Cette opération nécessite d'être anticipée dans tous ses aspects. Par exemple, si un enfant nu-propriétaire souhaite vendre le bien partagé, il doit obtenir l'accord de ses parents et, le cas échéant, de ses frères et sœurs, selon les configurations. Le notaire est un expert de ces questions, il peut prévoir et organiser avec la famille toutes les hypothèses liées à un démembrement de propriété.



A background image showing a business meeting. Two people in light blue shirts are leaning over a table. One person is holding a black tablet, and the other is holding a pen. There are papers and a red notebook on the table.

# DOSSIER ENTREPRISE

## Commission II

### Prévoir les différentes étapes de la vie d'une entreprise

La création d'entreprise a changé de dimension en France. Elle n'est plus l'apanage d'une poignée d'aventuriers. Chaque année, des centaines de milliers de personnes lancent leur affaire, seules ou avec des associés, dans tous les secteurs de l'économie et bien au-delà des activités indépendantes classiques (artisan, profession libérale...). De plus en plus de jeunes rêvent de vivre de leur initiative individuelle ou de leurs capacités d'innovation. Cet esprit entrepreneurial est encouragé par la rapidité des démarches administratives, à travers un processus de simplification auquel les pouvoirs publics ont consacré beaucoup d'attention.

Or, pour le chef d'entreprise, les enjeux de gestion à court, moyen et long terme sont de plus en plus complexes. Jusqu'à une date récente, le statut juridique de l'activité et la protection du patrimoine individuel ou familial constituaient les principaux motifs de préoccupation au moment de se lancer. Désormais, les conséquences de l'activité – passées et futures – doivent aussi être évaluées sur les plans écologique et social ainsi qu'en terme de relations humaines. Certes, avec la loi Pacte, l'entreprise peut se donner une « raison d'être » qui dépasse ses intérêts purement économiques et financiers. Mais, en même temps, elle doit apprendre à gérer les nouveaux risques qui y sont liés.

Dans ce monde en mouvement, le notaire est un facteur de sérénité. Il agit pour sécuriser à la fois le chef d'entreprise et son activité tout au long du cycle de vie de la société, depuis la création jusqu'à la transmission. Il sait proposer les meilleures solutions et les adapter au gré des circonstances, en tenant compte de tous les champs de la gestion (juridique, fiscal, patrimonial...).

# La protection de l'entrepreneur, un enjeu pour toute la société

De nombreux créateurs d'entreprise, exerçant seuls leur activité, ont choisi un statut d'entreprise individuelle : celui-ci est simple et pratique pour les commerçants, artisans, professions libérales, etc. Durant de nombreuses années, s'ils avaient besoin de s'endetter pour développer leur affaire, leur patrimoine personnel était mis en jeu *in extenso*, y compris les biens acquis en communauté grâce au mariage. C'était un frein très important à la création d'entreprise. Une première protection a été instaurée par une loi de 2015 : la résidence principale est devenue insaisissable. Mais en cas d'impossibilité à rembourser une créance (notamment un prêt bancaire), le reste du patrimoine restait exposé et l'entrepreneur risquait de devoir en céder tout ou partie en cas de lourdes difficultés. Les notaires proposaient des solutions permettant de parer ce risque, par exemple établir dans leur étude une déclaration d'insaisissabilité couvrant les biens qui n'étaient pas concernés par l'exercice professionnel. Ou bien, créer une société, au statut plus protecteur. Par une loi promulguée le 14 février 2022, le législateur a rendu automatiquement insaisissable l'intégralité du patrimoine de l'entrepreneur individuel non-affecté à l'activité.

Une exception est prévue : une partie des biens ou des avoirs peut servir de garantie à l'obtention d'un crédit bancaire. En l'absence de cette mesure, les entrepreneurs auraient risqué de se voir opposer un refus de prêt. Pour l'ingénierie notariale, ces changements de législation justifient une approche toujours plus fine de chaque situation individuelle, pour trouver la solution la plus adaptée.

**En 2021, 81 996 entreprises individuelles classiques (hors micro-entrepreneurs) ont vu le jour. Soit une progression de 1,7 % sur un an.**

**Source : Insee**

# La responsabilité du mandataire social, un champ qui s'élargit

Pour bénéficier d'un statut protégeant leur patrimoine face aux créanciers, de nombreux entrepreneurs ont établi leur activité sous un régime de société. Beaucoup ont choisi la Société par actions simplifiée unipersonnelle (SASU), par exemple. Dès lors, ils en sont à la fois actionnaire et mandataire social. Certes, en tant qu'actionnaire, leur responsabilité financière est limitée au montant du capital qu'ils ont investi à titre personnel. Mais en tant que mandataire, leur responsabilité civile, voire pénale, reste entière. Celle-ci peut être engagée en cas de violation de la loi, bien sûr, mais aussi en cas de violation des statuts de la société ou, plus simplement, de faute de gestion. Les sanctions prononcées par le tribunal peuvent être élevées et impliquer le patrimoine personnel que l'on croyait sauvegardé. Le mandataire est bel et bien jugé personnellement. Il peut devoir répondre, par exemple, d'actes attentatoires à l'environnement. Le champ des responsabilités ne cesse de s'étendre dans ce domaine.

En tenant compte de la situation personnelle, familiale et professionnelle du chef d'entreprise, le notaire sait lui conseiller le meilleur régime possible pour son activité.

**La forme sociétaire progresse dans l'ensemble des créations d'entreprise, elle en représente plus d'un quart.**

**En 2021, 270 958 sociétés ont été créées, en hausse de 24,3 % sur un an.**

**Source : Insee**

# Créer son entreprise, est-ce si simple ?

Pour encourager l'innovation et favoriser l'emploi, les pouvoirs publics ont eu pour objectif constant de simplifier la création d'entreprise et les démarches administratives afférentes. Il est possible de déclarer en ligne une activité nouvelle en quelques clics et d'être immatriculé en quelques jours. De nombreux sites privés proposent des services d'aide aux créateurs, voire des statuts juridiques téléchargeables instantanément. Les informations disponibles sont souvent pléthoriques et obscures au particulier peu familier de ces questions et du langage juridique utilisé. En outre, ces facilités ont pu occasionner des abus, par exemple lorsque des sociétés fictives ont tenté de percevoir des aides publiques pendant la pandémie.

L'assouplissement des contraintes engendre donc un besoin de sécurité renforcé pour toutes les parties. L'administration, par exemple, doit pouvoir s'assurer que les documents et données communiqués sont exacts et conformes. Le créateur d'entreprise, lui, doit être guidé et conseillé de manière objective, y compris, bien sûr, en tenant compte de sa situation familiale et patrimoniale. Au carrefour de ces enjeux, l'ingénierie notariale peut résoudre de nombreuses difficultés. En tant qu'officier ministériel, le notaire sait à la fois authentifier les documents nécessaires à la création d'un établissement et sécuriser le montage juridique des opérations.

Il peut ainsi être un acteur de compliance (conformité), pour reprendre le jargon managérial. D'autant que la capacité à prouver que l'on respecte les règles en vigueur est de plus en plus recherchée par les investisseurs.

**Pas moins de 995 868 entreprises (tous statuts confondus) ont été créées en 2021, soit une hausse de 17,4 % sur un an.**

**Source : Insee**

# Anticiper le financement et la cession

Avant d'accorder un prêt à une société, les établissements financiers, soumis à des règles prudentielles, peuvent exiger de nombreux documents. L'entreprise cliente peut se voir demander la liste de ses actionnaires, afin que la légalité des fonds initiaux soit vérifiée, par exemple.

Or, la tenue des registres s'avère parfois précaire : l'origine de la propriété des parts n'est pas toujours connue, les mouvements sur les compte-titres peuvent échapper à un enregistrement, etc. Le prêt risque d'être bloqué si le service de conformité de la banque estime ne pas avoir les données requises.

Des informations similaires peuvent être demandées par des investisseurs souhaitant participer à une augmentation de capital ou à l'acquisition de l'entreprise. Les registres doivent, ici aussi, être irréprochables et mentionner, par exemple, les convocations aux Assemblées générales, les procurations, les comptes-rendus, etc.

Or, certaines sociétés, étant peu contrôlées sur ce plan, ne sont pas encouragées à tenir leurs documents à jour. Ces défauts occasionnent un risque de décote et de contentieux, ils peuvent donc mettre en jeu la survie même d'une société privée de financement.

Les notaires connaissent les situations qui jalonnent la vie de l'entreprise, ils savent les anticiper. L'ingénierie notariale, en formulant les bons conseils et en posant les bonnes hypothèses, créera les conditions d'un développement sécurisé.

**Chaque année, plus de 185 000 entreprises sont susceptibles d'être transmises, mais 51 000 seulement changent effectivement de main.**

**Source : Observatoire BPCE-BPI**



# DOSSIER FAMILLES

## Commission III

### En couple, anticiper les aléas de la vie

Lorsque l'on s'installe en couple, une grande liberté préside au choix du régime juridique de l'union : mariage, Pacs ou concubinage. Au moment de s'engager, les considérations spirituelles, philosophiques ou sociétales entrent naturellement en ligne de compte. On partage des valeurs à deux, cette communion permet d'envisager la construction d'une vie ensemble, d'une famille. Dans ces instants d'émotions, les notions juridiques passent au second plan, elles sont souvent méconnues.

Les notaires le savent, il existe un écart entre les symboles et les droits. Le mariage, le Pacs ou le concubinage emportent des conséquences très différentes à moyen et long terme. L'opinion est peu avertie qu'en cas de décès d'un partenaire de Pacs, le survivant n'est pas considéré par la loi comme un héritier naturel. On méconnaît également les possibilités offertes par le mariage, régime juridique le plus protecteur pour le couple, par rapport aux autres. Par ailleurs, les vies ne sont pas linéaires, le foyer peut changer en profondeur. Beaucoup de familles recomposées ignorent quel sera le sort de leur patrimoine au regard de sa transmission aux enfants et beaux-enfants après le décès d'un parent, on ne sait pas dire qui pourra profiter de la maison et dans quelles conditions.

Ainsi, selon le régime matrimonial initial, un couple vivra les aléas de l'existence de manière différente d'un autre. Parfois, les situations peuvent être subies. Souvent, la méconnaissance des droits et l'absence d'anticipation limitent les choix et conduisent à des résolutions douloureuses.

Les notaires souhaitent et peuvent agir en amont, pour des relations harmonieuses et, en cas de séparation ou de succession compliquée, dans un esprit de concorde. Les conflits peuvent être évités ou, pour beaucoup, anticipés ou atténués, lorsque les rôles et les droits de chacun ont été posés au préalable dans des circonstances sereines. Le contentieux n'est pas la voie unique pour sortir d'une difficulté. Grâce à l'ingénierie notariale, il est possible de faire du sur-mesure, par exemple dans les successions de familles recomposées, en fonction des nouvelles attentes qui émergent dans la société. Le Congrès des notaires a travaillé en ce sens, pour proposer des innovations majeures.

# Le logement de la famille à l'épreuve de la séparation du couple

Dans un couple, le lieu de vie fait toujours l'objet d'une attention forte : on y investit, on le rénove, on s'en occupe ensemble ou à tour de rôle... qu'il s'agisse de la résidence principale ou d'une résidence secondaire. Les moyens que l'on consacre à sa maison ou son appartement, en temps ou en argent, donnent nécessairement lieu à des discussions informelles dans le cercle fermé de l'intimité familiale. Or, en cas de séparation, les mauvaises surprises sont fréquentes.

L'acte authentique du notaire définit la possession d'un bien, dans le respect du régime matrimonial. Sur le plan juridique, cette propriété n'est pas automatiquement liée à l'investissement personnel qu'on y a consacré. L'un des deux membres du couple peut avoir refait lui-même une pièce, un bâtiment, un jardin, construit une piscine, ou bien remboursé une part de l'emprunt supérieure à ce qui était prévu, sans que cela ne modifie la part à laquelle il peut prétendre à la revente. Au moment de la cession du bien en indivision, le partage du prix s'effectue en fonction des quotes-parts initiales.

Les investissements individuels, réalisés tout au long de la vie du couple, ne peuvent pas être valorisés sans un accord. L'écart potentiel entre la valeur de départ, au moment où les conjoints s'installent, et la valeur mesurée après un temps de vie commune, s'avère difficile à admettre en cas de séparation ou de divorce. C'est une source de conflit.

Par ailleurs, les régimes matrimoniaux ont un impact notable au moment d'une séparation. S'il y a un propriétaire exclusif dans un couple marié, ce dernier ne peut pas demander à l'autre de quitter les lieux tant que le divorce n'est pas prononcé. Mais dans le cadre d'un Pacs ou d'un concubinage, il peut revendre son logement sans attendre un quelconque accord. Cela mérite également d'être anticipé.

**Entre 1999 et 2016 (dernière donnée disponible), plus de 584 000 Pacs ont été dissous, soit près d'un sur trois. Le taux de ruptures est légèrement supérieur pour les mariages sur une période toutefois plus longue. Pour 100 000 unions prononcées en 1990, on compte un total de 36 199 divorces au bout de vingt-cinq ans.**

**Source : Insee**

# La prestation compensatoire, une incertitude majeure

Lorsque deux époux se séparent, l'un peut devoir verser à l'autre une prestation compensatoire (souvent appelée à tort « pension alimentaire »). Celle-ci doit être justifiée par un écart de revenus entre les conjoints. Ce dispositif a été créé par une loi de 1975 afin d'éviter que des femmes sans qualification, quittées par leurs maris, ne basculent dans la pauvreté. Le montant de la prestation compensatoire peut être décidé à l'amiable dans le cadre d'un divorce par consentement mutuel, auquel cas, il résulte d'une discussion entre les deux parties. Or, il existe cinq méthodes de calcul qui sont utilisées par les conseils, donnant donc cinq résultats différents laissés à l'appréciation des clients. Lorsque le juge doit intervenir, les sommes décidées peuvent varier du simple au double. Ces barèmes créent des écarts sur le territoire national.

Dans ce cadre incertain, les séparations sont donc rendues complexes. Le conjoint le plus fortuné est parfois conduit à renégocier le partage des biens, sachant qu'il devra verser une pension considérée comme élevée. Cette imprévisibilité crée non seulement une inégalité de fait entre les citoyens mais elle engendre aussi un aléa majeur sur la décision d'opter pour le mariage plutôt que pour le concubinage ou le Pacs, puisque les effets d'une éventuelle dissolution comportent des risques non-maîtrisés. On peut y voir un facteur défavorable au mariage, alors que ce régime est par ailleurs le plus protecteur pour le couple. Le notariat doit proposer une solution.

**Un divorce sur cinq donne lieu à une prestation compensatoire (chiffres datant de 2013).**

**Le bénéficiaire est l'ex-épouse dans plus de neuf cas sur dix.**

**Neuf prestations compensatoires sur dix prennent la forme d'un capital : le montant médian est de 25 000 euros.**

**Dans un cas sur dix, ce capital excède 100 000 euros.**

**Source : Ministère de la Justice**

# La donation transgénérationnelle, une facilité à promouvoir

Les possibilités offertes à des grands-parents pour transmettre un bien immobilier, une somme d'argent ou la propriété d'une entreprise à leurs petits-enfants, plutôt qu'à leurs enfants, sont très encadrées. Dans le cas d'une succession, les petits-enfants n'entrent pas directement en ligne de compte, les enfants étant les héritiers réservataires. Pour une transmission entre vifs, il existe un mécanisme spécifique : la donation-partage dite « transgénérationnelle ».

Celle-ci s'effectue par un acte notarié, qui répartit les biens entre les petits-enfants. Elle préserve la bonne entente familiale car il est nécessaire de recueillir l'accord de tous les bénéficiaires : cette sérénité caractérise l'esprit de l'accord notarial. Sur le plan fiscal, le dispositif donne droit pour chacun des petits-enfants à un abattement spécifique de 31 865 euros par donateur, renouvelable tous les quinze ans. Ainsi, des grands-parents peuvent verser un total de 127 260 euros à deux petits-enfants. Ce régime est toutefois moins généreux que la donation aux enfants, qui donne droit à un abattement de 100 000 euros tous les quinze ans, par donateur. Ainsi, un couple peut donner 200 000 euros à un seul enfant. Au-delà de ces plafonds, pour les enfants comme pour les petits-enfants, le barème des droits de succession s'applique. S'il s'agit de biens, leur valeur est évaluée au jour de la donation (et non au jour du décès comme dans le cas d'une succession).

**Selon une note de l'Insee parue en 2021, 8 % des ménages ont déjà effectué une donation et 18 % en ont déjà reçu une. Dans 9 % des cas, les donateurs sont des grands-parents et dans 87 % des cas, il s'agit de parents retraités. La majorité des donateurs (65 %) a plus de 70 ans.**

**Source : Insee**

# Partager une succession avec ses enfants grâce au cantonnement

Avec l'allongement de la durée de la vie, les héritages sont perçus de plus en plus tard. Il est fréquent qu'un héritier soit retraité, qu'il ait déjà constitué son patrimoine, qu'il compte des enfants et des petits-enfants. Dans ce cas de figure, il (ou elle) peut avoir comme volonté de partager immédiatement la succession dont il vient d'hériter avec ses descendants. Par exemple, pour les aider à s'installer dans la vie, ou tout simplement, par esprit de famille.

Cette possibilité de partage s'inscrit aujourd'hui dans la technique du « cantonnement », très limitée. Celui-ci est autorisé dans deux cas : il faut être soit le conjoint survivant, bénéficiaire d'une donation entre époux, soit un légataire, recevant un bien ou une somme d'argent à travers un testament. Par exemple, une épouse qui hérite de l'usufruit (du droit d'usage) de plusieurs biens immobiliers peut cantonner son droit sur certains biens, les autres, revenant alors immédiatement aux enfants du couple.

Les autres hypothèses (notamment le partage de l'héritage de grands-parents par ses enfants avec les petits-enfants) ne sont pas expressément prévues, sauf à mettre en œuvre une donation, avec des règles juridiques et fiscales spécifiques. Le Congrès des notaires a travaillé sur ce sujet pour trouver des solutions adéquates.

**L'âge moyen au moment où l'on hérite de ses parents était de 50 ans à la fin de la décennie passée, il s'établirait à 58 ans d'ici 2050. L'espérance de vie à l'âge de 65 ans était évaluée en 2021 à 19,1 années pour les hommes et 23,2 années pour les femmes.**

**Source : Insee**

# Familles recomposées, protéger le conjoint et les enfants

Les successions dans les familles recomposées sont parfois des moments d'incompréhension et de tensions entre le conjoint survivant et les beaux-enfants. Les notaires peuvent élaborer des solutions sur-mesure pour anticiper les situations de conflit et organiser les transmissions de manière pacifiée. Deux cas de figure se présentent fréquemment. D'une part, le couple peut souhaiter que le conjoint survivant soit protégé. S'ils sont mariés, et en l'absence de testament modifiant ce régime, le conjoint survivant perçoit un quart de la succession et il dispose d'un droit viager, ce qui lui permet de continuer de vivre chez lui, dans la résidence principale du couple dont hériteront, plus tard, ses beaux-enfants. Un testament peut toutefois modifier ces termes, ou bien un aménagement du contrat de mariage, ou encore une donation entre époux.

Dans le cadre d'un Pacs ou d'un concubinage, la loi ne prévoit aucun héritage automatique pour le survivant du couple : un testament est nécessaire si l'un de ses deux membres veut permettre à l'autre de bénéficier d'une partie de son patrimoine propre à son décès (après calcul des parts légales réservées aux enfants).

Une autre situation se rencontre fréquemment : le couple souhaite que les beaux-enfants puissent hériter au même titre que les enfants. Cette transmission est possible : une part de la quotité disponible peut leur être léguée. Mais ils devront, le cas échéant, supporter des droits de succession plus élevés que leurs demi-frères ou demi-sœurs. Là encore, les notaires peuvent proposer des solutions, par exemple celle, peu connue, de l'adoption des beaux-enfants.

**En 2019, on compte en France 720 000 familles recomposées, formées d'un couple, marié ou non, habitant avec au moins un enfant mineur né d'une liaison précédente.**

**Près de 500 000 beaux-pères et belles-mères partagent leur toit avec un enfant de leur conjoint et avec leurs propres enfants.**

**Source : Insee**



# IMPACT HISTORIQUE DES TRAVAUX DU CONGRÈS DES NOTAIRES DE FRANCE

## Les notaires, créateurs de droit

Les travaux du Congrès des notaires de France sont une source majeure d'évolution du droit. Chaque année, quinze à vingt propositions sont formulées à l'attention des pouvoirs publics. L'expertise de la profession et son sens de l'intérêt général garantissent la qualité des idées et de leur rédaction juridique, facilitent leur appropriation par l'opinion et aident le législateur à adopter les articles nouveaux ou à modifier les textes existants. D'autant que les thèmes étudiés par le collège des notaires bénévoles qui composent chaque année l'équipe du Congrès est en prise avec son époque et avec les besoins de la société.



**Le Congrès des notaires de France est, à lui seul, à l'origine de près de 120 textes de nature législative, réglementaire et jurisprudentielle, dont plus de 80 lois, près de 20 décrets, 8 ordonnances, 2 DDOEF (Diverses dispositions d'ordre économique et financier), contribution à 1 règlement du Parlement européen et du Conseil, 1 instruction administrative.**

Parmi les avancées proposées depuis plus d'un demi-siècle et mises en œuvre par les pouvoirs publics, on peut citer dans le domaine immobilier, par exemple, les ventes d'immeubles sur plan qui sont issues du congrès de 1963 et qui permettent de devenir propriétaire avant la fin de la construction. On peut citer également l'encadrement de la vente d'immeubles à rénover ou encore l'accès plus facile à la propriété de son logement depuis que les dispositions d'éligibilité au Prêt à Taux Zéro ont été revues par le législateur après le congrès de 2003.

En matière de droit de la famille, deux autres exemples : le régime du Pacs a été profondément rénové en 2006 à la suite des propositions du congrès de 2004. La loi de 2008 sur le patrimoine des personnes placées en curatelle et en tutelle a retenu 2 propositions de notre congrès de 2006 : doter les personnes vulnérables d'un statut personnel et renverser le principe d'incapacité en présumant que ces personnes ont par principe la capacité, malgré leurs difficultés mentales, à donner.

Dans le droit des affaires également, 15 congrès ont été consacrés au droit de l'entreprise et sont sources de droit. Citons 2 exemples : l'insaisissabilité automatique de la résidence principale du chef d'entreprise votée durant le congrès de 2014 a été adoptée dans la loi de croissance dite « Loi Macron » de 2015 ; 9 propositions du congrès de 1983 clarifiant le statut de l'artisan, du commerçant et du gérant de SARL ont été reprises dans 9 lois et décrets entre 1983 et 1989.

Enfin, le congrès de 1996 sur le monde associatif a doté ce secteur d'un régime fiscal plus clair et le futur « Code de droit international privé » fut proposé puis adopté lors du congrès à Bruxelles en 2019 afin de clarifier les règles régissant la vie juridique des personnes ayant un lien avec l'étranger. Depuis ce congrès, 2 membres de cette équipe de congrès participent au groupe de travail chargé de son écriture, sous la tutelle de la chancellerie. Il sera prochainement publié.

En amont des propositions examinées par les Congrès, la pratique notariale (rappelons que 20 millions des concitoyens vont chez un notaire chaque année leur apportant presque autant de sujets) est également, au quotidien, une source majeure pour les textes régissant la vie en société. Dans le domaine de l'immobilier, la copropriété est née avant la loi de 1965 qui l'encadre sur le plan législatif : elle avait été inventée et mise en place par les notaires. Il en va de même des clauses d'indexation sur les prix, qui permettent de préserver le pouvoir d'achat en se prémunissant de l'inflation, et qui sont aujourd'hui généralisées, ou bien de la donation au dernier vivant qui réserve au conjoint survivant une part plus importante de l'héritage que celle prévue par la loi en l'absence d'acte, créée par la pratique notariale.

Dans les années 1970, un notaire a imaginé la division en volume (entre espaces publics et privés notamment), pour faciliter la construction du quartier de la Défense. La promesse unilatérale de vente est aussi une création de la pratique notariale, ainsi que la « purge amiable » des hypothèques qui permet de vendre à l'amiable un bien immobilier grevé de créances hypothécaires supérieures au prix. . Toutes ces innovations de l'ingénierie notariale, et bien d'autres, ont été confirmées par la jurisprudence ou traduites dans les textes législatifs.

Tableau intégral des Suites législatives consultable sur :

<https://www.congresdesnotaires.fr/fr/association/les-suites-du-congres-des-notaires-de-france/>

## Les professionnels du chiffre et du droit : une complémentarité de compétences

L'ingénierie notariale met en œuvre un savoir-faire et une expertise poussée dans plusieurs domaines, à commencer bien sûr par celui du droit civil. Dans l'élaboration de conseils ou de contrats, les notaires peuvent également faire appel à d'autres professionnels (fiscalistes, experts-comptables, etc.) afin d'harmoniser l'analyse, dans le but de proposer des choix opportuns.

D'autres métiers peuvent ainsi intervenir sur les mêmes champs, avec leurs spécificités et leur complémentarité. Les Family Office, dont l'expansion en France est récente, gèrent le patrimoine et les finances d'une famille.

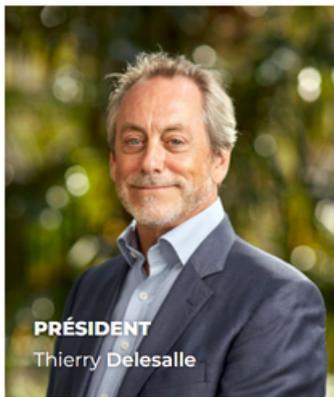
Cette formule d'origine anglo-saxonne désignait autrefois les « banquiers privés » qui, à huis clos, réalisaient les arbitrages afférents à la fortune de chefs d'entreprises et de leurs ayants-droits.

Par ailleurs, les conseillers en gestion de patrimoine, qu'ils soient indépendants ou travaillent au sein d'un établissement financier, se consacrent à l'optimisation du capital d'un particulier en fonction de ses horizons de placement et de son goût du risque. Pour leur part, les avocats, quelles que soient leurs spécialités, ont pour mission de défendre les intérêts de leurs seuls clients, allant si besoin devant la justice pour résoudre un contentieux.

**La finalité du travail du notaire reste distincte des autres métiers du droit et du chiffre. En particulier, ses actes supposent la concorde et reposent sur l'intérêt général, justifiant sa qualité d'officier ministériel. L'objectif est toujours de trouver des réponses adaptées et partagées en évitant les conflits.**



# L'EQUIPE





118<sup>e</sup> CONGRÈS  
DES  
NOTAIRES DE FRANCE

L'INGÉNIERIE  
NOTARIALE

ANTICIPER, COMMUNIQUER  
POUR UNE SOCIÉTÉ RESPONSABLE

## CONTACTS PRESSE

CONSEIL SUPÉRIEUR DU NOTARIAT

MATHIEU FERRIE  
01 44 90 31 74

[mathieu.ferrie.csn@notaires.fr](mailto:mathieu.ferrie.csn@notaires.fr)

MERIAM BARKA  
01 44 90 31 79

[meriam.barka.csn@notaires.fr](mailto:meriam.barka.csn@notaires.fr)

CONGRÈS DES NOTAIRES DE FRANCE  
RESPONSABLES COMMUNICATION

ME GRÉGOIRE MITRY  
02 40 73 74 50

[gregoire.mitry@notaires.fr](mailto:gregoire.mitry@notaires.fr)

ME CAROLE HOUILLON  
03 83 17 65 61

[carole.houillon@notaires.fr](mailto:carole.houillon@notaires.fr)

MARSEILLE  
DU 12 AU 14 OCTOBRE 2025