

# Entretien

NOTAIRE

493

## 116<sup>e</sup> Congrès des notaires: «protéger» est à l'ordre du jour

Entretien avec Jean-Pierre Prohaszka et Michelle Zefel

Le 116<sup>e</sup> Congrès des notaires de France, initialement prévu du 4 au 6 juin, a dû, crise sanitaire oblige, être reporté du 8 au 10 octobre prochains, à Paris au Palais des Congrès. Pour Jean-Pierre Prohaszka, président, et Michelle Zefel, vice-présidente, le thème retenu autour de la protection – celle, plus précisément, des vulnérables, des proches, du logement, des droits – reste plus que jamais à l'ordre du jour.



© BRUNO LEVY

**Jean-Pierre Prohaszka**, président du 116<sup>e</sup> Congrès des notaires de France, notaire à Villeurbanne

**La Semaine juridique : Quel regard portez-vous sur les outils destinés à protéger les proches ?**

**Jean-Pierre Prohaszka** : Le désir de protéger ses proches est inscrit en chaque être humain. Pour cela, de nombreux outils existent : certains permettent de protéger de son vivant et certains sont destinés à assurer une protection après son propre décès.

La première question à laquelle nous devons répondre est celle de savoir qui doit

être considéré comme étant un proche. Quel est le critère ? Celui du lien de sang, du lien juridique, de l'affection ?

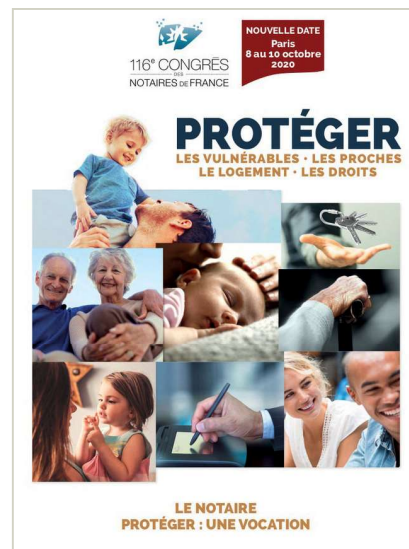
La deuxième question est celle des attentes de nos concitoyens. Souhaitent-ils être libres de faire ce qu'ils veulent, libres de protéger certains et pas d'autres, libres de protéger sans limite... ? La fiscalité est également un élément déterminant lorsqu'il est question de protection.

L'analyse des questions relatives à la protection de nos proches nous a amenés à un premier constat : celui de l'évolution de notre société qui n'est plus toujours en conformité avec les outils juridiques dont nous disposons.

**Michelle Zefel** : Les différents modes de conjugalité constituent par exemple un domaine dans lequel notre société a terriblement évolué. Il en va de même de la vie des familles qui, désormais, sont bien souvent recomposées.

Les questions de PMA et de GPA sont également d'une importance considérable sur le plan juridique et sociétal. Notre équipe a cependant choisi de ne pas les évoquer car elles ne peuvent être traitées de façon suffisamment approfondie dans un congrès dont le thème de la protection, beaucoup plus général, concerne de nombreux autres sujets.

**La Semaine juridique : À quel point en sont vos réflexions sur la réserve héréditaire ?**



© BRUNO LEVY

**Michelle Zefel**, vice-présidente du 116<sup>e</sup> Congrès des notaires de France, notaire à Bordeaux

**Jean-Pierre Prohaszka** : La question de la réserve héréditaire est en lien étroit avec celle de la protection des proches.

Sa création remonte à la fin de la République Romaine. À cette époque, est né le sentiment que l'on a un devoir naturel de transmettre à ses héritiers légitimes une partie de son patrimoine pour les protéger. Mais la rédaction actuelle des règles relatives à la réserve, issue du Code civil, n'est cependant pas la « survivance intacte d'un lointain passé ». Cette institution n'a cessé d'évoluer suivant les époques.

Aujourd'hui, un désir de liberté semble animer une partie de la population qui souhaite une modification de ces règles, voir une suppression pure et simple.

**Michelle Zefel** : En effet, certains croient voir, dans les règles de la réserve héréditaire, une contrainte qui entrave la générosité ou simplement une injuste limite au droit de faire ce que l'on veut des biens que l'on possède. D'autres gardent à l'esprit que la réserve est un vecteur d'apaisement et de solidarité au sein des familles. Les notions de réserve et de quotité disponible (que connaissent de nombreux autres pays), sont l'expression d'un équilibre qui devrait exister entre la protection de la liberté individuelle et celle de la famille.

**Jean-Pierre Prohaszka** : Notre sentiment est que les règles juridiques doivent suivre les évolutions de notre société, qu'elles ne doivent pas les précéder (au risque d'être inadaptées), et qu'il convient de ne jamais oublier les vertus qu'avait une institution, avant de succomber à une « tendance »

l'autre le nombre tout aussi important de logements vacants. Nous avons entrepris d'analyser les raisons de ce paradoxe. Divers facteurs peuvent expliquer cette situation et notamment : le fait que de nombreux logements vacants ne respectent pas les conditions de décence et de sécurité et ne peuvent donc pas entrer sur le marché de la location, mais également la crainte des propriétaires d'être confrontés, durant des mois, au défaut de paiement d'un locataire. La fragile situation financière d'un grand nombre d'entre eux ne leur permet pas de financer des travaux de remise en état. Ces raisons nous semblent justifier que des dispositions soient prises pour aider la rénovation des logements inhabitables et pour rassurer les propriétaires sur les modalités de récupération ou d'indemnisation en présence d'un locataire qui ne règle plus ses loyers.

**Michelle Zefel** : Nous gardons à l'esprit que plus de 50 % des bailleurs privés sont « des petits propriétaires » pour lesquels le

tionales...) de façon parfois anarchique, et souvent, avec incohérence.

Face à cette abondance législative, à la multiplication de l'activité judiciaire et aux évolutions jurisprudentielles, les 20 millions de clients que les notaires rencontrent chaque année sont autant de témoins des inquiétudes de nos concitoyens, de leur besoin de conseils, d'informations et de sécurité.

Les notaires ont un statut singulier, celui d'officier public, qui leur impose des devoirs particuliers et une responsabilité accrue. Un devoir de conseil, un devoir d'impartialité qui exige une protection identique pour chacune des parties au contrat, une obligation de contrôle de la légalité des actes afin de garantir leur conformité aux lois et règlements en vigueur. De même, les notaires ne doivent instrumenter que lorsque l'acte qu'ils établissent est utile et efficace.

En complément de ces particularités liées à la présence du notaire, l'acte qu'il établit est paré de vertus, là aussi inégalées. L'acte authentique reçu par le notaire sera revêtu d'une force particulière : celle de permettre à chacun de faire exécuter les conventions qu'il comporte sans avoir à obtenir un jugement, celle de constituer une preuve d'une telle force qu'un autre document écrit, non authentique, ne pourra pas contester, et celle de garantir que la date de l'acte signé ne peut être remise en cause.

**Michelle Zefel** : Dans une société en quête d'informations, de conseils adaptés mais aussi d'une réelle et efficace protection, le notaire joue un rôle social déterminant.

**La Semaine juridique** : En quoi la notion d'équilibre apparaît-elle essentielle dans votre message ?

**Jean-Pierre Prohaszka** : Notre société balance entre le désir de liberté et le besoin de protection.

Ces deux notions semblent, *a priori*, s'opposer. L'histoire de notre monde, et notamment ce que nous vivons actuellement avec la terrible pandémie qui ravage la planète, nous montre que les êtres humains recherchent, avant toute chose, la liberté, mais que, bien souvent, ils demandent aussi de la protection. La loi est parfois vécue comme une entrave à la liberté, alors qu'elle est nécessaire pour protéger. En réalité, l'absence de loi entraînerait inévitablement le désordre et le règne du plus fort. La loi apporte donc la liberté, mais à la seule condition d'être juste et équitable. La loi, nécessaire pour apporter la protection, ne pourra être perçue par la population comme un vecteur de liberté, qu'à la condition de respecter l'équilibre entre les droits des uns et ceux des autres.

## L'évolution de notre société n'est plus toujours en conformité avec les outils juridiques dont nous disposons

et décider de la supprimer ou la modifier sans prendre garde aux équilibres et aux protections qu'elle apportait.

**La Semaine juridique** : Quelles idées souhaitez-vous mettre en avant en matière de logement ?

**Michelle Zefel** : La question du logement n'est pas traitée sous l'angle de la protection du patrimoine mais dans l'optique de mettre en lumière les moyens de permettre à chacun d'avoir un toit pour vivre. Que ce soit en qualité de propriétaire ou de locataire, chacun doit pouvoir se sentir protégé contre le risque de perdre le logement qu'il occupe.

Avoir un logement est une condition d'existence dans notre société. Mais cela ne suffit pas, il faut aussi que ce dernier soit conforme aux critères de décence et aux normes de sécurité.

**Jean-Pierre Prohaszka** : L'obligation de confinement qui s'est imposée à chacun de nous dès le 17 mars, avait bien pour objectif de protéger. Nous percevons alors combien cette règle devient cruelle pour les sans-abri et pour ceux qui vivent dans des logements qui présentent des risques pour la santé et la sécurité. Nous sommes confrontés à une situation terriblement paradoxale : d'un côté le nombre impressionnant de sans-abri et de mal logés, de

loyer constitue parfois leur principale ressource destinée à compléter une trop faible retraite. Bien souvent ce sont ces loyers qui leur permettent de partir en maison de retraite. En outre, la recherche de la protection du bailleur a pour objectif essentiel de favoriser l'augmentation des logements disponibles, et en aucun cas, de faire peser sur le locataire un risque accru d'expulsion en cas de difficultés financières.

Notre souhait est également d'analyser les moyens de préserver la qualité des logements ainsi que leur nombre, notamment en raison de l'accroissement des locations meublées de tourisme dans les grandes villes, qui contribuent à la diminution de l'offre de logements destinés à la résidence principale.

**La Semaine juridique** : Pourquoi et comment insister sur le « rôle social » du notaire ?

**Jean-Pierre Prohaszka** : Notre société, au cours des soixante dernières années, a vécu une véritable révolution. Les modes de vie ont changé, mais aussi les besoins et les désirs.

Les lois se sont développées et multipliées dans de nombreux domaines (la protection du consommateur, la protection de l'environnement, l'urbanisme, le droit de la famille, l'immobilier, les relations interna-

## Dans une société en quête d'informations, de conseils adaptés mais aussi d'une réelle et efficace protection, le notaire joue un rôle social déterminant

Apporter plus de protection aux uns revient bien souvent à en enlever aux autres. L'équilibre est donc la pierre angulaire de la protection pour tous. Il apporte la liberté et le sentiment d'équité.

**La Semaine juridique : Avez-vous beaucoup consulté dans le cadre de vos travaux ? Qui et pourquoi ?**

**Michelle Zefel :** Oui, nous avons consulté un certain nombre de personnalités du monde universitaire avec qui nous avons des échanges très nourris, des partages d'analyse poussée sur les mécanismes juridiques et les conséquences des modifications que nous pourrions suggérer. Mais nous avons également consulté le monde médical afin de mieux comprendre les questions de santé, notamment concer-

nant les personnes vulnérables, un certain nombre de philosophes sur les enjeux et évolutions de notre société, et enfin certains responsables d'associations qui sont au plus près des gens qui souffrent, notamment ceux qui n'ont pas de logement ou qui sont mal logés. Nous allons rencontrer également diverses personnalités du monde politique.

**La Semaine juridique : Quelles communications avez-vous mises en place cette année ?**

**Jean-Pierre Prohaszka :** La communication se fait cette année comme toujours sur le « portail des notaires » que chaque notaire se doit d'ouvrir tous les jours pour connaître l'actualité de notre profession et sur lequel chacun peut visionner les vi-

déos de présentation et lire le dossier de presse de notre congrès. Nous diffusons également via les boîtes mails de tous nos confrères une « lettre d'information » périodique qui transmet tout ce qu'il faut savoir sur l'actualité de notre congrès. La communication se fait aussi via les réseaux sociaux (Facebook, Twitter, LinkedIn, Instagram).

**Michelle Zefel :** Pour ce qui concerne les autres innovations, outre les masterclass pendant le congrès qui rencontrent un très grand succès, toute l'équipe a enregistré des masterclass en version digitale qui seront diffusées avant, pendant et après le congrès.

**Jean-Pierre Prohaszka :** Notre volonté est de faire un congrès participatif, de permettre à nos confrères de se former, mais surtout, de prendre part aux débats et pour cela, nous allons réserver un espace temps pour permettre au plus grand nombre de participer. Dernière nouveauté, nous allons diffuser certaines propositions en mode digital, qui permettront à nos confrères de voter en ligne directement sur leur smartphone.

PROPOS RECUEILLIS PAR CATHERINE LARÉE

### Une équipe au complet

**La première commission :** protéger les personnes vulnérables  
Stéphane David, président, et Vincent Prado, rapporteur

**La deuxième commission :** protéger les proches  
François Letellier, président, et Marlène Thebault, rapporteur

**La troisième commission :** protéger le logement  
Anne Muzard, présidente, et Bruno Pavy, rapporteur

**La quatrième commission :** protéger ses droits  
Cyrille Farenc, président, et Julie Seve, rapporteur

**Rapporteur général :** Gilles Bonnet

**Rapporteur de synthèse :** Professeur Bernard Vareille

#### Le Directoire :

Jean-Pierre Prohaszka, président

Michelle Zefel : vice-présidente

Thierry Delessale : commissaire général

Henri Chesnelong : chargé de communication

Catherine Dubois-Sallon, conseillère scientifique et trésorière

Elizabeth Lamblin, secrétaire générale, Paris