

CONGRÈS

# 118<sup>e</sup> Congrès des notaires : l'ingénierie notariale pour pacifier la société

Inf. 14

Le 12 mai, l'équipe du 118<sup>e</sup> Congrès des notaires de France a présenté la thématique de ses travaux : « L'ingénierie notariale ». Son ambition : recentrer l'attention des notaires sur le conseil aux clients en amont de toute opération.

## Anticiper, conseiller et pacifier...

**Origine du thème.** Depuis plusieurs années, Thierry Delesalle, notaire à Paris, souhaite introduire le family office dans la profession notariale. Lorsque la présidence de ce 118<sup>e</sup> Congrès lui est proposée, l'idée du thème est déjà toute proche. « *Nous voulions trouver une thématique en rapport avec le rôle quotidien du notaire dans la société, explique-t-il. Et ce rôle est d'anticiper et conseiller ses clients afin de pacifier les relations.* » L'expression « ingénierie notariale » désigne la capacité du notaire à accompagner chaque client de façon spécifique afin de répondre aux besoins de ce dernier. Selon le président, l'intelligence artificielle commence à automatiser nombre de tâches constitutives d'actes. Le temps ainsi dégagé devra permettre à l'avenir au notaire de s'atteler à du « sur-mesure ». Il s'agit d'affiner et de personnaliser des montages juridiques répondant à la situation du client. Plus encore, anticiper des besoins que ce dernier ne perçoit peut-être pas encore.

**Méthodologie de travail.** Cette année, l'équipe a souhaité aborder le sujet qui lui était posé de façon novatrice. « *D'habitude, les travaux mènent à la rédaction du rapport, d'où sont ensuite extraites les propositions, rappelle Alexandre Thurel, notaire à Lyon et rapporteur général. Cette fois-ci,*

*nous avons dégagé des propositions puis construit le rapport autour d'elles.* » La question s'est en effet posée de savoir comment aborder la notion d'anticipation. En réponse, il a été choisi de lister tous les conflits auxquels peuvent être confrontés les clients dans les trois principaux domaines pour lesquels ils consultent leur notaire, à savoir, l'immobilier, l'entreprise et la famille. Les solutions pour résoudre ces conflits ont guidé la rédaction des propositions.

**Nouveautés.** La méthode de travail n'est pas la seule nouveauté introduite par ce Congrès. En plus du livret de propositions, l'équipe rédigera un livret de recommandations. « *Lors du Congrès, chaque commission est invitée à débattre dans un temps très court, souligne Thierry Delesalle, ce qui ne permet de discuter que de quatre à cinq propositions. Nous avons donc fait le choix de proposer un livret contenant les propositions qui ne nécessitent pas réellement de débat car elles reprennent des améliorations du droit réclamées par l'ensemble du notariat.* » Ce livret sera transmis

au Conseil supérieur du notariat afin d'être porté auprès des pouvoirs publics.

**Formation.** Comme chaque année, auront lieu des sessions de formations durant le Congrès. Quatre parcours sont prévus : immobilier, entreprise, familles et family office. Chacun d'eux sera constitué d'environ huit cours de 55 minutes. Les participants choisiront l'un de ces parcours et auront accès aux trois autres en replay. En effet, l'intégralité du Congrès sera filmée et pourra être suivie à distance sur la plateforme du Congrès des notaires de France et accessible en replay durant une année. Afin que chacun puisse assister aux débats des trois commissions, le premier jour du Congrès sera réservé aux formations, qui se poursuivront à l'heure du déjeuner les deux autres jours. De nombreux spécialistes, professionnels et universitaires, seront présents.

## ...en immobilier, entreprise et famille

**1<sup>er</sup> commission.** Sous la présidence d'Olivier Valard, notaire à Paris, Laure Pasquier-Mignot, notaire à Paris, et Romain Illhé, notaire à Ambarès-et-Lagrave, ont travaillé





sur l'ingénierie notariale au service du projet immobilier. « *En tant que premier professeur du droit pour les citoyens, le notaire doit expliquer à ses clients l'étendue de leurs obligations, estime Olivier Valard. Face à l'inflation législative et à la multiplication des documents d'informations, s'assurer de la bonne compréhension du client est un défi qui nécessite d'intervenir au plus tôt.* » Trois axes de réflexion ont été retenus par la commission : la préparation du contrat de vente, le contrat en lui-même, et la fonction environnementale de l'immeuble. « *Nous devons accompagner nos concitoyens dans la construction et la gestion de leur patrimoine afin de consolider leur avenir* », explique le président de la commission. Dans cette optique, l'équipe a travaillé sur la promotion des conditions suspensives et résolutoires, la clarification des obligations des parties, la prise en compte de leur qualité afin d'harmoniser les régimes qui leur sont applicables, le conseil sur les acquisitions alternatives telles que les forêts ou encore la possibilité d'envisager l'immeuble comme une source de production d'énergies renouvelables. Enfin, une révolution sera proposée. « *Aujourd'hui notre vision du consensualisme est totalement indépendante de la forme, commente Olivier Valard. Nous pouvons avoir à faire face à des situations dans lesquelles deux parties sont*

## // Une proposition reviendra sur la conception traditionnelle du consensualisme

*engagées sans même le savoir, ni avoir eu recours à un conseil, parce ce qu'elles se sont mises d'accord sur la chose et son prix !* » Une proposition pour la sécurisation du contrat reviendra sur cette conception traditionnelle du consensualisme.

**2<sup>e</sup> commission.** L'ingénierie notariale au service du projet d'entreprise. Tel est le thème qui a guidé Frédéric Aumont, notaire à Lyon, et son équipe composée de Sophie Thibert-Belaman, notaire à Paris, et de Hubert Mroz, notaire à Roubaix, dans leurs travaux. Axée sur la constitution, la consolidation et le développement, et la transmission de l'entreprise, la commission a souhaité réfléchir sous le prisme du sens apporté au projet de société par le chef d'entreprise, et ce, tout au long de sa vie. Les

formes de sociétés proposées par le droit français sont-elles toujours adaptées aujourd'hui ? Faut-il en inventer de nouvelles ? Les questions de financement et d'ouverture de capital

sont sources de nombreux conflits. Quelles clauses pourraient être créées pour les éviter ? Les investisseurs réclament de plus en plus d'audits pour s'assurer de la conformité de la société aux réglementations en vigueur. Le notaire n'a-t-il pas un rôle à jouer dans l'établissement de ces certifications ? Toutes ces pistes donneront lieu à des débats autour de propositions visant à faire du

notaire l'ingénieur construisant, avec son client, « *un projet entrepreneurial qui fait sens, pour le client, mais qui perdurera également sur les générations futures* », conclut Frédéric Aumont.

**3<sup>e</sup> commission.** Enfin, l'anticipation et la pacification des relations sont envisagées au sein des problématiques rencontrées en droit de la famille. Sébastien Collet, notaire à Laval et président de cette 3<sup>e</sup> commission, accompagné de Marjorie Grand, notaire à Valence, et de Marion Girard-Cabouat, notaire à Annecy, analyse l'ingénierie notariale au moment de l'union et à celui de la transmission. « *Les familles s'adressent à leur notaire à tous les moments forts de leur vie, indique Sébastien Collet. Celui-ci est alors expert, conseil et confident. Son rôle est de prévenir tout conflit ultérieur.* » Les constats ne manquent pas selon le notaire : le Code civil date de situations qui avaient cours en 1804 et les solutions tirées de la jurisprudence sont nombreuses et peu connues du public. Face à cet important besoin d'information, le but est « *de passer d'une désunion contentieuse à une union préparée* », explique le président de la commission. De la même manière, il remarque que la transmission du patrimoine a connu de nombreuses évolutions ces dernières années, par exemple via les donations transgénérationnelles. Les réflexions menées ont vocation à déjudiciariser le contentieux en l'anticipant. Comment gérer la prestation compensatoire ? Comment organiser une succession personnalisée avec sauts de générations ? Comment intégrer la question de la fiducie au sein de la transmission patrimoniale ? « *Le conseil du notaire doit être pointu et orienté vers le consensus familial* », termine Sébastien Collet. Le notaire est ici l'ingénieur qui doit trouver des solutions créatives évitant aux membres de la famille de subir les difficultés dont ils auraient pu organiser la résolution en amont.

**Questions transversales.** La question de la fiducie est un sujet qui ne concerne pas que la transmission successorale. Abordée également par les deux autres commissions, cette thématique fera l'objet d'une proposition commune à la fin du Congrès. Autre sujet transversal, le droit international sera traité de façon indépendante pour chacun des domaines de réflexion.

## En pratique

**Rapport.** La publication du rapport dans sa version papier est prévue pour le mois de juillet, avec un total de 1 477 pages. La version web, étendue, sera disponible sur le site du Congrès à compter du mois de juin.

**Dates.** Le Congrès aura lieu du 12 au 14 octobre 2022.

**Lieu.** Palais des Congrès Marseille Chanot, 114 Rond-point du Prado, 13008 Marseille

**Inscriptions.** Ouvertes depuis le 11 mai à l'adresse :

<https://plateforme.congresdesnotaires.fr/edition-118/connexion.htm>

Le programme complet est désormais disponible sur le site.



## Focus : Thierry Delesalle, président du Congrès

« Participer à un congrès est une expérience unique tant humaine que professionnelle. Il ne faut pas hésiter à prendre part à cette belle et enrichissante aventure ! »

Notaire à Paris, Thierry Delesalle est un habitué des Congrès :

– Président de la 1<sup>re</sup> commission du 99<sup>e</sup> Congrès des notaires de 2003 « La vente d'immeuble sécurité et transparence » ;

– Chargé de la communication nationale lors du 107<sup>e</sup> Congrès en 2011 « Le financement : les moyens de ses projets, la maîtrise des risques » ;

– Commissaire général lors du 116<sup>e</sup> Congrès de 2020 « Protéger : les vulnérables - les proches - le logement - les droits » ;

– Président de ce 118<sup>e</sup> Congrès « L'ingénierie notariale : anticiper, conseiller, pacifier pour une société harmonieuse ».

Spécialisé en droit de l'immobilier, en urbanisme et en environnement, il est membre de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), l'organisation professionnelle internationale promouvant la profession

immobilière et apportant des solutions aux défis auxquels le secteur est confronté. Il est également professeur honoraire à l'Institut de la construction et de l'habitation (ICH), et assure les fonctions de président de la commission des statistiques et de porte-parole de la chambre des notaires de Paris.

Pratiquant la gestion patrimoniale depuis plus de trente ans dans son étude, Thierry Delesalle est à l'initiative du thème du Congrès de cette année qui a pour ambition d'accorder aux clients des solutions sur-mesure en anticipant les difficultés auxquelles ils pourraient être confrontés à l'avenir.

Il revient avec nous, en vidéo, sur ce vaste thème qui lui tient à cœur.



## « BRÈVES »

### INFN

#### Nomination des membres du conseil d'administration de l'INFN



Par arrêté du garde des Sceaux en date du 9 mai 2022,

sont nommés les membres titulaires et suppléants du conseil d'administration de l'Institut national des formations notariales (INFN). Jean Quintard, avocat général à la Cour de cassation, conserve sa fonction de président de l'Institut, à laquelle il avait été nommé en 2020 en remplacement de Jean Richard de la Tour, alors démissionnaire. Le conseil d'administration, composé de notaires, collaborateurs et universitaires a pour mission de fixer les orientations de l'INFN. Parmi les membres titulaires, citons Sophie Gaudemet, professeur à l'Université Paris Panthéon Assas, et Sophie Sabot-Barcet, notaire à Monistrol-sur-Loire et 1<sup>re</sup> vice-présidente du CSN.

Arrêté NOR n° JUSC2213652A, JO 14 mai

### Géomètres experts

#### L'OGÉ invite les étudiants ingénieurs à leur « eXpert game » 2022



Comme chaque année, l'Ordre des géomètres experts (OGÉ) a invité des étudiants aux écoles d'ingénieurs formant au métier de géomètre expert à participer à un défi visant

à leur présenter le quotidien de la profession. Une centaine d'élèves des écoles ESGT-Cnam au Mans, ESTP à Cachan, et INSA à Strasbourg, ont participé au challenge. Après un quiz et une course d'orientation, les futurs professionnels ont été réunis à bord de la péniche « Le Diamant Bleu » à Paris pour réfléchir au réaménagement d'un parc public du Finistère. Leur mission : le rendre plus accessible à tous afin d'améliorer le cadre de vie des habitants. L'école supérieure d'ingénieurs géomètres et topographes du Mans a remporté le défi. Les trois équipes ont été invitées à participer au prochain congrès de la profession qui se déroulera au Havre du 13 au 15 septembre 2022.

Communiqué de presse, OGÉ, 6-5-2022

### CNP

#### Marc Cagniard élu président de la Chambre des notaires de Paris



Le vendredi 20 mai 2022, les membres de la Chambre des notaires de Paris ont élu Marc Cagniard, notaire à Paris, au poste de président. Il prend la suite de Cédric Blanchet, également

notaire à Paris. « Mon mandat sera celui-ci de la transformation. Il permettra également d'ouvrir de nouveaux chantiers en matière de confraternité, de relations internationales et de rapprochement avec les instances notariales du Grand Paris », indique-t-il dans un communiqué de presse. Il propose, entre autres, de poursuivre la digitalisation du notariat, travailler à attirer de nouveaux talents, mettre en œuvre la réforme de la déontologie et de la discipline de la profession, et rénover l'immeuble de la Chambre. Les détails du programme du nouveau bureau pour les deux prochaines années seront révélés lors d'une conférence de presse le 24 mai.

Communiqué de presse, CNP, 20-5-2022