

Les notaires ouvrent leur Congrès sous pression

La profession se réunit à partir d'aujourd'hui à Lille dans une ambiance pesante en raison de l'effondrement des transactions immobilières.

PENDANT trois jours, la profession a rendez-vous à Lille. Plus de trois mille participants sont attendus pour plancher sur des thèmes juridiques, cette année, « les propriétés incorporelles ». Le congrès 2009 s'ouvre dans une ambiance particulière.

La profession doit en effet relever deux défis. Le premier est de s'adapter à la chute des transactions immobilières, qui sont source d'une grande partie du chiffre d'affaires des études. Une adaptation difficile tant la chute des affaires a été brutale (*lire ci-dessous*). Un autre dossier les attend dans les mois qui viennent. Il résulte du rapport sur l'évolution des professions du droit remis le mois dernier par Jean-Michel Darrois à Nicolas Sarkozy.

Inquiétudes

Quel usage en fera le prochain garde des Sceaux, quels arbitrages seront rendus ? Réponse probablement à partir de l'automne, même si du point de vue des notaires le pire, à savoir une fusion avocats-notaires, a été évité (*voir encadré*).

En marge des débats très pointus qui vont rythmer les jours qui viennent, ces deux thèmes animeront, eux, les conversations dans les couloirs. « *Et surtout la conjoncture économique, qui suscite le plus d'inquiétude, même si beaucoup espèrent que le plus dur est passé* », relève un bon connaisseur de la profession.

A priori, le thème du 105^e congrès des notaires, « les propriétés incorporelles », paraît abstrait. Et pourtant, il touche au quotidien des commerçants, des artisans, des professions libérales, des exploitants agricoles et de tous ceux qui commercent sur Internet. « *Aujourd'hui, des questions nouvelles se posent. Par exemple, celle de savoir si un cybercommerçant ou un autoentrepreneur a un fonds de commerce* », explique Didier Froger, le président du congrès. L'explosion des activités marchandes sur Internet est suivie avec peine par le législateur alors qu'un site marchand se crée toutes les heures.

Face à la crise économique, certains archaïsmes sont en effet devenus criants. « *Certains commerçants qui ont vendu leur fonds de commerce sont pris à la gorge parce qu'ils doivent attendre parfois près de six mois pour toucher leurs capitaux* », relève notamment Didier Coiffard, rapporteur général du congrès. Une des propositions des notaires vise justement à raccourcir les délais de mise à disposition des fonds après la cession d'un fonds de commerce.

Une autre à mieux informer les acheteurs, souvent des jeunes qui s'installent sur le fonds de commerce qu'ils achètent. « *Aujourd'hui, la cession d'un fonds de commerce est souvent un jeu de cache-cache entre le vendeur qui connaît tout et l'acheteur qui fait confiance* », souligne M^e Coiffard. L'idée est de substituer aux obligations d'information obsolètes une obligation de bonne foi.

Dans le domaine agricole, il y a aussi beaucoup à faire pour faciliter la transmission des exploitations. Il existe moins de 590 000 exploitations aujourd'hui (contre 2,3 millions en 1955) et de plus en plus de cessions se font en dehors du cadre familial.

La création d'un fonds agricole en 2006, pendant pour le milieu agricole du fonds de commerce, a été un échec. Il en existe moins de trois cents. Pour fluidifier ce patrimoine, les notaires ont aussi des idées (*lire ci-dessous*).

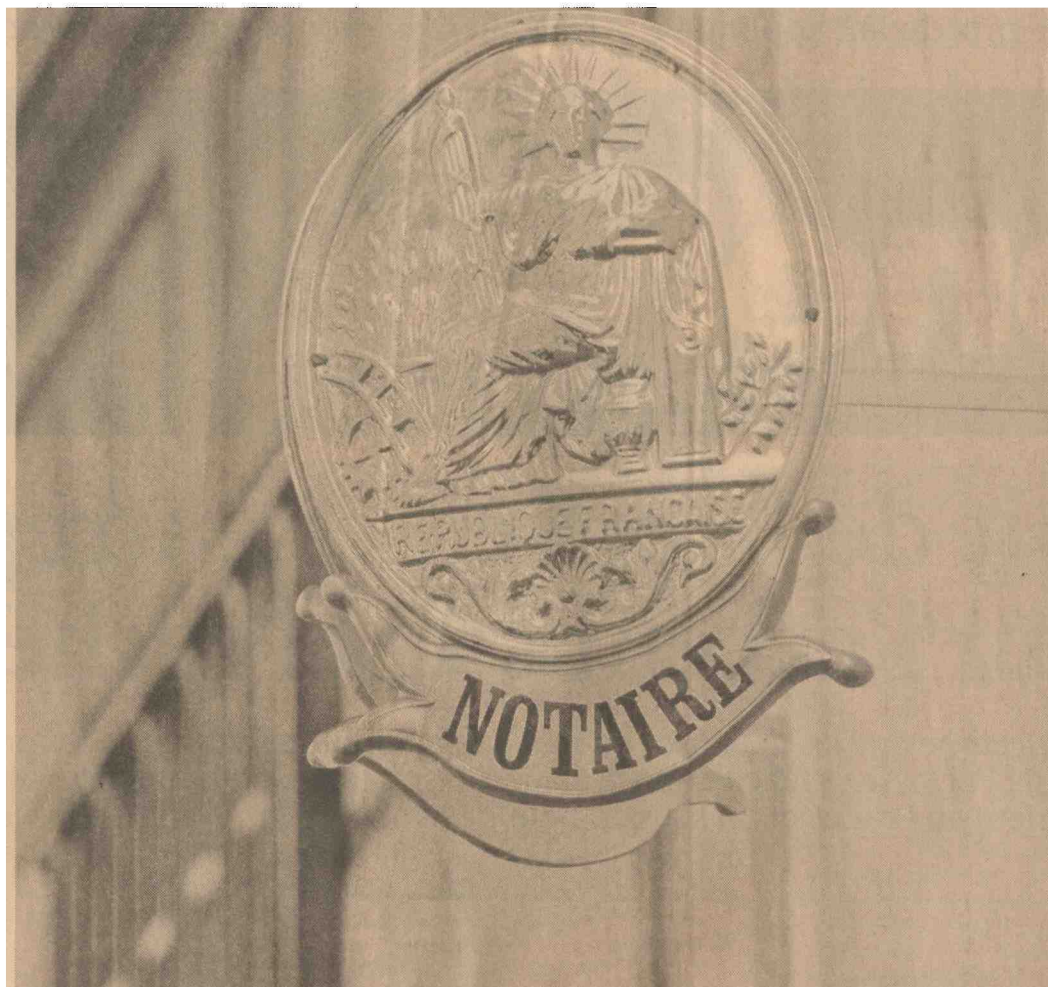
Troisième champ d'investigation, celui des professions libérales. Depuis neuf ans, grâce à un

arrêt de la Cour de cassation, elles ont elles aussi leur fonds, le fonds libéral. Elles veulent aujourd'hui avoir la possibilité de nantir celui-ci. « *Un médecin qui s'installe ne peut pas offrir de garantie à sa banque sur son matériel, par exemple* », rappelle Didier Coiffard.

Protéger l'entrepreneur

Enfin, les notaires voudraient que l'entrepreneur soit mieux protégé, une manière d'encourager la création d'entreprises. Ils estiment en effet que « *le risque de tout perdre en raison de son activité professionnelle n'est plus acceptable* ». Des outils existent déjà pour protéger le patrimoine privé, mais les notaires vont plancher pour aller plus loin. Audacieux, ils imaginent un quasi-dédoublement de la personnalité du chef d'entreprise : celui-ci en aurait une à titre personnel et une autre à titre professionnel. Une idée qui va faire débat.

CAROLE PAPAZIAN



Lors de leur 105^e congrès, les notaires vont notamment plancher sur la cession des fonds de commerce.

Charlie Abad/Photonostop

Le rapport Darrois préserve l'essentiel

■ La guerre n'aura pas lieu entre avocats et notaires. Après avoir envisagé une fusion des deux professions, le rapport Darrois présenté le mois dernier consacre finalement la spécificité des notaires. Mais il amorce un rapprochement des métiers, notamment à travers l'instauration de « l'acte d'avocat ». À mi-chemin entre le simple contrat et l'acte notarié, quasi incontestable, il pourrait instaurer un acte plus simple et moins coûteux. Les avocats ne pourraient pas rédiger d'acte immobilier, mais leur contribution à l'acte pourrait être rémunérée s'ils trouvent un accord avec le notaire. Certaines opérations de la vie privée (reconnaissance de dette, certaines donations ou prêts mobiliers notamment...) pourraient aussi échapper aux offices notariaux. Les notaires défendent leur pré carré en soulignant la sécurité de leurs actes et la transparence de leurs tarifs.

A. D.

Réconcilier le droit et la société

■ Familles recomposées, dépendance, allongement de la durée de la vie... la société évolue, le droit pas toujours au même rythme. Et il le fait parfois en empilant des lois les unes au-dessus des autres, au mépris de la logique.

Au fil des ans, les notaires ont pointé du doigt certaines inco-

hérences lors de leurs congrès successifs et tenté de faire évoluer les pratiques. Ils font ainsi des propositions, qui sont transmises aux pouvoirs publics. Certaines tombent dans l'oubli, mais d'autres donnent lieu à des évolutions de la loi.

La réforme de 2006, qui a permis les donations-partages inter-

générationnelles en passant directement des grands-parents aux petits-enfants, a par exemple été inspirée ainsi. De même que la réévaluation du barème de l'usufruit instituée par la loi de finance pour 2004. Une réforme qui a permis aux jeunes donateurs de payer moins d'impôt.

C. P.

Les études prises au piège du marché immobilier

Confrontés à la chute des transactions, les notaires doivent réduire leurs effectifs. 2009 s'annonce difficile.

DU JAMAIS-VU. Depuis fin 2008, les notaires licencient. Le peloton des clerks et employés d'études inscrits au chômage grossit à vue d'œil. Au dernier pointage du Conseil supérieur du notariat (CSN), l'instance de représentation nationale, le secteur compte 2 100 salariés de moins depuis janvier, après une baisse des effectifs de 1 400 personnes en 2008. Non-renouvellement des CDD, départs à la retraite non remplacés mais aussi, fait nouveau, 650 licenciements économiques depuis janvier.

En dix-sept mois, sur 50 700 employés, 7 % des troupes ont quitté les offices notariaux. Une situation inédite, selon l'aveu des notaires, justifiée par la crise immobilière. « *Le retournement a été très brutal et nous a pris par surprise, souligne Jean-Pierre Ferret, président du CSN. On s'attendait à une baisse d'activité en pente douce, alors que la dégradation a été très rapide dès l'été 2008. Notre chiffre d'affaires a reculé de 5,7 % sur l'ensemble de l'année alors qu'à fin juin il était au niveau de l'année précédente.* »

Participer à « l'effort de guerre »

Pour 2009, les notaires s'attendent à une baisse d'activité plus violente. Après un très mauvais premier trimestre (-17 % sur un an), et malgré le frémissement constaté par la profession depuis avril, l'année

pourrait se solder par une lourde chute d'activité de 20 à 40 %... et par de nouveaux licenciements.

« *Tout va dépendre du deuxième trimestre et en juin-juillet on sera fixé* », confie un notaire de la banlieue parisienne, qui n'exclut pas des dépôts de bilan. De son côté, l'intersyndicale CFDT-CGT-CGC des salariés du notariat avance même le chiffre de 10 000 suppressions de postes sur l'année. Une vision sans doute alarmiste. La CGT reproche aux notaires l'absence de gestion prévisionnelle alors qu'entre 1998 et 2007, le chiffre d'affaires des études a progressé en moyenne de 10 % par an. « *Il y a une précipitation à licencier alors que ce n'est pas toujours justifié*, estime Pierre Lestard de la CGT. *Les notaires n'ont pas fait de réserves sur la période faste 1998-2007 et aujourd'hui ils évitent la procédure de chômage partiel pour ne pas avoir à se justifier auprès des directions*

départementales du travail. » Le syndicat déplore des mesures imposées de réduction du temps de travail. De fait, dans beaucoup d'études, les notaires demandent à leurs employés de passer aux quatre cinquièmes pour participer à « l'effort de guerre ».

Effondrement des volumes

En cause dans la crise actuelle, le « business model » des études, surtout dans les grandes villes. Les deux tiers de l'activité sont liés à l'immobilier : 50 % pour les actes d'avant-contrat et de vente, et 16 % pour les prêts. Or le volume des transactions s'est effondré (-20 % en 2008), avec un coup d'arrêt en novembre dernier. Au fil des ans, les actes liés aux prêts sont aussi devenus plus rares du fait du développement du cautionnement, qui ne passe pas par les notaires, au détriment des hypothèques.

Jean-Pierre Ferret met enfin en avant le caractère redistributif des tarifs, « *qui aggrave la situation* ». Habituellement, les « gros » dossiers paient pour les petits, ce qui n'est plus le cas aujourd'hui. La chute violente

du volume des transactions immobilières et la quasi-disparition des dossiers les plus rémunérateurs, dont le montant dépasse 200 000 euros en province et 300 000 euros à Paris, pèsent lourdement.

Depuis janvier, les notaires parisiens perdent de l'argent. « *En avril, la chute du résultat atteint 96 % par rapport à avril 2008*, indique Jean-François Humbert, président de la chambre des notaires de Paris, qui regroupe les études de la capitale, de Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne.

Face à la crise, le CSN a mis en place un plan d'aide économique avec prêts de trésorerie ou remboursables sur cinq à sept ans. Les notaires semblent modérément optimistes. Au mieux, ils pensent avoir atteint un point bas et espèrent une sortie de crise début 2010. Mais l'ajustement aura été brutal.

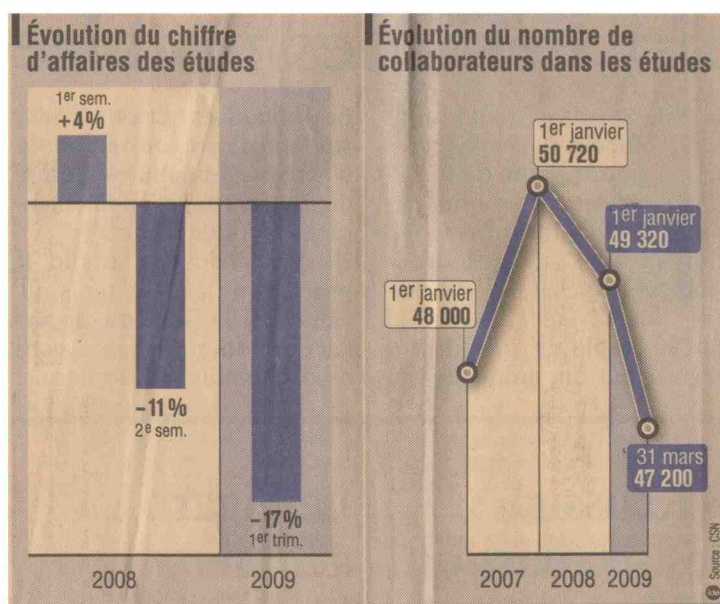
ALEXANDRE DEBOUTÉ

Les notaires en chiffres

Le notaire, **officier ministériel** nommé par décision du garde des Sceaux, reçoit et rédige les contrats et leur confère leur authenticité.

Au 1^{er} janvier 2009, la France comptait **4 507 études, 8 822 notaires et 49 320 salariés.**

Entre 1996 et 2006, le nombre de collaborateurs a crû de **32,6 %**. Chaque année, les notaires reçoivent **20 millions de personnes**, traitent **600 milliards d'euros de capitaux** et **4 millions d'actes** pour un **chiffre d'affaires de 6 milliards d'euros.**



La profession souhaite faciliter la transmission des exploitations agricoles

Les notaires veulent aider les cessions hors du cadre familial et déminer les successions.

L'EXPLOITATION agricole est dépourvue de toute unité juridique, ce qui pose des problèmes en cas de succession. La ferme réunit à la fois des éléments tangibles, le cheptel, le matériel agricole, ou les stocks (engrais, semences, produits phytosanitaires...). Mais aussi des éléments incorporels comme les aides européennes (DPU), les droits d'épandage, les marques (AOC ou AOP) ou le bail.

Des éléments qui répondent à des règles différentes de cession et font l'objet d'autant de transactions qu'il y a d'éléments. Pour la vente des bovins ou du matériel par exemple, des ventes aux enchères sont organisées sur place. Les DPU sont quant à elles rattachées à l'exploitant. Il n'est pas obligé de les transmettre au repreneur.

Le point le plus épineux porte sur l'impossibilité de céder le bail agricole comme cela se fait pour un bail commercial. Le statut du fermage qui date de l'après-guerre n'est plus adapté. Il visait à protéger le fermier vis-à-vis des propriétaires – 70 % des terres exploitées sont encore louées aujourd'hui – en instaurant un bail de neuf ans reconductible à vie. Il n'est cessible que dans des cas très précis. Ce qui fausse la valorisation des terres et plus généralement de l'exploitation. Surtout lorsque l'on sait qu'un même agriculteur peut louer à huit propriétaires différents.

Le fonds agricole instauré en 2006 pourrait permettre de céder des exploitations hors du cadre familial. Les notaires veulent l'aménager et le congrès de Lille sera l'occasion de débattre de la possibilité de rendre le bail cessible. « *Le fonds agricole présente un intérêt certain*, estiment Colette Gasselien et Emmanuel Clerget, respectivement notaires en Saône-et-Loire et dans la Nièvre. *Il doit faciliter la transmission par un régime unique pour tous les éléments le composant et permettre une valorisation plus juste lors d'une cession.* »

Salaire différé

Cela doit intéresser toutes les successions y compris celles qui se font dans le cadre familial. Pour elles, le salaire différé qui permet de rémunérer le travail passé et non déclaré sur une exploitation est précieux. À 60 ans, Jean, qui de 15 à 21 ans a travaillé dans la ferme de ses parents sans être déclaré, vient par exemple d'obtenir, au titre du salaire différé, que la maison familiale désormais inoccupée lui revienne. Ce salaire peut, au plus, représenter douze années.

« *Un an de salaires différés représente aujourd'hui une valeur de 10 000 euros, douze ans 120 000 euros* », souligne Emmanuel Clerget. Mais le salaire différé peut être source de contentieux lors de la succession, les enfants qui n'en bénéficient pas pouvant le contester. Pour éviter toute contestation ultérieure, l'idée serait de conclure un pacte familial du vivant des parents, sur le modèle de ce qui existe déjà dans les successions classiques.

ÉRIC DE LA CHESNAIS