



HAL
open science

L'impact des réformes de la gestion de la profession de notaire sur le travail de suivi de l'activité professionnelle effectué par la Chambre départementale des notaires des Hauts-de-Seine

Corine Namont Dauchez

► To cite this version:

Corine Namont Dauchez. L'impact des réformes de la gestion de la profession de notaire sur le travail de suivi de l'activité professionnelle effectué par la Chambre départementale des notaires des Hauts-de-Seine. La semaine juridique. Notariale et immobilière, 2023, n°37, Etude 1165. hal-04239502

HAL Id: hal-04239502

<https://hal.science/hal-04239502>

Submitted on 16 Oct 2023

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

L' impact des réformes de la gestion de la profession de notaire sur le travail de suivi de l'activité professionnelle effectué par la Chambre départementale des notaires des Hauts-de-Seine

Entretien entre Corine Namont Dauchez et Agnès Torrès

Entretien par Corine Namont Dauchez maître de conférences à l'université Paris Nanterre, diplômée notaire, membre du CEDCACE (EA 357), codirection du master droit notarial, codirection de la recherche Notariat et numérique

et Agnès Torrès secrétaire générale de la Chambre des notaires des Hauts-de-Seine depuis 2001

La loi Croissance a désintermédié les Chambres des notaires du traitement des requêtes déposées par les notaires auprès de la Chancellerie. Les nouvelles mesures introduites par les décrets du 29 juillet 2020 et du 29 décembre 2022 ont, à nouveau, compliqué la tâche de cette instance de proximité pour assurer le suivi des carrières des notaires et des structures d'exercice de la profession. La Chambre de notaires des Hauts-de-Seine, qui fait à la fois preuve de persévérance et de créativité pour accomplir ses missions de proximité, a été, en conséquence, conduite à réorganiser ses méthodes de travail et à se rapprocher des autres instances avec lesquelles elle travaille pour organiser ensemble et autrement leurs interactions.

Ndlr : *cet entretien fait partie d'un dossier consacré à « La transformation de la gestion de la profession de notaire » : JCP N 2023, n° 37, 1162 à 1167.*

1. Corine Namont Dauchez : Pour quelle raison la Chambre doit-elle connaître avec précision les notaires et les structures d'exercice installés sur son ressort géographique ?

Agnès Torrès : L'accomplissement par la Chambre de toutes les missions essentielles de proximité dont elle est en charge, déjà amplement évoquées avec vous (*V. Les Chambres des notaires face à la centralisation de leurs compétences, Entretien entre Corine Namont Dauchez et Guy Durand. - Et C. Namont Dauchez, Réforme de la déontologie et de la discipline : le printemps des chambres des notaires ? in Dossier Avenir et actualité des Chambres départementale des notaires, (dir.) C. Namont Dauchez : JCP N 2023, n° 20, 1093 et 1094*), implique qu'elle connaisse précisément les notaires et les structures d'exercice déployés sur son ressort de compétence. Il en va ainsi pour nos actions relatives à l'obligation de formation des notaires, à l'accueil des nouveaux notaires, à l'accompagnement des notaires dans la conduite du changement quant à la mise en œuvre des nouvelles politiques décidées par le CSN ou le Conseil régional, à l'organisation d'évènements à destination de nos concitoyens, à l'appel des cotisations, à la remise de la clef REAL nécessaire pour recevoir des actes authentiques électroniques..., pour tous ces services, et bien d'autres, que nous rendons aux notaires ou à la population, nous devons connaître précisément l'état de la profession. Comme je le dis

souvent : « *une armée ne fonctionne que si son commandant connaît ses troupes !* ». Par ailleurs, toutes ces informations collectées au plus près du terrain par les Chambres servent ensuite à alimenter des statistiques et fichiers qui lui sont fort utiles pour l'accomplissement de ses missions et servent également aux autres instances de la profession (*V. question n° 9*).

2. Corine Namont Dauchez : Les Chambres départementales étaient, avant la loi Croissance, impliquées dans la gestion de la profession , notamment dans l'instruction des dossiers de cessions d'offices. Pouvez-vous nous en dire davantage à ce sujet ?

Agnès Torrès : Effectivement, les Chambres étaient auparavant impliquées dans la gestion quotidienne des offices et des carrières des notaires implantés sur le territoire de la compagnie. Une grande partie de leur activité consistait notamment à émettre un avis motivé consultatif sur les capacités professionnelles et financières des candidats relativement à toute demande de nomination, de retrait ou cession de parts ou constitution de société qui devait être transmis au Procureur général.

Ainsi, le notaire ne déposait jamais son dossier directement auprès du Procureur général, mais à la Chambre qui vérifiait la complétude du dossier au regard des pièces requises, la régularité du traité de cession, du règlement intérieur et des statuts. La Chambre vérifiait également la capacité financière du candidat à faire face à ses engagements ; c'était, pour le secrétaire général, un travail de préparation du dossier et, ensuite, d'analyse des données par un officier de Chambre. Le dossier était ensuite présenté en séance de Chambre avant que celle-ci ne délibère et rende son avis point par point, qu'il s'agisse des aptitudes professionnelles, de l'honorabilité du candidat ou de son projet d'entreprise et sa capacité financière. Une fois l'avis rendu, la délibération était adressée au Conseil régional et le dossier était ensuite envoyé au parquet avec la délibération du Conseil régional des notaires de la cour d'appel de Versailles. Le parquet rendait ensuite son avis et transmettait le dossier au ministère de la Justice. Concernant les notaires salariés, la Chambre rendait au Procureur général un avis motivé sur la moralité, les capacités professionnelles du candidat et sur la conformité du contrat de travail avec les règles professionnelles.

D'une manière générale, la Chambre ne traitait pas seulement avec les notaires les dossiers de cession, mais toutes les requêtes que les notaires devaient adresser à la Chancellerie. La Chambre constituait ainsi les dossiers avec le notaire qui la sollicitait et lui fournissait des conseils éclairés par sa bonne connaissance de son ressort géographique de compétence et du traitement des différents types de requêtes qui pouvaient être adressées au ministère.

Remarque :

Ce travail quotidien de la Chambre reposait sur des rencontres physiques avec les notaires de la compagnie et des échanges à distance de tout type, par téléphone ou courrier papier puis électronique. L'accompagnement, à la fois technique et humain, des notaires par la Chambre lui permettait notamment de tisser des liens privilégiés avec les notaires du territoire.

3. Corine Namont Dauchez : Le portail OPM mis en place par la Chancellerie, à la suite de la loi Croissance, pour faire face à la nouvelle procédure d'attribution par tirage au sort des offices créés est également utilisé par le ministère pour la gestion quotidienne de la profession . Comment la création de ce portail a-t-elle pu être ressentie au sein des Chambres départementales ?

Agnès Torrès : La création du site OPM a mis à disposition des notaires un outil leur permettant d'établir une relation directe avec les agents du ministère, non seulement pour les créations d'office, mais aussi pour toutes les autres opérations sur offices ou concernant la vie professionnelle des notaires. Or, comme l'avis des Chambres n'est plus requis et que les instances n'ont pas accès aux comptes ouverts individuellement par les notaires ou futurs notaires sur le site OPM, la Chambre n'est plus au courant des évolutions en cours concernant les carrières des notaires ou leur structure d'exercice. La mise en place de cette nouvelle gestion directe, par voie dématérialisée, au niveau du ministère a certainement pu donner l'impression que le travail réalisé auparavant par les Chambres, membres élus et salariés permanents, pour accompagner les notaires de la compagnie dans leurs différentes démarches n'était pas très utile, qu'il pouvait être exécuté à distance par des personnes éloignées du territoire.

La création du portail OPM a donc certainement contribué, dans le contexte difficile d'après la réforme opérée par la loi Croissance, à une certaine délégitimation du travail accompli au quotidien par les équipes des Chambres pour accompagner au plus près les notaires. Par ailleurs, alors que nous étions en relation avec un agent du bureau des officiers ministériels pour la gestion de l'ensemble des requêtes formulées par les notaires de la compagnie, la création du portail OPM a mis un terme à nos échanges avec le ministère. Aussi, alors que nous pouvions auparavant nous considérer comme des agents de liaison du ministère au plan local, ce lien a été rompu.

Enfin, au-delà du ressenti des acteurs de la Chambre, la mise en place du portail OPM et la désintermédiation des Chambres a certainement contribué à infléchir le comportement naturel des notaires qui auparavant, comme par réflexe, venaient consulter ses membres et salariés permanents pour tout questionnement relatif à leur activité professionnelle. Aujourd'hui, surtout pour les créateurs d'office habitués à OPM dès leur entrée dans la profession, mais pas seulement, il n'est plus si naturel de pousser la porte de la Chambre et de communiquer avec elle. Les relations de proximité entretenues par la Chambre avec les notaires de la compagnie en ont, dans une certaine mesure, été affectées. Aussi, nos services doivent aujourd'hui d'autant plus s'investir non seulement pour maintenir le lien que la Chambre tisse avec les notaires, mais aussi pour recueillir les informations qui auparavant leur arrivaient naturellement afin d'asseoir sa connaissance du terrain et remplir efficacement ses missions. À ce titre, les services de la Chambre peuvent s'appuyer sur les recommandations du CSN relayées par les élus, présidents d'instance, incitant les notaires quel que soit leur changement de statut professionnel ou de leur structure d'exercice, à se manifester auprès de leur instance de proximité.

4. Corine Namont Dauchez : Avant la loi Croissance, les offices étaient attribués sur concours. La nouvelle procédure d'attribution des offices créés n'a-t-elle pas contribué à une certaine désorganisation du travail de la Chambre ?

Agnès Torrès : Tout à fait. Après leur nomination, le ministère informe les notaires de la nécessité de prendre contact avec l'instance régionale en raison de la nécessité de prêter serment dans le mois qui suit leur nomination. Le Conseil régional devrait donc nous transmettre les informations qui nous permettraient d'entrer en contact avec le nouveau notaire ou indiquer au notaire de prendre contact avec la Chambre. Cependant, en pratique, ces incitations ne sont parfois pas suffisantes... Dans ce cas, si le candidat nommé sur l'office créé ne se signale pas auprès de la Chambre, nous devons mener des investigations pour prendre contact avec le nouveau notaire, parfois *via* les réseaux sociaux, car il nous est parfois difficile d'obtenir ne serait-ce qu'un numéro de téléphone.

Les créateurs d'office sont, certes, toujours nommés par arrêté sur l'office créé qui leur est attribué. Cependant, ces arrêtés ne mentionnent que le nom et le prénom de la personne ainsi que sa commune de résidence. Cette situation n'arrivait jamais auparavant puisque les offices créés étaient attribués sur concours. Le candidat était précisément identifié et ses coordonnées recensées. Avec ce nouveau système, nous nous transformons en véritables enquêteurs, car nous ne recevons plus aucune information du ministère et nous ne pouvons plus prendre contact avec lui.

Par ailleurs, il existe le cas des candidats aux offices créés mais qui exercent déjà la profession de notaire, en qualité d'associé mais plus souvent de salarié, et qui exerçaient donc déjà la profession de notaire dans un autre office. C'est le fameux cas des sociétés pluri-titulaires d'offices dont l'office d'origine parachute, en quelque sorte, un de ses associés ou salariés dans un office localisé dans une grande ville. Ces notaires ressentent bien moins la nécessité de se faire connaître auprès des instances car ils n'ont plus besoin de prêter serment et que la logique de leur candidature à une création d'office est bien différente de celle des primo-accédants à la profession puisqu'il ne s'agit que d'être le satellite d'un autre office.

Pour ceux-ci, nous pouvons les contacter pour obtenir des informations sur leur adresse de résidence puisque l'arrêté identifie leur précédent lieu d'exercice. Nous avons donc un point d'entrée, mais il sera peut-être plus difficile d'obtenir une adresse de résidence, car ces notaires peuvent toujours se sentir rattachés à l'office dans lequel il exerçait auparavant (tout comme les notaires avec lesquels ils sont associés ou qui les employaient). Il faut parfois un temps pour qu'ils prennent conscience qu'il s'agit d'une véritable installation avec création d'un nouvel office distinct et non de l'ouverture d'un bureau annexe. La Chambre, dès lors qu'elle peut communiquer avec eux, se charge de les accompagner au mieux sur ce sujet.

D'une manière générale, pour les créateurs, qu'ils soient déjà en exercice ou primo-accédant à la profession, l'information sur le lieu de résidence est parfois difficile à obtenir car, tout simplement, ils n'en ont pas et ils ne peuvent même pas justifier d'une promesse de bail. Cette situation, là encore, ne se produisait pas avant car le candidat devait justifier d'une promesse de bail pour pouvoir obtenir son arrêté de nomination. Cette information est cruciale pour notre instance de proximité qui doit avoir une connaissance des lieux d'installation des notaires sur son territoire de compétence ... Par ailleurs, une fois l'adresse de résidence connue par la Chambre, elle sera mentionnée dans les fichiers de la profession que la Chambre est chargée d'alimenter pour tenir à jour un état centralisé de la profession.

5. Corine Namont Dauchez : Depuis le décret du 29 décembre 2022, les prestations de serment des nouveaux notaires se déroulent devant la cour d'appel et non plus devant le tribunal judiciaire. Cette innovation réglementaire a-t-elle conduit les Chambres dépendant de votre Conseil régional à se réorganiser ?

Agnès Torrès : Effectivement, concernant les prestations de serment qui relève dorénavant de la compétence de la cour d'appel, il est apparu nécessaire aux présidents des trois Chambres d'agir en bonne intelligence avec le Conseil régional de Versailles. L'organisation par les Chambres de la cérémonie et leur présence en ce moment solennel marquent leur position d'instance de référence sur le terrain. Ce moment a une valeur pédagogique essentielle, car il permet aux instances représentées d'expliquer aux nouveaux arrivants leur rôle respectif lors de leur entrée dans la profession ainsi que de tisser des liens avec les impétrants qui les contacteront ensuite ainsi plus facilement.

Le transfert à la cour d'appel des prestations de serment n'a pas amoindri la proximité de notre instance mais a demandé aux trois Chambres un travail de mutualisation de leurs pratiques pour s'adapter à cette évolution autour de la nouvelle Chambre *ad hoc*, constituée et installée par le Procureur général de Versailles, Marc Cimamonti, et le premier Président de la cour d'appel, Jean-François Beynel.

6. Corine Namont Dauchez : Depuis les décrets du 29 juillet 2020 et du 29 décembre 2022, de nombreux arrêtés concernant des décisions individuelles relatives à la profession de notaire ont été supprimés. Cette suppression n'a-t-elle pas, elle aussi, rendu plus compliqué le travail des Chambres ?

Agnès Torrès : La suppression des arrêtés publiés au JO a certainement compliqué notre travail.

Avant la loi Croissance, la Chambre surveillait les parutions au JORF, mais elle était, de toute façon, déjà au courant, bien en amont, des différentes opérations qui allaient donner lieu à publication puisqu'elle était intégrée dans le processus de constitution et de dépôt du dossier par le requérant auprès du ministère, même si le ministère décisionnaire pouvait demander au requérant toutes les modifications qui lui paraissaient opportunes ou ne pas accéder à sa demande. Cela permettait à la Chambre d'anticiper les changements et de les gérer avec sérénité avec le notaire. Par ailleurs, les changements de situation étaient bien moins nombreux avant la loi croissance qui a ouvert aux notaires de nombreuses possibilités (liberté d'installation, modalités d'exercice en société, multi-offices, transfert d'office, augmentation temporaire du nombre de notaires salariés autorisés...).

Après la loi Croissance, les publications au JO sont devenues essentielles, puisque la Chambre n'avait plus nécessairement la connaissance *ex ante* de toutes les requêtes déposées sur OPM par les notaires.

Depuis 2020, le ministère a mis en place un régime déclaratif pour certaines requêtes qui ne donnent plus lieu à la prise d'un arrêté (*pour la mise en place des dispositifs prévus par les décrets de 2020 et 2022, V. C. Namont Dauchez, Les instances de la profession notariale face à la transformation de la gestion de la profession, présent dossier. Entretien avec Gabriel Yahy : JCP N 2023, n° 37, 1163, présent dossier*). Aujourd'hui, nous avons donc accès, mais seulement *ex post*, aux différentes décisions sur trois canaux différents, savoir le site internet du CSN et le site OPM de la Chancellerie, qui procèdent dorénavant tous les deux à des publications, et le JO qui demeure pour les situations qui restent soumises à autorisation par arrêté. La Chambre doit donc scruter au quotidien ces trois sites, la possibilité de consultation par département n'étant même pas prévue, notamment sur le portail OPM.

Un tableau détaillé récapitulant toutes les hypothèses a été adressé à la Chambre par une circulaire du CSN. Il est certain qu'il faut se familiariser avec ces nouveautés, d'autant que des modifications importantes ont eu lieu entre le régime introduit par le décret de 2020 et celui de 2022. On ne peut donc pas dire que ce soit plus simple... et nous avons eu à redoubler d'efforts pour assurer le suivi de l'activité professionnelle. Ces nouvelles règles génèrent beaucoup d'inquiétude pour le personnel qui travaille au sein des Chambres. Nous avons toujours l'impression qu'un changement de situation peut nous échapper ou que nous pourrions commettre une erreur sur la date du changement de situation. D'où l'importance de la communication institutionnelle, que j'évoquais précédemment, pour rappeler aux notaires qu'ils doivent, à leur initiative, informer au plus tôt les Chambres de leur changement de situation.

7. Corine Namont Dauchez : : Au-delà de la diversification des canaux de publication, le régime déclaratif a-t-il été source de difficulté ?

Agnès Torrès : : Nous avons eu à nous inquiéter de ce sujet concernant notamment les retraits d'associés avec cession de la totalité de ses parts ou actions à un autre associé ou à la société que l'on appelle les « *retraits secs* » qui devaient être publiés, à la suite du décret de 2020, sur le site du bureau des carrières du CSN.

Toutefois, leur publication n'intervenait parfois que quelques jours après l'écoulement du délai d'opposition du garde des Sceaux qui était de 2 mois. Le notaire retrayant était certes informé de la date de complétude du dossier qui permettait de faire courir le délai, mais nous n'avions pas, quant à nous, accès à l'information. Aussi, nous avons fonctionné un temps avec des captures d'écran prises par le notaire lorsque nous étions en contact avec lui. Il pouvait aussi arriver que le notaire ne communique pas la date à laquelle son dossier était complet.

8. Corine Namont Dauchez : : À vous entendre, la crainte qu'un changement de situation échappe à la vigilance de la Chambre est bien réelle. La délivrance de la clef REAL aux notaires qui exercent au sein de la compagnie n'est-elle alors pas le moyen de procéder à un ultime contrôle lui permettant de s'assurer que la modification de toute situation lui a bien été déclarée ?

Agnès Torrès : : Effectivement, en raison de la dématérialisation de la profession, la clef REAL est aujourd'hui un véritable sésame pour le notaire qui ne peut recevoir d'acte authentique électronique, télépublier, demander un état hypothécaire sur ANF... sans qu'elle lui soit délivrée. Or, la Chambre est le passage obligé pour l'obtenir. La procédure de délivrance de la clef REAL est organisée par les salariés permanents qui prennent en charge les aspects administratifs, notamment la mise en place d'un calendrier, et qui aident le notaire à remplir son dossier. Une fois le visa de la Chambre apposé sur la demande formulée par le notaire, un rendez-vous en face-à-face peut être organisé devant le notaire en exercice qui a reçu un mandat spécial du président du CSN pour délivrer les clefs REAL aux notaires du département.

Ainsi, non seulement les notaires nouvellement nommés se manifestent auprès de la Chambre pour obtenir leur clef REAL nécessaire à l'exercice de leur activité, mais aussi les notaires déjà en exercice. En effet, pour ces derniers, toute modification de leur situation (changement de statut au sein d'un même office, changement d'office ou d'état civil...) entraîne un changement de clef REAL. Ce changement est, entre autres, nécessaire car ces modifications impactent l'image de l'empreinte du sceau du notaire apposée sur l'acte authentique déposé au MICEN qui change également au regard de l'évolution de la carrière du notaire qui devient, par exemple, associé après avoir été salarié. Le sceau du notaire est un des attributs essentiels de la fonction notariale, délégataire de la puissance publique

Ainsi, la Chambre est, par ce biais, informée des modifications de situation qui ne lui aurait pas été préalablement déclarées, ce qui a d'ailleurs conduit le Conseil régional à se rapprocher des Chambres pour assurer la fiabilité des informations qu'il détient sur les notaires et les structures d'exercice dépendant du ressort de la Cour d'appel de Versailles (*V. entretien avec M. Brulé : JCP N 2023, n° 37, 1166, présent dossier*).

9. Corine Namont Dauchez : : Les informations collectées par la Chambre sur le terrain contribuent-elle à alimenter des bases de données internes à la profession ?

Nous alimentons différentes bases de données professionnelles avec les informations que nous collectons auprès des notaires : une base qui est propre à la Chambre des Hauts-de-Seine, une autre partagée avec les Notaires du Grand Paris et évidemment la base nationale, le Fichier Interactif Centralisé du Notariat (FICEN). Par exemple concernant un nouveau notaire, il nous appartient de renseigner sa date de prestation de serment. Tant qu'elle n'est pas indiquée dans le FICEN, le notaire n'est pas en exercice et ne peut se voir délivrer sa clef REAL. Ce fichier est alimenté également par le bureau de gestion des carrières qui assure avec les Chambres départementales sa mise à jour. Il assure la traçabilité du parcours des notaires depuis leur nomination, de même que l'évolution de leur structure d'exercice. La connaissance de la profession et son fonctionnement repose donc sur cet outil. Cet état à jour de la profession est, entre autres, utile pour assurer la traçabilité des minutes.

La véracité des informations délivrées par ces deux fichiers est prise très au sérieux par les instances. Une récente circulaire du CSN concernant les adresses des offices a été adressée aux présidents d'instance et à l'ensemble des notaires de France pour leur indiquer que désormais les Chambres départementales auraient seules la main sur les adresses géographique et postale des offices mentionnées sur l'annuaire grand public. En effet, jusqu'à présent, les notaires eux-mêmes pouvaient modifier cette donnée dans cet annuaire et l'information qu'ils transmettaient, *via* leur compte professionnel ID.NOT, primait sur celle qui était renseignée par les Chambres dans le FICEN. Les notaires mettaient ainsi à jour leur situation sur l'annuaire grand public mais le FICEN, quant à lui, n'était pas à jour par manque d'information des Chambres, car les notaires n'informent pas nécessairement leur Chambre de leur éventuel changement d'adresse à la suite d'un déménagement ou du transfert de leur office dans une même zone d'installation libre. Les Chambres œuvrent ainsi à la mise à jour de l'état de la profession dans un contexte où la tâche leur est rendue plus difficile. Le nombre de permanents employés à la Chambre a d'ailleurs doublé depuis la loi Croissance pour faire face à tous les bouleversements qu'il a fallu gérer.

Remarque :

D'une manière générale, et je souhaiterais conclure là-dessus notre entretien, en tant que secrétaire générale de la Chambre des notaires des Hauts-de-Seine, je peux affirmer que tous les permanents qui travaillent au sein de l'instance prennent très à cœur le rôle d'interlocuteur et de point d'entrée de proximité de la Chambre afin d'assurer le meilleur service aux notaires dont nous espérons également aussi, par notre travail, renforcer la fierté de compter parmi les officiers publics de la Compagnie des Hauts-de-Seine. Depuis la Loi Croissance, soit depuis 2017, la Chambre a d'ailleurs dû créer deux postes supplémentaires en CDI pour faire face à tous les bouleversements aussi bien quantitatifs (en nombre de notaires) que qualitatifs (dans les processus en interne) auxquels elle a été confrontée.

Mots clés : Notariat. - Organisation de la profession . - Réglementation nationale. - CSN.

Mots clés : Notariat. - Organisation de la profession . - Chancellerie. - Autorité de la concurrence.