Extrait du Juris Prudentes - Droit Immobilier
http://www.jurisprudentes.net/Notariat-l-arret-de-la-C-J-U-E-un.html

Notariat : l'arrêt de la C.J. U.E., un évènement ou un non-évènement ?

- Actualités - Droit européen -

Date de mise en ligne : mercredi 25 mai 2011

Description :

C'est une victoire des requérants, la Commission européenne et le Royaume Uni, contre le reste de l'Union, ainsi une victoire du dispositif anglo-saxon

Juris Prudentes - Droit Immobilier

L'arrêt de la C.J. U.E. du 24 mai (voir sur ce site, les références de l'arrêt et un résumé) amène de nombreuses questions des visiteurs de Juris Prudentes que l'on peut résumer ainsi : Évènement ou non-évènement ?

La seconde thèse serait justifiée par certains en raison de la question posée qui était uniquement celle de la condition de nationalité pour l'accès à la profession en France, ainsi que dans quelques autres pays de l'Union par des arrêts distincts de la C.J. U.E mais du même jour. C'est la thèse du Conseil supérieur du notariat et elle est exacte, mais :

- D'une part, la Cour de justice a profité du recours pour faire une analyse exhaustive du notariat dit latin et tout y passe, dont la question essentielle du notariat détenteur de l'autorité publique (les notaires français ne sont pas dépositaires de l'autorité publique).
- D'autre part, c'est une victoire des requérants, la Commission européenne et le Royaume Uni, contre le reste de l'Union, donc une victoire du dispositif anglo-saxon sur le notariat latin.

Aussi, le bouleversement est considérable. Il y aura un avant 24 mai et un après 24 mai. Mais je ferai remarquer qu'avant le 24 mai, il y a eu en France le texte dit "loi de modernisation du droit" sur les sociétés capitalistiques coiffant les sociétés de notaires, d'avocats et d'autres professionnels du droit et du chiffre. Ce texte est le premier échelon et certainement le plus important pour aller vers un notariat (est-ce ainsi qu'il faut encore l'appeler) européen calqué sur les modèles anglo-saxons. L'arrêt du 24 mai est le deuxième échelon ; suivra de façon inéluctable, la disparition du *numerus clausus* de fait et celle du tarif portant atteinte au principe de la libre concurrence. Les discours lénifiants des pontes du notariat français surtout destinés aux notaires ne changeront rien au processus. Alors quel conseil donné aux notaires en place, vendre au plus tôt et aux candidats notaires, acheter mais non au prix que cela vaut mais au prix que cela vaudra dans quelques mois.

P R

VOIR LE COMMUNIQUE DE PRESSE DE LA COUR

Une réaction d'un visiteur. Je viens de lire que la préoccupation du notariat, en fait celle du CSN, n'est pas la décision elle-même rendant illégale la condition de nationalité, le CSN ne cachant pas qu'il usera de son énorme pouvoir de pression sur la Chancellerie pour que le texte soit blindé en particulier pour faire face aux velléités des rosbifs de venir s'installer en France. Non ce dont le CSN a plus peur à terme c'est que les avocats voient dans le réel affaiblissement du statut des notaires résultant de l'arrêt du 24 mai une possibilité d'accéder au fichier immobilier en ajoutant qq mots au texte sur les caractéristiques de l'acte d'avocat. Non ce n'est pas possible, des avocats ne peuvent pas avoir une idée aussi opportuniste que tordue...

G T

Autre réaction, apparemment d'un notaire : Avocat ou ectoplasme ? Il fallait s'attendre à ce que vos attaques se multiplient à la faveur de l'arrêt rendu par la CJUE. Ce qui est bizarre c'est que ces attaques viennent d'un avocat que l'on ne voit jamais dans les tribunaux, jamais présent dans son cabinet et dont le téléphone est aux abonnés absents. Qui est derrière, qui finance ?

Réaction plus en rapport avec le sujet. Il est certain que l'arrêt de la CJUE a surpris, pas seulement les notaires mais aussi les avocats. Il a surpris non en raison de la décision, attendue depuis les conclusions de l'avocat général, mais en raison des considérants qui démolissent tous les arguments des partenaires du notariat latin. La cour de

justice n'y pas de main morte et elle ouvre une large porte aux attaques futures qui pourraient notamment être portées devant la justice européenne pour infractions au droit de la concurrence ou devant le Conseil constitutionnel sur le fondement même du statut et de la vénalité des offices.

Mais, revenons à l'arrêt pris en Grande chambre avec un rapide inventaire :

Les plus hauts juges européens démontrent que, contrairement à la position de la France, qui par la Chancellerie, recevant elle-même ses directives et informations du Conseil supérieur du notariat (le notaire est un officier public participant à l'exercice de l'autorité publique ou un officier public délégataire de la puissance publique), les activités relevant de la profession de notaire, même si elles poursuivent des objectifs d'intérêt général, ne participent pas à "l'exercice de l'autorité publique" au sens de l'article 45 du traité CE. Ainsi :

1/ Après avoir relevé que le notaire, en tant qu'officier public, a pour principale fonction d'authentifier les actes juridiques, la Cour souligne que cette intervention du notaire suppose l'existence préalable d'un accord de volonté des parties sur le contenu d'une convention que le notaire ne peut modifier de façon unilatérale. La Cour en déduit logiquement que l'activité d'authentification confiée aux notaires ne comporte pas une participation **directe et spécifique** à l'exercice de l'autorité publique. Le fait que certains actes (VEFA, affectations hypothécaires, donations auxquels s'ajoutent maintenant les actes devant être publiés aux hypothèques) doivent faire l'objet d'une authentification à peine de nullité est jugé inopérant.

2/ La prise en considération du rôle du notaire en sa qualité de garant de la légalité et de la sécurité juridique de même est jugée comme n'étant pas de nature (ou de nature insuffisante) à permettre de considérer cette activité comme participant "**directement et spécifiquement**" à l'exercice de l'autorité publique.

3/ L'argument tenant à la force probante ou exécutoire est balayé. Ces deux caractéristiques spécifiques et plutôt emblématiques de l'acte notarié sont considérées par la CJUE comme sans d'incidence sur la qualification de l'activité notariale liée à l'établissement de ces actes.

4/ Les autres activités notariales comme l'intervention en matière de droit successoral n'impliquent nullement, selon la Cour, l'exercice de l'autorité publique.

5/ Enfin la CJUE relève que l'exercice de l'autorité publique par le notaire ne pouvait être caractérisée en raison même des conditions de concurrence dans lesquelles la profession est exercée, ou parce qu'à la différence des autorités publiques, les notaires sont directement et personnellement responsables, à l'égard de leurs clients, des dommages résultant de toute faute commise dans l'exercice de leurs activités.

Sur ce point, le CSN, pardon la Chancellerie, mettait en avant le tarif pour dire qu'il n'y avait pas concurrence. C'était maladroit sachant que du côté des instances européennes, on fait des sauts de cabri dès qu'il est question de tarif professionnel. Moins subjectif est l'argument sur la responsabilité ; le notaire, quand il commet des fautes, n'engage pas la responsabilité de l'État (heureusement).

Pour le groupement du notariat latin, les spécificités notariales subsistent. Lesquelles ? La vénalité de la charge rétablie par une loi inique ?

D de H

Sur avocat ou ectoplasme. Suite. Je confirme. Notre association a écrit au cabinet par lettre rec. avec AR. La lettre

est revenue non distribuée.

Réponse de l'ectoplasme. Je mets tout en ligne, dans la limite de la décence. Je peux donner une réponse à l'interrogation. Qui finance ? Le notariat à 80% au moins et ce n'est pas un gag. P R

Rebond de l'Assos. J'ai l'explication. C'est un notaire anglais. La preuve ici : http://www.notaries.org.uk/profiles/profiles/pierre_redoutey.html

Curieux. A propos de l'arrêt en cause, dans un communiqué, le ministère français de la Justice a pris "acte de cette décision qui a pour effet d'autoriser un citoyen européen à exercer l'activité de notaire sur le territoire national dès lors qu'il satisfait aux autres conditions d'accès à la profession". Il assure que "la suppression de la condition de la nationalité ne modifiera en rien le statut du notariat et n'affectera pas la qualité des services rendus aux familles et aux entreprises par les notaires qui continueront de contribuer à la garantie de la sécurité juridique". Le Conseil supérieur du notariat s'est lui satisfait que la juridiction européenne n'a pas remis en cause les "spécificités fondamentales de l'activité des notaires français" : procédures de recrutement, limitation de leur nombre et de leurs compétences territoriales, règles de rémunération...

Cela semble être la moindre des choses qu'une décision de rappel de la France et du notariat français aux règles de droit ne soit pas de nature à remettre en cause la qualité des services rendus... Quoique, pour le moment, les services rendus soient de bien maigre qualité.

Suivre sur ce site : La nomination d'un notaire anglais à un office notarial créé à Paris.

Et prochainement les réactions au discours du Premier ministre français qui commente et critique l'arrêt de la C.J. U.E., certes pour la critique de façon feutrée, mais quand même....

Copyright © Juris Prudentes - Droit Immobilier