

N°107

Printemps
2025

www.village-notaires-patrimoine.com

Le Journal du Village des Notaires

Loi de finances 2025

Notaires et avocats

IA et RH

Créer et développer
son activité

Documentation
juridique

Diagnostics
immobiliers

Gestion de
patrimoine

Associations

TOUTES LES ACTUS des PROFESSIONNELS du PATRIMOINE

WWW.VILLAGE-NOTAIRES-PATRIMOINE.COM



FISCALITÉ



FINANCES



PATRIMOINE



JURIDIQUE



IMMOBILIER



ENTREPRISES



ASSURANCES



LES EXPERTS
DU PATRIMOINE

Village Notaires & Patrimoine
BY LEGI TEAM

LE JOURNAL DU VILLAGE DES NOTAIRES

édité par LEGI TEAM
198 avenue de Verdun
92130 Issy-les-Moulineaux
RCS B 403 601 750

Directeur de la publication

Pierre MARKHOFF
pmarkhoff@legiteam.pro

Abonnements

r.chevalier@village-notaires.pro
Tél : 01 70 71 53 80

Imprimeur

JF IMPRESSION
Garo Sud
296 rue Patrice Lumumba
CS97874
34075 Montpellier Cedex 3

Publicité

Régie exclusive : LEGI TEAM
198 avenue de Verdun
92130 Issy-les-Moulineaux
Tél : 01 70 71 53 80
Site : www.legiteam.fr

Responsable

Raphaële CHEVALIER
r.chevalier@village-notaires.pro
Tél. : 01 70 71 53 88

N° ISSN 2103-9534

Rédaction

Axel Masson
Rédacteur en chef

Ferroudja Saidoun
Rédaction

Alain Baudin

Christian-Oliver Kajabika

Maquette

Cyriane VICIANA
c.viciana@legiteam.pro

Diffusion

4 000 exemplaires
événements et abonnés

*Les opinions émises dans cette
revue n'engagent que leurs auteurs.
Toute reproduction même partielle
doit donner lieu à accord préalable et
écrit des auteurs et de la rédaction.*



La loi de finances 2025 vient d'être votée après un démarrage chaotique et moult rebondissements.

De nombreuses mesures concernent l'immobilier et l'activité des notaires. La plus symbolique et celle qui fait déjà couler beaucoup d'encre, va autoriser les départements à augmenter les droits de mutation à titre onéreux, improprement appelés « frais de notaire ». Notons aussi que la fiscalité de la location meublée a été réformée et devient moins avantageuse pour les investisseurs.

Quelques points positifs cependant. En encourageant les donations intergénérationnelles, le législateur donne un coup de pouce bienvenu aux jeunes et aux primo-accédants afin qu'ils puissent acquérir plus facilement leur résidence principale. Les entreprises ne sont pas oubliées, notamment celles du secteur agricole. Les pouvoirs publics ont fourni dans ce budget un effort conséquent en faveur des transmissions des exploitations.

Malgré ces avancées, notre pays attend toujours son grand soir fiscal ! Mais ceci est un autre débat qui dépasse largement le cadre de cet éditorial.

Cette étape franchie, la vie reprend son cours. La profession est en mouvement et 2025 est déjà jalonnée d'événements d'importance. Le Conseil supérieur du notariat a récemment rencontré le nouveau ministre de la Justice pour tracer la nouvelle feuille de route de la profession. Une nouvelle convention d'objectifs sera bientôt passée entre l'État et les notaires. Elle couvrira les années 2025 à 2028.

L'intelligence artificielle n'en finit pas de bouleverser l'écosystème. En 2025, la souveraineté numérique est une priorité de la profession. Les différents outils en cours de déploiement au sein des offices devront évidemment être en conformité avec cette exigence.

En septembre, le congrès intitulé « *Famille et créativité notariale, accompagner les tribus d'aujourd'hui* » mettra à l'honneur le Droit de la famille. Nous aurons l'occasion d'y revenir prochainement.

Ce numéro vous propose un récapitulatif des principales mesures fiscales adoptées par le budget. Nous y évoquons l'actualité des statuts d'exercice des offices notariaux qui tiennent compte des dispositions de l'ordonnance de 2023. Nous analysons l'impact de l'IA dans le processus RH des études. Autre sujet d'importance, les bilans patrimoniaux pour les notaires libéraux que nous traitons dans un dossier spécial. Dans notre rubrique « *à côté du Notariat* », nous avons eu le plaisir d'échanger avec Maître Auvolat, président de la Fondation des notaires engagés du Rhône. Enfin de nombreux portraits émaillent notre traditionnel cahier des associations.

Nous vous souhaitons, chères lectrices, chers lecteurs, une excellente lecture et vous donnons rendez-vous en juin pour notre numéro d'été.

Axel Masson



ÉDITO	3
ACTUALITÉS I La loi de finances 2025 est enfin votée !	6-8
INTERVIEW I Notaires et avocats : des domaines d'expertise parfaitement complémentaires. M ^e Geoffroy Pergeline (Office notarial Pergeline-Simon, Paris)	9
GRH I Intelligence artificielle et ressources humaines en étude notariale : des enjeux de transparence et d'équité	10-11
MANAGEMENT I Quel statut choisir pour créer et développer son activité ?	12-14
NUMÉRIQUE I La documentation juridique au cœur de la pratique notariale	16-18
RECouvreMENT I Quel rôle pour les enquêteurs civils dans le recouvrement de créances ?	20-22
IMMOBILIER I Le rôle crucial des diagnostics immobiliers et le devoir de vigilance des notaires	24-26
PATRIMOINE I La gestion de patrimoine pour les notaires : comment appliquer à soi-même ce que l'on conseille à ses clients ?	28-31
À CÔTE DU NOTARIAT I « <i>L'engagement associatif, c'est un véritable don de soi</i> » par Maître Jean Auvolat	32-33
CAHIER DES ASSOCIATIONS I	
- Les Petites Sœurs des Pauvres ouvrent leurs portes aux aînés démunis	
- Enfants d'Asie : L'association française offre un avenir aux enfants défavorisés du Sud-Est asiatique	34-42
- Les associations ont de bonnes idées	
- La Fondation Française de l'Ordre de Malte vient en aide aux plus vulnérables	
- L'actu des associations	

Abonnez-vous
à notre lettre d'actualités
et/ou au magazine papier (5 numéros par an).



Notaires, créez votre compte auteur et publiez vos articles.

Ils seront relus et publiés rapidement après acceptation par la Rédaction (vous en serez prévenu(e)s).

**Vos articles doivent être conformes à la réglementation en vigueur et aux usages de la profession.*



UN MONDE OÙ LA TECHNOLOGIE LAISSE MOINS D'EMPREINTE



Systèmes d'impression RISO :
20 ans d'expertise jet d'encre
au service du notariat

contact@risofrance.fr
04 72 11 38 88





La loi de finances 2025 est enfin votée !

Après un parcours législatif chaotique et l'activation par le gouvernement de l'article 49.3, le pays dispose de son budget depuis le 5 février. Dix mesures ont été censurées par le Conseil constitutionnel, cette décision ne remettant toutefois pas en cause l'architecture d'ensemble de la loi. Notons aussi que la période d'incertitude fiscale qui a démarré l'été dernier avec la dissolution de l'Assemblée nationale vient de s'achever. Les contribuables sont désormais fixés sur leur sort. Nous vous proposons une sélection des principales dispositions du budget 2025.

Un contexte politique inédit

Initié par l'éphémère gouvernement Barnier, l'examen du projet de loi de finances 2025 s'était brutalement achevé le 13 décembre 2024.

Pour assurer la continuité du fonctionnement courant de l'État, les pouvoirs publics ont été conduits à voter en urgence une « loi spéciale » avant la fin de l'année¹. Une situation inédite sous la Cinquième République !

Les discussions budgétaires ont repris dès la nomination du nouveau gouvernement et le texte définitif a été adopté après l'utilisation de l'article 49.3. L'absence de majorité claire au Parlement ne permettait pas de voter le budget selon la procédure classique.

Les principales dispositions pour les particuliers

Relèvement du barème de l'impôt sur le revenu

Cette mesure dite de « pouvoir d'achat » neutralise les effets de l'inflation sur le montant de l'impôt sur le revenu payé par les ménages. En effet, une hausse des revenus indexée sur l'inflation conduit, sans hausse parallèle du barème, à une augmentation mécanique du montant de l'impôt.

En 2025, le gouvernement relève le barème de l'impôt sur le revenu de 1,8 %, qui correspond au taux d'inflation prévisionnel de l'INSEE pour l'année. Pour mémoire, l'année dernière, le barème avait été revalorisé de 4,8 % dans un contexte d'inflation plus élevé.

En parallèle, la loi de finances actualise les plafonds du quotient familial de ce même pourcentage. Le quotient familial est un mécanisme qui attribue des parts supplémentaires aux foyers fiscaux selon le nombre d'enfants élevés ou lorsque le foyer fiscal a des caractéristiques spécifiques (par exemple un parent isolé élevant des enfants, une personne seule ayant eu la charge d'un enfant pendant au moins cinq ans ou un veuf/veuve ayant une personne à charge).

Le calcul de l'impôt sur le revenu est assez complexe. Rappelons toutefois que la connaissance de la tranche marginale d'imposition est utile pour mesurer l'intérêt fiscal d'un investissement dit de « défiscalisation » du type épargne-retraite ou immobilier (déficit foncier, Malraux ou Monument historique).

Contribution différentielle sur les hauts revenus

Le gouvernement a fait le choix politique de mettre à contribution les plus hauts revenus pour participer

¹ - Loi n° 2024-1188 du 20 décembre 2024

au redressement des finances publiques. Ainsi, les ménages les plus « aisés », c'est-à-dire ceux disposant d'un revenu fiscal de référence de 250 000 euros pour un célibataire et de 500 000 euros pour un couple, devront régler en 2025 cette « contribution différentielle ». Cette contribution sera calculée de manière que les contribuables concernés aient au moins un taux moyen d'impôt sur le revenu de 20 %. Cette nouvelle disposition introduite par la loi de finances est transitoire et ne devrait concerner que les revenus de l'année 2025.

Les dons aux organismes venant en aide aux particuliers

Plusieurs dispositions confortent et élargissent les réductions d'impôts accordées aux particuliers en cas de dons à certaines associations.

Cette année, le budget prévoit que les dons versés aux associations venant en aide aux victimes de violences domestiques soient éligibles à une réduction de 75 % de leur montant au titre de l'impôt sur le revenu. Ces dons entrent dans le cadre de la réduction d'impôts dite « Coluche ».

La réduction d'impôt Coluche devait prendre fin en 2026. Les pouvoirs publics ont décidé de rendre définitif l'avantage fiscal.

La précédente loi de finances avait créé une nouvelle réduction d'impôt de 75 % pour les dons réalisés au profit de la Fondation du patrimoine pour la restauration du patrimoine immobilier religieux public. Cette année, l'avantage fiscal est pérennisé et élargi à toutes les fondations conservant et restaurant le patrimoine immobilier religieux, qu'il soit privé ou public.

Les réductions d'impôt à 75 % sont accordées dans une limite de mille euros par an. Au-delà de cette somme, l'avantage fiscal passe à 66 % de la somme donnée, comme pour les autres associations d'intérêt général.

Dispositions spécifiques appliquées au secteur immobilier

Pour soutenir l'immobilier neuf passablement déprimé, le prêt à taux zéro (PTZ) est rétabli sur l'ensemble du territoire. Le PTZ concerne les ménages souscrivant un crédit immobilier pour acquérir une résidence principale, qu'il s'agisse d'un logement individuel ou en copropriété. Comme son nom l'indique, ce prêt sans intérêt vient en complément d'un prêt immobilier classique. Il sera dédié aux ménages primo-accédants, c'est-à-dire les ménages n'ayant pas été propriétaires d'une résidence principale au cours des deux ans précédant la demande de prêt. Cette mesure est valable jusqu'au 31 décembre 2027.

Reconduction du dispositif « Loc'avantages »

Dans l'immobilier locatif, le dispositif Loc'avantages est reconduit jusqu'au 31 décembre 2027. Ce dispositif permet aux propriétaires bailleurs de réduire le montant de leur impôt sur le revenu lorsqu'ils s'engagent à louer leur bien à des loyers inférieurs au marché. Ainsi, plus l'écart entre le loyer du bailleur et le loyer du marché est important, plus la réduction d'impôt sera forte, celle-ci pouvant aller de 15 à 65 %. Pour bénéficier de l'avantage fiscal, le propriétaire bailleur s'engage à louer son bien sous le régime de la location nue pendant au moins six ans. Le bien loué sera nécessairement la résidence principale du locataire. Enfin, les ressources des locataires prenant le bail sont soumises à des plafonds.

Hausse des « frais de notaire »

L'État autorise les départements à augmenter de 0,5 point les droits de mutation à titre onéreux (DMTO) ou « frais de notaire ». Actuellement fixé à 4,5 %, le plafond de taxes reversées aux départements atteindra désormais un maximum de 5 %. Les départements auront la liberté d'appliquer ou non ce plafond. La mesure apportera une bouffée d'oxygène aux finances des collectivités locales passablement mises à mal par la conjoncture immobilière déprimée. Mauvaise nouvelle pour les acquéreurs, la hausse des DMTO va mécaniquement renchérir le prix d'acquisition des biens immobiliers. Les primo-accédants qui rencontrent le plus de difficultés à concrétiser leur projet immobilier, ne seront pas concernés par cette hausse de taxes. Évidemment, cette mesure est loin de faire consensus auprès des professionnels de l'immobilier. La disposition est transitoire sur trois ans pour les actes signés entre le 1/4/2025 et le 31/3/2028. Selon Bercy, les recettes fiscales supplémentaires sur la période sont estimées à un milliard d'euros.

Les dons intergénérationnels pour l'accès à la propriété immobilière

Le gouvernement a décidé d'accorder un coup de pouce fiscal aux dons intergénérationnels. Cette mesure vise à la fois à fluidifier la circulation des patrimoines et à faciliter l'investissement immobilier des plus jeunes générations. La loi de finances prévoit qu'un donataire puisse recevoir de ses ascendants en ligne directe (parents et grands-parents) jusqu'à 100 000 euros par donateur (dans une limite globale de 300 000 euros) sans payer de droits de donation pour acheter ou faire construire une résidence principale. Un donateur pourra faire bénéficier de ces dons ses éventuels neveux et nièces s'il n'a pas d'enfants. Les travaux de rénovation énergétique sont aussi éligibles à ce coup de pouce bienvenu. En outre, le bien immobilier devra être conservé par son propriétaire pendant au moins cinq ans. Cette mesure court jusqu'au 31 décembre 2026.

Cette nouvelle disposition s'ajoute aux abattements existants en « ligne directe » (100 000 € par parent et par enfant), ainsi qu'à celui de don d'argent (31 865 €) sous condition d'âge.

La location meublée non professionnelle

Mauvaise nouvelle pour les loueurs en meublé, la loi de finances rogne les avantages fiscaux du régime de la location meublée non professionnelle (LMNP). Précédemment, les amortissements déduits chaque année des revenus imposables n'entraient pas dans le calcul de la plus-value immobilière à la revente. Ils en font désormais partie, ce qui augmente mécaniquement l'imposition des plus-values. Toutefois, comme en location nue, le bénéfice des abattements fiscaux selon la durée de détention demeure. Certaines catégories de biens en résidences services gérées ne seront pas concernées par la mesure.

Analyse des dispositions pour les entreprises

Un effort significatif demandé aux grandes entreprises

Une contribution exceptionnelle sur les bénéfices sera demandée aux entreprises dont le chiffre d'affaires excède un milliard d'euros. La contribution concerne les exercices fiscaux 2024-2025 et 2025-2026. Elle sera calculée sur le montant de l'impôt sur les sociétés payé sur les deux exercices. La contribution s'applique, selon des seuils différents, pour les entreprises dont le chiffre d'affaires dépasse un ou trois milliards d'euros.

Une taxe est instaurée sur le rachat par les entreprises de leurs propres titres. Ces dernières années, de nombreuses entreprises ont procédé à ce type de rachat pour notamment doper leur cours boursier. La taxe concerne les rachats visant à annuler le nombre d'actions composant le capital social. Les entreprises dont le chiffre d'affaires dépasse un milliard d'euros s'acquitteront de cette nouvelle taxe en cas de rachat de titres.

Les biens loués sous bail rural

L'article 793 du CGI prévoit une exonération des droits de mutation à titre gratuit (DMTG) à hauteur de 75 % de la valeur du bien transmis pour les biens loués par bail rural à long terme. Les plafonds ont été relevés cette année.

Ainsi, l'abattement est accordé lorsque :

- la valeur des biens transmises est inférieure à 600 000 euros et les biens sont conservés au moins cinq ans par le bénéficiaire ;
- la valeur des biens transmises est inférieure à vingt millions d'euros et les biens sont conservés au moins dix-huit ans par le bénéficiaire.

Au-delà de ces seuils, l'abattement est de 50 %.

Les nouveaux plafonds s'appliquent pour les transmissions dont le bail est signé depuis le 1^{er} janvier. Cette mesure s'inscrit dans le cadre de la politique de soutien au monde agricole.

Autres dispositions pour les entreprises

Initialement prévue pour 2027, la suppression définitive de la cotisation sur la valeur ajoutée (CVAE) des entreprises est reportée à 2030. La loi de finances a fixé un nouveau calendrier réduisant progressivement les taux d'imposition à compter de 2026.

Un temps redouté, la suppression de l'abattement sur la cession de titres consécutive au départ à la retraite des dirigeants d'entreprise n'a finalement pas été retenue par le gouvernement. Le budget a même voté sa prolongation jusqu'en 2031. L'abattement a été maintenu à 500 000 euros et porté à 600 000 euros pour les cessions d'entreprises agricoles à de jeunes agriculteurs.

La réduction d'impôt de 915 euros accordée aux adhérents de centres de gestion ou d'associations agréés (OGA) pour la vérification des comptabilités d'entreprises est supprimée.

Dispositions relatives aux zones France Ruralités Revitalisation (FRR)

Les communes situées dans les anciennes zones de revitalisation rurale (ZRR) sont reclassées dans les nouvelles zones France Ruralités Revitalisation (FRR) « socles » créées le 1^{er} juillet 2024. Les entreprises installées dans ces zones pourront bénéficier des aides du nouveau régime. Le classement en FRR « plus », qui donne droit à d'autres avantages fiscaux pour les zones les plus vulnérables, sera étendu.

Les avantages fiscaux applicables en Zones Franches Urbaines (ZFU) et QPV (Quartiers Prioritaires de la Ville) pour les installations d'entreprises à compter du 1^{er} janvier 2025, et des avantages fiscaux applicables dans les Bassins d'Emploi à Redynamiser (BER) pour les entreprises qui s'y installeront entre 2025 et 2027 sont reconduits à l'identique.

Axel Masson



Notaires et avocats : des domaines d'expertise parfaitement complémentaires

M^e Geoffroy Pergeline
(Office notarial Pergeline-Simon, Paris)

Au cours d'un entretien, M^e Geoffroy Pergeline se déclare amplement satisfait de la coopération professionnelle entre son étude et le cabinet d'affaires parisien Simon Associés. Selon lui, travailler ensemble, c'est offrir aux clients des solutions juridiques nouvelles et plus complètes en combinant des expertises respectives.

Qu'est-ce qui vous a conduit à créer l'office notarial Pergeline-Simon ?

Sa création résulte de la certitude de l'existence de synergies possibles et vertueuses entre les professions de notaire et d'avocat. J'en ai toujours été convaincu. J'ai donc avancé dans cette voie dès la création de mon étude en mars 2018. De premiers échanges avec différents cabinets d'avocats n'ont toutefois pas abouti. Par la suite, une connaissance commune, qui avait su identifier la compatibilité de nos projets et de nos souhaits respectifs, m'a présenté à Jean-Charles et François-Luc Simon, les fondateurs du cabinet Simon Associés. Notre rapprochement, entrepris à la fin du deuxième semestre 2023, s'est concrétisé l'année suivante après avoir trouvé un alignement professionnel nécessaire, compte tenu de la réglementation de nos professions. L'acte de naissance de l'office notarial Pergeline-Simon date du 15 janvier 2024.

Quels sont, selon vous, les avantages d'une collaboration entre votre étude et le cabinet d'affaires Simon Associés ?

Notre collaboration repose réellement sur une parfaite complémentarité de nos domaines d'expertise. La mise en commun de nos savoir-faire permet d'offrir à nos clients un éventail plus large de services juridiques plus diversifiés et même plus adaptés à leurs besoins. Nous pouvons les accompagner tout au long de leurs projets, de leur élaboration à leur mise en œuvre. Notaires et avocats, nous sommes ensemble des interlocuteurs complémentaires.

Vous êtes donc favorable à l'interprofessionnalité.

Il y a beaucoup à faire à ce niveau et je pense que le sens de l'Histoire ira vers un rapprochement des métiers du droit et du chiffre pour donner corps à une interprofessionnalité. La première étape consiste à collaborer avec les professionnels du droit. La seconde évoluera vers un élargissement aux experts-comptables et aux commissaires aux comptes à même d'intervenir, eux aussi, dans le suivi des dossiers de nos clients. Les avantages qu'offre une collaboration avec

les avocats seront les mêmes chez les professionnels du chiffre.

Qu'en pensent vos confrères ?

Ils m'interrogent régulièrement sur les modalités d'application de cette collaboration. Ma réponse est que les règlements de nos professions de notaire et d'avocat nous obligent à veiller à garder une autonomie de nos entités. Cependant, notre coopération renforcée passe par des échanges fluides entre nous et des réunions régulières à l'issue nous structurons nos interventions dans les dossiers selon nos domaines de compétences.

Quelles sont vos expertises et qui sont vos clients ?

L'étude, qui intervient dans les domaines traditionnels du notariat, accompagne également les professionnels de l'immobilier dans la réalisation de leurs projets, en incluant la mise en place des financements. Nos clients sont aussi des chefs d'entreprises que l'office accompagne dans leur développement, avec la constitution et le suivi de leurs sociétés en même temps que la gestion de leur immobilier professionnel. Cet accompagnement s'étend aussi à la transmission familiale avec, notamment, la mise en place des engagements conclus dans le cadre du pacte Dutreil. Nous traitons également de la vulnérabilité du chef d'entreprise et nous proposons par ailleurs des dispositifs adaptés, tels que le mandat notarié de protection future du chef d'entreprise.

Quels sont projets et comment envisagez-vous l'évolution de votre étude ?

L'exercice du droit va être confronté à de nombreux défis dans les années à venir. L'un des projets est, dans un premier temps, de mettre à profit notre collaboration avec les avocats pour nous adapter le plus efficacement possible à ces évolutions juridiques, économiques et sociétales. Au regard de ces nouveaux défis, notre évolution, fondée sur le renforcement de notre coopération, permettra par la suite d'atteindre une expertise à mon sens inégalée pour proposer un service d'excellence à nos clients.

Propos recueillis par Alain Baudin



Intelligence artificielle et ressources humaines en étude notariale : des enjeux de transparence et d'équité

Dans un monde du travail en constante mutation, les entreprises doivent s'adapter en permanence à des défis complexes. Parmi les révolutions qui jalonnent le monde du travail, l'intelligence artificielle (IA) est reconnue comme l'une des disruptions dont les effets commencent à être très visibles, notamment dans les ressources humaines.

L'IA influence déjà considérablement le processus RH

Une étude d'EY¹ (*EY CEO Outlook Pulse*) réalisée en 2023 montre que 66 % des dirigeants d'entreprise estiment que l'IA est un enjeu central de l'optimisation des processus. Parallèlement, une majorité des chefs d'entreprise évoque le fait que l'IA pourrait changer la nature même des métiers et des compétences professionnelles, et permettrait aussi de créer de nouveaux métiers, tout en insistant sur la faculté d'adaptation de l'humain à ces transformations. Cette promesse suscite des interrogations sur les enjeux de l'IA pour les départements des ressources humaines (RH) et pour le recrutement qui ne tardent pas à franchir le pas, comme le révèle l'étude *Konnexio* et *Diversidays* en partenariat avec France Travail².

Accompagner la transformation des métiers : automatisation des tâches

L'essor de l'intelligence artificielle (IA) bouscule la plupart des secteurs professionnels. En effet, des solutions telles que *ChatGPT* ou *Microsoft Copilot* ont déjà amorcé l'automatisation d'un certain nombre d'actes au sein des différents secteurs d'activités, notamment dans celui du notariat. D'autres outils comme le 6^{ème} sens de *Fichorga* ou *Kivia* de *Septeo* ont été conçus spécifiquement pour le notariat, s'appuyant sur l'IA pour rédiger des actes notariés.

Les outils d'IA visent ainsi à rendre le travail quotidien des professionnels du droit plus rationnel, notamment par l'aide à la prise de décision, l'accès simplifié à une grande base de données, la gestion simplifiée des emails, l'organisation des plannings, etc., mais surtout la réduction du nombre de tâches répétitives à faible valeur ajoutée. Renforcer l'efficacité de l'exécution des tâches par l'intelligence artificielle ne décharge cependant pas le professionnel des ressources humaines de sa responsabilité, l'humain étant pour nombreuses professions un facteur essentiel dans le management des talents. L'intelligence artificielle doit donc être envisagée comme outil d'optimisation et non en substitution de l'intelligence humaine.

L'IA et les ressources humaines : un atout stratégique

L'adoption de l'IA par les entreprises ne se limite pas seulement à l'automatisation de certaines tâches administratives et opérationnelles. En réalité, de plus en plus de dirigeants voient l'intelligence artificielle comme un levier stratégique dans la gestion des talents. Selon une étude d'EY³, pas moins de 88 % des directeurs généraux prennent désormais en compte les dimensions technologiques dans les choix d'investissements liés à l'IA, y compris ceux en place, et bon nombre d'entre eux prévoient d'allouer des budgets importants aux

1 - EY CEO Outlook Pulse, *If AI holds the answers, are CEOs asking the right strategic questions?* July 2023.

2 - Konexio et Diversidays, en partenariat avec France Travail et avec le soutien de Google.org, *Observatoire IA & Futur de l'emploi : Plus de trois demandeurs d'emploi sur quatre ont déjà utilisé l'Intelligence Artificielle dans leur recherche d'emploi*, janvier 2025.

3 - Antoine Roy, *IA : quelles implications pour la fonction RH ?* EY, septembre 2023.

projets d'IA dans les douze mois à venir.

À cet égard, les départements des ressources humaines subissent les effets de cette nouvelle approche. L'IA peut représenter un poids lourd dans le cadre de diverses prévisions, à savoir l'analyse prédictive des départs, la gestion de la relève, ou la passation des processus de recrutement, pour ne citer qu'elles. Soit dit en passant, l'automatisation d'un certain nombre de tâches récurrentes, à l'exemple de la rédaction d'offres d'emploi ou de la gestion de profils candidats, permet aux professionnels des RH de se concentrer sur le traitement d'enjeux plus stratégiques, tels que le développement des compétences ou l'amélioration de l'expérience des salariés.

Néanmoins, des enjeux éthiques de fond doivent être pris en compte. L'usage de l'IA au sein des processus de recrutement pose certains problèmes. Cet usage nous rappelle la question cruciale des biais algorithmiques et de la protection des données personnelles, dont l'automatisation des décisions peut parfois se faire le vecteur de discriminations inconscientes, allant jusqu'à celles faites par des algorithmes peu fiables.

Le recrutement dans le notariat : l'IA, un allié ou un danger ?

Le secteur du notariat est aujourd'hui face à un dilemme : jusqu'à quel point l'intelligence artificielle doit-elle être intégrée dans ses pratiques, notamment en matière de recrutement ? Si l'IA peut être un outil efficace pour automatiser certaines tâches comme la rédaction d'actes notariés, son utilisation dans le recrutement, un domaine sensible qui touche directement les relations humaines, soulève plusieurs interrogations.

L'IA peut-elle garantir l'équité dans le processus de recrutement ?

Selon une étude de *Capterra*⁴, la majorité des candidats (58 % en France) estiment que l'IA permet de réduire les biais et de rendre le processus de recrutement plus objectif. Cela est d'autant plus vrai dans le contexte des candidats étrangers ou issus de minorités, qui peuvent être injustement discriminés par les recruteurs humains. Cependant, cette perception doit être mise en balance avec les risques d'une « déshumanisation » excessive du processus. Steven Dailleux, associé du cabinet de recrutement *Vendredi Treize Notariat*, souligne que bien que l'IA soit utilisée dans la rédaction des annonces ou la gestion des communications, le processus de recrutement dans le notariat repose encore sur une interaction humaine forte : « *Oui, nous l'utilisons pour des tâches de rédaction, des communications et des annonces. Cependant, dans le*

notariat, nos services ne peuvent pas être entièrement automatisés. La relation humaine reste au cœur de notre démarche... »⁵

La relation humaine demeure un élément central du processus, et certains aspects de l'évaluation, comme la personnalité ou la capacité à interagir avec les clients, ne peuvent pas être automatisés.

Les CV générés par l'IA : quels risques ?

Une autre question soulevée par l'usage de l'IA dans le recrutement est celle des CV générés par des outils automatisés. Des plateformes comme *ChatGPT*, *Canva* ou des générateurs de CV permettent aux candidats de créer des profils très convaincants, mais qui ne reflètent pas nécessairement la réalité de leurs compétences ou de leur parcours. Une étude menée par *Remote* a révélé que 50 % des entreprises françaises ont reçu des CV contenant des informations erronées, souvent générées par des algorithmes⁶. Bien que ces outils puissent offrir une efficacité certaine dans la création de candidatures, ils ne doivent pas se substituer à une vérification humaine rigoureuse, en particulier pour des postes à haute responsabilité dans des domaines sensibles comme le notariat.

Maîtrise de l'IA et communication transparente : les défis à venir

Alors que l'IA se répand durablement dans les pratiques de recrutement, notamment dans le secteur notarial, il devient impératif pour les entreprises de communiquer de manière plus transparente sur l'utilisation de ces technologies. Une étude de *Capterra*⁷ montre que 53 % des candidats jugent que les entreprises ne sont pas assez transparentes sur leur utilisation de l'IA dans les processus de recrutement. À partir de 2026, la législation européenne imposera des règles plus strictes en matière de transparence, ce qui obligera les recruteurs à informer clairement les candidats lorsque des outils d'IA sont utilisés dans les décisions de recrutement.

Mais autant les personnes chargées du recrutement au sein des études notariales doivent être rigoureuses dans l'utilisation de l'IA, autant les futurs collaborateurs, déjà familiers à l'IA notamment dans leurs recherches d'emploi (77 % des chercheurs d'emploi ayant déjà utilisé des outils d'IA pour améliorer leurs candidatures⁸), devront démontrer leur maîtrise de ces technologies. Ils ne devront pas se reposer uniquement sur l'IA, mais l'utiliser comme un outil complémentaire visant à faciliter et à améliorer le travail humain.

Christian-Olivier Kajabika

4 - Émilie Audubert, *Pour 51 % des candidats, le recrutement piloté par l'IA joue en leur faveur : voici comment les recruteurs peuvent optimiser l'usage de cette technologie*, *Capterra*, septembre 2024.

5 - Propos recueillis par Axel Masson, *Cabinet Vendredi Treize, la référence du recrutement pour le notariat ! Village des Notaires - Experts du Patrimoine*, 2025.

6 - *IT for Business* (la rédaction), *Le marché de l'emploi faussé par l'IA ?* Février 2025.

7 - Idem note 4

8 - *Konexio et Diversidays*, en partenariat avec France Travail et avec le soutien de *Google.org*, *Observatoire IA & Futur de l'emploi : Plus de trois demandeurs d'emploi sur quatre ont déjà utilisé l'Intelligence Artificielle dans leur recherche d'emploi*, janvier 2025.



Quel statut choisir pour créer et développer son activité ?

Le notaire, professionnel libéral, peut exercer son métier en tant qu'entrepreneur individuel ou bien en s'associant avec des confrères en constituant une société. Depuis 2023, différentes dispositions légales sont venues clarifier l'exercice de l'activité libérale notariale sous forme sociétaire. Chaque statut ayant ses avantages et ses inconvénients, le notaire mènera sa réflexion en amont afin de définir la meilleure stratégie correspondant à ses souhaits et ses objectifs.

Article rédigé avec le concours de M^e Marie-Christine Larcher, notaire honoraire et DGA de l'ANC.

La voie entrepreneuriale en solo, l'office notarial individuel

De nombreux notaires créateurs se lancent en nom personnel sans envisager de s'associer. Une loi de 2022¹ a d'ailleurs réformé le statut d'entrepreneur individuel en le sécurisant. Ainsi, une des principales dispositions de cette loi sépare clairement le patrimoine professionnel nécessaire à l'activité du patrimoine personnel de l'entrepreneur. Les risques personnels pris par l'entrepreneur en cas de cessation de paiement sont moindres.

Un décret de 2022² autorise aussi l'entrepreneur individuel à choisir le mode d'imposition de ses revenus, soit l'impôt sur le revenu (IR), soit l'option à l'impôt sur les sociétés (IS).

Le régime historique d'association, la société civile professionnelle notariale (SCP)

Ce statut a été pendant longtemps le seul possible aux notaires pour pouvoir exercer en société. La principale limite de la SCP provient de sa transparence fiscale, puisque les associés sont imposés à l'IR au prorata du nombre de parts qu'ils détiennent.

Les associés peuvent être ainsi amenés à payer des charges sociales et l'IR calculés sur le résultat de la société alors que l'étude ne dispose pas forcément de la trésorerie équivalente, notamment en cas d'emprunts. Enfin, avec la progressivité du barème de l'impôt sur le revenu, les associés peuvent rapidement atteindre une tranche marginale de 41 %, voire 45 %. Dans ce cas, le choix d'une structure à l'IS peut constituer une réelle alternative.

L'exercice en SCP est de fait de moins en moins répandu.

La souplesse apportée par la société d'exercice libéral (SEL)

En SEL, les possibilités de fixer le montant des revenus (rémunérations et dividendes), et donc de maîtriser la fiscalité globale, sont plus nombreuses. Ainsi, les associés décident de se verser une rémunération professionnelle mensuelle définie par décision collective. À la fin de l'exercice, un résultat d'exploitation positif sera taxé à l'IS³. Le résultat disponible, déduction faite de l'IS³, pourra être distribué ou non. S'il n'est pas distribué, il viendra accroître les réserves, ce qui permet aux associés de provisionner des réserves financières.

En cas de distribution, les dividendes seront taxés à 30 % (12,8 % au titre de l'IR et 17,2 % au titre des prélèvements sociaux) par la « flat-tax ».

Clarification des statuts d'exercice et du régime social

La loi « Croissance » de 2015 dite « Loi Macron » avait offert la possibilité aux notaires de choisir les sociétés de droit commun pour leur société d'exercice, comme les SAS ou les SARL.

L'ordonnance n° 2023-77 du 8 février 2023 relative à l'exercice en société des professions libérales réglementées et le décret n° 2024-873 du 14 août 2024 relatif à l'exercice en société de la profession de notaire sont venus rappeler que les deux seuls modes d'exercice possibles de l'activité notariale étaient la SCP et la SEL. Le décret 2016-883 du 29 juin 2016 concernant les sociétés de droit commun a définitivement été abrogé par le décret 2025-131 du 13 février 2025.

1 - LOI n° 2022-172 du 14 février 2022 en faveur de l'activité professionnelle indépendante

2 - Décret n° 2022-933 du 27 juin 2022 relatif aux modalités d'option de l'entrepreneur individuel pour l'assimilation au régime de l'entreprise unipersonnelle à responsabilité limitée

3 - Taux d'IS réduit de 15 % pour un bénéfice < 42 500 €, 25% au-delà

Une période de transition allant jusqu'au 31 août 2025 a été admise pour la mise en conformité des sociétés de droit commun en SEL. Les notaires associés concernés devront modifier la rédaction des statuts de leur société pour se conformer aux dispositions du décret. En revanche, cette mise en conformité ne nécessite pas d'appliquer la procédure prévue en cas de transformation, telle que la nomination d'un commissaire à la transformation ou la tenue d'une assemblée générale de transformation. Elle ne nécessite pas la réalisation des formalités afférentes.

Pour les associés en SCP choisissant la transformation en SEL, le décret n° 2024-873 du 14 août 2024 prévoit une déclaration préalable dans un délai de trente jours au bureau du CSN *via* le portail declaration.csn@notaires.fr.

Au-delà des statuts, la rédaction d'un pacte d'associés est très utile. Un pacte d'associés bien rédigé et adapté aux besoins des associés n'imposera pas la modification des statuts lorsque surviennent des évolutions.

Enfin, sur le plan social, quel que soit le mode d'exercice, le notaire est un travailleur non salarié (TNS). Les revenus professionnels sont des bénéfices non commerciaux (BNC).

Développer l'interprofessionnalité avec les sociétés pluriprofessionnelles d'exercice (SPE)

Les SPE, prévues par la loi croissance, ont été créées par l'ordonnance du 31 mars 2016, complétée par un décret du 13 février 2025. La SPE apparaissait à l'époque séduisante pour réunir au sein d'une même structure différents métiers du droit. Leur objectif était de développer l'interprofessionnalité en proposant une offre globale de services aux clients. Toutefois, les contraintes liées à l'exercice de plusieurs professions libérales réglementées au sein d'une même structure peuvent faire apparaître un fonctionnement complexe.

Avec le retour d'expérience des SPE constituées depuis 2017, la gestion des différentes déontologies peut être ressentie comme un frein. La gestion passe par une communication transparente et permanente entre associés.

La deuxième difficulté en SPE réside dans le strict respect du secret professionnel qui impose la mise en œuvre d'un certain formalisme dans le process de travail avec notamment l'établissement de lettres de mission entre associés.

La question des assurances est aussi importante, puisque la SPE doit elle-même être assurée au titre de son activité. Comment partager les risques en cas d'activation de la responsabilité civile d'un des associés ? La réponse ne semble pas si simple.

Chaque associé libéral produit une comptabilité répondant aux exigences de sa profession. Or, la SPE doit produire sa propre comptabilité. Ainsi, dans le cadre des inspections notariales, les inspecteurs sont de fait amenés à examiner la comptabilité des autres associés de la SPE, ce qui peut poser des problèmes.

Enfin, le choix du code APE qui doit définir son activité principale de la SPE. De ce choix découle ensuite l'application de la convention collective du personnel. Dans une SPE, l'évolution de l'activité des différentes professions peut diverger et remettre régulièrement la pertinence du code APE principal. Dans la plupart des cas, les SPE ont choisi la convention collective notariale, mais dans certains cas, plusieurs conventions collectives ont été appliquées au sein de la même SPE.

L'ordonnance de 2023 et Le décret n° 2025-131 du 13 février 2025 ont actualisé et précisé les modalités de fonctionnement des SPE.

L'ingénierie patrimoniale avec la SPFPL

La SPFPL, créée par la loi « Murcef » en 1990, est une société « *holding* » constituée pour détenir des titres d'une SEL notariale. L'intérêt pour les notaires associés est, notamment, de pouvoir bénéficier du régime fiscal « mère-fille » et de faire remonter les dividendes de la SEL à la « *holding* » à des conditions fiscales avantageuses.

Pour bénéficier d'un régime « mère-fille », les sociétés doivent toutes être à l'IS et une SPFPL ne peut pas être associée d'une SCP. C'est l'une des raisons des transformations de SCP en SEL, pour ceux qui veulent bénéficier de ce régime avantageux.

Un notaire associé constitue par exemple une SAS qui va acquérir les parts de la SEL. Le notaire détient un seul titre de la SEL et sa SPFPL tous les autres. La SPFPL devient ainsi associée de la SEL à hauteur de sa participation dans le capital.

Pour ce faire, la SPFPL s'endette par emprunt pour acquérir les titres et ce sont les dividendes de la SEL qui remontent à la SPFPL et vont venir rembourser l'emprunt de la SPFPL.

Grâce au régime fiscal « mère-fille », les dividendes ne sont pas fiscalement imposables (en tenant compte d'un forfait de 5 % pour frais) sont exonérés de fiscalité à hauteur de 95 %.

Dans ce montage, il faut toutefois avoir la garantie que la société d'exercice libérale puisse effectivement verser des dividendes.

Il est recommandé par l'ANC de constituer une SPFPL par associé, pour faciliter la cession ultérieure des titres,

notamment lorsqu'un départ en retraite est envisagé. En effet, le futur retraité va vouloir céder les titres de sa SPFPL. Or, la SPFPL ne peut avoir pour associés que des notaires en exercice. Le cessionnaire ne pourra donc pas acquérir les titres de SPFPL *via* sa propre *holding*. Un investisseur classique ne peut pas entrer au capital de la SPFPL.

L'ordonnance de 2023 et le décret d'août 2024 sont venus actualiser et préciser le cadre réglementaire des SPFPL de notaires.

L'« *affectio societatis* », la principale motivation pour créer une société

La loi offre de nombreuses possibilités aux notaires pour exercer leur métier. Néanmoins, la première question à laquelle le notaire doit répondre est de savoir s'il souhaite exercer seul ou à plusieurs. Il peut tout à fait décider de rester seul maître à bord de son affaire. Dans ce cas, l'exercice individuel est parfaitement légitime.

Le choix d'exercer en société ne doit pas uniquement être envisagé sous l'angle de l'optimisation fiscale. Toutefois, l'exercice dans une structure à l'IS permettra aux notaires associés de moduler leur fiscalité personnelle et d'arbitrer leurs rémunérations entre BNC et dividendes.

La création d'une société doit être motivée. Il peut s'agir d'objectifs ambitieux de développement de l'activité. Les associés devront cependant partager les mêmes valeurs, avoir envie de travailler ensemble et de proposer des services à valeur ajoutée à leurs clients.

Axel Masson

Le régime social des notaires associés de SEL évolue en 2025

Une jurisprudence du Conseil a fait évoluer le régime fiscal des associés de SEL.

Les notaires associés d'une SEL

La réforme concerne les revenus de 2024 déclarés en 2025. Les rémunérations « techniques » perçues par les notaires au titre de leur activité libérale dans cette société seront imposables dans la catégorie des bénéfices non commerciaux (BNC), et non plus dans la catégorie des traitements et salaires comme auparavant.

Les associés notaires de SEL déposeront une déclaration de résultat n° 2035-SD (bénéfices non commerciaux).

Ce changement de catégorie fiscale aura une incidence sur le prélèvement à la source.

Autre conséquence, les associés de SEL n'auront plus le bénéfice de la déduction forfaitaire de 10 % appliquée sur les traitements et salaires. En effet, les revenus catégoriels BNC ne prévoient pas la possibilité de déduire ce type de frais. Une perte sèche de pouvoir d'achat.

Le mandat social

La rémunération du mandat social versée au gérant (SELAS ou SELARL) demeure inchangée. Le gérant devra distinguer cette rémunération des « rémunérations techniques » relevant des BNC.

GUIDE PRATIQUE DES NOTAIRES

Associations pour Dons et Legs

Communication / Management

Débaras

Diagnostics Immobilier

Édition - Annonces et Formalités

Enquêtes civiles ou Commerciales

Formations

Généalogie

Informatique et Bureautique

Recrutement / Externalisation

Représentants Accrédité

Services/Achats



POUR PARAÎTRE DANS LA PROCHAÎNE ÉDITION

Rubrique associations
pour dons et legs

Emmanuel FONTES
01 70 71 53 89
efontes@legiteam.fr

Informatique, bureautique,
médiation et viagers

Raphaële CHEVALIER
01 70 71 53 88 - 06 63 86 91 01
r.chevalier@village-notaires.pro

Autres rubriques

Cédric CÉLESTIN
01 70 71 53 85 - 06 24 38 66 21
ccelestin@legiteam.pro

**Vous êtes à la recherche de réponses
sur le management de votre étude ?**

**Abonnez-vous gratuitement
au**

Journal du Village des Notaires



Journal dédié au management des études notariales

Vous y trouverez des dossiers pratiques, l'actualité des partenaires,
veille et actualités juridiques...

..... ✂

Étude :

Maître / Madame / Monsieur :

Prénom :

Nom :

Adresse :

Code Postal :

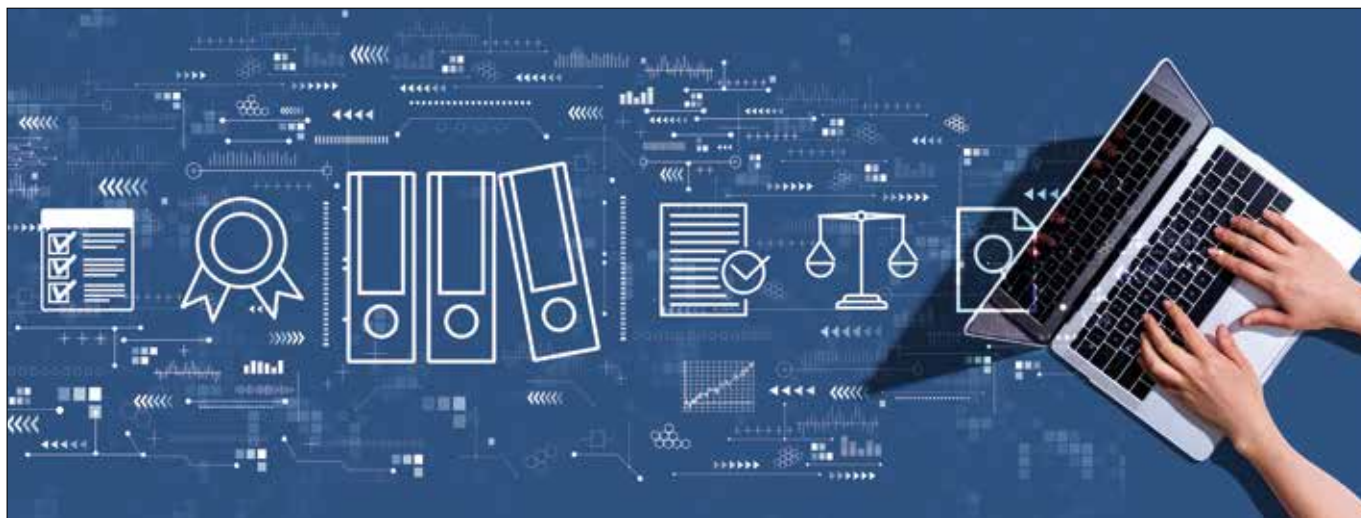
Ville :

Mail :

Téléphone :

Abonnement gratuit au *Journal du Village des Notaires*

Conformément à la loi Informatique et libertés du 6 janvier 1978, vous disposez d'un droit d'accès, de rectification et d'opposition aux données personnelles vous concernant. Pour mettre en œuvre ce droit, il vous suffit de nous contacter en nous précisant vos nom, prénom, adresse, e-mail :
par mail à vieprivée@legiteam.fr ou par courrier à LEGI TEAM, 198 avenue de Verdun - 92130 Issy-les-Moulineaux



La documentation juridique au cœur de la pratique notariale

La documentation juridique constitue le socle de l'activité notariale. En tant qu'officiers publics, les notaires ont pour mission de conférer leur authenticité aux actes juridiques, garantissant ainsi la sécurité des transactions et la protection des droits des parties. Cette documentation juridique, qui se compose d'actes authentiques, de documents annexes et de bases de données, doit être gérée avec rigueur et conformité aux normes en vigueur. Dans un contexte de transformation numérique et d'évolution législative continue, les notaires doivent adapter leurs méthodes de travail pour assurer une traçabilité et une conservation optimales de ces documents.

L'importance des actes authentiques dans la documentation notariale

Les actes authentiques constituent le socle de la documentation juridique notariale. Ces documents, rédigés et conservés par le notaire, bénéficient d'une force probante et exécutoire. Parmi les plus courants figurent les contrats de mariage, les testaments, les donations, les actes de vente immobilière et les reconnaissances de dette. Ces actes assurent une traçabilité et une sécurité maximales aux transactions, évitant ainsi les contestations ultérieures.

La rédaction de ces actes obéit à des règles strictes définies par la réglementation notariale. Les notaires doivent s'assurer que chaque acte respecte les formes requises et reflète fidèlement la volonté des parties. Toute omission ou erreur peut entraîner des conséquences juridiques et engager la responsabilité du notaire. De plus, ces actes doivent être signés en présence du notaire, garantissant ainsi leur validité et leur authenticité.

Un élément clé de la documentation notariale est la mention des formalités annexes obligatoires. Par exemple, pour une vente immobilière, la

publication au service de publicité foncière est une condition essentielle pour assurer l'opposabilité de l'acte aux tiers. Ces formalités nécessitent une vigilance accrue du notaire, qui doit s'assurer du respect des délais et des obligations réglementaires.

Les documents annexes et leur rôle dans la constitution des dossiers

Outre les actes authentiques, la documentation juridique notariale inclut un ensemble de documents annexes nécessaires à l'établissement des actes. Ces documents comprennent les pièces d'identité des parties, les titres de propriété, les certificats fiscaux et les déclarations d'urbanisme. Leur collecte et leur vérification font partie du devoir de diligence du notaire. Ces documents annexes permettent de s'assurer de la capacité juridique des parties à conclure un acte, de vérifier l'absence de charges ou d'hypothèques sur un bien immobilier, et de garantir le respect des règles fiscales en vigueur. L'archivage rigoureux de ces documents est essentiel pour préserver l'intégrité des transactions. La gestion efficace de ces documents facilite la consultation rapide des dossiers et permet d'éviter d'éventuels litiges liés à la validité des transactions.

Notaires, ne négociez pas avec la performance



Actes notariés, compromis de vente, testaments, contrats de mariage... Ces documents volumineux nécessitent une impression rapide. Cependant, les bourrages papier fréquents demandent souvent l'intervention d'un technicien, ce qui vous fait perdre un temps précieux.

Comment RISO peut vous aider à optimiser votre temps ?

Pionnier de la technologie jet d'encre et de l'impression couleur depuis **vingt ans**, RISO se distingue sur le marché de l'impression numérique haute performance. Parce que vous, notaires, clerks de notaires ou encore formalistes, êtes sans cesse dans l'action et que votre temps est précieux, vous avez besoin d'un matériel fiable et disponible pour travailler sereinement.

Les imprimantes RISO répondent parfaitement à vos besoins grâce à leur fiabilité technique exceptionnelle. Grâce à la technologie d'impression à froid FORCEJET™, le passage linéaire du papier évite les pliures, et donc réduit les risques de bourrages papier. Elle offre ainsi une cadence entre **120 et 165 pages par minute** et vous permet de gagner 85 %¹ de productivité.

Maître ODIN, notaire à Nivelles déclare : « *Jusqu'à présent, je n'ai connu aucun bourrage papier, ce qui arrivait parfois avec les thermiques.* »

L'encre à base d'huile RISO pénètre immédiatement la fibre du papier et empêche celui-ci de gondoler.

Le résultat : Un papier sec et droit à la sortie. L'imprimante RISO reste ainsi opérationnelle même pendant les pics d'impression au sein de votre étude.

Imprimez un acte complet en moins d'une minute. C'est ce que vous propose la technologie RISO

Moins d'interventions techniques

Les imprimantes RISO sont conçues pour être fiables et disponibles en toutes circonstances. Notre technologie vous offre 99 % de taux disponibilité de la machine car il y a très peu de pannes. Vous passez moins de temps avec un technicien pour vous consacrer à d'autres tâches plus importantes.

Une qualité de service optimale

En plus d'offrir une imprimante fiable, RISO est réputée pour la qualité de ses services.

Maître Jérôme Roche, notaire à Tassin la Demi-Lune, témoigne : « *Nous avons eu affaire au SAV RISO une fois pour un problème qui s'était avéré être interne et non lié au matériel. En tout cas, il était appréciable d'avoir un interlocuteur rapidement et une prise en charge efficace.* ». Carole, formaliste de l'office notarial SCP Jolly, ajoute : « *Quand on les appelle, ils sont très réactifs. En général, ils interviennent dans la journée.* ».

Selon une enquête auprès de nos clients, 98 % sont satisfaits de la hotline RISO et 95 % sont prêts à recommander nos solutions d'impression.



Suivi régulier avec un interlocuteur unique



SAV de proximité et réactif



Accompagnement et pédagogie

Une solution éco-responsable

Productivité, fiabilité et écologie sont les maîtres-mots de notre technologie.

Grâce à leur système d'impression à froid, les imprimantes RISO n'émettent pas d'ozone. Cette technologie vous permet de préserver la planète mais également la santé de vos collaborateurs en conservant un air sain dans votre étude.

La technologie proposée par RISO est moins énergivore qu'un système d'impression laser. En utilisant une imprimante RISO, vous réduisez nettement votre empreinte carbone et vous diminuez de 91 % votre facture d'électricité² !

Les propriétés écologiques des solutions RISO sont un atout pour faciliter l'éco-labellisation de votre étude et mettre en valeur votre engagement pour la préservation de l'environnement auprès de vos clients, de vos confrères mais aussi de vos collaborateurs.



Réduisez votre consommation d'électricité de **91 %**



Actes en couleurs à moindre coût



Imprimez sereinement et à grande vitesse



Préservez la qualité de l'air dans votre étude



Limitez le gaspillage et les bourrages papier



1 - Comparaison du modèle ComColor FT5230 à 120 ppm avec un copieur laser 65 ppm.

2 - Selon la comparaison entre la moyenne des modèles RISO ComColor FT et GL avec la moyenne de 12 copieurs lasers de 40 à 60 ppm, en impression et en veille, sur la base de 300 000 pages par an.

La veille juridique et l'actualisation des bases documentaires

Le droit étant en constante évolution, les notaires sont tenus de réaliser une veille juridique permanente afin d'actualiser leurs modèles d'actes et leurs bases documentaires. Les réformes successives en matière de droit de la famille, de fiscalité ou encore de droit immobilier imposent une mise à jour continue des pratiques notariales.

L'accès aux bases de données juridiques, aux arrêts de jurisprudence et aux circulaires administratives est indispensable pour garantir la conformité des actes à la réglementation en vigueur. De nombreux outils de documentation juridique permettent aujourd'hui une recherche rapide et fiable, facilitant ainsi le travail des notaires.

La digitalisation de la documentation juridique notariale

L'essor du numérique a entraîné une véritable révolution dans la gestion de la documentation notariale. La dématérialisation des actes, la signature électronique et l'archivage numérique ont largement modifié les pratiques professionnelles et accru la productivité des études. Ces innovations permettent de simplifier les procédures, d'accélérer le traitement des dossiers et de renforcer la sécurité des documents.

Les plateformes notariales, telles que le Minutier central électronique des notaires de France (MICEN), offrent une solution efficace pour la conservation des actes numériques. Elles garantissent l'intégrité et la pérennité des documents tout en facilitant leur consultation.

La conservation et l'archivage : un enjeu de sécurité juridique

La conservation des actes notariés est régie par des dispositions réglementaires strictes. Les notaires sont tenus d'assurer la préservation des documents pendant des décennies afin de garantir leur accessibilité en cas de besoin. Cette obligation concerne aussi bien les actes papier que les documents numériques.

La gestion électronique des documents (GED) permet d'optimiser le classement et la recherche des actes, tout en assurant une traçabilité rigoureuse. De plus, les dispositifs de sauvegarde et de stockage sécurisé garantissent la protection des documents contre les risques de destruction ou d'altération.

L'importance des normes et de l'éthique notariale

Les notaires doivent également respecter des normes éthiques strictes dans la gestion de la documentation juridique. La confidentialité des informations, le respect des obligations légales et la déontologie professionnelle sont des éléments clés garantissant la crédibilité et l'impartialité du notariat.

Le Conseil supérieur du notariat veille à l'application de ces principes et peut sanctionner les manquements éventuels. En outre, des contrôles réguliers sont effectués pour s'assurer de la conformité des actes et des procédures aux exigences réglementaires.

Les perspectives d'avenir pour la documentation notariale

À l'ère de l'intelligence artificielle et des innovations technologiques, la documentation notariale pourrait à nouveau connaître des évolutions majeures. L'automatisation de certaines tâches de rédaction, l'introduction de la blockchain pour garantir la traçabilité des transactions, et le développement de nouveaux outils de gestion documentaire font partie des tendances à surveiller.

L'IA générative : un levier d'optimisation pour le notariat

L'émergence de l'intelligence artificielle générative constitue une avancée majeure dans le domaine du notariat, en particulier pour l'analyse documentaire. Grâce à ses capacités d'apprentissage et de traitement massif de données, elle permet aux notaires de gagner en efficacité et en précision. L'IA peut ainsi automatiser l'extraction d'informations clés dans les actes, comparer des documents avec des références légales et détecter d'éventuelles irrégularités. Toutefois, son intégration pose des défis liés à la confidentialité des données et à la nécessaire complémentarité avec l'expertise humaine. Loin de remplacer le notaire, elle s'impose comme un outil stratégique, facilitant son travail tout en garantissant un niveau de contrôle et de sécurité juridique optimal.

Les notaires devront donc adapter leurs pratiques en tenant compte de ces évolutions, tout en maintenant leur rôle de conseil et de garant de la sécurité juridique.

Ferroudja Saidoun

TESTEZ GRATUITEMENT

COMPATIBLE AVEC

GenIA-L
for Search

La 1^{re} IA juridique
fiable

Inneo Notaire

Toute l'expertise d'une entité dédiée au notariat

- **Sécuriser ses décisions et procédures**

Toute l'expertise Lefebvre Dalloz pour vous accompagner dans la maîtrise des évolutions et des enjeux de votre métier.

- **Maximiser sa productivité**

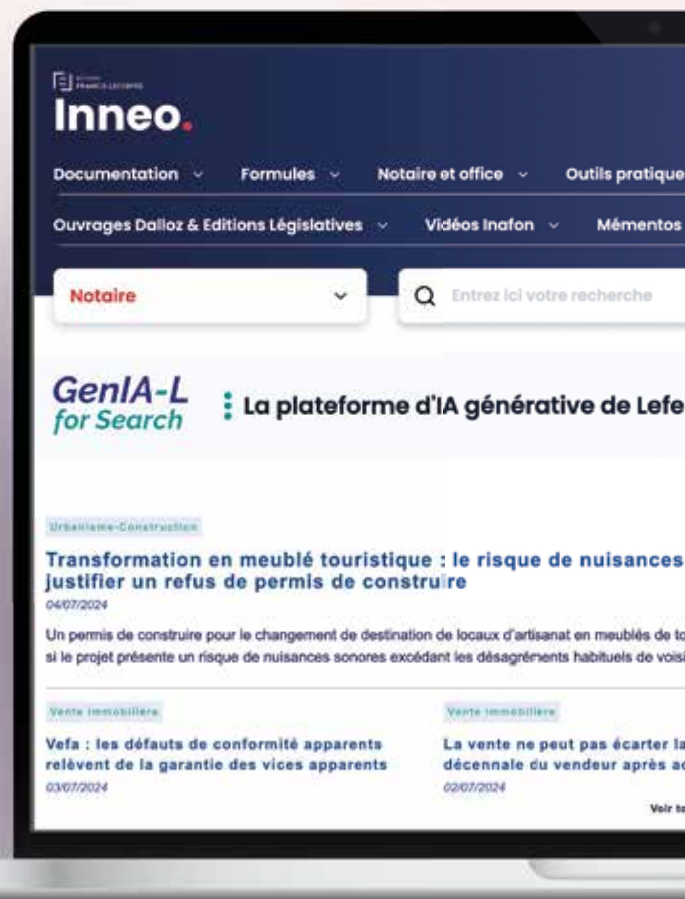
Un environnement de recherche simple et pertinent. Une navigation optimale entre fonds documentaires, formules et outils pratiques.

- **Garantir une approche 360° des dossiers**

Résultat de la symbiose des fonds notariaux élaborés par les Éditions Francis Lefebvre, Éditions Dalloz et Éditions Législatives, Inneo Notaire vous soutient dans votre activité.

+ inclus

Inneo Notaire s'allie à la puissance de GenIA-L.



Lefebvre Dalloz

 EDITIONS
FRANCIS LEFEBVRE

Contactez-nous

au 01 83 10 10 10
ou flashez ce QR code





Quel rôle pour les enquêteurs civils dans le recouvrement de créances ?

Les enquêteurs civils accompagnent traditionnellement les notaires dans le règlement des successions. Toutefois, le recouvrement de créances constitue le cœur de métier de ce professionnel. De nombreuses sociétés commerciales sont amenées à recourir aux services des enquêteurs pour retrouver les débiteurs puis faire valoir leurs droits et recouvrer leurs créances à l'amiable ou par la voie judiciaire.

Le cadre réglementaire d'exercice du métier d'enquêteur civil

L'activité des enquêteurs civils a été initialement réglementée par la loi n° 83-629 du 12 juillet 1983. Cette loi ne concernait pas seulement les enquêteurs civils, mais l'ensemble des activités privées de sécurité.

La loi de 1983 a ensuite été abrogée. Désormais, la profession est réglementée par les articles L.621-1 et suivants et R.621-1 du Code de la sécurité intérieure (CSI).

L'article L621-1 du CSI précise que l'activité libérale d'enquête civile « *consiste, pour une personne, à recueillir, même sans faire état de sa qualité ni révéler l'objet de sa mission, des informations ou renseignements destinés à des tiers, en vue de la défense de leurs intérêts* ».

Le recouvrement de créances est le cœur de métiers des enquêteurs civils.

L'encadrement de l'activité des enquêteurs civils

Le rôle du Conseil national des activités privées de service (CNAPS)

Avant la réforme de 2011, les préfetures étaient les autorités de tutelles des entreprises d'enquêtes civiles. Depuis la loi d'orientation et de programmation pour la performance de la sécurité intérieure (dite loi LOPPSI) et la création en 2011 du Conseil national des activités privées de service (CNAPS), la réglementation de la

profession a évolué.

Le CNAPS est un Établissement public administratif (EPA) placé sous la tutelle du ministère de l'Intérieur.

Il a trois missions principales :

- mission de police administrative,
- mission disciplinaire,
- mission de conseil et d'assistance à la profession.

Il peut être assimilé à un ordre professionnel.

Le CNAPS délivre aux enquêteurs civils les agréments nécessaires à leur activité professionnelle, propose et valide les programmes de formation et s'assure du respect du Code de déontologie de la profession.

Les agréments sont accordés par le CNAPS préalablement au lancement de l'activité de la société puis renouvelés périodiquement par période de cinq ans. L'entreprise personne morale, les dirigeants et les salariés doivent disposer de l'agrément pour pouvoir exercer. Au préalable, le CNAPS mènera des enquêtes de moralité en vérifiant notamment le casier judiciaire des demandeurs. Les aptitudes professionnelles seront aussi examinées par le Centre.

Chaque enquêteur, dûment habilité détiendra sa carte professionnelle nominative. Le renouvellement de l'agrément est conditionné au suivi d'un programme de formation continue.

RECouvreMENT

Qu'est-ce que le recouvrement de créances ?

Il existe trois procédures différentes de recouvrement de créances commerciales.

- Le recouvrement amiable

Le créancier peut tenter de sa propre initiative un recouvrement à l'amiable directement auprès de son client débiteur pour trouver une solution constructive au litige. Cette démarche présente un double avantage. En effet, en évitant de passer par la justice, le créancier peut espérer récupérer son argent plus rapidement et le débiteur éviter le procès.

- Le recouvrement amiable de créances pour le compte d'autrui

Les enquêteurs civils s'inscrivent ainsi dans le cadre d'un recouvrement amiable lorsque le créancier ne peut contacter le débiteur par ses propres moyens.

- Le recouvrement forcé

En cas d'échec du recouvrement amiable, le créancier devra utiliser la voie judiciaire.

Comment estimer le coût du recouvrement de créances ?

Le coût du recouvrement dépend de la nature de la procédure et des moyens mis en œuvre pour la traiter.

Le coût du recouvrement amiable est constitué des frais d'envoi de courriers en recommandé avec accusé de

réception et des frais de l'enquêteur civil mandaté à cet effet.

Le coût de recouvrement par la voie judiciaire est beaucoup plus élevé. Les délais sont aussi beaucoup plus longs. Le coût dépend du type de procédure engagée pour recouvrer la créance. Un titre exécutoire en référé-provision peut atteindre plusieurs centaines d'euros tandis qu'une assignation en paiement peut atteindre plusieurs milliers d'euros. Dans le cadre de la procédure judiciaire, c'est le débiteur qui sera redevable in fine des frais de recouvrement.

Ainsi, le coût de recouvrement peut représenter une part non négligeable de la créance, surtout pour des dossiers de faible montant.

En fonction des conditions générales de vente du contrat objet du litige, des pénalités de retard pourront être exigées du débiteur. Ce sont les conditions générales de vente qui fixent librement le montant de ces pénalités. Elles ne peuvent être toutefois inférieures au taux d'intérêt légal. Les taux utilisés pour les créances dues à partir du 1^{er} janvier 2025 ont été publiés au Journal officiel du 19 décembre 2024.

Le taux de l'intérêt légal est utilisé pour calculer les pénalités en cas de retard de paiement auprès d'un créancier. Les taux applicables pendant le premier semestre 2025 ont été fixés par un arrêté publié au





Groupe Profil France

**L'Enquête civile, une activité réglementée*
essentielle pour les généalogistes,
les notaires et les familles**

PROFIL France, leader de l'enquête civile depuis plus de 20 ans auprès des professions juridiques, vous accompagne dans vos enquêtes de généalogie successorale et familiale : recherches de membres de la famille, localisation d'héritier et points de contact, recherche d'état civil. Notre service investigations est composé de 25 enquêteurs dûment habilités, pour intervenir sur France et l'étranger.

PROFIL France, c'est plus de 60 000 dossiers traités par an aboutis dans plus 98 % des cas, sous un délai moyen de 15 à 20 jours avec une garantie d'information et une facturation au forfait, en France et à l'étranger.

*Article L621-1 du code de sécurité intérieure, livre VI : Est soumise aux dispositions du présent titre la profession libérale qui consiste, pour une personne, à recueillir, même sans faire état de sa qualité ni révéler l'objet de sa mission, des informations ou renseignements destinés à des tiers, en vue de la défense de leurs intérêts. PROFIL France est une société agréée par le Conseil National des Activités Privées de Sécurité (CNAPS) sous le N° AUT-069-2114-08-05-20150369360 (L'autorisation administrative préalable ne confère aucun caractère officiel à l'entreprise ou aux personnes qui en bénéficient. Elle n'engage en aucune manière la responsabilité des pouvoirs publics).

37 rue Paul Bovier-Lapierre - 69530 BRIGNAIS France
Mail : contact@profilfrance.com - Web : www.profilfrance.com - Tel : +33 (04) 78 05 66 66

Journal officiel du 19 décembre 2024. Ils s'appliquent aux créances dues à compter du 1^{er} janvier 2025.

Le taux d'intérêt légal est fixé à 3,71 % pour une créance d'un particulier. Si la dette n'est pas payée dans un délai de deux mois, c'est le taux d'intérêt légal majoré qui s'applique. Il est fixé à 8,71 %.

Première étape de la mission de l'enquête : rechercher le domicile des débiteurs

Son périmètre est clairement identifié dans le mandat d'enquête signé par les deux parties. L'intervention de l'enquêteur civil trouve son fondement juridique dans le fait de permettre à un client « *d'assurer la continuité d'un contrat ou l'exécution d'une décision de justice* », qui doit être clairement identifié avant toute exécution du mandat.

Le professionnel demandeur a un intérêt légitime à retrouver la personne titulaire d'un contrat quel qu'il soit. La mission de l'enquêteur civil concerne principalement la recherche des débiteurs et l'apurement de leurs dettes et passifs, d'abord en recourant à la procédure amiable, et en dernier recours en utilisant une procédure judiciaire. Dans le strict respect de la déontologie du métier, l'enquêteur civil met tout en œuvre pour retrouver la personne débitrice.

Les enquêteurs civils vont d'abord retrouver les coordonnées des personnes physiques débitrices. Les causes de défaillances du client sont diverses. Il peut s'agir de disparitions volontaires, d'un changement de coordonnées bancaires non notifié aux créanciers, de non-réponses aux courriers ou bien de paiements de factures non effectués.

Dans le cadre de la procédure de recouvrement, il est indispensable de déterminer l'adresse réelle du débiteur. En effet, la procédure nécessite d'envoyer des courriers recommandés à son adresse.

Il n'y a jamais d'interactions entre l'enquêteur civil et les personnes physiques objet de l'enquête pour recouvrement. La mission de localisation des personnes s'effectue exclusivement par téléphone ou en interrogeant des bases de données et des serveurs publics. Une particularité à noter : la personne recherchée n'est pas nécessairement informée que l'on enquête sur elle.

Deuxième étape : L'analyse de solvabilité financière ou « profilage » du débiteur

Dans le cadre d'un futur recouvrement de créance, la mission de l'enquêteur civil, aura pour but de qualifier le degré de risque économique du client.

L'ensemble des informations financières collectées va contribuer à déterminer un « profilage » du client-débiteur. L'enquêteur établit un rapport de solvabilité financière et le transmet à son client. Ce rapport déterminera les probabilités effectives du recouvrement de la créance.

Pour réaliser ce rapport de solvabilité, les sources collectées par les enquêteurs civils sont multiples. Elles

concernent l'état civil du client, son adresse et ses coordonnées téléphoniques, la nature de ses revenus, ses établissements bancaires ou l'étendue de son patrimoine. Les informations recherchées dans le cadre d'une mission peuvent également concerner la localisation des ayants-droits ou l'identité des notaires chargés de l'ouverture et du règlement d'une succession.

La situation financière est ainsi analysée dans sa globalité. L'analyse patrimoniale peut être poussée. L'enquêteur identifiera la liste des comptes bancaires détenus par le créancier et les montants détenus sur ses comptes d'épargne. L'enquêteur civil pourra aussi rechercher l'existence de comptes titres, de contrats d'assurance-vie ou de capitalisation ou d'épargne salariale. L'enquêteur s'attachera aussi à recenser le patrimoine immobilier du créancier qui pourra être mobilisé pour apurer les créances dues.

La technologie au service de l'efficacité recouvrement des créances

L'innovation technologique est devenue un allié précieux pour les enquêteurs. Elle leur donne la possibilité de gagner du temps dans la réalisation des missions et augmente leur productivité.

Les outils d'intelligence artificielle (IA) sont de plus en plus utilisés par les professionnels avec l'ouverture en *open data* nombreux fichiers publics. Dans ce cas, leur utilisation encadrée pour garantir une réelle protection et confidentialité des sources en conformité avec le règlement général de protection des données personnelles (RGPD). Aujourd'hui, à partir des données cadastrales, une nouvelle génération d'outils informatiques permet de retrouver les coordonnées des actifs immobiliers détenus par une personne physique ou par les associés d'une société civile immobilière (SCI) grâce à leurs adresses ou à leurs coordonnées GPS.

Des tarifs libres et transparents

Les tarifs des enquêteurs civils ne sont pas réglementés par la loi. Ils sont librement fixés par le jeu de la concurrence entre les deux parties, l'enquêteur et le professionnel demandeur.

La rémunération des enquêteurs civils est forfaitaire et dépend de la nature du mandat ou de la mission réalisée en France ou éventuellement à l'international.

Les tarifs pratiqués dépendent du temps passé par la société à réaliser l'enquête, des moyens matériels nécessaires à la réussite de la mission et de la complexité du dossier à traiter. Les tarifs de base avoisinent la centaine d'euros pour une enquête menée en France, avec un délai d'intervention d'une dizaine de jours. Les prix seront potentiellement beaucoup plus élevés dans le cadre d'enquêtes menées à l'étranger.

À noter que la société titulaire de la créance ne sera par facturée par l'enquêteur civil si ce dernier échoue.

Axel Masson

ANNUAIRE DES TRADUCTEURS ASSERMENTÉS DE FRANCE

Liste des traducteurs experts pour 2025 selon les données officielles du Ministère de la Justice



+ de 4500 experts de Cour d'Appel disponibles

Avec plus de 128 langues à disposition, nous sommes capables de répondre aux demandes de traductions assermentées que ce soit pour les documents écrits (procuration, acte notarial, succession, acte de vente ...) ou pour les interprètes avec mise à disposition des coordonnées pour prendre un rendez-vous pour les déplacements à l'étude notariale.

Nous répondons à vos demandes sous 60 minutes.

Pour toute demande de cotation, merci de nous écrire à
pro@annuaire-traducteur-assermente.fr ou par téléphone au (0)9.70.44.63.45

www.annuaire-traducteur-assermente.fr



Le rôle crucial des diagnostics immobiliers et le devoir de vigilance des notaires

Les diagnostics immobiliers sont devenus des éléments incontournables des dossiers de vente ou de locations immobilières. Le plus connu, le diagnostic de Performance Énergétique (DPE) est devenu un outil fondamental dans l'évaluation de la consommation énergétique des bâtiments et de sa valeur verte. Les litiges dans le secteur explosent, renforçant les exigences de vigilance des notaires.

La loi Climat et Résilience

Adoptée en 2021, la loi Climat et Résilience a posé les briques d'une politique globale de lutte contre le changement climatique. Ses objectifs sont très ambitieux et concernent de nombreux pans de l'économie et de la société et en particulier le logement. La réduction de la consommation énergétique du parc immobilier, représentant une source importante de gaz à effet de serre, est devenue un enjeu majeur. Le terme « passoire énergétique » est progressivement entré dans le langage courant.

Ces logements, notamment présents dans les grandes villes comme Paris¹, au-delà d'être responsables d'une consommation excessive de ressources fossiles en voie de raréfaction entraînent des conséquences concrètes en termes de santé publique (maladies cardiovasculaires et respiratoires).

Dans cette optique, la loi régit désormais strictement la location et la vente de ces logements énergivores. Depuis le 1^{er} janvier 2025, les logements classés G ne peuvent plus être mis en location, et les biens classés F seront aussi concernés d'ici 2034. Ces mesures visent, entre autres, à inciter les propriétaires

à entreprendre des travaux de rénovation pour rendre leurs biens conformes aux normes écologiques en vigueur. Pour accompagner cette démarche, l'État a mis en place diverses aides financières² afin de soutenir les propriétaires dans la mise en conformité de leurs logements.

Par ailleurs, les rapports du CSN sur la valeur verte des logements³ montrent que les passoires énergétiques subissent une décote de prix plus ou moins significative par rapport aux biens non énergivores.

Le diagnostic de performance énergétique : un outil clé mais controversé

Au cœur de la réglementation énergétique des logements, le DPE qui était un simple outil d'information à sa création, a depuis acquis une valeur juridique certaine puisqu'il est opposable au propriétaire en cas de contentieux lors d'une vente ou d'une location. En tant que diagnostic réglementaire, il est obligatoirement annexé au contrat de vente ou de location.

Au-delà du respect du formalisme juridique, la note attribuée au logement communique une information clé aux acteurs du marché immobilier. Le DPE permet de

1 - Selon une étude de SeLoger, « DPE : son impact sur les prix immobilier, 2024, » Paris concentrerait 30 % des passoires louées de l'ensemble du territoire.

2 - *MaPrimeRénov* pour les rénovations d'ampleur, *MaPrimeRénov* Parcours par geste pour les travaux ciblés, les CEE pour les travaux d'isolation et de changement de modes de chauffage, éco-prêt à taux zéro (éco-PTZ) pour réduire le coût global des dépenses énergétiques, la TVA à 5,5 % ou encore les aides des collectivités locales.

3 - Notaires de France, « Performance énergétique : la valeur verte des logements », janvier 2025.

quantifier *a priori* le volume de travaux de rénovation énergétiques nécessaires pour améliorer la note. C'est ce volume de travaux qui va contribuer à alimenter la négociation de prix entre les acquéreurs et les vendeurs. Dans la locatif, le DPE permet aux locataires de faire un choix éclairé concernant l'efficacité énergétique du logement qu'ils souhaitent louer. Les propriétaires bailleurs, quant à eux, peuvent financer des travaux déductibles de leur revenu.

Pourtant, le DPE a récemment été critiqué pour des erreurs de classement et des fraudes⁴. De nombreux diagnostiqueurs semblent avoir délivré des résultats erronés, faussant ainsi la perception de la performance énergétique d'un bien et induisant en erreur les clients. Selon une étude de KNRO datant du 28 novembre 2024, spécialisée dans la fiabilisation du DPE, un million trois cent mille logements ont été concernés par des fraudes massives⁵.

Les conséquences de ces négligences sont multiples. Sur le plan économique, la fraude au DPE contribue à fausser les prix de vente. Il en résulte une surévaluation des prix des logements dont les notes ont été falsifiées pour un montant estimé à 21,4 milliards d'euros⁶. En outre, les acheteurs se retrouvent souvent confrontés à des coûts cachés, notamment des travaux de rénovation pour rendre le bien conforme aux exigences énergétiques. Sur le plan environnemental, cette fraude compromet la transition énergétique, en retardant la rénovation des logements les plus énergivores. Et enfin, sur le plan social, elle mine la confiance entre acheteurs et vendeurs.

Le devoir de vigilance du notaire

En sa qualité d'officier public, le notaire a la responsabilité d'authentifier un acte de vente immobilière. Dans ce cadre, il s'assure que la transaction soit évidemment

conforme aux dispositions réglementaires et notamment que l'acquéreur dispose bien de l'ensemble des informations fiables nécessaires à la prise de décision éclairée et non litigieuse. Cette obligation concerne bien entendu la réglementation énergétique.

Le notaire, en tant que garant de la légalité des transactions immobilières, fera preuve d'une grande vigilance sur la qualité des DPE établis par les professionnels. Il est en effet responsable de la vérification de la conformité des diagnostics, avant la signature de l'acte de vente. Sa mission consiste à s'assurer que les diagnostics sont fournis par le vendeur ou le bailleur, qu'ils sont à jour et conformes aux exigences légales.

Une vigilance toute particulière concernera les logements mal-classés.

En cas de diagnostic erroné, le notaire peut être tenu responsable, tout comme l'agent immobilier, le vendeur ou le bailleur.

Dans le cadre d'un litige, le notaire peut intervenir en tant que médiateur, en faisant appel à des experts pour vérifier la conformité des diagnostics et faciliter la résolution des conflits.

Les moyens de vérification de la certification d'un diagnostiqueur par un notaire

Il existe différents moyens de vérifier les qualifications d'un diagnostiqueur. Par exemple, les organismes certificateurs tiennent à jour une liste des diagnostiqueurs certifiés, disponible en ligne. Il est possible de vérifier la validité du certificat d'un diagnostiqueur *via* son numéro ou consulter la liste des diagnostiqueurs certifiés dans un périmètre géographique donné. Par ailleurs, les professionnels de l'immobilier, comme les agents immobiliers, peuvent aussi assister dans la démarche de vérification.

La réglementation des diagnostiqueurs

La professionnalisation croissante de la profession

Les diagnostiqueurs immobiliers sont une profession récente. Leur rôle s'est progressivement étoffé avec l'évolution de la réglementation immobilière. Leur intervention est encadrée par des obligations légales précises. Ces professionnels réalisent une large palette de diagnostics allant de l'amiante au plomb, des termites, à la performance énergétique, ainsi que d'autres évaluations nécessaires à la sécurité et à la salubrité du bien.

L'ONEDI : une institution nécessaire pour garantir la fiabilité

L'ONEDI, créée en 2025 par Patrick Gombaud, a pour objectif de renforcer la fiabilité des diagnostics immobiliers. Elle contrôle la qualité des diagnostics, forme les professionnels et sanctionne les pratiques frauduleuses. L'organisation veille au respect des normes et de l'éthique, en particulier pour les DPE, et lutte contre la fraude par des contrôles réguliers. Grâce à ses actions, l'ONEDI renforce la transparence et la confiance dans les diagnostics, contribuant ainsi à la réussite de la transition énergétique.

4 - Eric Audineau, *Une première jurisprudence contraignante pour les fraudeurs !* » 2024.

5 - 19 % des biens classés F passent artificiellement à la lettre E ; 6 % des biens initialement classés G deviennent F ; 5,6 % des E sont surclassés en D (SeLogger, « Votre DPE est-il fiable ? Voici les DPE de complaisance ? 18 février 2025).

6 - En se basant sur la valeur verte des notaires, selon SeLogger observe en effet une différence de prix de l'ordre de 8 à 10 % entre les classes F et E.

Principes qui régissent la profession de diagnostiqueur immobilier

Les diagnostics techniques immobiliers doivent être réalisés par des professionnels certifiés, respectant des critères stricts définis par la loi. Ces principes peuvent être résumés ainsi : impartialité, compétence et professionnalisme.

Indépendance et impartialité

Les diagnostiqueurs doivent impérativement être indépendants et impartiaux. Ils ne doivent pas avoir de lien susceptible de compromettre leur objectivité, que ce soit avec le propriétaire, le mandataire, ou toute entreprise susceptible d'effectuer des travaux sur les installations ou équipements à diagnostiquer permettant d'éviter toute forme de conflit d'intérêts⁷.

Compétence et moyens

La compétence des diagnostiqueurs est garantie par un certificat de compétence délivré par un organisme accrédité par le Comité Français d'Accréditation (COFRAC). Ce certificat assure que le diagnostiqueur a les qualifications nécessaires pour réaliser les diagnostics demandés et respecte un référentiel de compétences spécifique à chaque type de diagnostic. Par ailleurs, ces certificats ont une validité de sept ans, et leur maintien est assuré par un contrôle continu tout au long de cette période⁸.

Assurance professionnelle

Un diagnostiqueur immobilier doit également être couvert par une assurance de responsabilité professionnelle. De fait, en cas d'erreur ou d'omission dans les diagnostics réalisés, le propriétaire ou le locataire puisse être indemnisé en conséquence.

Qui établit quels diagnostics ?

Certains diagnostics sont réalisés par des entités spécifiques. Par exemple, l'état des installations d'assainissement non collectif (ANC) doit être réalisé par le service public d'assainissement non collectif (SPANC). De même, l'état des risques naturels et technologiques est directement établi par le vendeur ou le bailleur, avec ou sans l'aide d'un professionnel⁹.

La formation et le coût

Pour devenir diagnostiqueur immobilier, il est nécessaire d'obtenir des certifications spécifiques (amiante, plomb, DPE, etc.) délivrées par un organisme agréé par le Cofrac, valables cinq ans. Ces certifications sont obligatoires, que ce soit dans le cadre d'une reconversion ou d'une spécialisation.

Le système de certification permet de garantir la compétence des diagnostiqueurs tout au long de leur carrière. Pour obtenir la certification, un diagnostiqueur doit réussir un examen théorique et pratique, après quoi il est régulièrement contrôlé. La certification est valide pendant sept ans, mais le diagnostiqueur doit entamer de nouveau une procédure de recertification pour continuer à exercer après cette période.

Les contrôles peuvent inclure des inspections sur site, en particulier pour les diagnostics de performance énergétique, où des vérifications sont effectuées après l'intervention du diagnostiqueur. Un formulaire de consentement est demandé au client pour transmettre ses coordonnées à l'organisme de certification à des fins de contrôle.

Les formations varient en fonction du parcours choisi. Elles peuvent durer de quelques jours pour des diagnostics spécifiques à deux à trois mois pour couvrir l'ensemble des diagnostics du dossier de diagnostic technique (DDT). Les coûts varient entre 3 000 et 69 000 € pour une formation complète, avec des frais de certification (1 500 à 3 000 € par domaine), et des dépenses supplémentaires pour le matériel pédagogique, le déplacement et l'équipement professionnel (15 000 à 25 000 €).

Le parcours peut être plus rapide pour ceux ayant déjà une expérience dans le bâtiment (environ six mois), sinon une formation plus longue et une validation des acquis seront nécessaires.

Les risques en cas de non-conformité

Des sanctions sont prévues par le Code de la construction et de l'habitation pour ceux qui établiraient des diagnostics sans respecter les conditions légales de compétence, d'organisation, d'assurance et d'impartialité. De même, les propriétaires qui feraient appel à des diagnostiqueurs non certifiés ou ne respectant pas ces critères s'exposent à des sanctions¹⁰.

Christian-Olivier Kajabika

7 - Code de la construction et de l'habitation - Articles L 271-4 à L 271-6.

8 - Code de la construction et de l'habitation - Articles R 271-1 à R 271-5.

9 - Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 modifiée, art. 3-1.

10 - Code de la construction et de l'habitation - Articles L 271-4 à L 271-6.

MALATIRÉ

PARTENAIRE DES NOTAIRES DEPUIS 1902

LE SPÉCIALISTE DE LA CESSION, L'ACQUISITION & LA VALORISATION D'OFFICES NOTARIAUX

NOS EXPERTISES

© **Valorisation**

Nous évaluons votre droit de présentation ou votre société en utilisant les méthodes et coefficients de référence pour le notariat.

● **Cession**

Nous vous proposons un accompagnement et des conseils sur-mesure pour la cession de votre office individuel ou de vos titres d'étude notariale.

● **Acquisition**

Nous vous assistons dans toutes les étapes du processus d'acquisition : de la proposition de la cible, en passant par l'analyse du dossier jusqu'à la signature du traité de cession.

NOS ATOUTS

Un savoir-faire et des processus qui nous permettent d'être le garant d'une transmission réussie dans le respect total de la confidentialité.

En tant qu'acquéreur(e), **accédez aux meilleures offres** d'offices notariaux dans toutes les régions de France.

Bénéficiez d'**une base d'acquéreur(e)s très conséquente**, qualifiée avec soin et constamment renouvelée pour assurer la continuité de votre étude.

Flashez ce QR code pour réserver, directement dans notre agenda, un créneau pour un entretien téléphonique ou appelez-nous au 01.77.37.80.18



www.malatre.fr

71 rue Saint-Honoré, 75001 PARIS • cessions@malatre.fr • 01 77 37 80 18



La gestion de patrimoine pour les notaires : comment appliquer à soi-même ce que l'on conseille à ses clients ?

Le conseil en gestion de patrimoine fait partie intégrante du métier du notaire, bien qu'il s'agisse d'une activité accessoire. Dans un contexte fiscal mouvant et complexe, la gestion de patrimoine donne aux clients particuliers comme professionnels des clés pour prendre des décisions éclairées. Lorsque le notaire fait un pas de côté et devient lui-même client, comment met-il en œuvre sa propre gestion de patrimoine ? Éléments de réponse.

Un bilan patrimonial est un vrai travail d'introspection

La réalisation d'un bilan patrimonial, simple en apparence, est un exercice bien plus complexe qu'il n'y paraît à première vue.

Le bilan patrimonial va recenser d'une part l'ensemble des revenus et des charges du notaire et d'autre part les actifs et passifs composant son patrimoine privé et professionnel. Souvent complexe et chronophage, cet audit est néanmoins indispensable pour décliner une stratégie efficace et adaptée. Aujourd'hui, un bilan patrimonial se réalise grâce à des logiciels dédiés et selon une méthodologie éprouvée.

Cette phase d'introspection va nourrir tout un questionnement sur la pertinence de l'architecture du patrimoine existant et sur les conséquences des décisions passées.

Le bilan patrimonial pourrait donc se définir comme un pont entre le passé, le présent et le futur.

L'analyse détaillée des flux financiers du foyer fiscal

Le bilan recense l'ensemble des revenus et charges du notaire libéral au sein de son foyer fiscal. L'analyse retiendra les dernières données disponibles, soit celles de l'année en cours si elles sont connues ou bien celles de l'année précédente.

Les revenus seront ventilés en revenus catégoriels. Ainsi, les traitements et salaires, les bénéfices non commerciaux, les bénéfices industriels et commerciaux, les revenus fonciers et les revenus de capitaux mobiliers apparaîtront distinctement dans le bilan. Cette classification a son importance, puisque les revenus catégoriels sont imposés selon des règles spécifiques.

Dans l'analyse des charges, on retrouvera les dépenses courantes du ménage, les emprunts immobiliers, les crédits à la consommation, les impôts (impôt sur le revenu, taxes foncières, et selon la situation du foyer la contribution sur les hauts revenus, l'impôt sur la fortune immobilière, les taxes d'habitation) et les éventuelles pensions à verser.

Une attention particulière sera portée aux charges d'emprunt. Le bilan détermine en effet le taux d'endettement actuel du foyer et les possibilités supplémentaires d'endettement en cas de nouvel investissement immobilier.

Enfin, le bilan calcule la capacité d'épargne nette de toute fiscalité par simple différence entre les revenus et les charges. Cette épargne nette sera par exemple employée pour réaliser de nouveaux projets financiers ou immobiliers.

L'évolution des flux de revenus et de charges pourra être simulée sur plusieurs années en retenant différentes hypothèses.

Analyse des actifs et des passifs patrimoniaux

Le bilan patrimonial valorise à l'instant T l'ensemble des actifs et passifs privés et professionnels du notaire libéral.

Pour les actifs, le recensement concerne l'ensemble des actifs immobiliers et financiers détenus par le foyer fiscal. Sans être limitatif, il s'agira de la résidence principale, d'une éventuelle résidence secondaire, des investissements immobiliers locatifs, des contrats d'assurance-vie (et de capitalisation), des comptes-titres et PEA, l'épargne salariale et les liquidités bancaires. La valeur nette du patrimoine professionnel du notaire sera intégrée au bilan.

L'analyse s'attachera à préciser le mode de détention des actifs, qu'il s'agisse de la pleine-propriété, de la nue-propriété ou de l'usufruit des biens. Il conviendra de distinguer la propriété des biens entre les époux, partenaires de pacs ou concubins afin de lister ce qui est détenu en propre, en indivision et/ou en séparation de biens. Le patrimoine des enfants rattachés au foyer fiscal sera aussi identifié.

L'ensemble des passifs sera analysé. Il s'agit aussi bien des crédits à la consommation que des emprunts bancaires pour le financement des biens immobiliers. Les caractéristiques de chaque crédit seront étudiées (montant emprunté, taux d'intérêt, capital restant dû, assurance) en vue d'une éventuelle renégociation, d'un rachat anticipé ou d'un regroupement de crédits.

La situation personnelle du notaire et l'analyse successorale

Cette partie, plus classique, précise les éléments d'état civil du notaire et les détails de sa situation familiale.

Ainsi, le notaire précisera s'il est célibataire ou en couple (pacs, mariage ou remariage, divorcé ou veuf), s'il a des ascendants, le nombre de ses collatéraux et le nombre d'enfants (premier ou second lit). S'il est en couple, le bilan spécifiera le régime matrimonial : communauté légale, communauté réduite aux acquêts ou séparation de biens. Enfin, il mentionnera l'existence d'un éventuel contrat de mariage.

Enfin, le bilan recensera les dispositions déjà prises, telles que les testaments et les donations réalisées.

Le but est de calculer la réserve héréditaire destinée aux enfants et la quotité disponible. Cette partie du bilan identifie les conséquences juridiques, financières et fiscales en cas de décès prématuré. En somme, il s'agit de se mettre en situation de dévolution successorale.

Mettre en œuvre une stratégie patrimoniale adaptée

Une fois le bilan réalisé, le notaire sera en mesure d'élaborer une stratégie patrimoniale adaptée à sa

situation et répondant à ses objectifs. Ces objectifs seront, dans la mesure du possible, quantifiables et mesurables.

Les principaux objectifs vont concerner l'optimisation de la fiscalité et des placements, la préparation de la retraite et la transmission du patrimoine.

L'optimisation de la fiscalité

L'optimisation de la fiscalité est l'un des principaux objectifs d'une stratégie patrimoniale d'un notaire libéral. Il existe différents leviers relevant de l'ingénierie fiscale qui vont contribuer à réduire la base imposable en jouant à la fois sur l'impôt général et les différents revenus catégoriels.

Pour optimiser les effets de la défiscalisation, le notaire doit connaître sa tranche marginale d'imposition, ce qui ne devrait pas être une tâche insurmontable. Les effets des investissements de défiscalisation sont d'autant plus significatifs quand le notaire se situe dans les tranches marginales les plus élevées (tranches à 30 %, 41 % et 45 %).

Ainsi, l'épargne retraite individuelle est une piste sérieuse pour minorer la base de revenus imposables. Les sommes versées sur des contrats d'épargne retraite sont en effet des charges déductibles du revenu global. L'épargne retraite est un véritable outil d'ingénierie fiscale dont il faut connaître toutes les subtilités. Outre l'aspect purement fiscal, l'épargne retraite génère des compléments de revenus.

Les investissements immobiliers de type déficit foncier ou monuments historiques sont aussi des solutions intéressantes pour réduire les impôts. De plus, ces investissements participent au développement du patrimoine du notaire.

Concernant la fiscalité de l'office, les leviers dépendent de son statut fiscal. Lorsque l'étude est à l'IS, le notaire peut arbitrer sa rémunération entre son revenu professionnel BNC et les dividendes qui seront taxés au prélèvement forfaitaire unique.

La mise en place au sein de la société d'un accord d'intéressement et d'un plan d'épargne salariale avec des abondements réguliers va générer des charges déductibles et contribuera à constituer un capital supplémentaire.

Enfin, les dons aux associations sont une piste offerte au notaire pour réduire ses impôts tout en soutenant les causes qui lui tiennent à cœur.

La préparation de la retraite

La retraite du notaire libéral est un enjeu majeur de la stratégie patrimoniale et mérite une analyse minutieuse. Selon les règles actuellement en vigueur, le notaire libéral liquidera ses droits auprès de la CPRN à 67 ans pour bénéficier du taux plein.

Tout au long de sa carrière, le notaire cotise à la CNAVPL pour le régime de base et à la CPRN pour le régime complémentaire. Les caisses de retraite proposent des services de simulations de revenus en fonction de l'âge de départ.

Le calcul du taux de remplacement déterminera la chute prévisible des revenus à la retraite. En cas d'écart significatif avec le train de vie, les revenus complémentaires constitués par ailleurs viendront combler utilement l'écart constaté.

Dans le cadre de la protection du conjoint survivant en cas de décès, les règles entourant le versement des pensions de réversion sont à connaître. Les demandes de pensions de réversion seront formulées auprès de la CNAVPL pour la pension de base et auprès de la CPRN pour la pension complémentaire.

La cession de l'office a des conséquences patrimoniales majeures. La plus-value professionnelle imposable sera calculée après application de l'abattement prévu. À l'issue du processus de cession, le notaire réfléchira au emploi du produit de cession en fonction de ses objectifs.

Autres réflexions autour de la prévoyance, de la santé et de la dépendance

L'arrêt de l'activité professionnelle met fin au contrat de prévoyance professionnelle de la CPRN. Pour se prémunir des effets d'un décès prématuré, le notaire se tournera vers des contrats d'assurance-décès pour protéger son conjoint survivant et/ou ses enfants encore à sa charge.

Le notaire peut avoir à sa charge le financement de la dépendance de ses ascendants. Ce risque est croissant avec l'allongement général de l'espérance de vie et les frais de maintien à domicile des personnes âgées sont élevés. Outre la situation de ses ascendants, le notaire devra anticiper les conséquences de sa propre dépendance. De fait, ce point sensible mérite une attention toute particulière.

Enfin, le notaire se penchera sur sa couverture santé et choisira la mutuelle privée la plus adaptée à ses besoins.

Revoir l'architecture du patrimoine

Le notaire sera amené à réfléchir à la place de l'immobilier dans son patrimoine. L'immobilier est devenu un actif fortement taxé à la fois en termes de possession et lorsqu'il génère des revenus. Il existe peu d'alternatives pour réduire la fiscalité immobilière, sauf à envisager la vente des biens ou à les transmettre à ses descendants par donation. Lorsque les biens sont détenus au travers d'une SCI, la propriété des parts sera démembrée et transmise par donation.

Les biens immobiliers nécessitant des travaux de rénovations importants pourront opportunément être

vendus et réinvestis dans des solutions plus rentables et moins fiscalisées.

Le notaire examinera aussi l'adéquation de ses placements financiers avec ses besoins réels. Comme dans le cas des placements immobiliers, il ne faut pas hésiter à faire régulièrement le point sur leur performance et à procéder à des arbitrages si cela est nécessaire.

Préparer la transmission de son patrimoine

L'analyse successorale réalisée dans du bilan prend ici tout son sens. Pour répondre à cet objectif, différents leviers peuvent être activés.

Les avantages de l'assurance-vie ne sont plus à démontrer. Ce couteau suisse patrimonial est à la fois un outil de placement dans un cadre fiscal privilégié et permet de transmettre des sommes importantes hors du cadre de la dévolution successorale.

Les donations en pleine propriété, ou en démembrement de propriété, réalisées tous les quinze ans après un abattement de cent mille euros par bénéficiaire participant aussi à la transmission anticipée du patrimoine du notaire à ses héritiers.

En complément des donations, les dons manuels sont aussi un moyen pour le notaire d'aider ses enfants à réaliser leurs projets.

Enfin, les contrats de capitalisation démembrés sont un axe intéressant pour transmettre un patrimoine financier de manière anticipée dans des conditions fiscales avantageuses.

Vers qui se tourner ?

Le notaire libéral peut décliner à son niveau de nombreux pans de sa stratégie patrimoniale, par exemple la rédaction des actes concernant l'aménagement du régime matrimonial, la rédaction des statuts pour les sociétés civiles immobilières (SCI), les éventuelles donations.

Cependant, un avis extérieur ne manque pas d'intérêt puisqu'il peut susciter le débat, permettre la confrontation d'idées, voire identifier de nouvelles pistes de réflexion. Le notaire pourra par exemple solliciter les avis et conseils d'un confrère labellisé « notaire en conseil patrimonial » ou « notaire en conseil et stratégie patrimoniale et familiale ».

Toutefois, une stratégie patrimoniale demeure une affaire éminemment privée. Ainsi, le notaire peut avoir des réticences légitimes à dévoiler et à transmettre ses informations personnelles à un confrère, même soumis au secret professionnel. Pour garantir la confidentialité de sa vie privée et de ses affaires, le notaire sera conduit à solliciter des conseils et des avis extérieurs à la profession.

Par ailleurs, pour toutes les préconisations de placement ou d'investissement, il est nécessaire de se tourner vers des intermédiaires financiers dûment habilités.

L'écosystème du conseil en gestion de patrimoine est heureusement très vaste.

Pour les préconisations de placements, le notaire pourra recourir aux services de l'Union notariale financière (UNOFI) qui est le traditionnel partenaire de la profession. L'UNOFI propose ainsi une large gamme de produits assurantiels.

D'autres prestataires, tels que les *family office*, les gestionnaires de fortune, les banquiers privés ou les conseillers en gestion de patrimoine, sont à la disposition des notaires.

Seuls les intermédiaires disposant des statuts réglementés CIF (conseillers en investissements financiers) et COA (courtiers en assurance), IOBSP (intermédiaires en opérations de banques et services de paiement) sont autorisés à vendre des produits financiers et assurantiels. En cas de litiges, ils sont en outre couverts par leur assurance en responsabilité civile professionnelle (RCP).

Lorsqu'un notaire fait appel à un prestataire extérieur pour réaliser un bilan et mettre en œuvre une stratégie

patrimoniale, une lettre de mission précisant le périmètre et le montant des honoraires dus est signée par les deux parties. En fonction de la complexité du dossier, la gamme de prix varie entre 300 et 2 500 euros lorsqu'un bilan est établi par un conseiller en gestion de patrimoine indépendant. Le notaire peut décider de suivre (ou non) les préconisations issues du bilan patrimonial.

Les intermédiaires financiers sont astreints à la transparence des coûts pour l'ensemble des placements qu'ils commercialisent. Ainsi, l'intermédiaire est tenu de transmettre à son client notaire l'ensemble des coûts associés aux placements envisagés. En cours de vie du placement, les coûts réellement supportés font l'objet d'une communication dédiée.

Dans ce secteur très concurrentiel, le notaire sélectionnera un prestataire avec lequel il a le plus d'affinités et partage les mêmes valeurs. Une approche globale avec un interlocuteur unique est fortement recommandée.

Les effets de la stratégie patrimoniale du notaire libéral se mesureront sur la durée. Des rendez-vous périodiques sont nécessaires pour vérifier que la stratégie réponde toujours aux objectifs initiaux. Si les objectifs évoluent, la stratégie en tiendra compte. En tout état de cause, un rendez-vous annuel est le minimum.

Axel Masson

Comment vérifier les qualifications et la probité des intermédiaires financiers ?

Face à la recrudescence des arnaques financières à l'investissement, les investisseurs doivent faire preuve d'une grande vigilance face aux multiples sollicitations dont ils font l'objet.

Dans le cadre d'une mission de conseil patrimonial avec des préconisations d'investissement en produits financiers ou assurantiels, le notaire « prospect » a la possibilité de procéder à différentes vérifications préalables sur l'identité et la qualité de l'intermédiaire avec qui il envisage une relation commerciale.

Avant toute préconisation de placement, l'intermédiaire financier est tenu de transmettre à son futur client un document d'entrée en relation et une lettre de mission. Ces documents réglementaires de présentation contiennent une liste d'informations obligatoires telles que le nom commercial, le SIRET, l'adresse, les catégories professionnelles, l'assurance responsabilité civile et pour les conseillers en gestion de patrimoine indépendants, les chambres professionnelles dont ils dépendent.

Muni de ces informations, le futur client peut vérifier leur véracité auprès de l'ORIAS, organisme pour le registre des intermédiaires en assurance, banque et finance. Cet organisme, rattaché au ministère de l'Économie, délivre un « permis de travail » aux intermédiaires financiers.

L'inscription n'est pas automatique. Chaque année, les intermédiaires doivent procéder à leur inscription ou à leur renouvellement. Les inscriptions sont obligatoires pour les personnes physiques et morales exerçant en France. Chaque statut d'exercice fait l'objet d'une inscription spécifique.

Voici les statuts d'exercice recensés par l'ORIAS : conseillers en investissements financiers (CIF), intermédiaires en assurance et en réassurance (IAS) intermédiaires en opérations de banque et services de paiement (IOBSP), conseillers en investissement participatif (CIP).

Grâce au numéro de SIRET ou de l'identité commerciale, le futur client peut éditer la fiche signalétique de l'intermédiaire et vérifier la cohérence des informations transmises.

En cas de doutes ou d'incohérences, il est fortement recommandé de demander des précisions complémentaires, voire de s'abstenir en mettant fin à la démarche commerciale.

Site de l'ORIAS : <https://www.orias.fr>



« L'engagement associatif, c'est un véritable don de soi » par Maître Jean Auvolat

Maître Jean Auvolat est président de la Fondation des notaires engagés du Rhône depuis 2022. Cette fondation, hébergée par la Fondation de France, soutient activement le tissu associatif du département en organisant des appels à projets annuels. Nous avons souhaité faire un retour d'expérience sur ses trois années de présidence et en savoir plus sur le sens qu'il donne à l'engagement.

Maître Auvolat, pourquoi êtes-vous devenu président de la Fondation des notaires engagés du Rhône ?

Je suis notaire associé depuis dix ans à Craponne, dans l'Ouest Lyonnais, où j'exerce aux côtés de deux associés et d'une douzaine de collaborateurs. Notre Office pratique un notariat très classique.

Au fil des années, j'ai mesuré à quel point notre profession était un observateur privilégié des parcours de vie de nos concitoyens.

Nous sommes à leurs côtés dans les moments clés de leur existence et constatons aussi les défis auxquels ils peuvent être confrontés.

Cette qualité de « confesseurs des cœurs » et la proximité que nous entretenons avec eux, nous donne une responsabilité supplémentaire : celle d'agir dans la cité lorsque cela est possible.

À titre personnel, j'avais déjà un intérêt pour le monde philanthropique et, lors d'échanges avec la Fondation de France, l'idée de structurer mon engagement personnel en un engagement collectif a germé.

J'ai présenté cette initiative à la Chambre des Notaires du Rhône, qui m'a encouragé et m'a aidé à mobiliser mes confrères autour de ce projet.

La Fondation des Notaires Engagés du Rhône est ainsi née en novembre 2022.

J'en assure la présidence avec une équipe de confrères engagés, qui partagent cette volonté d'ancrer notre profession dans une démarche solidaire durable.

Selon vous, quelles sont les compétences ou aptitudes requises pour être président d'une association ?

Il me semble essentiel d'être à l'écoute et de savoir fédérer autour d'une vision commune.

Une association ou une fondation repose avant tout sur une dynamique collective, où chacun contribue selon ses compétences et ses disponibilités.

Gérer une fondation implique aussi une certaine rigueur et une approche structurée des projets soutenus.

Mes fonctions de chef d'entreprise m'aident beaucoup.

Nous avons la chance de rencontrer de nombreuses associations et nous devons nous assurer que les projets sélectionnés correspondent à notre cahier des charges.

Cela demande une vision pragmatique et un engagement sur le long terme.

Aujourd'hui, alors que les financements publics deviennent plus incertains, les fondations privées ont un rôle à jouer pour compléter les dispositifs existants et venir en appui des initiatives locales.

Nous avons voulu que la Fondation des Notaires Engagés du Rhône soit un acteur de proximité, capable d'apporter un soutien efficace aux associations qui œuvrent sur le terrain.

Est-ce que vous avez eu des périodes de doute et comment vous les avez gérées ?

Comme dans tout projet, il y a eu des moments de questionnement.

Heureusement, nous avons pu nous appuyer sur la Chambre des Notaires du Rhône et la Fondation de France, qui nous accompagne au quotidien sur les aspects administratifs et logistiques.

Leur expertise a été précieuse pour nous aider à structurer la fondation et à franchir les étapes nécessaires à son bon fonctionnement.

Nous avançons avec réalisme, en nous assurant que nos actions restent fidèles aux valeurs de la profession et aux attentes des associations que nous soutenons.

Le bénévolat peut être exigeant et chronophage. Comment le conciliez-vous avec votre activité professionnelle ?

De manière générale, nous avons mis en place une organisation fluide et efficace, qui nous permet d'assurer

le suivi de la fondation sans empiéter sur nos obligations professionnelles. Le bureau de la fondation se réunit une fois par trimestre, en présentiel ou en visioconférence. Nous échangeons aussi régulièrement avec nos instances et confrères, notamment lors de la définition du thème annuel de l'appel à projets.

Plus personnellement, je consacre à la fondation environ une à deux heures par semaine, principalement sur des créneaux aménagés, et nous nous répartissons les tâches entre les membres du bureau. Cette organisation nous permet d'être efficaces sans que l'engagement devienne trop une contrainte pour moi.

Votre engagement a-t-il changé votre perspective sur la vie ou sur les relations interpersonnelles ?

Notre rôle, en tant que fondation, est avant tout d'accompagner financièrement les associations qui agissent sur le terrain. Ce sont elles qui font le travail essentiel, qui développent des projets et qui transforment la vie des bénéficiaires.

Chaque année, nous approfondissons notre compréhension des enjeux liés aux causes que nous soutenons.

En 2025, avec notre thématique "Aidons les aidants", j'ai pris conscience avec humilité de l'ampleur du défi auquel sont confrontées ces personnes qui accompagnent un proche en perte d'autonomie.

Cette immersion nous permet de mieux comprendre certaines réalités sociales et d'adapter notre action en conséquence.

Pouvez-vous nous parler de votre campagne 2025 « Aidons les aidants » ?

Nous sommes l'une des rares fondations à organiser des appels à candidatures annuels.

Cette année nous avons choisi de travailler sur le thème des aidants ce qui est de fait, très lié à notre activité professionnelles.

Notre appel à candidatures a été lancé le 1^{er} janvier et va s'achever le 31 mars 2025.

Nous avons reçu à ce jour près de 80 dossiers, qui seront analysés et permettront à mes confrères du Rhône de désigner par un vote, les trois lauréats rhodaniens.

Cette année, nous avons dédié une enveloppe de 80 000,00 euros à ce thème, avec une attention particulière aux petites structures locales.

Nous souhaitons aussi que les actions sélectionnées puissent bénéficier à la fois aux zones urbaines et aux territoires ruraux, où l'isolement des aidants est un défi majeur.

Pour rappel, notre financement est assuré grâce au versement d'un euro par acte signé au sein des deux cent

cinquante études de notre département. Ce versement ouvre droit à une déduction fiscale pour les offices et est totalement neutre pour les clients.

Les notaires sont au « cœur de la cité ». Que recommandez-vous à un confrère notaire qui déciderait de s'impliquer dans une démarche associative ?

On ne juge pas un homme par ses occupations, mais par ses actions.

L'engagement dans une association ou une fondation est avant tout une démarche personnelle, qui doit être en accord avec ses valeurs.

Un notaire qui souhaiterait s'impliquer peut commencer par se renseigner auprès de sa Chambre et voir quelles initiatives existent déjà.

S'il souhaite créer un mouvement similaire au nôtre, nous sommes à sa disposition pour partager notre savoir-faire et notre retour d'expérience.

Je pense que l'engagement des notaires et de leurs offices dans la cité sera un enjeu de demain.

Tant au regard d'une nouvelle génération de collaborateurs en quête de sens que des démarches RSE qui vont bousculer notre management, mes confrères devront inévitablement se poser la question de leur engagement citoyen.

Ils peuvent également commencer cette démarche en s'intéressant à l'écosystème associatif qui gravite autour de leur lieu de résidence en identifiant notamment des structures en recherche de soutiens financiers, comme mes confrères le font dans le Rhône via notre fondation.

Le danger de la notoriété ne serait-il pas de nourrir l'ego ?

Ce qui compte, c'est la pérennité de la fondation et son utilité pour les associations.

Les notaires qui travaillent avec moi dans la Fondation le font avant tout pour la profession et son image.

Le travail collectif est ce qui permet à ce projet d'exister et d'évoluer dans le temps.

En ce sens, la présidence de la fondation a vocation à tourner régulièrement et c'est dans cette dynamique que nous avons conçu les valeurs de notre fondation.

L'objectif est qu'elle continue au-delà des personnes qui l'animent aujourd'hui, dans un esprit de transmission et d'engagement durable.

Pour ma part, je continuerai mon engagement envers la fondation mais m'orienterai vers de nouveaux projets et de nouveaux défis.

Propos recueillis par Axel Masson



Les Petites Sœurs des Pauvres *ouvrent leurs portes aux aînés démunis*

Fondée au milieu du XIX^e siècle, la Congrégation religieuse héberge plus de 9 100 personnes âgées en situation de précarité dans les 153 établissements d'accueil dont elle dispose dans le monde. 29 d'entre eux, indépendants et autonomes, sont implantés en France.

Dans un décor breton campagnard, d'imposants bâtiments anciens s'alignent en silence dans la lumière d'une église surmontée d'un clocher que domine une statue de saint Joseph. Le lieu de paix et de prières, presque à l'écart de la petite commune de Saint-Pern, en Ile-et-Vilaine, abrite la Congrégation des Petites Sœurs des Pauvres depuis 1856.

« C'est notre Maison-Mère et notre centre spirituel. C'est aussi notre centre administratif et c'est la maison de formation de nos jeunes novices », explique Sœur Antonia, économe générale, responsable des dons, des legs et des donations. « Ici, rappelle-t-elle, a vécu sainte Jeanne Jugan, la fondatrice de notre congrégation canonisée par le pape Benoît XVI en octobre 2009 »

Vers l'habitat partagé

Voilà bientôt deux siècles que les Petites Sœurs des Pauvres se consacrent en France et dans le monde à l'accueil des personnes âgées à faibles ressources, en leur offrant un hébergement et des services adaptés dans un environnement familial. « Jusqu'à maintenant, il s'agissait surtout d'EHPAD intégrant, dans les grandes villes, des résidences autonomie pour les personnes valides », explique Sœur Antonia.

« Maintenant, poursuit-elle, nous travaillons à de nouveaux projets d'habitats partagés. » Dans un cadre convivial, les nouvelles structures privilégient l'échange et le partage sous un même toit, dans des espaces de vie communs qui voisinent avec des appartements privés.

Réservée aux séniors confrontés à la pauvreté, une pension de famille va ainsi voir le jour à Orléans. À Nice, un vieux monastère sera d'ici peu transformé en un lieu de résidence adapté à la nouvelle forme d'accueil des aînés. « À Saintes, en Charente-Maritime, nous allons construire des habitats partagés sur un terrain où rien n'existe encore », ajoute la religieuse.

Indépendance et autonomie

À l'échelle du globe, la congrégation rassemble 1 584 Petites Sœurs qui accompagnent 9 120 seniors. Dans les 31 pays où elle est présente, elle dispose de 153 établissements d'hébergement dont certains, à l'étranger, logent des résidents qui n'ont aucune ressource.

29 de ces structures autonomes, dénommées « Ma Maison », sont implantées en France. Ici comme ailleurs, les religieuses œuvrent aux côtés de bénévoles et de salariés, en nombre proportionnel à celui des hôtes accueillis.

Médecins-coordonnateurs, infirmiers, infirmières, aides-soignant(e)s ou personnels liés à l'hébergement, ils sont aux environs d'une quarantaine de collaborateurs par établissement, selon une moyenne établie au prorata des effectifs dans chacun d'eux, toutes dimensions confondues.

« Les établissements, juridiquement indépendants, procèdent à leurs propres recrutements », souligne Sœur Antonia.

Reconnaitances officielles

« Les Maisons appartiennent à la congrégation, mais chacune d'elles est indépendante », précise Charlotte Dorlanne, juriste, également en charge des libéralités chez les Petites Sœurs des Pauvres. Dans la commune bretonne d'un millier d'habitants, seuls quelques mètres séparent notamment la Maison-Mère et l'Établissement de Saint-Pern, l'un de ses EHPAD où séjournent 37 aînés.

« Elles sont proches géographiquement, mais elles sont juridiquement très éloignées », affirme Sœur Antonia. « La Maison-Mère dispose d'un statut de Congrégation légalement reconnue », explique Charlotte Dorlanne. « Ses établissements, ajoute-t-elle, ont tous un statut d'établissement particulier. »

Un décret spécifique émanant du ministère de l'Intérieur les reconnaît légalement, indépendamment les uns des autres, et leur confère une totale autonomie. Chaque « Maison » peut donc prendre les décisions qu'elle juge en adéquation avec ses propres besoins.

Daté de septembre 2002 et publié le 27 au JO, un texte réglementaire officialise ainsi l'existence légale de l'établissement particulier de la Congrégation situé à Saint-Pern. En France, la congrégation des Petites Sœurs des Pauvres est quant à elle régie par le titre III de la loi du 1^{er} juillet 1901 relative au contrat d'association.

Cadre légal

Légalement reconnus - ce qui les assimile, en France, aux associations reconnues d'utilité publique et leur permet de se prévaloir des avantages inhérents à cette reconnaissance -, la Congrégation et ses établissements disposent en outre, en leurs qualité de personne morale, de la capacité à recevoir des dons, des donations et des legs nécessaires à la poursuite de leurs actions de bienfaisance en faveur des seniors démunis.

Les dons manuels qui leur sont faits, élargis aux sommes provenant de collectes et de quêtes dans la rue et les lieux publics - qui permettent, par ailleurs, aux donateurs de bénéficier de déductions fiscales -, ne nécessitent aucune autorisation administrative préalable. Tout autre donation (mobilière ou immobilière) doit en revanche faire l'objet d'une déclaration dans les Préfectures des départements où sont établies les structures bénéficiaires. L'exonération des droits successoraux s'applique par ailleurs, conformément à l'article 795-10 du Code général des impôts.

Quêtes et collectes

Pour recueillir des fonds, la Congrégation et ses Maisons font appel aux dons, aux donations et aux legs des particuliers. « Nous organisons également des collectes alimentaires dans les supermarchés et nous procédons

à des quêtes après la messe à la sortie des églises », précise Sœur Antonia. « Notre présence à leurs portes, poursuit-elle, permet d'échanger avec le public et de lui expliquer notre mission. »

Les origines sociales des donateurs sont diverses. Bon nombre d'entre eux sont issus de familles qui donnaient déjà. D'autres, à l'issue des rencontres dans les paroisses et sur les lieux de collectes, font preuve de générosité par sensibilité aux engagements de la communauté. « Tous n'ont pas les mêmes moyens financiers », observe Sœur Antonia. « Les moins aisés, dit-elle, choisissent aussi de nous aider. »

Transparence

Dans les « Maisons », les dons financent les frais de fonctionnement que les modestes ressources des résidents ne permettent pas de couvrir. Les excédents contribuent par ailleurs à adapter les structures d'accueil aux normes en vigueur (fondées notamment sur des critères d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite), conformément aux obligations d'une réglementation en constante évolution.

« Nos donateurs ont pleinement conscience que leur argent ne sert qu'à régler les dépenses quotidiennes liées au fonctionnement de nos établissements et aux besoins de leurs résidents », assure Sœur Antonia. « La transparence, estime-t-elle, est une garantie pour maintenir la confiance de nos bienfaiteurs. »

Alain Baudin



**Petites Sœurs
des Pauvres**
L'HOSPITALITÉ AU CŒUR

Petites Sœurs des Pauvres

3 La Tour saint Joseph
35190 Saint-Pern
Tél. : 02 99 45 14 14
Mail : economegenerale@psdp.fr
Site Web : www.petitessoeursdespauvres.org

Les Petites Sœurs des Pauvres accueillent, entourent, soignent les personnes âgées pauvres (avec peu ou pas de ressources) dans des maisons de retraite à caractère familial. Soutenues par des laïcs, elles accompagnent chacun jusqu'au terme naturel de son existence avec respect et amour. Les dons et legs sont indispensables aux maisons pour leur équilibre financier, leur mise aux normes ou le lancement de nouveaux projets permettant la mise en place d'un cadre de vie sécurisant, joyeux et serein.

Enfants d'Asie : *L'association française offre un avenir aux enfants défavorisés du Sud-Est asiatique*

Enfants d'Asie soutient les jeunes élèves et les étudiants défavorisés en Asie du Sud-Est, notamment au Cambodge, au Laos, aux Philippines et au Vietnam. Près de 7 000 d'entre eux bénéficient des soutiens de l'association fondée sur l'éducation et l'accompagnement psychosocial, avec l'apport de réponses concrètes à leurs besoins essentiels.

« *Enfants d'Asie, créée en 1991, œuvre dans différents pays d'Asie du Sud-Est, le Laos, le Cambodge, le Vietnam et les Philippines* », explique Léa Garnier, chargée de la communication de l'association reconnue d'utilité publique en 2009 et labellisée IDEAS.

Depuis 35 ans, l'organisation est présente sur le terrain, à l'autre bout du monde, pour aider les enfants défavorisés. Son objectif : leur permettre d'aller « *le plus loin possible* » dans leurs parcours d'études, de formation ou d'insertion professionnelle avant qu'ils n'entrent de plain-pied dans la vie active.

En plus de trois décennies, près de 25 000 enfants et jeunes, ont bénéficié des appuis d'Enfants d'Asie. Ils étaient 7 000 en 2024, parmi lesquels 1 200 étaient alors parrainés. « *L'objectif, souligne Léa Garnier, est qu'ils aillent à l'école puis au lycée sans décrochage pour accéder à la formation professionnelle ou à l'enseignement supérieur.* »

Des plus petits aux plus grands

« *Nous accompagnons nos bénéficiaires vers un avenir meilleur* », confirme la jeune femme. Pour y parvenir, la structure s'appuie dans l'Hexagone sur les parrainages et la générosité du public pour concrétiser ses missions qui, aux côtés d'alliés locaux, facilitent la prise en charge des populations les plus fragiles.

En France et dans les pays où il intervient, l'organisme peut en effet compter sur la « *collaboration précieuse de partenaires financiers et opérationnels* » qui « *permet de répondre au mieux aux besoins des enfants et des familles accompagnés, mais aussi d'inscrire [son] action dans la durée* ».

« *Nous sommes reconnus par les autorités administratives des pays où nous sommes présents* », souligne par ailleurs Léa Garnier. « *Cette reconnaissance, ajoute-t-elle, est un gage sérieux de qualité pour mener à bien nos projets.* »

Le périmètre d'intervention d'Enfants d'Asie couvre la scolarisation des plus jeunes et il s'étend à l'insertion professionnelle des plus âgés. Au-delà du droit

à l'éducation, l'association veille encore « *à la santé et à la protection contre tout type de violences (...) et de discriminations* », selon l'ancien président Alain Dugueyt, cité en 2023 dans le rapport d'activité de l'organisation.

« *Le droit aux jeux et loisirs et l'éducation par le sport sont aussi des thèmes largement pris en compte* », avait-il rappelé, à la veille de quitter ses fonctions.

Des moyens humains...

À Montreuil (Seine-Saint-Denis), où elle siège depuis 2019, Enfants d'Asie, que parraine l'actrice et réalisatrice Charlotte de Turckheim, emploie sept salariés. Depuis 2024, Pierre-Hervé Gautier préside l'organisation dont Ludovic Levasseur est le directeur général.

Avec une quinzaine d'administrateurs et une dizaine de « *fidèles bénévoles* » dans ses locaux franciliens, l'association dispose en province d'un réseau de treize correspondants régionaux. Traits d'union entre la France et le Sud-Est asiatique, des référents « *pays* », « *véritables acteurs de terrain* », contribuent par ailleurs à la mise en œuvre sur place d'initiatives en faveur des plus démunis. « *Il faut que les belles actions menées jusqu'à ce jour se renouvellent tant les enfants ont besoin de soutien* », insiste notamment Marie-Hélène Kuhn, bénévole référente pour le Viêt-Nam.

Pour ce faire, des volontaires sont dépêchés dans les quatre pays. Ancien chef du projet YUNIT aux Philippines, Arnaud Maire était l'un d'eux. « *La pandémie [du Covid-19], disait-il, a engendré [là-bas] une crise sans précédent du système éducatif.* »

À la même époque, le contexte sanitaire avait également « *fragilisé les situations socio-économiques* », « *accru la pauvreté* » (+ 31 % en 2023), « *le cyberharcèlement* », (deux enfants victimes sur cinq), et les violences « *physiques* » (deux sur trois) et « *sexuelles* » (un sur quatre).

...et financiers

En 2023, l'association a bénéficié de près de 2,365 millions d'euros (M€) de ressources (- 2,4 % par rapport

CAHIER DES ASSOCIATIONS

à l'année précédente), issues pour un peu plus de la moitié (51,7 %) de la générosité du public.

« *L'exercice 2024 devrait permettre la poursuite et l'élargissement de nos programmes et de nos chantiers en cours* », avait déclaré la trésorière Laurence Labey dans son rapport financier.

À l'autre bout du monde

Au Cambodge, l'organisation gère trois centres d'accueil pour enfants et une résidence pour étudiants défavorisés. Elle aide aussi financièrement quatre orphelinats d'État et elle soutient plus de 500 jeunes dans leurs familles, en favorisant leur accès à l'éducation dans les zones rurales et péri-urbaines.

Au Vietnam, où 2 400 enfants et jeunes sont accompagnés, Enfants d'Asie est à l'origine d'un projet pilote qui permet à des jeunes filles issues de minorités ethniques d'accéder à l'enseignement supérieur. Avec ses partenaires locaux, dont des congrégations religieuses, l'association soutient six pensionnats où logent 300 élèves et elle collabore avec la Women's Charity Association de Hô Chi Minh-Ville pour garantir un enseignement de qualité à des étudiants défavorisés. Au Laos, des projets collectifs améliorent les conditions de vie, de scolarisation et d'hébergement d'environ

3 000 enfants (accès à l'eau potable, constructions d'écoles et de dortoirs, distribution de kits d'hygiène et de matériels scolaires...). À Vientiane, la capitale, 250 jeunes (de la maternelle à l'université) et leurs familles bénéficient d'un soutien financier et d'un suivi socio-éducatif dans le cadre d'un programme d'accompagnements individualisés.

Aux Philippines, Enfants d'Asie se préoccupe des enfants issus de familles très pauvres en facilitant leur accès à l'enseignement, doublé d'un accompagnement psychosocial, tout en veillant à répondre à leurs besoins essentiels. Avec l'appui de partenaires locaux, l'association propose en outre aux plus jeunes des programmes éducatifs et pédagogiques adaptés à leur épanouissement et à leur future insertion professionnelle.

Des parrainages individuels et collectifs

Enfants d'Asie propose deux formules de parrainages d'enfants et d'étudiants. Collectifs, ils garantissent une aide durable aux communautés les plus démunies par des soutiens financiers réguliers à des groupes d'enfants qui, selon leurs besoins fondamentaux les plus urgents, peuvent dès lors bénéficier d'un accès aux soins médicaux, voire aux bourses d'études.

**Aidez-les à se construire
un avenir meilleur !**

**Faites un geste qui
traverse le temps**



CAHIER DES ASSOCIATIONS

Individuelles, les aides matérielles et financières apportées aux filleul(le)s permettent de les soutenir tout au long de leur scolarité jusqu'à leur entrée dans la vie active, au terme d'une formation professionnelle ou d'un parcours d'études supérieures.

Le principe privilégie notamment une relation plus personnalisée entre les élèves, les étudiants et leurs marraines et parrains par des échanges de courriers deux à trois fois par an. Les coûts mensuels des parrainages sont de 36 euros pour un élève de l'école primaire et de 56 euros lorsqu'il entre au lycée.

Grâce aux soutiens d'Enfants d'Asie, la jeune cambodgienne Nita, 13 ans, s'est empressée d'écrire à son parrain en France pour lui annoncer son passage en classe supérieure au collège, en exprimant « sa confiance dans la suite de ses études ».

Au Vietnam, Thieu Y vient quant à elle de décrocher un emploi à Hô Chi Minh-Ville, après quatre années d'études en psychologie à l'université. Depuis le Pays du dragon, Phi Hung, huit ans et « fort en maths », se réjouit lui aussi d'être en CE2, pour « faire dans le futur quelque chose qui apporte de la joie à tout le monde ».

Alain Baudin

Les associations ont de bonnes idées

Solidarité face au mal-logement

En Isère, Travaux suspendus, le fond solidaire lancé par des coopératives du bâtiment, regroupe 290 artisans qui proposent à leurs clients d'ajouter un don aux montants de leurs factures pour financer la rénovation des logements des personnes en situation de précarité énergétique ou mal logées.

« Nous agissons pour une transition écologique de l'habitat qui n'oublie personne », précise le fonds sur son site.

« Nous voulons que la solidarité devienne une habitude dans le milieu du bâtiment », ajoute de son côté Grégoire Vincent, directeur de Travaux suspendus, cité par Ici, anciennement France Bleu.

« Aujourd'hui, poursuit-il, les dons des clients oscillent entre 10 et 1 000 euros, ce qui montre l'enthousiasme autour de notre démarche. » Différents chantiers solidaires ont été menés depuis 2022 et des projets de réhabilitation sont actuellement en cours de réalisation dans les Hauts-de-France et en Nouvelle-Aquitaine.

Contre le gaspillage alimentaire

À Toulouse, Camille Magré et Soël Maincent, tout juste trentenaires, ont créé Bocalenvers, une conserverie créative et engagée dont l'objectif est de lutter contre le gaspillage alimentaire, tout en privilégiant l'insertion professionnelle. L'association accompagne ainsi des personnes éloignées de l'emploi et les forme à la transformation de fruits et de légumes invendus sur les marchés et distribués localement en bocaux.

« Chaque bocal cuisiné limite le gaspillage de nos ressources, favorise l'économie locale et l'inclusion sociale », affirment les cofondateurs de Bocalenvers.

« Jardins » rime avec « soins »

Dans les Hautes-Alpes, l'association Terre d'Hippocrate, initiée en 2021 par des médecins du Service de cardiologie de l'hôpital de Gap, a créé des jardins thérapeutiques destinés à l'accueil de personnes atteintes de maladies cardio-vasculaires. Un terrain de près de 2 000m² leur permet ainsi d'intégrer gratuitement un parcours de soins non médicamenteux innovant, axé sur l'alimentation et la pratique du jardinage dans le cadre de différents ateliers.

L'association observe en particulier une nette amélioration du bien-être mental et de la qualité de vie des patients, une augmentation de leur activité physique et un accès amélioré à une nourriture saine. En 2022, Terre d'Hippocrate a inauguré un second jardin sur un terrain avoisinant, avec une volonté affirmée de changer d'échelle à plus long terme pour étendre l'initiative à l'ensemble des personnes souffrant de pathologies chroniques.

Main dans la main

À Paris, l'association *Chapitre 2* a, en plus d'un soutien financier, instauré un programme de mentorat horizontal pour faire face aux besoins croissants des jeunes sortant de l'Aide sociale à l'Enfance (ASE). Le principe repose sur la création de binômes associant des jeunes en situation de rupture familiale et de vulnérabilité et des jeunes bénévoles de la même génération pour favoriser au quotidien l'insertion socio-professionnelle des plus socialement fragiles.

Un parcours de 6 mois, commun aux jeunes issus de l'ASE et leurs binômes, se fonde sur des temps collectifs dédiés, notamment, à la concrétisation de projets personnels. « Si l'on veut lutter contre la grande exclusion, ce sont les 18-25 ans qu'il faut aider », estime Louis Falga, cofondateur de *Chapitre 2*.



**Transmettre pour donner
un futur à notre mémoire.**

Legs

Donations

Assurance-vie

**Votre générosité, 100% dédiée à la
recherche française sur la maladie d'Alzheimer !**

Pour recevoir notre brochure, contactez-nous :
donateurs@fondation-alzheimer.org



Donnez en toute confiance à la Fondation Alzheimer :
101 rue de Tolbiac - 75013 Paris ou sur www.fondation-alzheimer.org

La Fondation Française de l'Ordre de Malte vient en aide aux plus vulnérables

Depuis plus de 30 ans, la Fondation Française de l'Ordre de Malte collecte des fonds pour financer en priorité les missions de l'Ordre de Malte en faveur des plus démunis et des plus fragiles en France et dans le monde. Elle contribue également à la protection et à la valorisation du patrimoine culturel et historique de l'organisme caritatif quasi millénaire.

« *Nous sommes essentiellement des financeurs* », explique Anne-Louise de Rohan pour résumer les principaux objectifs de la Fondation Française de l'Ordre de Malte dont elle a la charge de la communication et de la philanthropie. Les fonds collectés par l'organisation sont ainsi collectés pour réaliser les projets humanitaires qu'elle accompagne en France et dans le monde au bénéfice des malades et des plus démunis.

« *Nous accompagnons prioritairement les actions de l'Ordre de Malte-France*, précise la responsable de la communication, *mais nous aidons aussi d'autres organismes qui luttent contre la précarité et l'exclusion.* »

En plus des missions sanitaires, sociales et humanitaires auxquelles elle participe financièrement, la structure contribue à des projets de protection et de valorisation du patrimoine chrétien ou lié à l'Ordre de Malte, une organisation catholique hospitalière née au début du XII^e siècle.

Une fondation abritante

Créée en 1992 et reconnue d'utilité publique en 1994, la Fondation, que préside Charles de Boissezon, cofondateur, a vu le jour à l'initiative de l'Association des Œuvres hospitalières de l'Ordre de Malte, devenue plus tard l'Ordre de Malte-France. « *En lien avec nos racines chrétiennes et notre histoire, nous accompagnons des projets philanthropiques de nature familiale* », souligne Anne-Louise de Rohan.

Depuis 2000, l'organisation française est par ailleurs habilitée à abriter des fondations sous égide dont les actions sont conformes à ses valeurs et à ses engagements. Elle a notamment sous son aile la Fondation familiale Cibiel-Lannelongue (Boulogne-Billancourt, Hauts-de-Seine), mobilisée aux côtés de jeunes filles défavorisées, et la Fondation Sainte-Mère-Église qui, depuis la Manche, promeut, finance et développe « *toutes actions d'éducation et de sensibilisation à la culture de la Paix* ».

En faveur des plus fragiles

Sur le territoire national, la Fondation Française de l'Ordre de Malte participe notamment aux financements

de maraudes sociales médicalisées, véhiculées ou pédestres. Les équipes de médecins, d'infirmiers bénévoles et de volontaires de l'association Ordre de Malte-France viennent en aide aux sans-abri et aux personnes isolées en situation précaire en dispensant des soins gratuits et en distribuant des vêtements, des denrées alimentaires et des produits d'hygiène.

Chaque hiver, l'association organise ainsi 80 tournées hebdomadaires dans une quarantaine de villes. La Fondation accompagne aussi des organismes qui aident les familles défavorisées sur le territoire.

« *Nous intervenons beaucoup également à l'international où nous finançons des établissements de santé* », poursuit Anne-Louise de Rohan. « *De l'accès aux soins à l'achat de médicaments* », en passant par « *les programmes hospitaliers et de recherche* » qu'elle encourage, l'organisation agit au profit des plus défavorisés, « *sans distinction d'origine et de religion* ».

Protéger la mère et l'enfant

En Palestine, elle soutient la Maternité de l'Hôpital de la Sainte Famille à Bethléem « *qui apporte une assistance de qualité dans le suivi des grossesses et dans la prise en charge des bébés prématurés* ».

« *L'établissement figure parmi les structures médicales emblématiques que gère l'Ordre de Malte-France* », assure la responsable de la communication, rappelant que « *la protection de la mère et de l'enfant est l'une des missions phares de la Fondation* ».

68 % des femmes du district de Bethléem viennent accoucher et plus de 4 600 bébés naissent chaque année en un lieu qui, en Cisjordanie, est le seul à disposer d'un service de soins intensifs néonataux. Depuis 1990, quelque 100 000 naissances ont été dénombrées au sein d'une maternité « *qui joue un rôle décisif dans la lutte contre la mortalité materno-infantile* ».

Dans le désert de Judée, des équipes médicales, constituée de gynécologues, de pédiatres et d'infirmières, circulent par ailleurs à bord d'une clinique mobile (baptisée le « Combi ») pour proposer des

consultations et des suivis médicaux aux mères et aux enfants isolés dans des villages éloignés.

« *Depuis le début de la guerre entre Israël et le Hamas, nous avons renforcé nos aides* », souligne Anne-Louise de Rohan.

Partout dans le monde

En Afrique, la Fondation Française de l'Ordre de Malte contribue notamment au fonctionnement de 17 centres de santé implantés au Bénin (8), au Cameroun (8) et en Mauritanie (1) où sont dispensées des consultations générales dans le cadre de programmes nationaux de lutte contre les grandes endémies. Parmi ces structures de soins, certaines disposent de services d'hospitalisation et de laboratoires d'analyses médicales.

La maison de santé saint Jean de Malte, « *un établissement de référence pour les habitants de Ouagadougou* », la capitale du Burkina Faso, peut quant à elle maintenir ses activités dans un pays où 40 % de la population vit en dessous du seuil de pauvreté.

« *Avec le Pavillon sainte Fleur, ajoute Anne-Louise de Rohan, l'Île de Madagascar dispose elle aussi d'une très belle maternité que nous soutenons.* »

En Arménie, la Fondation a par ailleurs participé, avec la Fondation Aznavour, à la récente modernisation du Centre de santé mentale d'Erevan. Désormais doté des « *meilleurs équipements* », l'établissement garantit un accès aux soins gratuits à ses patients.

Perpétuer l'Histoire

Conformément à ses statuts, l'organisation française se mobilise pour protéger et valoriser le patrimoine historique et culturel chrétien ou lié de l'Ordre de Malte. « *Nos aides aux projets de sauvegarde ne font toutefois pas partie de nos missions prioritaires qui restent avant tout hospitalières du fait de notre vocation* », précise Anne-Louise de Rohan.

L'Ordre souverain militaire hospitalier de saint Jean de Jérusalem, de Rhodes et de Malte, l'un des plus anciens organismes caritatifs au monde, est ainsi apparu vers 1048 en Terre sainte, à la veille de la première croisade, avant d'être officiellement reconnu

comme un ordre religieux par le pape italien Pascal II (1050-1118) près de cinquante ans plus tard. Plus communément désigné en tant qu'Ordre de Malte, il avait pour vocation originelle de prêter assistance aux pèlerins et de secourir les malades.

« *Ses fameux chevaliers étaient déjà précurseurs en matière de règles d'hygiène et de soins médicaux qu'ils étaient en mesure de leur prodiguer* », observe Anne-Louise de Rohan.

Au cours des dernières années, la Fondation a notamment contribué à la restauration de l'Abbaye de Chancelade en Dordogne, au sauvetage de la salle capitulaire de l'Hôpital-Beaulieu dans le Lot ou à la valorisation de l'église Saint-Jean-Baptiste en Normandie.

Depuis 2022, l'organisation est par ailleurs partenaire et mécène du Grand Pèlerin du Patrimoine chrétien en péril qui soutient des projets de réhabilitation de sites menacés de disparition dans le monde.

De l'importance à donner

La Fondation reçoit des dons, des legs, des donations et des assurances-vie dont elle garantit la gestion transparente en détaillant ses comptes dans un rapport financier annuel certifié par des commissaires aux comptes et publié au Journal officiel. Ces garanties permettent d'entretenir des relations de confiance avec ses donateurs qui, le plus souvent, cultivent et partagent eux aussi des valeurs de charité et de fraternité.

La majorité des philanthropes sont des particuliers redevables de l'impôt sur la fortune immobilière (IFI) et de l'impôt sur le revenu. La Fondation peut aussi collecter de l'impôt sur les sociétés. « *Nous prenons principalement la parole d'avril à juin, en période de déclaration des revenus, pour communiquer sur la défiscalisation des dons IFI auprès des détenteurs d'un patrimoine* », précise Anne-Louise de Rohan.

La Fondation déploie par ailleurs des campagnes de sensibilisation au legs pendant l'année. En 2023, elle a recueilli un peu plus de 966 000 euros de dons manuels. Le montant global des legs, des donations et des assurances-vie a quant à lui atteint 3,28 millions d'euros.

Alain Baudin

L'actu des associations

Rouen : les experts-comptables aux côtés des associations

À l'initiative de la Ville de Rouen, des experts-comptables viendront à la rencontre des acteurs associatifs du territoire les 29 mars et 2 avril prochains. Sources d'informations utiles, ces rencontres mensuelles gratuites, individuelles ou collectives, favorisent les échanges avec des professionnels du chiffre, lorsqu'il s'agit, entre autres, de maîtriser un budget.

En février et en mars, de précédents échanges avaient respectivement pour thèmes « *Les experts-comptables à votre service* » et « *Associations et fiscalité* ».

Les salariés peuvent faire don de leurs jour de repos

Les salariés peuvent désormais, avec l'accord de leurs employeurs, renoncer à des jours de repos et de congés payés pour en faire don, sous forme monétisée, à des associations et des fondations reconnues d'utilité publique ou d'intérêt général.

Le dispositif, introduit par la loi du 15 avril 2024 visant à soutenir l'engagement bénévole et simplifier la vie associative, est entré en vigueur le 22 février après la publication du décret 2025-161 qui en précise les modalités. « *Le nombre total de jours de repos auxquels le salarié peut renoncer (...) ne peut excéder trois jours ouvrables par an* » mentionne le texte. « *La valeur monétaire de ces jours de repos est égale à la rémunération que le salarié aurait perçue à ce titre à la date à laquelle l'employeur accède à sa demande d'y renoncer* », souligne-t-il également.

Les organismes bénéficiaires sont mentionnés aux a et b du 1 de l'article 200 du Code général des impôts. Il peut s'agir de « *fondations ou d'associations reconnues d'utilité publique, de fondations universitaires ou de fondations partenariales* », ou encore « *d'organismes d'intérêt général ayant un caractère philanthropique, éducatif, scientifique* ».

Lyon : la « soupe impopulaire » fait recette

Depuis début novembre et jusqu'à fin mars, pendant la trêve hivernale, les sans-abri et les bénévoles de l'association La Cloche servent aux Lyonnais une « *soupe impopulaire* » qu'ils ont cuisinée dans un centre social local avec les légumes invendus du marché de la Croix Rousse. L'initiative a pour objectif « *d'inverser les rôles par rapport à une soupe populaire classique* », selon la coordinatrice de La Cloche, citée en janvier dernier par le site d'informations 20 Minutes.

« *On veut casser la dynamique du "sauveur sauvé" et recréer du lien social* », explique la jeune femme. « *Quand tu donnes un bol de soupe, ajoute-t-elle, tu donnes aussi un sourire, un mot, un peu d'humanité.* »

Mayotte : plus de 40 M€ collectés par la Fondation de France

Fin janvier, la Fondation de France a annoncé qu'elle avait déjà collecté plus de 40 millions d'euros (M€) pour aider les populations de Mayotte touchées par le cyclone Chido qui avait dévasté l'archipel à la mi-décembre 2024. Les sommes recueillies, destinées à la reconstruction, ont été rapidement déployées pour mener des actions de première nécessité et prêter assistance aux victimes avec l'appui des acteurs associatifs locaux.

Sur son site, la Fondation de France fait par ailleurs savoir qu'elle « *suivra de près l'évolution des besoins* » et qu'elle « *adaptera ses actions en fonction de la situation des personnes les plus en détresse* ».

Les montants des fonds collectés pour Mayotte sont supérieurs à ceux que l'organisme indépendant avait précédemment réunis suite à l'invasion de l'Ukraine par la Russie en 2022 (18,6 M€), à l'incendie de Notre-Dame de Paris en 2019 (30 M€) ou après le passage de l'ouragan Irma qui s'était abattu en 2017 sur les îles de Saint-Martin et de Saint-Barthélemy (15,2 M€).

Montpellier : une amorce de réponse au mal-logement

Depuis deux ans, onze associations montpelliéraines, réunies au sein du dispositif « *habitat intercalaire* », viennent en aide aux mal-logés, dont certains dorment dehors, en obtenant la mise à disposition d'appartements inoccupés auprès de leurs propriétaires privés et publics (Ville, Métropole, Département, État, bailleurs sociaux, etc.).

Une dizaine de logements vides ont ainsi hébergé à ce jour des personnes à la rue, dont le nombre est estimé aux environs de 2 800 dans la cité occitane.

Léguiez aux banques.

En faisant un legs aux Banques Alimentaires, vous aidez près de 2,4 millions de personnes en situation de précarité alimentaire. Votre donation servira à moderniser les entrepôts, à créer des épiceries solidaires, à mettre en place des chantiers d'insertion et des programmes d'accompagnement social.

Pour en savoir plus, rendez-vous sur banquealimentaire.org



**Banques
Alimentaires**

CAHIER DES ASSOCIATIONS



Fédération Française des Banques Alimentaires

Tour CIT 3 rue de l'Arrivée
75015 Paris
Tél. : 01 49 08 04 70
Mail : donationsetlegs@banquealimentaire.org
Site Web : www.banquealimentaire.org
Président : Jean Cottave
Directrice Fédérale : Laurence Champier

Premier réseau national d'aide alimentaire, depuis 1984, les Banques Alimentaires collectent chaque année sur tout le territoire un équivalent de **241 millions de repas**. Grâce à **plus de 7 700 bénévoles**, elles accompagnent **près de 2,4 millions de personnes en situation de précarité alimentaire** à travers 6 060 associations partenaires. **Soutenir le réseau des Banques Alimentaires, c'est agir concrètement. Ensemble, aidons l'Homme à se restaurer.**



Enfants d'Asie Reconnue d'utilité publique

47 avenue Pasteur
93100 Montreuil
Tél. : 01 47 00 19 00
Mail : legs@enfantsdasie.com
Site Web : www.enfantsdasie.com

Depuis 35 ans, Enfants d'Asie soutient et accompagne durablement les enfants et jeunes défavorisés en Asie du Sud-Est. Nous les aidons à se construire un avenir en contribuant au respect de leurs droits fondamentaux et en répondant à leurs besoins essentiels par des programmes adaptés et spécifiques pour un fort impact éducatif et social. Grâce aux parrainages, aux dons et aux partenaires financiers, plus de 7 000 enfants ont été accompagnés en 2024.



Fondation Alzheimer

101 rue de Tolbiac
75013 Paris
Tél. : +33 (0)7 57 40 33 53
Mail : donateurs@fondation-alzheimer.org
Site web : www.fondation-alzheimer.org

La Fondation Alzheimer est le 1^{er} financeur non-gouvernemental de la recherche française sur la maladie d'Alzheimer et les maladies apparentées, sur les 15 dernières années. Son mode de fonctionnement lui permet de reverser 100 % des dons qu'elle perçoit directement aux chercheurs. Elle est labellisée « Don en Confiance » depuis 2022.

Elle encourage la recherche, l'innovation et fait de la prévention une priorité pour mieux accompagner les malades, leurs familles ainsi que les aidants. Ensemble, donnons un futur à notre mémoire.



Fondation des Monastères

14 rue Brunel
75017 Paris
Tél. : 01 45 31 62 81
Mail : legsetdonations@fondationdesmonasteres.org
Site Web : www.fondationdesmonasteres.org

Aux côtés des notaires et de leurs collaborateurs

Reconnue d'utilité publique, la Fondation des Monastères est un organisme de conseil juridique et fiscal pour les communautés religieuses. Elle recueille dons, legs et donations (en exonération de droits de mutation) pour les soutenir financièrement dans leurs difficultés et contribuer à la conservation du patrimoine monastique. Une documentation et un service dédiés au régime et aux spécificités des libéralités à la Fondation des Monastères et aux communautés sont à la disposition des notaires dans l'*Espace Notaires* du site.



**Fondation
des
Monastères**

•
**Un défi
plein d'avenir**

Aux côtés des **notaires** et de leurs collaborateurs

www.fondationdesmonasteres.org
Espace Notaires

Legs, donations, assurances vie
à la Fondation des Monastères et en faveur
des communautés religieuses chrétiennes
et de leur patrimoine

01 45 31 02 02

legsetdonations@fondationdesmonasteres.org
14 rue Brunel - 75017 Paris

Reconnue d'utilité publique par décret du 21 août 1974 Fondation exclusivement financée
par la générosité de donateurs privés ou d'entreprises.



les rendez-vous
TRANSFORMATIONS
du **DROIT**
25/26 nov 2025 | PARIS

L'événement fédérateur de l'écosystème du droit



LEGALTECH



INNOVATEURS PUBLICS



COMPLIANCE



**TRAJECTOIRES
PROFESSIONNELLES**



LEGAL DESIGN



#TRANSFODROIT

UN ÉVÉNEMENT CO-ORGANISÉ PAR



BY LEGI TEAM



www.transformations-droit.com