

N°108

Été
2025

www.village-notaires-patrimoine.com

Le Journal du Village des Notaires

Financer sa retraite

**Absentéisme des
salariés**

**Politique de
rémunération**

**IA juridique et
notariat**

**L'occasion et le
leasing de mobilier**

**Crowdfunding
immobilier**

**Nouvelles études
notariales**

Associations



ACQUISITION • TRANSMISSION • ASSOCIATION

**POUR UNE CESSIION D'OFFICE
EN TOUTE SÉRÉNITÉ**



Cabinet
BONTEMPS

TRANSMISSION ET ACQUISITION D'OFFICES NOTARIAUX

72 Bd Haussmann 75008 Paris - T. 01 53 43 01 50 - www.cabinet-bontemps.fr

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

Crédits Photos

©AdobeStock

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.*



Chères lectrices et chers lecteurs du *Journal du Village des Notaires*, pour ce numéro d'été et avant la trêve estivale attendue de tous, nous pouvons affirmer que le management des offices notariaux n'est pas une sinécure.

La lecture du rapport d'activité 2024 du Conseil supérieur du notariat a en effet attiré notre attention sur trois statistiques d'importance.

La première est la forte hausse en un an de l'âge moyen des notaires en activité. En 2024, il s'est ainsi établi à près de 47 ans. Cette évolution marque une vraie rupture après le rajeunissement notable de la profession impulsé par la loi Macron de 2015.

En parallèle, le nombre de notaires libéraux recensé par le CSN a diminué. Augmentation des départs en retraite non compensés par la création de nouveaux offices ? Rapprochements / fusions de structures ? Les causes de cette diminution sont certainement nombreuses.

Enfin, les ajustements d'effectifs ont été plus violents sur le personnel salarié de la profession. En effet, ce dernier s'est affaibli d'environ 10 % en un an.

Ces statistiques démontrent que le notariat, loin d'être figé, est un écosystème qui s'adapte en permanence à son environnement. Rappelons que, même si vous avez un statut d'officier ministériel, vous êtes avant tout des entrepreneurs et à ce titre, vous n'êtes pas immunisés contre les vents contraires.

Dans ce contexte, le management constitue l'un des principaux leviers du succès de l'aventure entrepreneuriale notariale.

Le *Journal du village des notaires*, en proposant régulièrement des sujets dédiés au management des offices, tente, à sa manière, de contribuer à cette réussite entrepreneuriale.

Nous vous souhaitons une excellente lecture et nous vous donnons bien sûr rendez-vous en septembre pour notre numéro spécial dédié au Congrès des Notaires de Montpellier.

Axel Masson



ÉDITO	3
INTERVIEW I « Nous sommes avant tout des entrepreneurs du droit » M ^e Frédéric Fortier (Fortier Notaires, Paris)	5
ACTUALITÉS I	
- Comment financer sa retraite avec la cession de son office notarial ?	6-11
- Faire appel aux services d'un courtier en assurances pour remployer le produit de cession de l'office	
GRH I L'absentéisme des salariés : une tendance de fond qui n'épargne pas les études notariales	12-13
MANAGEMENT I La politique de rémunération au sein de l'étude notariale, peut-on définir un <i>vade mecum</i> pour attirer et fidéliser les talents ?	14-15
NUMÉRIQUE I	
- IA juridique et notariat : opportunité ou révolution silencieuse ?	16-23
- Informatique et numérisation : le quotidien renouvelé du notaire	
IMMOBILIER I L'occasion et le leasing comme alternatives à l'achat du mobilier de bureau neuf : des leviers pour la maîtrise des coûts et l'image des études notariales ?	24-27
PATRIMOINE I Le <i>crowdfunding</i> , une autre façon d'investir dans l'immobilier	28-29
VEILLE JURIDIQUE I	30-34
CAHIER DES ASSOCIATIONS I	
- Les évolutions récentes de la réglementation relative aux organismes philanthropiques	
- Animaux-Secours : un engagement constant pour la protection animale	36-44
- L'Institut Bergonié : un centre de référence en oncologie dans le Sud-Ouest	
- La Fondation Terre solidaire finance des projets qui vont changer la société	
- Fondation Alzheimer : 100 % des dons vont à la recherche	

Stand
J32

Le Journal du Village des Notaires

Retrouvez votre journal au 121^{ème} Congrès des Notaires
Du 24 au 26 septembre 2025 à Montpellier



« *Nous sommes avant tout des entrepreneurs du droit* »

M^e Frédéric Fortier (Fortier Notaires, Paris)

Selon M^e Frédéric Fortier, les notaires libéraux sont des chefs d'entreprises amenés à développer leurs offices en prenant des décisions et des risques, à l'écoute permanente des attentes et des besoins de leurs clients.

Quel est l'historique de la société Fortier Notaires ?

L'étude a été créée en 2009 dans le 19^e arrondissement de Paris. Le développement a été rapide et pérenne en raison d'un vrai besoin local. En 2022, une seconde a ouvert dans le 2^e arrondissement à la suite de mon association avec M^e Camille Pujol, ancienne notaire salariée de mon étude. Une vingtaine de personnes travaillent actuellement dans notre société multi-offices. Nous traitons des dossiers généralistes et des dossiers plus spécifiques en matière de divorce, de gestion de patrimoine, d'immobilier institutionnel ou d'accompagnement du chef d'entreprise.

Quelles sont vos valeurs fortes ?

Elles sont au nombre de trois et constituent l'ADN de notre société, à savoir :

La réactivité afin de répondre efficacement à nos clients, demander les pièces nécessaires... ce qui au fil des ans, il faut le reconnaître, a dû se transformer en proactivité ! L'accessibilité, étant très attaché à être simple et concret pour le client ou le prospect et ce, dans toute démarche notariale.

La modernité, à l'écoute des avancées technologiques et nouveaux acteurs pour offrir le meilleur service possible.

Un notaire est avant tout un entrepreneur. Qu'en pensez-vous ?

J'ai à cœur de rappeler qu'un notaire libéral est un entrepreneur du droit. J'ai souvent le sentiment amer de ne pas être considéré comme tel dans la mesure où ma profession intervient dans des domaines réservés. On pourrait dès lors juger qu'il est facile de l'exercer. Force est pourtant de constater que nous sommes de plus en plus amenés à développer une entreprise notariale pour évoluer vers une profession moderne, avec des attentes importantes de ses clients. Sur le réseau professionnel LinkedIn, je tâche par exemple de démontrer que nous sommes avant tout des entrepreneurs du droit, appelés à prendre des décisions et des risques pour développer nos offices.

La profession est en outre en pleine mutation.

Pour moi, il y a deux facteurs. Le premier est lié à la démultiplication des études notariales depuis quelques années. Nous sommes beaucoup plus nombreux

à partager un même « gâteau », c'est mathématique. Dès lors, le niveau est tiré vers le haut pour exister et faire du bon travail. Tout cela participe de la mutation de notre profession. Le second facteur, c'est bien entendu l'émergence de l'IA qui révolutionnera nos méthodes de travail. Elle facilitera l'accomplissement de nos tâches répétitives et nous pourrions mieux nous concentrer sur le conseil aux clients.

Quel est votre point de vue sur l'interprofessionnalité ?

On peut la considérer de deux manières. Il y a l'interprofessionnalité capitalistique qui regroupe les métiers du droit et du chiffre. Or, il est assez compliqué de s'associer, de n'avoir que les mêmes interlocuteurs et de ne pas pouvoir faire, indirectement, appel à d'autres partenaires. Il y a ensuite l'interprofessionnalité « de fait », laquelle repose sur le bouche-à-oreille, la recommandation ou le travail en commun avec les différents professionnels qui entourent nos clients respectifs. C'est plutôt celle que je privilégie actuellement.

En avril dernier, Fortier Associés est entré au capital d'une étude à Issy-les-Moulineaux.

Qu'est-ce qui a motivé votre prise de participation ?

À l'été 2024, j'ai appris le placement en redressement judiciaire de cette étude via la Chambre des notaires de Paris. Je me suis intéressé à la procédure et j'ai contacté la consœur concernée. Le courant est bien passé. J'ai vu qu'il y avait des opportunités pour l'aider et je lui apporte mon expérience d'entrepreneur dans le notariat pour redresser son étude. Le juge a validé notre plan de continuation de l'activité et nous sommes aujourd'hui sur la bonne voie.

L'inclusion professionnelle est un engagement fort de votre étude. Comment l'exprimez-vous ?

De par mon expérience de père d'un enfant de 6 ans porteur de trisomie 21, j'ai tenu à engager un jeune collaborateur avec cette même particularité. Maxence a été embauché chez nous il y a bientôt 5 ans et il est toujours là. Je suis pro-inclusion et tout se passe très bien, avec quelques réglages au quotidien, comme pour tout collaborateur !

Propos recueillis par Alain Baudin



Comment financer sa retraite avec la cession de son office notarial ?

En complément des pensions versées par la CPRN, les notaires libéraux ont l'opportunité d'améliorer substantiellement leurs revenus à la retraite en cédant leur office. À l'instar d'autres professions libérales, les notaires prennent leur retraite assez tardivement. Cependant, une disposition spécifique indique qu'ils doivent cesser leur activité à l'âge de soixante-dix ans.

La cession de l'office notarial est une opération administrativement et financièrement complexe qui nécessite du temps et une bonne organisation en amont. Après une phase d'évaluation et de négociation du prix, le notaire pourra bénéficier des fruits de son travail.

Il lui restera à déterminer l'utilisation de ces capitaux, en se rapprochant des professionnels de la finance.

Dans quel délai réaliser la cession de son office ?

Anticiper au plus juste la date de départ à la retraite

La cession de l'office notarial est une opération assez complexe, tant du point de vue administratif, fiscal que financier. Pour réussir cette opération patrimoniale majeure dans les meilleures conditions, le notaire sera conduit à élaborer sa propre stratégie de préparation en amont.

Pour limiter les risques de chute brutale de revenus, le notaire essaiera de déterminer au plus juste sa date de départ à la retraite et tentera de la faire coïncider avec la date de cession effective de son office.

Rappelons brièvement les règles actuelles de départ à la retraite pour les notaires libéraux.

La dernière réforme des retraites a décalé l'âge légal de 64 ans pour pouvoir liquider les pensions de retraite. La loi prévoit une période de transition qui décale progressivement l'âge légal pour les générations nées à partir de 1963. L'âge légal de 64 ans sera effectif pour les notaires libéraux nés à partir du 1^{er} janvier 1968 et

172 trimestres de cotisation seront nécessaires pour bénéficier du taux plein. La pension de retraite à taux plein est acquise à l'âge de 67 ans.

Une autre spécificité de la profession, les genres ne sont pas égaux face à la retraite. En effet, selon la CPRN¹, les femmes notaires partent à la retraite plus de quatre ans après les notaires hommes (68,9 ans contre 64,5 ans).

L'âge « couperet » des soixante-dix ans

La réglementation actuelle prévoit une clause de mise à la retraite d'office des notaires libéraux à l'âge de soixante-dix ans. Pour assouplir l'application de cette clause plutôt contraignante pour une profession libérale, la loi Macron² de 2015 avait accordé un délai supplémentaire d'un an au futur retraité, le temps pour lui de trouver un repreneur et d'obtenir l'agrément du ministère de la Justice.

En tout état de cause, cette limite d'âge sonne comme une échéance impérative à respecter pour acter la cession définitive de l'office, que le notaire libéral exerce en individuel ou en société.

1 - Rapport d'activité 2023

2 - Loi n° 2015-990 du 6 août 2015, pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques

La question épineuse du taux de remplacement

Dans ce contexte, le notaire dispose d'une « fenêtre de tir » de quelques années pour céder son office. Il lui restera à déterminer le meilleur moment pour la concrétiser.

Malgré les possibilités offertes par la réglementation pour maximiser les droits à la retraite en allongeant la durée d'activité, la pension CPRN peut *in fine* être d'un montant bien moindre que les derniers revenus d'activité. En 2023, la pension moyenne versée aux notaires libéraux s'élevait à 43 300 euros.

Le rapport entre pension et dernier revenu d'activité, appelé « taux de remplacement » est traditionnellement faible pour les professions libérales. La CPRN ne communique malheureusement pas sur un taux de remplacement moyen des notaires libéraux, les profils de carrière des notaires étant très hétérogènes.

Les enjeux financiers associés à la cession de l'office sont donc particulièrement importants.

Sur le plan juridique, sécuriser la sortie du capital grâce aux clauses du pacte d'associés

Cette disposition concerne les notaires associés d'un office. Le pacte d'associés, document juridique complémentaire des statuts de l'office, présente un intérêt tout particulier pour l'associé souhaitant céder ses parts dans une optique de retraite.

Ainsi, le pacte comprend des clauses décrivant les conditions de sortie d'un associé du capital³. L'objectif du pacte est de pérenniser l'activité de l'office dans le temps et limiter d'éventuels contentieux entre associés. La rédaction d'un pacte d'associés est fortement recommandée par l'association notariale de Conseil (ANC).

Sur le plan économique, procéder à l'évaluation rigoureuse de la valeur de l'office sur la base de critères objectifs et partagés

Le transfert de propriété de l'étude, qu'il s'agisse d'un office individuel ou des parts d'une société, fait l'objet d'une transaction commerciale avec un repreneur intéressé par la reprise de l'activité.

Différentes méthodes peuvent être employées pour évaluer le prix d'une étude notariale.

L'ANC a par exemple édité à destination des cédants et des acquéreurs un guide⁴ qui constitue une trame de questionnaire commune permettant de parler le même langage. Cette réflexion en amont facilitera de fait la phase de négociation du prix de cession.

La méthode propose aux notaires une évaluation globale de l'activité de l'office qui ne se limite pas uniquement aux critères financiers traditionnels (bilans et comptes de résultat de l'office sur les trois dernières années).

La méthode analyse l'organisation d'ensemble de l'office, ses points forts comme ses points faibles. Ainsi, les notaires cédants sont notamment invités à analyser les critères suivants : locaux professionnels, situation géographique de l'office, tissu économique local, équipements (matériels et logiciels), ressources humaines, clientèle et management de l'étude.

Cette analyse qualitative permettra d'estimer le potentiel de développement de l'étude en fonction de son organisation actuelle. Il entrera bien entendu en ligne de compte dans la négociation du prix.

Le rôle des intermédiaires en cession d'office

Le processus de cession peut apparaître comme complexe et chronophage au notaire cédant qui est toujours en activité professionnelle et qui n'a, par conséquent, pas le temps (ni l'envie ?) de s'y consacrer pleinement.

Il existe des sociétés spécialisées dans la cession d'office qui peuvent accompagner les notaires vendeurs dans leurs démarches et les aider à trouver un repreneur. Ainsi, avec leur carnet d'adresses fourni, ces intermédiaires fluidifient la mise en relation entre les parties.

Leur expérience et leur connaissance fine du marché vont être un atout précieux pour faciliter la négociation du prix et optimiser les délais de vente.

Les prestations de ces sociétés ne sont pas gratuites. Les notaires auront tout intérêt à faire jouer la concurrence grâce à l'établissement de devis détaillés.

Conclure le prix de vente et formaliser le traité de cession

La phase de négociation permettra d'acter le prix de vente de l'office qui sera formalisé par un traité de cession. Ce dernier reprendra l'ensemble des discussions menées et notamment les modalités de paiement du prix au vendeur. Le traité contribue à sécuriser le processus de cession et à limiter au maximum les risques de contentieux.

S'acquitter de ses obligations fiscales

Le notaire a finalement trouvé un repreneur pour son office ou a vendu ses parts. Une page se tourne...

Avant de profiter de sa retraite bien méritée, il lui reste à régulariser sa situation vis-à-vis de l'administration fiscale. Les pouvoirs publics accordent des avantages fiscaux sous forme d'abattement sur la plus-value de cession. Ces avantages concernent les notaires exerçant en individuel et en société. Cette disposition spécifique liée au départ à la retraite permet d'adoucir largement la facture, sans l'annuler totalement...

3 - Lire notre article paru dans le *Journal du Village des Notaires* n° 106 : « le pacte d'associés, un outil de sécurisation de la gouvernance des études notariales »

4 - Analyse office notarial – version 05-2025

L'office individuel : exonération totale au titre de l'impôt sur le revenu

Pour les notaires exerçant en office individuel, l'article 151 septies A du CGI prévoit les conditions d'exonération de la plus-value au titre de l'impôt sur le revenu. Le notaire cédant doit :

- avoir exercé l'activité pendant au moins cinq ans ;
- être soumis à l'impôt sur le revenu ;
- partir à la retraite et faire valoir ses droits à la retraite dans un délai de deux ans à compter de la cession ;
- employer moins de 250 salariés et avoir réalisé un chiffre d'affaires inférieur à 50 millions d'euros.

Attention ! L'exonération ne porte pas sur les prélèvements sociaux qui sont appliqués sur le montant total de la plus-value professionnelle réalisée.

La cession des titres d'une société : abattement de 500 000 euros sur la plus-value réalisée

Depuis 2018, les plus-values de cession de titres pour un dirigeant de société bénéficient d'un abattement de 500 000 euros au titre de l'impôt sur le revenu. La loi de Finances 2025 a prolongé ce dispositif jusqu'en 2031.

Plusieurs conditions sont à respecter pour en bénéficier :

- le notaire vendeur prend sa retraite dans les 2 ans suivant ou précédant la cession ;
- le notaire vendeur cesse toute fonction de direction au sein de l'office lors de la cession ou dans les deux années qui suivent ;
- le notaire vendeur a détenu les titres de l'office pendant au moins un an de manière continue avant la vente ;
- la société est soumise à l'impôt sur les sociétés (IS).

Au-delà de l'abattement de 500 000 euros, les plus-values de cession de titres de sociétés sont imposées à 30 % au titre du prélèvement forfaitaire unique (PFU) ou *flat tax*.

Le notaire a toujours la possibilité de choisir l'imposition de ses plus-values de cession de titres au barème progressif de l'impôt sur le revenu si cela lui est plus favorable.

Diverses opérations d'ingénierie patrimoniale telles que la constitution de holding ou de pactes Dutreil sont susceptibles d'optimiser la fiscalité de cession de l'office. L'analyse des conséquences fiscales de ces montages dépasse le cadre strict de cet article.

Des valorisations durablement affectées par la crise immobilière ?

Le marché de la cession d'office n'échappe pas à la loi de l'offre et de la demande.

Le contexte économique actuel n'apparaît actuellement pas particulièrement favorable pour les notaires vendeurs, notamment pour ceux dont l'activité est fortement exposée à l'immobilier. La conjoncture économique crée de nombreuses incertitudes pouvant affecter la valeur des offices vendus.

Ainsi, un repreneur pourrait par exemple tenter de négocier fortement le prix de vente en arguant des faibles perspectives de développement.

Aujourd'hui, il est trop tôt pour savoir si la conjoncture immobilière est en mesure d'affecter durablement les valeurs des offices ou bien s'il s'agit uniquement de difficultés passagères.

Il convient également de noter que pour la première fois depuis la loi Macron, le nombre de notaires libéraux a diminué en 2024.

Que faire avec le produit de cession ?

Avant de choisir telle ou telle solution d'investissement, une des premières réflexions à mener est de déterminer les ressources nécessaires au financement de son train de vie.

En effet, au-delà de l'arrêt de l'activité professionnelle, la retraite entraîne de profonds bouleversements dans le quotidien et modifie notablement les équilibres financiers du ménage.

Dans ce cadre, une analyse budgétaire détaillée aide à mesurer précisément l'écart entre les pensions de retraite reçues et les besoins. Les logiciels de gestion de patrimoine sont d'une grande utilité puisqu'ils compilent l'ensemble des postes du budget et chiffrent automatiquement le reste à vivre à financer.

Grâce aux sommes reçues, le notaire retraité se voit naturellement ouvrir les portes du monde financier. Il aura l'embarras du choix : banque privée, gestionnaire de fortune, conseiller en gestion de patrimoine, conseiller en investissements financiers, courtier en assurances... les appellations sont diverses et les domaines de compétence ou d'expérience sont souvent différents ou complémentaires.

Aujourd'hui, il apparaît assez aisé d'obtenir 5 % de rendement pour des placements financiers peu risqués. Ces rendements sont peu ou prou les mêmes pour l'immobilier locatif ou la pierre-papier.

Bien entendu, ce sont les appétences du notaire qui vont le conduire à choisir telle ou telle solution d'investissement. Cependant, il est tout à fait légitime de vouloir dynamiser son capital et de rechercher davantage de performance.

Dans ce contexte, l'intermédiaire financier choisi apportera le plus grand soin à la construction d'une allocation d'actifs sur mesure en adéquation parfaite avec les objectifs du notaire.

Avec une gamme étendue de solutions de placements, le courtier en assurances peut être un partenaire à ne pas négliger.

Axel Masson



BANQUE des
TERRITOIRES



**Travaillez
en toute sécurité !**
Des services digitaux
utiles et sûrs, adaptés
à votre métier.



Pour sécuriser vos opérations, la Banque des Territoires et ses services bancaires (virement instantané, vérification des RIB des clients, e-signature) vous accompagnent au quotidien.

Contactez-nous.

EN SAVOIR PLUS



banquedesterritoires.fr



| @BanqueDesTerr

Faire appel aux services d'un courtier en assurances pour remployer le produit de cession de l'office

Les montants reçus à la suite de la vente de l'office offrent une belle opportunité au notaire libéral de les utiliser comme bon lui semble pour compléter ses pensions de retraite.

Quel type de solutions peut-apporter un courtier d'assurances dans ce contexte ? Investissement du capital ou constitution d'une rente viagère ? Éléments de réponse.

Comment investir le produit de cession ?

Chaque notaire a suivi une trajectoire professionnelle distincte, et les pensions de retraite qui lui sont allouées par les régimes obligatoires en résultent directement. Par conséquent, une réflexion patrimoniale d'ensemble autour du remploi du produit de cession est incontournable.

Le courtier en assurances avant tout un conseiller et un « architecte » des solutions collectives de placement au service de ses clients. Dans son champ de compétences, Il sera d'une aide précieuse pour aider le notaire à définir la stratégie d'investissement la plus appropriée.

Le choix principal se situera entre l'investissement du capital et la constitution d'une rente viagère, voire une combinaison de ces deux solutions.

Investir le capital et en tirer des revenus

Dans ce cadre, le courtier en assurances va faire souscrire un contrat à son client et investir le capital sur les marchés financiers pour en dégager un rendement annuel.

Selon l'horizon du placement et les risques que le notaire est prêt à prendre, ce rendement peut être plus ou moins élevé. La définition du profil de risque du notaire retraité est ici fondamentale. À l'âge de la retraite, une approche sécuritaire est plutôt à privilégier. Cependant, le notaire peut vouloir dynamiser son capital et rechercher une performance supérieure. Ce choix lui appartient et il devra en assumer les conséquences. Dans ce contexte, l'allocation d'actifs sera construite avec soin par le courtier et le temps sera juge des choix effectués par ce dernier.

La rente viagère

Contrairement au placement de capital dont le rendement est par définition aléatoire, la rente viagère se présente comme l'option la plus appropriée pour un retraité. En effet, lorsque la décision d'aliéner le capital est prise, le retraité dispose d'une visibilité concernant ses futurs revenus, puisqu'il connaît le montant de la rente.

Issu d'un subtil calcul, la rente versée dépendra bien entendu du montant du capital aliéné, du genre, de l'âge, du taux technique retenu et enfin d'éventuelles options de réversion en cas de décès.

Aperçu des solutions proposées par les courtiers en assurances

L'assurance-vie

L'assurance-vie est l'une des solutions qui sera vraisemblablement proposée au notaire pour investir le produit de cession de l'office. Grâce au mécanisme des rachats partiels programmés, le courtier pourra proposer à son client de lui garantir des versements tous les mois. Le notaire a la possibilité de convertir son contrat d'assurance-vie en rente viagère avec une option de réversion.

Le PEA assurances

En complément de l'assurance-vie, pour les notaires souhaitant investir sur les marchés financiers et n'ayant pas un besoin immédiat des fonds, le PEA assurances est une option à étudier. Les principaux avantages fiscaux (exonération d'IR sur les plus-values) sont accordés après cinq ans de détention. Le bémol : il n'est pas possible de détenir de fonds euros et le plafond de versement est limité à 132 000 euros. Le PEA assurance ne peut pas être démembré et entre dans l'actif successoral succession. Comme l'assurance-vie, le PEA peut être converti en rente viagère avec une option de réversion.

Le contrat de capitalisation

Le contrat de capitalisation est particulièrement adapté à la gestion de la trésorerie de personnes morales. Il intéressera donc les notaires ayant vendu leurs parts en conservant le produit de cession dans une SPPFL par exemple. Il peut être aussi souscrit par des personnes physiques.

Son fonctionnement est très proche de l'assurance-vie et il propose peu ou prou les mêmes unités de compte. Le principal avantage est qu'il est possible de le démembrer dans un objectif de transmission.

Axel Masson

Le notaire libéral consacre sa carrière à garantir, sécuriser et transmettre.

Il engage sa signature au bas des actes les plus déterminants de la vie de ses clients. Mais qui veille à la protection de sa propre signature ?

En début de carrière, le notaire choisit des dispositifs **patrimoniaux** ou **assurantiels** (**prévoyance, retraite, fiscalité, protection du conjoint, assurance-emprunteur**) rarement réévalués au fil du temps. Ces solutions évoluent souvent sans coordination d'ensemble. À l'approche de la retraite, tout va s'accélérer, dans l'urgence de convertir une vie de travail en sérénité durable.

Chez **Créa conseil**, nous avons fait le choix d'un positionnement clair : considérer le notaire non comme un client parmi d'autres, mais comme un écosystème à part entière.

Le déni de temps : le risque pris par le notaire libéral

Le notaire sait parfaitement qu'un **état des lieux s'impose**. Il a conscience que ses garanties datent, que sa retraite sera insuffisante, que son assurance emprunteur n'est plus à jour. Il sait aussi que sa **trésorerie** pourrait être **optimisée**. Mais son **emploi du temps** ne lui laisse **aucun répit**.

Créa conseil s'est ainsi structuré pour répondre à ces contraintes

« Nous avons conçu Créa conseil comme un cabinet à double temporalité : réactif sur le présent, mais stratégique sur le long terme. »

Notre approche ne consiste pas à vendre un produit, mais à orchestrer une **stratégie évolutive, ajustable et libératrice**.

Réduire ses charges, c'est déjà préparer sa retraite

Un **contrat mal optimisé** représente un **double préjudice** avec parfois des cotisations excessives et une protection insuffisante. En moyenne, notre cabinet identifie entre **6 et 8 000 euros d'économies potentielles par an**, simplement en adaptant les contrats au statut spécifique du notaire et à **l'évolution des droits CPRN**.

Ces ressources dégagées peuvent être **réallouées** dans des dispositifs choisis : **épargne pilotée, retraite personnalisée, stratégies de transmission**. Les charges d'aujourd'hui deviennent ainsi le pouvoir d'achat de demain.

Les promesses de la CPRN : réalité ou déni ?

Le notaire libéral est souvent persuadé que ses cotisations suffiront à maintenir son niveau de vie. Or, la pension versée par la CPRN dépasse rarement 30 %

Notaires : prendre soin de sa propre signature

des derniers revenus d'activité. Tout le reste repose sur une stratégie privée, à initier dès l'installation.

Le **PER (Plan d'Épargne Retraite)** est une excellente enveloppe. Le notaire peut choisir la sortie en rente ou en capital. La rente rassure, mais enferme : elle interdit la transmission, fige la fiscalité et ampute l'héritage.

« Sauf cas particulier, Chez Créa conseil, nous militons pour la liberté patrimoniale. C'est ainsi que le notaire reste stratège, même à la retraite. »

Que faire le jour où l'office est vendu ?

La **cession de l'office** représente un tournant majeur. Elle **libère un capital significatif** et pose la question de son emploi.

Encore une fois, la rente offre une sécurité apparente mais elle manque de souplesse.

« La vraie liberté, c'est de pouvoir arbitrer. Répartir entre assurance-vie, capitalisation, PER en capital. Le bon mix, au bon moment. »

L'**assurance-vie** apporte une grande souplesse : rachats programmés, clauses personnalisables, fiscalité allégée. Le **contrat de capitalisation**, quant à lui, est un levier incontournable pour loger une trésorerie excédentaire, anticiper une succession ou alimenter une structure sociétaire (SCI, holding).

« Un contrat de capitalisation bien piloté, c'est une boîte à outils. Il produit du rendement, se transmet, se pilote fiscalement et s'intègre au bilan. Enfin, il ne se fige jamais. »

Notre clientèle exclusive : les notaires libéraux

Créa conseil, se consacre exclusivement aux notaires libéraux. **Nous maîtrisons l'environnement fiscal et social, les subtilités des règles de la CPRN, les enjeux de l'association, la fiscalité des cessions d'office, les contraintes du statut du TNS.**

Nous vous accompagnons à court, moyen et long terme au sein de notre cabinet, à distance ou dans vos locaux. Notre mission : vous libérer du poids de la gestion, vous apporter de la clarté, vous offrir des solutions pérennes.

« Le notaire libéral est un professionnel de la prévoyance juridique. Il mérite en retour une prévoyance sociale et patrimoniale de haut niveau. »

**Par Sylvain Bilon - fondateur de Créa conseil -
Courtier indépendant et stratège patrimonial
du notariat libéral**

www.creaconseilnotaires.fr
notaires@creaconseilassurances.fr
 03 25 74 24 84 (Standard) | 06 29 82 47 53 (Sylvain Bilon)



L'absentéisme des salariés : une tendance de fond qui n'épargne pas les études notariales

Après un pic en 2020¹, l'absentéisme des salariés a tendance à se normaliser. Cependant, il ne se tarit pas pour autant. Pression managériale, surcharge, perte de sens au travail, vieillissement de la main d'œuvre : les causes de l'absentéisme sont multiples et souvent liées entre elles. Ce fléau entraîne des conséquences humaines, organisationnelles et financières. Pour y remédier, certaines entreprises tentent d'innover et instaurent des mesures incitatives dans l'espoir de réduire les absences.

L'absentéisme des salariés : de quoi parle-t-on ?

L'absentéisme désigne l'absence d'un salarié à son poste hors congés autorisés (payés, RTT, maternité/paternité, etc.). Les absences peuvent être justifiées (arrêt maladie, accident du travail) ou irrégulières. La CRPCEN a la charge de l'indemnisation des arrêts maladie pour le personnel salarié des études notariales. Les accidents du travail, de trajet et les maladies professionnelles sont indemnisés par les caisses primaires d'assurance-maladie.

D'autres formes d'absentéisme plus informelles et insidieuses ont tendance à se développer. On pourra citer le *quiet quitting* ou l'art de faire le minimum. Cette nouvelle forme d'absentéisme est difficilement détectable car comportementale. Dans ce cas, on parlera de perte d'engagement au travail. Les effets se traduisent tout naturellement en termes de productivité.

Une réalité connue et des chiffres parlants

Selon un rapport d'AXA², le taux d'absentéisme a bondi de 41 % depuis 2019 dans le secteur privé. En 2024, ce taux a atteint 4,5 %, après avoir atteint un pic de 6,7 % en 2022.

Près de la moitié des salariés (47 %) ont été absents au moins une fois cette année-là. La tendance est plus inquiétante pour les arrêts de longue durée. En effet,

ces arrêts (en hausse de 7,5 % sur un an) représentent désormais plus de la moitié des absences. Leur durée moyenne est passée de 168 jours en 2019 à 175 jours en 2024. Ils touchent des salariés de plus en plus jeunes : 41 ans en moyenne, contre 44 auparavant.

Derrière ces statistiques se cache une tendance structurelle plutôt préoccupante pour les employeurs : le glissement de l'absentéisme ponctuel (absences isolées et occasionnelles, généralement liées à un événement imprévu, tel qu'une maladie passagère ou un souci familial) vers une forme d'absentéisme chronique (absences fréquentes ou prolongées, d'une durée supérieure à trois jours). Un collaborateur régulièrement absent finit par désorganiser durablement l'équipe, surtout lorsqu'il s'agit de fonctions clés ou en contact direct avec la clientèle, notamment dans des structures de taille modeste.

Les causes de l'absentéisme

Elles sont nombreuses et combinent facteurs professionnels et personnels.

Parmi les facteurs professionnels et managériaux, on peut citer des conditions de travail pénibles, une surcharge temporaire ou continue, un manque de soutien, management toxique, des conflits interpersonnels ou une perte de sens.

Les facteurs personnels : maladies physiques ou

1 - Le Groupe APICIL, *L'absentéisme en entreprise en baisse de 24 % en 2021 : analyse des tendances et facteurs clés*, 2022.

2 - AXA, *Datascope : l'observatoire de la vie en entreprise* (édition 2025)

psychiques, une fatigue chronique ou des contraintes familiales. Les accidents de travail et *burn-out* s'ajoutent à cette liste déjà longue.

Tous ces éléments concourent à un mal-être durable chez le salarié, ce qui entraîne une hausse du taux d'absence chez ce dernier.

De surcroît, le ressenti du salarié peut fortement jouer sur le nombre de jours d'absence. Le déséquilibre entre son investissement personnel et la reconnaissance obtenue est également un facteur crucial à ne pas négliger en ce qui concerne les directions d'entreprises. Lorsqu'un salarié ne se sent ni soutenu ni valorisé, son engagement s'effrite. À cela s'ajoute la difficulté croissante à concilier vie professionnelle et vie personnelle, surtout dans des secteurs exigeants comme le notariat, où les délais juridiques sont stricts et la charge mentale constante.

Le coût de l'absentéisme

L'absentéisme se décompose :

- en coûts directs : maintien de salaire, cotisations, contre-visites médicales ;
- en coûts indirects : recrutement, formation, surcharge pour les collègues, désorganisation, baisse de productivité et qualité.

Les conséquences de l'absentéisme

L'absentéisme déséquilibre le fonctionnement de l'office. Il nuit à l'image de l'entreprise, surtout dans des professions de confiance et de contact comme le notariat. Les petites structures, souvent fragiles, sont particulièrement touchées³.

Selon la taille de l'entreprise, les conséquences de l'absentéisme ne sont pas identiques. Les grandes structures sont évidemment avantagées puisqu'elles disposent des moyens humains ou financiers pour y faire face. Les plus petites structures ont moins de possibilités de répartir la charge du salarié absent, surtout lorsque ce dernier a un poste clé dans l'office. Dans le notariat, où la montée en compétences des salariés nécessite du temps et une connaissance fine des dossiers, l'impact est démultiplié.

Comment lutter contre l'absentéisme ?

Disposer d'indicateurs de mesure fiables

Pour mesurer l'absentéisme, l'étude notariale pourra retenir la formule :

$$\text{Taux} = (\text{heures d'absence} / \text{heures de travail théoriques}) \times 100.$$

L'analyse statistique fine de ce taux et son évolution au cours du temps donnera au notaire des indications précieuses pour détecter d'éventuels facteurs saisonniers ou bien des tendances plus structurelles dans l'évolution du taux d'absentéisme.

Adopter une démarche proactive dans la gestion de l'absentéisme

Pour lutter efficacement contre l'absentéisme, les études doivent aller au-delà du simple suivi des absences. Il s'agit de créer un environnement de travail sain et motivant pour les salariés. Différentes mesures non directement liées à la réalisation des tâches quotidiennes peuvent être mises en place : *team building*, activités physiques régulières, espaces de détente dédiés, prestations de conciergerie, voire l'accès à des places en crèche pour les jeunes enfants.

Toutes ces mesures favorisant l'équilibre entre la vie professionnelle et personnelle, combinées avec la flexibilité dans l'organisation du travail jouent un rôle clé dans la lutte contre l'absentéisme des salariés.

Certaines pratiques managériales sont peut-être aussi à revoir. Ainsi, un dialogue régulier entre le notaire et ses salariés est essentiel pour que ces derniers se sentent écoutés, reconnus et impliqués au quotidien. L'écoute active des « signaux faibles » constitue un levier précieux de prévention de l'absentéisme.

Enfin, en offrant des perspectives d'évolution et des formations de qualité, le notaire favorise la motivation de ses salariés. Même si la rémunération reste un levier essentiel pour attirer et fidéliser un collaborateur, elle ne suffit pas à elle seule. C'est pourquoi la rédaction de la fiche de poste, et plus particulièrement la définition d'une proposition de valeur employeur (EVP) claire et attractive, constitue une étape stratégique. Offrir un environnement de travail épanouissant contribue en effet à renforcer l'engagement des collaborateurs et à limiter, voire anticiper, les absences à venir.

Le télétravail, remède à l'absentéisme ?

Le télétravail, en reconfigurant l'environnement professionnel a contribué à réduire l'absentéisme⁴. Selon cette étude, en 2024, 67 % des salariés interrogés ont affirmé que le télétravail leur a permis d'éviter un arrêt de travail et pour 46 % d'entre eux, plusieurs arrêts.

Cependant, le télétravail n'est pas exempt de dérives : il peut favoriser une forme de présentéisme injustifié. Ainsi, malgré un état de santé dégradé, certains salariés, trompés par un faux sentiment de sécurité, choisissent de continuer à travailler alors même qu'un arrêt maladie serait pleinement justifié.

Ainsi, l'absentéisme n'épargne plus aucun secteur, pas même le notariat. Pour les petites études, chaque absence est susceptible d'avoir de lourdes conséquences. Face à ce défi, seule une approche humaine et durable du travail permettra de recréer de l'engagement et préservera l'équilibre des équipes et l'efficacité de l'office. Rétablir la confiance, écouter les signaux faibles et valoriser les efforts quotidiens, voici les démarches qui favorisent une présence durable du salarié dans l'office.

Christian-Olivier Kajabika

3 - L'assurance en mouvement, Baromètre absentéisme de Malakoff Humanis, les résultats, 2024.

4 - Absentéisme, rapport au travail et engagement, quelles sont les tendances 2025 ? – étude Diot-SACI avril 2025



La politique de rémunération au sein de l'étude notariale, peut-on définir un vade mecum pour attirer et fidéliser les talents ?

Dans un contexte économique encore difficile pour le notariat, le niveau des rémunérations demeure une équation complexe à résoudre. Ces dernières années, les études ont maîtrisé, voire fortement comprimé leurs charges de personnel. Cependant, malgré tout, la rémunération constitue l'un des principaux leviers de management à court et moyen terme. Motiver et fidéliser les talents est une priorité même en cas de difficultés conjoncturelles.

Une rémunération jugée insuffisante, l'un des principaux motifs d'un départ d'un salarié

Selon une récente enquête du cabinet de recrutement Robert Half¹ qui a interrogé plus de mille salariés sur les principales raisons qui les pousseraient à quitter leur entreprise, l'insatisfaction relative au niveau des rémunérations vient en première position.

Ainsi, 51 % des répondants à l'enquête ont indiqué qu'ils quitteraient leur entreprise pour bénéficier d'une meilleure rémunération. Vient ensuite, dans 31 % des cas le manque de perspectives en interne.

L'enquête n'est pas dédiée au secteur du notariat mais les conclusions peuvent aisément y être transposables.

Depuis la pandémie et la forte inflation qui l'a suivie, la question des rémunérations est devenue sensible. Les études sont actuellement soumises à un choix cornélien : soit poursuivre la maîtrise de leurs charges de personnel pour maintenir une rentabilité suffisante, soit assumer le risque de laisser partir leurs meilleurs éléments sous d'autres cieux jugés plus attractifs.

Un cadre général d'évolution fixé par la convention collective du notariat

La convention collective du notariat (CCN) définit les appointements minimums des différentes catégories de personnel salarié (employés, techniciens et cadres). Toutefois, elle ne représente pas forcément la réalité et la diversité des salaires pratiqués dans les études.

Chaque année en février, les organisations syndicales et le CSN se réunissent pour négocier l'évolution de la valeur du point. Les dernières négociations ont acté une revalorisation générale de 0,6 % du point au 1^{er} mars 2025. En un an, la valeur du point a augmenté de 2 %, correspondant peu ou prou à l'inflation constatée en un an.

La compression de la masse salariale comme réponse à la crise, mais...

Dans le notariat, le marché du travail est actuellement plutôt en faveur des employeurs, l'offre étant supérieure à la demande. Ainsi, selon le dernier rapport annuel du CSN, l'emploi s'est contracté de plus de 10 % en un an, passant de 62 703 collaborateurs en 2023 à 55 556 en 2024.

1 - Enquête « Ce que veulent les candidats » - mars 2025.

Malgré cette conjoncture défavorable, la forte technicité du métier nécessite des professionnels formés, qualifiés et idéalement reconnus et motivés !

Ainsi, la motivation des salariés et l'engagement au travail passent par la reconnaissance salariale. Pour abonder dans ce sens, on pourra rappeler judicieusement une citation de Jacques Prévert qui a dit « *cent fois sur le métier remettez votre ouvrage à demain, si on ne vous paie pas le salaire d'aujourd'hui* ».

La politique salariale mise en œuvre est conçue pour d'une part, attirer les talents tout en veillant à assurer un équilibre d'ensemble des rémunérations existantes et d'autre part, les retenir en cas de velléité de départ.

Toutefois, la réalité actuelle du coût du travail limite les marges de manœuvre pour accorder des revalorisations salariales généreuses. Ainsi le coût global employeur pour un salaire net mensuel de 2 500 euros atteint 3 260 euros. Il s'élève à 5 180 euros pour un salaire net de 3 000 euros.

Dans ce contexte contraint, quelles sont les options pour l'étude ?

Les primes sur objectifs

La prime sur objectif fait partie des éléments variables de rémunération. Elle vient récompenser l'engagement professionnel des salariés et les résultats obtenus. Elle est particulièrement adaptée aux secteurs dont l'activité est fortement soumise aux aléas conjoncturels.

Cette prime, individuelle ou collective, sera définie dans le contrat de travail du salarié ou dans un accord collectif. Elle peut aussi résulter d'un usage de l'entreprise ou être décidée unilatéralement par l'employeur.

Ses critères d'attribution doivent être clairement définis. Une transparence maximale est requise pour limiter les risques d'ambiguïté d'interprétation, voire de contentieux.

En fonction de l'évolution attendue de l'activité, les objectifs seront revus chaque année et les nouvelles primes d'objectifs négociées et formalisées à l'issue des entretiens annuels.

Raisonner en package de rémunération : Intéressement, participation, prime de partage de la valeur

À défaut de pouvoir augmenter les salaires, d'autres alternatives existent mêlant récompense individuelle et collective.

Intéressement

L'intéressement permet d'associer les salariés aux performances de l'office. Le versement de cette prime facultative concerne l'ensemble des offices ayant au moins un salarié, même employé à temps partiel.

Pour le notariat, le dispositif d'intéressement a été mis en place par un accord de branche datant de 2019. L'accord définit trois formules de calcul différentes.

Le versement d'une prime d'intéressement procure des avantages fiscaux et sociaux à l'employeur.

Prime de partage de la valeur

Les offices notariaux sont autorisés verser à leurs salariés, au titre d'une même année, une ou deux primes dites « prime de partage de la valeur » (PPV) exonérées, sous certaines conditions, de toutes cotisations sociales et fiscales. Le montant maximum versé à chaque salarié s'inscrit dans la limite globale de 3 000 €, ou de 6 000 € lorsque certaines conditions liées à la mise en œuvre d'un dispositif d'intéressement sont réunies.

Le versement de la PPV fait l'objet d'un accord d'entreprise ou d'une décision unilatérale de l'employeur.

À la différence de l'intéressement qui est versé uniformément à l'ensemble des salariés, la prime PPV est susceptible de varier en fonction de certains critères.

La loi du 29 novembre 2023² complétée par l'accord de branche³ prévoit la mise en place de cette prime pour les offices de plus de onze salariés. Cependant, rien n'empêche un office en-deçà de ce seuil de la proposer.

Abondement à un plan d'épargne d'entreprise

Le plan d'épargne entreprise (PEE) est un système collectif d'épargne qui permet aux salariés de réaliser des placements financiers avec un abondement facultatif de l'office. En contrepartie d'avantages fiscaux, les sommes investies sur ce plan sont indisponibles pendant cinq ans, sauf en cas de déblocages anticipés. En complément des sommes investies par le salarié, l'abondement facultatif de l'employeur (exonéré de charges sociales) est limité à 8 % du plafond annuel de la Sécurité sociale par salarié et par an.

Les offices ont la possibilité de mettre en place leur propre PEE ou de choisir le plan d'épargne interentreprises (PEI) du notariat défini par les accords de branche des 28 février et 22 juillet 2003, modifiés par avenants successifs, qui prévoient les conditions de la contribution financière des employeurs.

Axel Masson

2 - LOI n° 2023-1107 du 29 novembre 2023 portant transposition de l'accord national interprofessionnel relatif au partage de la valeur au sein de l'entreprise.

3 - Accord de branche du 23 janvier 2025 relatif au partage de la valeur au sein des offices de 11 à 49 salariés du notariat.



IA juridique et notariat : *opportunité ou révolution silencieuse ?*

Alors que l'intelligence artificielle (IA) transforme progressivement l'ensemble des professions du droit, le notariat, garant de la sécurité juridique et de l'authenticité des actes, n'échappe pas à cette révolution. Mais au-delà des effets d'annonce, quels usages concrets l'IA permet-elle aujourd'hui dans les études notariales ? Quelles précautions prendre face à ces outils puissants ? Et comment envisager leur intégration sans remettre en cause les fondements du notariat ?

L'intelligence artificielle au seuil du notariat : une réalité en construction

Une transformation ancrée dans l'histoire du notariat

L'arrivée de l'intelligence artificielle dans les études notariales n'est pas un phénomène isolé. Elle s'inscrit dans une mutation technologique plus globale, qui transforme en profondeur le rapport des juristes à l'information, à la décision, et aux outils du quotidien. Si les notaires ont toujours intégré les évolutions techniques, de la machine à écrire à la signature électronique, l'IA change la donne par sa capacité à interpréter le langage, à proposer des analyses, voire à suggérer des contenus entiers.

De quoi parle-t-on exactement ?

Mais concrètement, de quoi parle-t-on ? Il ne s'agit pas ici de robots capables de rédiger seuls des actes ou de se substituer à l'expertise humaine. Les intelligences artificielles déployées dans les métiers du droit sont, pour l'essentiel, des assistants logiciels fondés sur deux technologies principales : l'apprentissage automatique (*machine learning*) et le traitement automatique du langage naturel (*Natural Language Processing - NLP*). Grâce à elles, un outil peut analyser un document juridique, repérer des incohérences, rechercher des textes de référence ou aider à formuler une clause.

Un terrain d'application naturel pour les études

Dans le notariat, ces technologies trouvent un terrain d'application riche. L'étude notariale génère, traite et archive une masse importante de données hétérogènes : informations patrimoniales, données cadastrales, extraits d'état civil, contrats, règlements d'urbanisme, courriers, pièces fiscales, etc. L'IA peut, en théorie, s'intégrer à toutes les étapes de ce cycle : préparation du dossier, qualification juridique, rédaction, contrôle de conformité, archivage...

Des premiers usages déjà opérationnels

Les premiers usages concrets concernent l'automatisation des tâches fastidieuses : relecture d'actes, détection d'erreurs matérielles, extraction de données pour préremplir un formulaire ou générer un tableau de bord. Certaines études utilisent déjà des outils pour classer automatiquement les documents entrants, repérer les pièces manquantes dans un dossier de vente, ou générer des alertes en cas d'incohérence entre plusieurs sources.

Une aide à la structuration plus qu'une génération automatique

D'autres expérimentent des IA capables de suggérer des clauses types, en fonction de la nature de l'opération et des données connues sur les parties. Ce ne sont pas des générateurs automatiques d'actes, mais des outils d'aide à la structuration : ils proposent,

le notaire dispose. Ce mode de fonctionnement correspond à l'exigence de responsabilité qui est la sienne : tout acte authentique engage celui qui l'établit.

Quelles perspectives à moyen terme ?

Les potentialités vont cependant au-delà. À moyen terme, on peut imaginer des outils d'assistance à l'analyse patrimoniale intégrant des éléments fiscaux, matrimoniaux et successoraux pour proposer des simulations comparatives. Des IA spécialisées pourraient également épauler le notaire dans des dossiers sensibles (démembrement, indivision, entreprises familiales, etc.) en repérant des modèles d'optimisation ou de sécurisation souvent utilisés dans des cas similaires.

Une posture nouvelle face à l'information

Cela étant, tous les acteurs s'accordent sur un point : l'IA ne remplacera jamais la fonction de conseil, ni l'intuition professionnelle construite au fil des années. Ce que l'intelligence artificielle modifie, c'est la manière d'aborder l'information, la vitesse de traitement, et le niveau d'exigence requis pour garder la maîtrise du processus. La vraie révolution ne vient pas de la machine, mais de la posture que le professionnel adopte face à elle.

Repenser l'organisation, préserver l'intelligence humaine

En cela, l'IA ne fait pas que transformer les outils du notariat : elle réinterroge la pratique même du métier. Elle oblige à repenser l'organisation de l'étude, à revoir la répartition des tâches entre collaborateurs, à renforcer la formation continue, et à cultiver une vigilance nouvelle sur la fiabilité des données manipulées. Dans ce contexte, l'intelligence humaine reste non seulement centrale, mais plus précieuse que jamais.

Des cas d'usage concrets au service des notaires

Assistance à la rédaction et à la relecture des actes

Le cœur du métier notarial reste la rédaction d'actes authentiques. L'IA n'a pas vocation à se substituer à l'expertise du notaire, mais elle peut en faciliter certaines étapes. Plusieurs solutions d'IA sont aujourd'hui capables de suggérer des formulations adaptées au type d'acte en cours (vente, donation, PACS, succession...), voire de détecter des incohérences, des oublis ou des anomalies dans un projet de rédaction.

Par exemple, une IA peut alerter sur une discordance entre une date mentionnée dans une promesse de vente et un état hypothécaire, ou repérer une clause inadaptée au régime matrimonial des parties. Ces fonctions de « relecture augmentée » permettent un gain de temps appréciable, tout en contribuant à la sécurisation des actes.

Extraction et traitement de données documentaires

La gestion documentaire dans une étude notariale est un défi quotidien. L'IA permet d'automatiser certaines tâches fastidieuses comme l'extraction d'informations clés dans des actes anciens (noms, dates, adresses, références cadastrales...), le classement intelligent de documents, ou encore la recherche d'antériorités sur un bien.

Ces fonctionnalités sont particulièrement utiles dans les dossiers de ventes complexes, ou lorsqu'il faut croiser plusieurs sources pour sécuriser une opération immobilière. En identifiant rapidement les éléments pertinents, l'IA réduit le risque d'erreur humaine et accélère le traitement du dossier.

Prédiction et alerte sur des risques juridiques

Plus récemment, certaines solutions d'IA commencent à intégrer des fonctions d'analyse prédictive. Il ne s'agit pas de « deviner » l'avenir, mais d'identifier, à partir de données passées et de modèles statistiques, des situations à risque ou des points de vigilance.

Concrètement, un système d'IA peut signaler qu'un acte présente une forte probabilité de poser un problème fiscal, ou que des caractéristiques atypiques du dossier (âge des parties, configuration familiale, nature du bien...) appellent une attention particulière. Loin de remplacer le discernement du notaire, ces outils peuvent constituer un filet de sécurité supplémentaire.

L'IA au prisme de la déontologie notariale

La responsabilité ne se délègue pas

L'intégration de l'IA dans le notariat ne peut s'envisager sans rappeler un principe fondamental : le notaire est responsable de l'acte qu'il authentifie. En d'autres termes, il ne peut s'abriter derrière un outil, aussi perfectionné soit-il, pour se défaire de ses obligations. L'IA peut assister, suggérer, alerter... mais jamais décider à la place du professionnel.

Cela implique une vigilance particulière dans la sélection, le paramétrage et l'utilisation des outils. Un notaire reste tenu de comprendre le fonctionnement de l'IA qu'il emploie, ses limites, et les biais éventuels auxquels elle peut être sujette.

Confidentialité et sécurisation des données

Le secret professionnel constitue un autre pilier du notariat. Or, l'usage de solutions d'IA, souvent basées sur des services cloud, pose des questions légitimes quant à la protection des données traitées. Il est impératif que les outils déployés respectent les exigences du RGPD et les règles propres à la profession, notamment en matière de stockage, de traçabilité et d'anonymisation.

Le Conseil supérieur du notariat (CSN) a d'ailleurs rappelé, à plusieurs reprises, que l'usage de l'intelligence artificielle ne peut se faire qu'avec des

fournisseurs offrant des garanties contractuelles solides, et une architecture conforme aux standards de sécurité de la profession.

Préserver le lien humain et la mission de conseil

Enfin, l'essor de l'IA ne doit pas conduire à une déshumanisation de la relation client. Le notaire n'est pas un simple technicien de l'acte, mais un conseil, un médiateur, parfois même un confident. Si certaines interactions peuvent être automatisées (prise de rendez-vous, collecte de pièces...), l'entretien, l'écoute, l'analyse du contexte personnel ou familial restent essentiels et profondément humains.

Bonnes pratiques et stratégies d'intégration de l'IA en étude notariale

Alors que les offres d'IA se multiplient, le choix d'un outil adapté ne peut être laissé au hasard. Il s'agit d'un processus stratégique qui nécessite à la fois discernement technologique, rigueur juridique, et vigilance déontologique. D'après ce que souligne un rapport récent du Sénat sur l'IA dans les métiers du droit, les outils les plus performants sont ceux qui respectent les contraintes du droit français, garantissent la traçabilité de leurs sources et ne prétendent jamais se substituer à l'expertise humaine¹.

Cadrer ses objectifs et ses attentes

Avant toute acquisition ou expérimentation, une étude doit définir clairement les besoins à couvrir : veut-on accélérer la production d'actes simples ? Optimiser la gestion documentaire ? Automatiser les alertes réglementaires ? Chaque finalité doit donner lieu à une évaluation des gains escomptés, mais aussi des risques induits (confidentialité, surconfiance, erreurs de raisonnement, etc.).

Une bonne pratique consiste à constituer un groupe projet au sein de l'étude, associant juristes, clerks, collaborateurs informatiques et, si possible, un prestataire technique indépendant. Cette démarche permet une évaluation croisée des offres du marché, en lien avec les pratiques réelles.

Évaluer la qualité juridique des modèles

Un outil d'IA générative utilisé dans un contexte notarial doit impérativement s'appuyer sur un fonds documentaire actualisé, validé juridiquement, et adapté au droit continental. Le modèle doit être entraîné ou renforcé sur des bases fiables, idéalement françaises, comme celles des éditeurs juridiques spécialisés.

L'usage du RAG (*retrieval-augmented generation*), qui consiste à générer une réponse exclusivement à partir de documents prévalidés, est à privilégier. Il permet de limiter les hallucinations et de garantir une traçabilité des résultats. Comme le souligne le rapport sénatorial,

« les outils spécialisés dans le droit sont en effet tous payants, les prix oscillant entre 50 et 200 € par mois et par utilisateur », mais ils garantissent une sécurité indispensable à l'exercice professionnel¹.

S'assurer de la conformité RGPD et du respect du secret professionnel

Tout logiciel manipulant des données personnelles ou sensibles doit offrir des garanties strictes de sécurité : hébergement dans l'Union européenne, chiffrement des échanges, anonymisation, journalisation des traitements. Ces éléments doivent être clairement mentionnés dans la documentation contractuelle.

Le notaire restant seul responsable de ses actes, il doit également s'assurer que l'outil ne conserve ni n'exploite les données traitées, sauf autorisation expresse. Les éditeurs français ou européens offrant des solutions conformes au RGPD et à la directive « Informatique et Libertés » sont à privilégier.

Intégrer une logique de test et de formation continue

Un outil d'IA, aussi performant soit-il, ne donne sa pleine mesure que s'il est correctement appréhendé. La formation initiale de l'équipe, puis la mise à jour régulière des compétences, sont essentielles. Le rapport sénatorial insiste sur cette exigence, recommandant une généralisation de la formation continue, y compris par des formats innovants comme le « *reverse mentoring* » entre jeunes collaborateurs et notaires expérimentés¹.

En phase de test, il est recommandé de limiter les usages à des cas documentés, avec vérification systématique des résultats. Les retours d'expérience doivent être formalisés pour ajuster les paramètres ou identifier des biais récurrents.

Élaborer une charte d'usage interne

La mise en place d'un référentiel d'utilisation, signé par tous les membres de l'étude, permet de sécuriser les pratiques. Cette charte peut reprendre les principes déontologiques rappelés par le Conseil supérieur du notariat, inclure des cas d'usage autorisés ou exclus, fixer des seuils d'intervention humaine et rappeler les procédures de contrôle qualité.

Un tel document, mis à jour régulièrement, constitue une preuve de diligence en cas de contrôle ou de litige, et renforce la culture de responsabilité partagée.

Loin d'être un gadget ou un effet de mode, l'intelligence artificielle devient un facteur structurant de l'avenir du notariat. Mais pour que ça fonctionne, encore faut-il savoir l'adopter avec bon sens, dans le respect des valeurs du métier et avec un minimum de recul sur ce que ces outils apportent vraiment.

Ferroudja Saidoun

¹ - L'intelligence artificielle générative et les métiers du droit : agir plutôt que subir, rapport d'information du Sénat n° 216 (2024-2025), déposé le 18 décembre 2024



Professions juridiques : la révolution de l'intelligence artificielle

Dans un monde où la technologie redéfinit aujourd'hui les frontières du possible, **le secteur juridique vit une transformation professionnelle majeure avec l'intelligence artificielle (IA)**. Cette avancée technologique inédite permet aux professionnels du droit de prendre des décisions stratégiques éclairées.

Lefebvre Dalloz Compétences vous propose des formations en intelligence artificielle afin de comprendre les enjeux de cette technologie, les applications dans votre milieu professionnel et les outils à utiliser pour gagner en performance.

●●● SÉLECTIONS DE FORMATIONS 2025



**IA POUR AVOCATS : INTÉGRER L'IA
DANS VOTRE PRATIQUE QUOTIDIENNE**
| RÉF. 701629



**IA ET RESPONSABILITÉ DE L'AVOCAT :
QUELLES NOUVELLES OBLIGATIONS
ET RISQUES JURIDIQUES ?** | RÉF. 702827



**IA POUR AVOCATS : INTRODUCTION
À L'IA ET INITIATION AU PROMPT
ENGINEERING** | RÉF. 701627



**DROIT DE L'INTELLIGENCE ARTIFICIELLE :
RÉGLEMENTATION, ENJEUX ET RISQUES
ASSOCIÉS** | RÉF. 701593



**IA : DROIT DES CONTRATS -
E-LEARNING**
| RÉF. 701070



**IA POUR JURISTES : INTRODUCTION
À L'IA ET INITIATION AU PROMPT
ENGINEERING** | RÉF. 701637



**IA POUR JURISTES : INTÉGRER L'IA
DANS VOTRE PRATIQUE QUOTIDIENNE**
| RÉF. 701638



Découvrez aussi toutes nos formations 2025
IA – Intelligence Artificielle



**RENSEIGNEMENTS
ET INSCRIPTIONS**

Contactez-nous :

formation.lefebvre-dalloz.fr

Tél. 01 83 10 10 10 **Email** src-formation@lefebvre-dalloz.fr



Informatique et numérisation : le quotidien renouvelé du notaire

Longtemps perçue comme l'un des bastions de la tradition juridique, l'étude notariale vit aujourd'hui une transformation progressive mais profonde, portée par la montée en puissance du numérique. Derrière des pratiques séculaires, souvent associées à la solennité de l'écrit manuscrit et au face-à-face, c'est un nouveau modèle d'exercice qui s'installe : un notariat ancré dans la modernité, où l'acte authentique peut désormais être signé à distance, conservé dans des coffres-forts numériques, et rédigé à l'aide de logiciels intelligents. Cette modernisation s'opère dans un cadre juridique strict, garantissant la sécurité des données, la fiabilité des signatures électroniques et l'intégrité des actes.

Le socle juridique de la dématérialisation notariale

Une législation fondatrice

La première pierre du virage numérique du notariat a été posée par la loi du 13 mars 2000¹, qui reconnaît l'écrit électronique comme ayant la même valeur que l'écrit sur support papier, dès lors que sont assurées l'identification de son auteur et l'intégrité du document. L'introduction dans le Code civil de l'acte authentique électronique, ou AAE, a permis aux notaires de conserver l'ensemble de leurs prérogatives tout en modernisant leur mode d'intervention. Ce dispositif s'appuie sur les articles 1369 à 1371 du Code civil², lesquels garantissent que l'électronique, pourvu qu'il respecte certaines exigences techniques, n'ôte rien à la force probante de l'acte.

Une signature sécurisée et certifiée

Le passage au numérique repose notamment sur l'usage d'une signature électronique qualifiée, apposée au moyen d'une clé cryptographique personnelle. Chaque notaire est détenteur d'une clé Réal, outil indispensable qui permet d'authentifier les actes de

manière incontestable. Cette signature numérique, infalsifiable, est apposée *via* un logiciel métier agréé. Elle confère à l'acte une valeur juridique équivalente à celle de l'acte papier traditionnel. À l'instar de la signature manuscrite, elle engage la responsabilité de l'officier public, et son usage est strictement encadré.

Conservation et archivage numériques

Les actes signés électroniquement sont conservés dans des systèmes d'archivage électronique sécurisés, eux-mêmes régis par des normes strictes. Ces coffres-forts numériques permettent de garantir l'intégrité, la confidentialité et la disponibilité des documents sur le long terme. Chaque intervention, chaque ouverture ou modification éventuelle du fichier est tracée, assurant une transparence complète et une inviolabilité conforme aux obligations déontologiques. En parallèle, le notariat s'efforce de se doter de référentiels communs pour la gestion des métadonnées et la standardisation des formats, assurant ainsi la pérennité des données et leur interopérabilité future.

1 - Loi n° 2000-230 du 13 mars 2000 portant adaptation du droit de la preuve aux technologies de l'information et relative à la signature électronique.

2 - Sous-section 2 : L'acte authentique (Articles 1369 à 1371).

Un environnement numérique au service de la performance

Logiciels métiers spécialisés

Les études notariales utilisent désormais des logiciels dédiés permettant une gestion fluide et cohérente de l'ensemble des tâches : constitution des dossiers, rédaction d'actes, communication avec les parties, suivi administratif et financier... Ces outils intégrés, conçus pour répondre aux spécificités de la pratique, automatisent certaines étapes et limitent les risques d'erreurs matérielles. Ils permettent également une collaboration plus souple entre les collaborateurs et les notaires, tout en renforçant le contrôle de qualité sur les documents produits. Certains de ces logiciels permettent en outre une adaptation des formulaires et des clauses selon la nature des actes, offrant ainsi un gain de temps considérable dans les procédures complexes.

Connexions aux bases publiques et interopérabilité

Les logiciels métiers sont connectés à de multiples bases de données externes (registre des hypothèques, cadastre, fichiers bancaires, état civil, fichiers d'interdiction bancaire, etc.), ce qui permet d'obtenir des informations à jour en temps réel, de fiabiliser les données et d'accélérer les délais de traitement. Cette interopérabilité contribue à une meilleure traçabilité des éléments recueillis et à une fluidification des échanges entre les offices et les administrations. À terme, cette mise en réseau pourrait favoriser une rationalisation accrue des vérifications juridiques, avec des interfaces qui analysent automatiquement la cohérence entre les données issues de différentes sources officielles.

Sécurité informatique et respect du RGPD

La numérisation des procédures a imposé aux études notariales de s'aligner sur les plus hauts standards en matière de cybersécurité. Hébergement sécurisé des données, dispositifs d'authentification renforcée, sauvegardes régulières, antivirus professionnels, audits périodiques : tout est mis en œuvre pour prévenir les intrusions et garantir la confidentialité des dossiers. Le respect du Règlement général sur la protection des données (RGPD) constitue un pilier fondamental du dispositif, avec des obligations précises en matière de gestion des données personnelles des clients. La mise en conformité passe aussi par la désignation d'un délégué à la protection des données (DPO), qui veille à la bonne application des règles et accompagne les équipes dans leur sensibilisation quotidienne.

Maintenance et assistance technique

Pour garantir une continuité de service, les offices s'appuient sur des prestataires spécialisés, qui assurent la maintenance des infrastructures, les

mettent à jour logicielles et une assistance réactive. En cas de panne ou de dysfonctionnement, les équipes peuvent intervenir à distance ou sur place, limitant les interruptions d'activité. La formation continue des équipes à l'usage des outils numériques fait également partie intégrante de la stratégie de modernisation. Des modules de formation sur la cybersécurité, l'optimisation des processus ou encore la maîtrise des nouvelles fonctionnalités sont régulièrement proposés, renforçant l'autonomie et la compétence des personnels.

Nouveaux usages et adaptation des pratiques

Actes à distance et visioconférence

L'une des évolutions les plus notables de ces dernières années a été la possibilité, depuis un décret de novembre 2020³, de signer certains actes notariés à distance. La procuration notariée à distance a ouvert la voie à l'authentification sans déplacement physique, facilitant la vie des clients expatriés ou dans l'incapacité de se rendre à l'étude. Ce dispositif repose sur la visioconférence sécurisée, un contrôle strict de l'identité des parties, et l'usage d'un support technique agréé par le Conseil supérieur du notariat (CSN). L'organisation pratique de ces signatures suppose toutefois un encadrement rigoureux, avec des vérifications d'environnement numérique, la sécurisation des connexions, et des protocoles de sauvegarde adaptés.

Actes authentiques électroniques à distance (AAED)

L'acte authentique électronique à distance représente une avancée majeure : il permet aux notaires d'instrumenter un acte même lorsque les parties se trouvent dans des lieux distincts. Si toutes les conditions sont réunies (identité vérifiée, conditions de sécurité assurées, équipement certifié), le notaire peut recevoir l'acte comme s'il était physiquement présent avec les signataires. Ce dispositif, bien encadré, a fait ses preuves notamment pendant les périodes de confinement, sans renoncer à la rigueur formelle propre à la fonction notariale. L'enregistrement des échanges, les systèmes de double authentification et les journaux de connexion font partie des garanties mises en place pour sécuriser ces actes dématérialisés.

Gains d'efficacité et relation client améliorée

La dématérialisation des procédures favorise une meilleure gestion du temps et des ressources : les délais de traitement sont raccourcis, les échanges de documents sont accélérés, les erreurs de saisie sont réduites grâce à l'automatisation partielle. Pour les clients, c'est aussi la possibilité de suivre l'évolution de leur dossier en ligne, d'échanger à distance avec l'étude

3 - Décret n° 2020-1422 du 20 novembre 2020 instaurant la procuration notariée à distance.

et de signer plus rapidement, sans compromis sur la sécurité. Cette transformation améliore non seulement l'expérience utilisateur, mais elle permet aussi aux offices de gagner en réactivité, en adaptabilité, et *in fine* en qualité de service.

L'intelligence artificielle : outil d'assistance, non de substitution

Une technologie au service des professionnels

L'intelligence artificielle commence à faire son entrée dans les études, notamment via des outils d'analyse de documents, de génération assistée de clauses ou de tri de données. Ces technologies permettent d'identifier plus rapidement les éléments-clés d'un dossier, de proposer des modèles adaptés à certaines situations récurrentes, ou encore d'automatiser le traitement de tâches répétitives à faible valeur ajoutée. Il ne s'agit pas de remplacer le notaire, mais de lui permettre de se concentrer davantage sur la dimension juridique, humaine et stratégique de son métier. Des assistants virtuels peuvent également suggérer des clauses ou des jurisprudences pertinentes selon le contexte de l'acte en préparation, renforçant la pertinence des solutions proposées.

Cadre éthique et précautions d'usage

Le recours à l'IA dans les études notariales ne peut se faire sans une réflexion approfondie sur l'éthique et la responsabilité. Les décisions finales doivent toujours être prises par un professionnel habilité, et les outils utilisés doivent respecter la confidentialité des données traitées. Le notariat, en tant qu'officier public et ministériel, reste garant de la neutralité et de l'impartialité des actes qu'il établit : l'IA doit rester un support, non un arbitre. Toute implémentation d'un algorithme ou d'une solution intelligente doit faire l'objet d'une validation rigoureuse, afin de ne pas altérer l'indépendance du jugement notarial.

Défis à venir

Le développement de ces outils pose aussi la question de leur interopérabilité avec les logiciels existants, de leur coût d'implémentation, et de leur conformité avec les obligations légales. Le Conseil supérieur du

notariat (CSN) veille à accompagner ces évolutions pour garantir leur pertinence au regard des besoins de la profession et des attentes du public. Des réflexions sont également en cours sur l'émergence de normes éthiques applicables à l'intelligence artificielle juridique, et sur la nécessité de réguler certaines technologies trop intrusives ou prédictives dans le traitement des affaires notariales.

Une profession en transition, entre innovation et exigence de rigueur

Une dynamique collective

La transition numérique des études notariales ne peut se penser de manière isolée. Elle s'inscrit dans un mouvement collectif, porté par les institutions représentatives de la profession, les éditeurs de logiciels spécialisés, et les prestataires de services numériques. Cette transformation repose sur des partenariats solides, une veille réglementaire constante, et une concertation permanente pour que les outils numériques soient au service de la rigueur juridique. Le développement d'un socle commun de compétences numériques pour les professionnels du droit est également envisagé, avec l'objectif d'assurer un haut niveau d'expertise et d'uniformité dans les pratiques.

L'humain au cœur du dispositif

Malgré les avancées technologiques, le notaire demeure un officier public dont l'intervention repose sur une appréciation personnelle, une écoute attentive et une analyse fine des situations. L'outil numérique ne fait que renforcer cette mission, en offrant plus de temps pour l'accompagnement, le conseil et la pédagogie. Dans cette évolution, la formation des collaborateurs joue un rôle central : savoir manier les outils, comprendre leur logique, mais sans jamais perdre de vue le sens du service public notarial. Cette hybridation entre savoir-faire traditionnel et modernité technologique constitue sans doute l'un des plus grands défis, et l'un des atouts majeurs, du notariat contemporain.

Ferroudja Saidoun



Xelians, spécialiste de la digitalisation des archives au service de la productivité des offices notariaux.

Xelians propose aux notaires une gamme complète de services à haute valeur ajoutée. Ses prestations couvrent l'ensemble du cycle de gestion documentaire des offices notariaux : archivage, numérisation et reliure constituent le socle de l'offre. Grâce à son expertise, la société garantit aux offices une entière traçabilité des documents et répond parfaitement aux exigences de souveraineté des données. Présente au Congrès de Montpellier en septembre, la société présentera en exclusivité sa dernière innovation logicielle facilitant la création de nouveaux actes en capitalisant sur le fonds documentaire de l'office.

Quels sont les principaux services proposés aux notaires par Xelians ?

Xelians est le spécialiste en France de la gestion documentaire à 360° : de l'externalisation des archives physiques jusqu'à l'accompagnement complet de la digitalisation des offices notariaux.

Nous proposons aux études de numériser l'ensemble de leurs fonds documentaires (actes et minutiers). Nous numérisons sur site et intégrons les actes et leurs annexes en les indexant soit automatiquement, soit manuellement. Ce processus de numérisation facilite grandement le travail au quotidien et améliore substantiellement la productivité des équipes.

Nos interventions sont conditionnées au respect d'exigences techniques et de sécurité drastiques. Ainsi, nous intervenons chez nos clients avec notre propre matériel (PC, scanner).

Nous proposons également aux offices des services de reliure. Dans ce domaine spécifique, notre gamme est variée et s'adapte à toutes les demandes, même les plus originales.

Quels sont vos principaux atouts ?

Nous nous positionnons comme l'interlocuteur unique des offices. Grâce à notre expérience, nous sommes capables de nous adapter rapidement aux problématiques rencontrées par nos clients ainsi qu'à leurs procédures internes de gestion documentaire.

Aujourd'hui, nous avons à cœur de valoriser les actes comme de véritables actifs patrimoniaux. Grâce à notre offre, les notaires peuvent récupérer de nombreuses informations pour une utilisation ultérieure. Depuis deux ans, en plus de la numérisation des documents dactylographiés, nous numérisons les actes manuscrits datant de la fin du XIX^e siècle.

Nous avons aussi fait énormément de progrès dans les techniques d'extraction de données. Le principal atout pour l'office est de pouvoir capitaliser sur les données existantes afin de gagner du temps dans la rédaction de nouveaux actes mais également de faire vivre son portefeuille en améliorant la connaissance de ses clients.

En outre, grâce à notre maillage territorial, nous sommes en mesure d'être très réactifs à l'ensemble

des demandes qui nous sont formulées notamment pour l'archivage physique des documents dans l'un de nos 35 sites répartis sur l'ensemble du territoire.

La souveraineté des données est une des priorités de la profession. Comment Xelians s'y est-elle adaptée ?

La protection du patrimoine informationnel des organisations, qu'elles soient publiques ou privées, constitue le cœur de notre mission au quotidien. Cela inclut la gestion des flux documentaires, la dématérialisation, l'accès sécurisé aux données à distance, la gestion du cycle de vie des documents – qu'ils soient physiques ou numériques – ainsi que l'archivage à valeur probatoire.

Depuis près de 30 ans, nous nous engageons dans une démarche rigoureuse de certifications et d'agrèments, en conformité avec les réglementations et les référentiels normatifs en vigueur. La souveraineté des données est au centre de nos priorités : nous sommes certifiés ISO 27001 et garantissons que 100 % des données de nos clients sont hébergées en France, dans l'un de nos trois datacenters.

Nos solutions s'appuient sur des normes reconnues telles que la NF Z 42-026 pour la numérisation fidèle et la NF Z 42-013 pour l'archivage électronique. Nous disposons également des agrèments nécessaires pour la conservation des archives publiques.

Pouvez-vous nous présenter brièvement votre actualité ?

Xelians sera présent au Congrès des Notaires à Montpellier en septembre prochain.

À l'occasion du rendez-vous annuel de la profession, nous aurons le plaisir de présenter notre nouvelle offre. Cette solution innovante intègre les dernières avancées de l'intelligence artificielle dans notre métier. Ainsi, grâce à l'extraction des métadonnées issue de l'analyse poussée du fonds documentaire numérisé, notre solution sera en mesure d'offrir aux offices davantage de services à valeur ajoutée.

www.xelians.fr
contact@xelians.fr



L'occasion et le leasing comme alternatives à l'achat du mobilier de bureau neuf : des leviers pour la maîtrise des coûts et l'image des études notariales ?

L'acquisition du mobilier de bureau représente un poste de charges important pour les études notariales. Qu'il s'agisse de l'équipement complet au lancement de l'activité ou d'un renouvellement complet ou partiel, l'achat de mobilier de bureau d'occasion ou en *leasing* peut se révéler une stratégie alternative à l'achat classique.

Au-delà du budget alloué à l'acquisition, le mobilier de bureau répond à des problématiques plus vastes d'aménagement des espaces et d'ergonomie des postes de travail. Enfin, le mobilier de bureau répond aussi à l'image de marque que le notaire souhaite véhiculer auprès du public.

Les normes à respecter pour l'aménagement des espaces de travail

L'achat d'un mobilier de bureau professionnel fait partie intégrante de la stratégie d'aménagement et d'agencement des espaces de travail de l'office. Plus généralement, le notaire employeur est tenu de garantir à son personnel salarié une bonne qualité de vie au travail. Ainsi, dans le cadre d'une activité intellectuelle intense, les salariés de l'office doivent pouvoir au quotidien se sentir bien au bureau et travailler dans les meilleures conditions possibles.

L'art. R4214-22 du Code du Travail définit la notion de « liberté de mouvement suffisante ». Ainsi, l'aménagement des espaces de travail est tenu de répondre à certaines recommandations. Celles-ci sont consignées dans la norme NF X-35-102¹ de l'association française de normalisation (AFNOR).

Les recommandations relatives aux espaces de travail

La norme AFNOR précise les surfaces que l'employeur est tenu d'offrir à son personnel salarié :

- 15 m² dans un espace collectif (*coworking*, *flex office*, *open-space* etc.) ;
- 10 m² dans un bureau individuel ;
- 11 m² dans un bureau collectif fermé.

La norme préconise aussi de limiter le nombre de postes de travail à cinq dans un bureau collectif et à dix dans un espace collectif.

Enfin, des recommandations spécifiques sont prévues pour les études employant des personnes à mobilité réduite.

En fonction de la configuration existante des bureaux (surface, nombre de pièces, couloirs, espace dédié à l'accueil du public), la norme peut contraindre le notaire dans ses achats de mobilier de bureau. En cas de doutes, l'accompagnement par le fournisseur et par un architecte d'intérieur seront d'une grande utilité.

Ergonomie du mobilier de bureau

Pour les dimensions du mobilier, l'institut national de recherche et de sécurité (INRS)² recommande aux employeurs d'opter pour des bureaux d'au-moins :

1 - Norme NF X-35-102 Conception ergonomique des espaces de travail en bureaux -AFNOR – décembre 2023

2 - INRS – fiche pratique de sécurité – ED 23 – septembre 2013

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 72 16 63 13
www.annuaire-traducteur-assermente.fr

- Quatre-vingts centimètres de profondeur,
- Cent-vingt centimètres de largeur.

Une bonne ergonomie sera aussi recherchée pour adapter le mobilier à la morphologie des salariés. L'ergonomie des postes est fondamentale car elle prévient la fatigue inhérente liée au travail assis pendant de longues heures et les troubles musculosquelettiques (TMS).

Par exemple, les bureaux devraient être ajustables en hauteur pour permettre une alternance régulière entre les positions assise et debout, favorisant ainsi une posture dynamique tout au long de la journée. Les systèmes modulaires sont également à privilégier car ils offrent une flexibilité précieuse pour personnaliser l'espace de travail en fonction des besoins individuels ou collectifs.

Enfin, le siège doit être adaptable avec un soutien lombaire réglable et une assise ajustable en hauteur. Ce type de chaise a pour avantage de permettre à chaque collaborateur d'adopter une posture adaptée à sa morphologie, limitant ainsi la fatigue et les douleurs liées à une mauvaise position prolongée.

Esthétique et design du mobilier de bureau

Enfin l'esthétique et le design du mobilier favorisent un confort visuel et apportent un sentiment de bien-être. Ainsi, privilégier un style épuré permet de dégager visuellement l'espace et de faciliter la circulation. En effet, limiter l'ameublement au strict nécessaire pour éviter toute surcharge et renforcer la sensation d'ouverture.

Le choix des couleurs joue également un rôle clé. Pour rompre avec l'atmosphère souvent monotone des bureaux, il est conseillé d'introduire des teintes dynamiques et chaleureuses comme le jaune, le vert ou le rouge en harmonie avec la lumière naturelle et les sources d'éclairage artificiel.

Enfin, la modularité des aménagements constituera un véritable atout. Bien que les *open spaces* soient de plus en plus répandus, il est essentiel de préserver des zones de confidentialité pour chaque salarié. Pour y répondre, le notaire choisira par exemple d'installer des cloisons ou des box modulables faciles à reconfigurer selon les usages et les besoins évolutifs de l'équipe, plutôt que sur des séparations fixes et rigides.

Pourquoi acheter du mobilier de bureau de seconde main ?

Les économies à l'achat

Dans un contexte où les études notariales cherchent à réaliser des économies de fonctionnement, l'optimisation de tous les postes d'achats est une priorité. L'achat de mobilier de bureau de seconde main s'inscrit parfaitement dans cette logique d'optimisation des coûts.

Le mobilier de bureau d'occasion est dans la grande majorité des cas moins cher que le neuf. En achetant de l'occasion, les économies peuvent atteindre entre 30 et 50 %³ par rapport au prix du neuf.

La réduction de l'empreinte écologique des achats de mobilier de bureau

L'achat de mobilier reconditionné peut contribuer à réduire l'empreinte carbone des offices notariaux. En effet, à eux seuls des éléments tels qu'un bureau, un canapé, concentrent la majorité des émissions. L'acquisition d'un bureau d'occasion permet par exemple d'éviter l'émission de 70kg de CO₂⁴. Quant à l'achat d'un canapé d'occasion, il permet de réduire de 209 kg les émissions de CO₂⁵. Ces données illustrent de manière tangible les bénéfices environnementaux associés au choix au mobilier reconditionné. Déjà inscrit dans les obligations des structures publiques, ce modèle tend à s'étendre progressivement à l'ensemble du secteur privé, y compris aux professions réglementées telles que les études notariales.

Favoriser les achats locaux et les matériaux responsables

La France dispose d'une filière d'ameublement riche et diversifiée. L'office notarial, acteur économique local, a tout intérêt à rechercher des fournisseurs de mobilier de bureau à proximité. En effet, cette démarche d'achat citoyenne est un bon moyen de favoriser le tissu économique local et contribue à limiter les transports internationaux de marchandises coûteux et gourmands en consommation d'énergie. Privilégier la filière française, c'est faire le choix d'un savoir-faire reconnu et d'une production responsable. Les fabricants locaux utilisent majoritairement du bois certifié (FSC, PEFC) et des panneaux composés jusqu'à 40 % de bois recyclé, contribuant ainsi à la préservation des ressources naturelles et à la promotion de l'économie circulaire.

Le bois représente environ 85 % du poids total des matériaux utilisés, un matériau à faible impact carbone. Les processus de fabrication sont par ailleurs optimisés pour limiter la consommation d'énergie et la production de déchets. Ainsi, 92 % des déchets issus de cette filière sont valorisés, que ce soit par le recyclage matière ou par valorisation énergétique, réduisant significativement les émissions de CO₂ liées à la production⁶.

Rappel des règles d'amortissements du mobilier de bureau

L'achat de mobilier de bureau d'occasion répond à des règles comptables spécifiques. C'est la valeur unitaire d'achat du bien qui détermine sa destination dans la comptabilité de l'étude notariale. Le mobilier sera soit

3 - Sophie Fruleux, Le mobilier reconditionné pour des entreprises vertes, 2024.

4 - Source : Bluedigo, Vos économies en CO₂ grâce d'occasion au mobilier de bureau, 2024. C'est l'équivalent de 1 227 heures de visioconférence.

5 - Source : Bluedigo, Vos économies en CO₂ grâce d'occasion au mobilier de bureau, 2024. Ce qui correspond à la fabrication de six smartphones.

6 - Républik Ha, La filière de l'ameublement français fait sa révolution, 2022.

considéré comme une immobilisation entrant à l'actif du bilan, soit une charge externe.

Les règles fiscales ont fixé une valeur de cinq cents euros pour déclencher l'amortissement comptable d'un bien. Au-dessus de cette somme, le bien sera amorti, en-dessous il s'agit d'un achat.

Par ailleurs, il existe des règles spécifiques lorsque le mobilier de bureau est acheté sous forme de lot ou individuellement. Lorsque l'étude décide de renouveler l'ensemble de son mobilier de bureau en constituant un lot d'achat, c'est la valeur totale du lot qui sera amortie et non la valeur de chaque équipement pris individuellement. En revanche, si les équipements sont achetés à des dates différentes, il faudra retenir la valeur individuelle et amortir les biens dont la valeur unitaire dépasse les cinq cents euros.

Pour le mobilier de bureau neuf, la durée d'amortissement classique est de dix ans. Pour l'occasion, le notaire vérifiera et validera avec son expert-comptable la durée d'amortissement à retenir. Cette dernière serait a priori inférieure.

Le *leasing* du mobilier de bureau d'occasion

Une autre option pour l'étude notariale est de s'orienter vers la location du mobilier de bureau, ou *leasing*. Le *leasing* est un contrat de location qui met à disposition des matériels de bureau en contrepartie du paiement d'un loyer. Le contrat de *leasing* définit la période de renouvellement du matériel, le taux d'intérêt et le montant du loyer.

Le *leasing* représente une solution particulièrement avantageuse pour une étude notariale, notamment sur le plan financier⁷. Recourir au *leasing* de mobilier de bureau contribue à préserver la trésorerie, en évitant les investissements initiaux importants. Au lieu de procéder à un achat comptant de mobilier de bureau, le *leasing* échelonne la charge financière pendant toute la durée du contrat de location. La trésorerie restante peut être fléchée vers d'autres priorités stratégiques ou à la gestion d'imprévus. De plus, sur le plan fiscal, les loyers versés sont considérés comme des charges d'exploitation, déductibles du bénéfice imposable, ce qui réduit la base d'imposition de l'étude. Par ailleurs, Il est souvent possible de récupérer la TVA sur ces loyers, diminuant encore le coût réel de l'opération. Enfin, le *leasing* présente un avantage comptable non négligeable : le mobilier de bureau loué ne figure pas à l'actif du bilan, ce qui évite d'alourdir le passif et contribue à préserver la capacité d'emprunt.

Axel Masson et Christian-Olivier Kajabika

Comment les études peuvent-elles s'inspirer de la loi AGECE ?

La loi AGECE marque l'engagement des pouvoirs publics en faveur de la transition écologique de nombreux secteurs économiques. Cette législation met l'accent sur le développement du recyclage des matériaux et vise à limiter le gaspillage. Pour le matériel de bureau, la loi impose un quota de emploi aux collectivités assujetties au Code des marchés publics. Cette loi n'impose pas de contrainte pour les études notariales, mais elle peut servir de référence pour mettre en place des bonnes pratiques en faveur du développement des achats responsables.

Les obligations actuelles pour les marchés publics de mobilier de bureau

La loi AGECE⁸ impose des obligations spécifiques aux services achats de l'État et des collectivités territoriales soumis aux procédures d'appels d'offres publics pour leurs achats de fournitures. Elle fixe un minimum de 20 % de mobilier de bureau réutilisé, remis à neuf ou recyclé dans la commande publique.

La loi AGECE n'a pas prévu de disposition similaire pour les entreprises privées. Cependant, ces dernières peuvent s'en inspirer pour adopter une démarche proactive en matière de durabilité de ses achats.

Une image de marque écocitoyenne

Une démarche d'achats responsables est l'un des pans de la politique de responsabilité sociale et environnementale (RSE) de l'office.

L'engagement de l'office en faveur de l'économie circulaire contribue par ailleurs à véhiculer une bonne image auprès du public. Certaines études notariales mènent déjà des actions concrètes en faveur de la réduction de leur empreinte carbone.

Les études auront ainsi l'opportunité de présenter l'ensemble des actions concrètes menées en faveur de la transition écologique dans leur communication institutionnelle. Certains clients et partenaires y seront très certainement sensibles.

⁷ - Sources : Rhon Express Media, *Comment le leasing peut-il optimiser la gestion financière des professionnels* ; bpiFrance, *Crédit-bail mobilier*, 2025 ; Xloan, *Les entreprises et le leasing : quels avantages comptables et fiscaux*, 2024.

⁸ - LOI n° 2020-105 du 10 février 2020 relative à la lutte contre le gaspillage et à l'économie circulaire



*Le **crowdfunding**, une autre façon d'investir dans l'immobilier*

Le **crowdfunding** ou « financement participatif » est, pour sa version immobilière, une solution alternative d'investissement apparue en France vers 2015. Le **crowdfunding** immobilier a démocratisé l'accès au financement des projets de construction et de restructuration immobilières, autrefois réservés aux investisseurs institutionnels et fortunés. Devenu rapidement populaire, le secteur rencontre toutefois d'importantes difficultés depuis deux ans.

Les origines du **crowdfunding** immobilier

Le financement participatif est une pratique plutôt ancienne puisqu'on en retrouve les prémises au XIX^e siècle. Par exemple, la construction de la célèbre basilique *Sagrada Familia* à Barcelone a été financée depuis le démarrage du chantier en 1882 par les dons des fidèles et des visiteurs. De même, l'édification de la statue de la Liberté a été rendue possible grâce aux dons des New-Yorkais.

C'est bien entendu l'essor des techniques de communication moderne et l'explosion des médias sociaux qui ont démocratisé le **crowdfunding** auprès du grand public.

En France, l'émergence du financement participatif immobilier peut être datée de 2015 avec le développement de plateformes spécifiques mettant en relation directe les monteurs de projets et les investisseurs particuliers cherchant à diversifier leur patrimoine.

Genèse des projets et modalités de financement

Préalablement à l'opération d'appel public à l'épargne proprement dite, un projet immobilier classique de construction est structuré par un professionnel de l'immobilier, promoteur ou marchand de biens.

Un montage sociétaire est constitué à cet effet. Les deux types de sociétés que l'on retrouvera dans les projets

de **crowdfunding** immobilier seront la société civile de construction-vente (SCCV) et la société par action simplifiée (SAS).

La société civile de construction-vente (SCCV)

La SCCV est une déclinaison de la traditionnelle société civile immobilière. Définie aux articles L.211-1 à L.211-4 et R.211-1 à R.211-6 du Code de la construction et de l'habitation, elle s'en différencie cependant par son objet social plus restreint, à savoir une activité de construction d'un ou plusieurs immeubles et leur revente ultérieure en totalité ou par fractions.

La société *holding* détenant les parts de la SCCV

Une société est constituée ad hoc, par exemple une société par actions simplifiée. C'est cette dernière qui va s'interposer entre la SCCV et la levée de fonds réalisée auprès des investisseurs individuels.

Les sommes collectées constitueront les fonds propres nécessaires au monteur du projet pour lancer l'opération de **crowdfunding**. Le projet peut aussi faire l'objet de financements bancaires classiques en complément. La vente des biens immobiliers remboursera progressivement les participants à l'opération.

Le financement des opérations de **crowdfunding**

Les sociétés lèveront les fonds auprès des investisseurs en émettant des actions ou des obligations.

Le financement obligataire est de loin le plus répandu en *crowdfunding* immobilier. Le montage obligataire apporte en effet de nombreux avantages. Ainsi, en souscrivant à des obligations, les créanciers de l'opération connaissent à l'avance le taux d'intérêt et la durée maximale d'investissement.

Des risques à la hauteur des rendements espérés

Les rendements proposés ont de quoi allécher, puisque dans le *crowdfunding* immobilier, les taux d'intérêt des obligations se situent dans une fourchette allant de 8 % à 14 %. Bien entendu, à ces niveaux de rendement, il existe des risques et ces derniers sont loin d'être négligeables. Pour les porteurs d'obligations, les risques principaux se traduiront par le versement incomplet des intérêts, le décalage de la date de remboursement final, voire la perte de tout ou partie du capital investi. En cas de faillite du monteur du projet, les pertes seront toutefois limitées aux apports.

Jusqu'à six mois, les retards sont considérés comme acceptables et ne remettent pas en question le succès de l'opération. Au-delà de six mois, la situation devient beaucoup plus problématique et le risque de perte partielle ou totale augmente *crescendo*.

Les risques inhérents aux projets

Comme dans toute opération immobilière, les aléas administratifs, techniques et commerciaux sont potentiellement nombreux.

Les aléas administratifs sont le premier fait générateur de retard. Ainsi, l'instruction des permis de construire par les services de l'État et des éventuels recours peuvent notamment allonger les délais contractuels du projet.

Ensuite les aléas techniques et économiques du projet constituent la deuxième source potentielle de retard. Ces aléas proviennent par exemple du résultat négatif des diagnostics des sols, d'éventuelles malfaçons, de la défaillance des entreprises et de leurs sous-traitants.

Enfin, les aléas commerciaux constituent l'un des principaux risques rencontrés dans les opérations de *crowdfunding* immobilier. Le monteur du projet est susceptible d'être confronté à des difficultés de commercialisation des lots construits ou rénovés. Le *crowdfunding* immobilier est ainsi fortement dépendant de la conjoncture du secteur.

Les compétences de la plateforme de *crowdfunding*

La plateforme joue un rôle d'intermédiaire entre les monteurs de projets et les investisseurs. Selon sa notoriété, elle est susceptible de proposer de nombreux projets. L'analyse et la sélection de projets viables repose donc sur la compétence des équipes de la plateforme.

Illiquidité des placements

La liquidité d'un placement est un terme qui mesure sa facilité de revente. Une opération de *crowdfunding*

immobilier est par essence illiquide. En effet, l'investisseur devra attendre l'échéance de l'opération immobilière pour récupérer l'intégralité de ses fonds. Il lui est impossible en pratique de revendre ses titres en cours de vie du projet puisqu'il n'existe pas de marché secondaire ou de bourse d'échange.

L'âge d'or semble révolu pour les investisseurs

Jusqu'en 2022, l'épargne liquide était très peu rémunérée. Le *crowdfunding* immobilier, avec ses promesses de rendement alléchantes, a attiré tous ceux qui recherchaient des alternatives de placement plus rémunératrices.

Avec le retournement de la conjoncture immobilière, le secteur est progressivement entré en eaux troubles.

Selon une étude de l'AMF datant d'octobre 2024 et dédiée au *crowdfunding* immobilier¹, le pic d'activité a été atteint en 2022 avec plus d'un milliard d'euros collectés par les plateformes. Le retournement a eu lieu dès l'année suivante, avec une diminution de près de 20 % des montants investis. Les données consolidées pour 2024 ne sont pas encore disponibles mais il faut encore s'attendre à une diminution substantielle.

Logiquement, le nombre de nouveaux projets s'est parallèlement inscrit en forte baisse.

Deux acteurs historiques du secteur, *Wesharebonds* et *Koregraph*, ont récemment annoncé l'arrêt de leur activité de *crowdfunding*, suscitant de nombreuses interrogations sur la pérennité du modèle économique du secteur.

Une activité strictement encadrée par l'autorité des marchés financiers

Le *crowdfunding* immobilier est réglementé par l'autorité des marchés financiers (AMF). Les plateformes disposent d'un agrément spécifique, celui de « prestataire de services de financements participatifs » (PSFP) pour collecter l'épargne des investisseurs.

Dans un contexte économique très compliqué, les habitudes recommandations de l'AMF prennent ici tout leur sens... Ainsi, avant toute démarche d'investissement en *crowdfunding* immobilier, l'autorité recommande très fortement aux investisseurs de procéder à leurs propres diligences et d'analyser préalablement les risques des projets présentés par les plateformes.

Une fiche d'informations clés sur l'investissement (FICI) est obligatoirement remise préalablement à toute participation financière au projet. Outre les vérifications d'usage sur l'identité de la société et de son agrément, les personnes intéressées par le projet sont invitées à étudier finement les caractéristiques du projet (montant, durée), le type d'investissement (actions ou obligations) et les frais. En cas de doute, il est recommandé de s'abstenir de participer à l'opération.

Axel Masson

1 - Étude sur le marché du financement immobilier participatif en France – octobre 2024

NOTARIAT



Loi n° 2025-415 du 13 mai 2025 visant à réduire et à encadrer les frais bancaires sur succession

<https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000051586300>



Arrêté du 25 mars 2025 portant création d'un traitement de données à caractère personnel dénommé « base de données nationale des signatures publiques » prévu par le décret n° 2021-1205 du 17 septembre 2021 modifié relatif à la légalisation et à l'apostille des actes publics établis par les autorités françaises

<https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000051380533>

Décret n° 2025-426 du 13 mai 2025 fixant les conditions de visite du bien par le titulaire du droit de préemption dans les espaces naturels sensibles en application de l'article L. 215-14 du code de l'urbanisme



<https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000051592994>

Décret n° 2025-286 du 27 mars 2025 relatif à la création de la chambre interdépartementale des notaires de l'Ouest parisien



<https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000051391255>



Arrêté du 14 avril 2025 définissant les caractéristiques de la signature et du sceau de la légalisation apposés sur les actes publics établis par une autorité française pris pour l'application de l'article 3 du décret n° 2021-1205 du 17 septembre 2021 modifié relatif à la légalisation et à l'apostille des actes publics établis par les autorités françaises

<https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000051491263>



Décret n° 2025-228 du 10 mars 2025 relatif aux modalités d'affichage et de notification de l'arrêté mentionné à l'article L. 523-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et à l'établissement de l'état des lieux et de leur occupation

<https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000051312689>

Arrêté du 10 avril 2025 portant sur les modalités de la redevance prévue par l'article 15 du décret n° 2021-1205 du 17 septembre 2021 modifié relatif à la légalisation et à l'apostille des actes publics établis par les autorités françaises



<https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000051469010>

Arrêté du 10 mars 2025 portant approbation des modifications de la convention constitutive du groupement d'intérêt public dénommé « Institut des études et de la recherche sur le droit et la justice »



<https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000051312482>



Décret n° 2025-324 du 8 avril 2025 relatif à la création de la chambre interdépartementale des notaires Gard Ardèche Lozère Vaucluse

<https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000051447740>



Arrêté du 7 mars 2025 modifiant l'arrêté du 7 avril 2023 portant désignation des présidents des conseils régionaux ou interrégionaux de notaires, des établissements d'utilité publique faisant fonction de conseil régional et de leurs délégués pour accomplir les formalités de la légalisation et de l'apostille conformément à l'article 5-2 de l'ordonnance n° 45-2590 du 2 novembre 1945 relative au statut du notariat

<https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000051305642>

Arrêté du 7 avril 2025 fixant les conditions de transmission par le Conseil supérieur du notariat au ministre de la Justice des données statistiques prévue par l'article 18 du décret n° 2021-1205 du 17 septembre 2021 modifié relatif à la légalisation et à l'apostille des actes publics établis par les autorités françaises



<https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000051477784>

Arrêté du 21 février 2025 fixant pour l'année 2024 les coefficients de répartition des contributions entre les régimes d'assurance maladie aux différents forfaits et dotations mentionnés à l'article L. 175-2 du code de la sécurité sociale



<https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000051347773>



Arrêté du 19 février 2025 portant approbation de modifications à la convention constitutive du groupement d'intérêt public « Modernisation des déclarations sociales »

<https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000051296364>



Arrêté du 5 juin 2025 déterminant les communes classées dans des zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements pour l'application des articles 150 U et 150 VE du code général des impôts

<https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000051698945>

Décret n° 2025-131 du 13 février 2025 relatif aux sociétés pluri-professionnelles des professions d'avocat, d'avocat au Conseil d'État et à la Cour de cassation, de commissaire de justice, de notaire, d'administrateur judiciaire, de mandataire judiciaire, d'expert-comptable, de commissaire aux comptes, de conseil en propriété industrielle ou de géomètre-expert



<https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000051169784>

Arrêté du 28 mai 2025 portant modification de l'arrêté du 22 mai 2023 portant approbation du règlement général de l'Agence nationale de l'habitat



<https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000051676241>



Arrêté du 31 janvier 2025 modifiant l'arrêté du 5 mai 2021 portant nomenclature des pièces justificatives des dépenses de l'État

<https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000051132572>



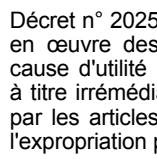
Décret n° 2025-461 du 26 mai 2025 prorogeant le délai de validité des autorisations d'urbanisme délivrées entre le 1^{er} janvier 2021 et le 28 mai 2024

<https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000051661921>

Arrêté du 23 janvier 2025 fixant le taux de la cotisation due par les notaires au titre de la garantie collective pour l'année 2025



<https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000051032765>



Décret n° 2025-419 du 12 mai 2025 portant mise en œuvre des procédures d'expropriation pour cause d'utilité publique des immeubles indignes à titre irrémédiable et à titre rémissible prévues par les articles L. 511-1 et suivants du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique



<https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000051586720>



Arrêté du 14 janvier 2025 portant désignation des membres du jury national de l'examen de contrôle des connaissances prévu par l'article 6 du décret n° 73-609 du 5 juillet 1973 relatif à la formation professionnelle dans le notariat et aux conditions d'accès aux fonctions de notaire

<https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000050976732>



Arrêté du 25 avril 2025 modifiant l'arrêté du 21 décembre 2022 relatif à la mission d'accompagnement du service public de la performance énergétique de l'habitat

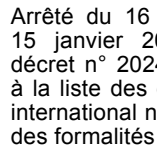
<https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000051592845>

IMMOBILIER / URBANISME / ENVIRONNEMENT



Décret n° 2025-499 du 6 juin 2025 relatif aux informations fournies par le syndic à l'établissement prêteur dans le cadre d'un emprunt collectif du syndicat de copropriétaires

<https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000051698626>



Arrêté du 16 avril 2025 modifiant l'arrêté du 15 janvier 2025 pris pour l'application du décret n° 2024-877 du 16 août 2024 et relatif à la liste des entités de droit privé ou de droit international ne relevant pas du guichet unique des formalités d'entreprises



<https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000051533441>



Arrêté du 14 avril 2025 modifiant l'arrêté du 19 juin 2024 constatant le classement de communes en zone France ruralités revitalisation

<https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000051469445>



Installation des nouvelles études notariales en France

Les études notariales font partie intégrante de notre quotidien : elles nous accompagnent dans des moments importants comme l'achat d'un bien immobilier, la rédaction d'un testament ou la création d'une entreprise. En France, leur présence sur le territoire ne cesse d'évoluer pour répondre aux besoins des citoyens et garantir un accès au droit toujours plus simple et efficace, notamment grâce à la carte d'installation des notaires. La Rédaction vous propose un tableau recensant les dernières créations d'études notariales en France.

Version mise à jour le 26 mai 2025

DÉNOMINATION	DATE DE CRÉATION	CODE POSTAL - VILLE
Office Notarial de Maître Elisa Cremillieux	01/01/2025	26750 - SAINT-PAUL-LES-ROMANS
Melanie Klif Notaire	23/01/2025	69006 - LYON
Boris Cassi, Notaire	01/02/2025	26600 - MERCUROL-VEAUNES
Colombo Aude (Ace)	01/02/2025	79000 - NIORT
Office Notarial La Plume et Le Maillet	03/02/2025	10000 - TROYES
Maître Gatard Camille, Notaire	15/02/2025	41000 - BLOIS
Altillac Notaires	17/02/2025	05500 - SAINT-LAURENT-DU-CROS
SPFPL EA Notaire	17/02/2025	30000 - NIMES
Sophie Crouan-Blin	19/02/2025	35000 - RENNES
SPFPL Léa Mauri Notaire	19/02/2025	83990 SAINT-TROPEZ
VB Notaires	20/02/2025	95190 - GOUSSAINVILLE
Ad Vitam Notaires	27/02/2025	75015 - PARIS
Nota Conseils - SD	27/02/2025	93290 - TREMBLAY-EN-FRANCE
Thomas Verhellen	01/03/2025	59144 - WARGNIES-LE-GRAND
Thierry Cahen	01/03/2025	25000 - BESANCON

les tablées de la loi

dîners - débats by LEGI TEAM

Avocats
Notaires
Directions Juridiques
Compliance Officers

Le Village de la Justice organise régulièrement des dîners-débats pour vous permettre d'échanger avec vos pairs sur les sujets d'actualités de votre profession (nouveaux outils, nouvelles pratiques, recrutement, management, etc.).

À Paris ou en région, ces soirées sont avant tout des moments de partage et de convivialité.

Vous êtes un professionnel du droit
et vous souhaitez recevoir nos invitations à ces dîners ?

Vous êtes partenaire de ces professionnels
et vous avez un message à leur communiquer ?

Un seul contact : ariane@village-justice.com !

DÉNOMINATION	DATE DE CRÉATION	CODE POSTAL - VILLE
Ernest Harold CHELLY et Caroline MONIEZ, Notaires associés	01/03/2025	28160 - DANGEAU
Maud Dewaele	03/03/2025	60420 - Maignelay-Montigny
MM Mabilais	17/03/2025	35000 - RENNES
Christine Bellia-Viero	17/03/2025	60200 - COMPIEGNE
EKAM	18/03/2025	54220 - MALZEVILLE
Office notarial Aurélie Bertrandias	20/03/2025	63200 - SAINT-BONNET-PRES-RIOM
SELARL Dalila Caro	20/03/2025	56240 - PLOUAY
Notaire Touraine Reugny	24/03/2025	37380 REUGNY
2C2L Holding	26/03/2025	78600 - MAISONS-LAFFITTE
Anne-Camille Tanguy	01/04/2025	29000 - QUIMPER
Gaëlle Breton	01/04/2025	29480 - LE RELECQ-KERHUON
Louis-Marie Dauguet	01/04/2025	22650 - BEAUSSAIS-SUR-MER
Laura Bollaert	03/04/2025	11100 - NARBONNE
Herbinot	03/04/2025	85500 - LES HERBIERS
SELAS Maîtres Magnaldi Pauline, Bartolini Michaël et Casanova Claude	03/04/2025	06000 - NICE
SELAS Vincent Ducasse et William Flory	04/04/2025	13006 - MARSEILLE
Office notarial de Maître Muriel Charrier	06/04/2025	85100 - LES SABLES-D'OLONNE
Kai Not	10/04/2025	38090 - VAULX-MILIEU
Sophie Valeriani	15/04/2025	95160 - MONTMORENCY
Paul Kechichian	16/04/2025	14430 - DOZULE
Aramance Goudon et Florian Zylinski Notaires	21/04/2025	75006 - PARIS
Lisa Dhabit	21/04/2025	37100 - TOURS
Sophie Vergelly	24/04/2025	66680 - CANOHES
Juliette Sinson	05/05/2025	37270 - MONTLOUIS-SUR-LOIRE
Patrick Gardereau	05/05/2025	77410 - CLAYE-SOUILLY
Guillaume Lebeau	05/05/2025	76600 - LE HAVRE
Chjara-Maria Villanova	05/05/2025	20000 - AJACCIO
Claire Zeder	05/05/2025	51360 - VERZENAY
Office notarial Marie Robert	06/05/2025	56650 - INZINZAC-LOCHRIST
SELARL Stéphanie Le Roux notaire	08/05/2025	56530 - QUEVEN
Julia Gaudieux	10/05/2025	97490 - SAINT-DENIS
Emmanuelle Sebaux	10/05/2025	44250 - SAINT-BREVIN-LES-PINS
Kévin Boissin	12/05/2025	73100 - AIX-LES-BAINS
Adeline Mariotto	15/05/2025	28130 - MAINTENON
Justine Pinget	19/05/2025	74550 - PERRIGNIER
Tome 2	21/05/2025	76000 - ROUEN



**Fondation
des
Monastères**

•
**Un défi
plein d'avenir**

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

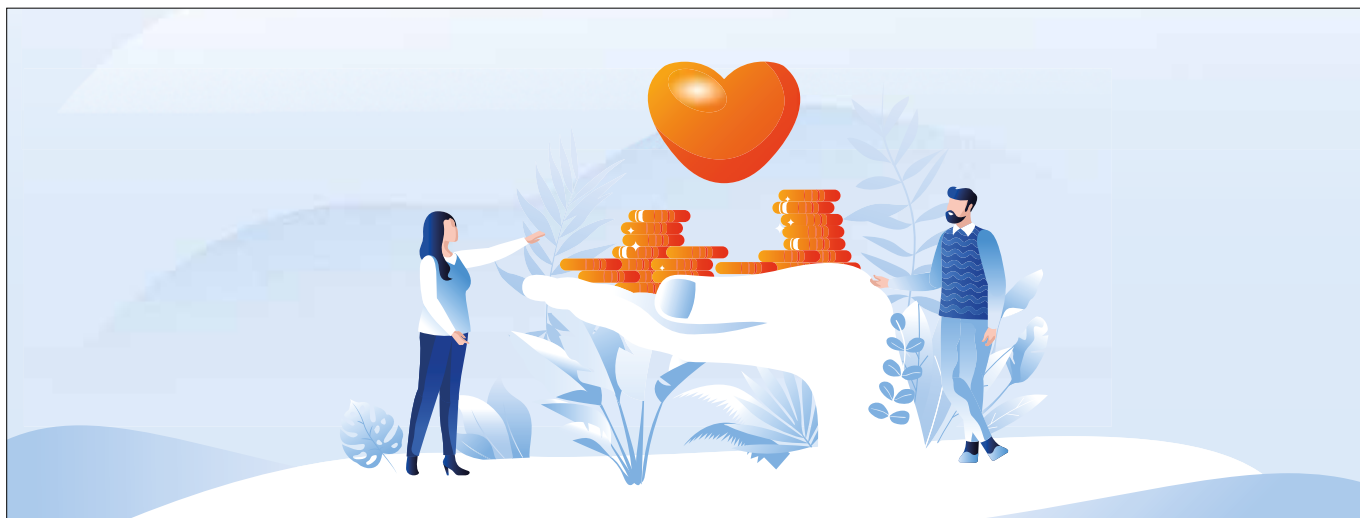
www.fondationdesmonasteres.org
Espace Notaires

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 évolutions récentes de la réglementation relative **aux organismes philanthropiques**

Le décret n°2024-720 du 5 juillet 2024 a profondément réformé les formalités administratives incombant aux fondations d'entreprise, fonds de dotation et fondations reconnues d'utilité publique (FRUP), communément appelés « organismes philanthropiques ». En outre, le décret est venu préciser la définition des bénéficiaires effectifs de ces organismes. Depuis le 26 février 2025, ces entités sont tenues de télétransmettre aux services de l'État l'ensemble de leurs formalités administratives grâce à la nouvelle plateforme numérique « Démarches simplifiées ».

Les enjeux associés à la réforme

L'écosystème associatif et philanthropique français est riche et diversifié. Actuellement, notre pays compte plus de 1,7 million d'associations, 2 000 associations reconnues d'utilité publique, 650 fondations reconnues d'utilité publique (FRUP), plus de 5 000 fonds de dotation et près de 450 fondations d'entreprise.

Avant la réforme, les démarches administratives obligatoires incombant à cette myriade de structures s'opéraient quasi exclusivement *via* les échanges de documents papier. Outre les risques de perte de documents, le temps consacré aux démarches et les difficultés à identifier les bons interlocuteurs administratifs, la digitalisation des échanges présente des avantages évidents, notamment en matière de développement durable.

Par ailleurs, le contrôle et la traçabilité des flux financiers de ces organismes sont une priorité pour les pouvoirs publics, en lien avec la lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme.

Enfin, la cartographie précise et actualisée des dirigeants de ces entités répond aux obligations d'identification des bénéficiaires effectifs.

Dans ce contexte, le décret du 5 juillet 2024¹ vient moderniser, simplifier et sécuriser l'ensemble des procédures administratives applicables aux organismes associatifs et philanthropiques.

Les principales modifications apportées par le décret du 5 juillet 2024

Dispositions relatives aux fonds de dotations

Le décret du 5 juillet 2024 modifie certaines dispositions du décret de 2009². Il liste l'ensemble des formalités déclaratives à effectuer et redéfinit la qualité de bénéficiaire effectif. En outre, il complète le contenu obligatoire des rapports d'activité transmis avec les comptes annuels. Il est notamment demandé aux fonds de dotation de décrire précisément l'ensemble des activités d'intérêt général financées pendant l'exercice et les montants associés.

Dispositions relatives aux fondations d'entreprise

Le décret du 5 juillet 2024 modifie certaines dispositions du décret de 1991³ relatif aux fondations d'entreprise. Les principales modifications concernent la dématérialisation de nouvelles formalités administratives, la redéfinition de la qualité des

1 - Décret n° 2024-720 du 5 juillet 2024 portant dématérialisation et simplification des procédures applicables aux organismes philanthropiques

2 - Décret n° 2009-158 du 11 février 2009 relatif aux fonds de dotation

3 - Décret n°91-1005 du 30 septembre 1991 pris pour l'application de la loi n° 90-559 du 4 juillet 1990 créant les fondations d'entreprise

bénéficiaires effectifs ainsi que la précision des conditions de retrait de l'autorisation administrative.

Dispositions relatives aux fondations reconnues d'utilité publique (FRUP)

Enfin, concernant les FRUP, le décret du 5 juillet 2024 modifie certaines dispositions du décret n°2007-807 du 11 mai 2007⁴. Le décret vient notamment redéfinir le contenu des statuts, rend obligatoire la constitution d'un règlement intérieur et liste l'ensemble des documents devant être transmis à la préfecture. Enfin, il précise la notion de bénéficiaire effectif et consacre la dématérialisation totale des procédures administratives de ces entités.

Rappels sur les obligations de déclaration des bénéficiaires effectifs des organismes philanthropiques

Ces entités sont tenues, dès leur immatriculation ou à l'occasion d'une modification, de déclarer leurs bénéficiaires effectifs, c'est-à-dire les personnes physiques qui les contrôlent de manière effective.

La loi n° 2024-364 du 22 avril 2024⁵ a modifié le code monétaire et financier en créant l'article L561-46-1 dédié aux obligations de déclaration des bénéficiaires effectifs des associations, fondations et fonds de dotation.

Le décret du 5 juillet 2024 définit le bénéficiaire effectif d'un organisme philanthropique comme « *toute personne exerçant en son sein des fonctions d'administrateur, des fonctions de surveillance ou des fonctions de direction* ».

Pour chaque organisme, la déclaration des bénéficiaires effectifs « *indique les nom, prénom, date de naissance, nationalité, profession, domicile et pays de résidence des personnes ainsi désignées* ».

Le portail de télédéclaration « Démarches simplifiées »

Depuis le 26 février 2025, la télédéclaration des démarches administratives des fonds de dotation, des fondations d'entreprise et des fondations reconnues d'utilité publique (FRUP) est réalisée via ce portail dédié. Chaque type d'entité a ses propres obligations déclaratives.

Les fonds de dotation

Pour les fonds de dotation, six procédures de télétransmission concernent les déclarations :

- de création ;

- de modification statutaire ;
- des comptes annuels et du rapport de gestion ;
- d'autorisation pour procéder à un appel public à la générosité ;
- de changements dans l'administration du fonds ;
- de dissolution.

Les fondations d'entreprise

Pour les fondations d'entreprise, cinq procédures sont concernées :

- autorisation de création ;
- autorisation de modification statutaire, prorogation et majoration par avenant ;
- déclaration annuelle des comptes et rapport d'activité ;
- déclaration des changements dans l'administration ;
- déclaration de dissolution.

Les données saisies sur le portail alimenteront automatiquement le Journal officiel des associations et fondations d'entreprise (JOAFE).

Les fondations reconnues d'utilité publique (FRUP)

Les fondations reconnues d'utilité publique (FRUP) télédéclareront désormais quatre procédures :

- autorisation des actes de disposition (emprunt, aliénation) ;
- déclaration des procès-verbaux ;
- déclaration annuelle des comptes et rapport d'activité ;
- déclaration des changements dans l'administration.

Rappelons que les entités sont tenues de déposer leurs comptes annuels et les documents de gestion associés dans le délai légal de six mois à compter de la clôture de l'exercice. Enfin, tout changement dans la composition de la gouvernance est à déclarer le mois suivant la délibération du conseil d'administration de l'entité concernée.

Création du Registre national des fonds et des fondations (RNF)

En parallèle, le décret du 5 juillet 2024 crée un nouveau registre, le RNF, qui recensera les fonds de dotation et autres fonds implantés sur le territoire national. Les entités seront identifiées dans le registre grâce à un numéro d'identification unique, préalablement attribué sur le portail « *Démarches simplifiées* ».

Le registre va progressivement être alimenté par la télétransmission des documents administratifs et de gestion établis par ces organismes.

**Axel Masson et
Christian-Olivier Kajabika**

4 - Décret n°2007-807 du 11 mai 2007 relatif aux associations, fondations, congrégations et établissements publics du culte et portant application de l'article 910 du code civil

5 - Loi n° 2024-364 du 22 avril 2024 portant diverses dispositions d'adaptation au droit de l'Union européenne en matière d'économie, de finances, de transition écologique, de droit pénal, de droit social et en matière agricole

Animaux-Secours : un engagement constant pour la protection animale

En Haute-Savoie, « Animaux Secours – Le Refuge de l’Espoir » projette de s’équiper d’un dispensaire vétérinaire pour y soigner les animaux. En 2023, l’association a implanté en Saône-et-Loire « L’Espoir continue », une deuxième structure d’accueil où sont aménagés un lieu de retraite et un centre de réadaptation pour chiens.

À Arthaz-Pont-Notre-Dame, « Animaux-Secours » prend soin des victimes d’abandons, d’accidents ou de mauvais traitements au Refuge de l’Espoir créé en 1968. La structure abrite à l’année une cinquantaine de chiens, autant de chats et des animaux de la ferme qui voisinent avec des perruches, des canaris, des perroquets, des furets ou des cochons d’Inde.

Moyens humains et financiers

Pour bien fonctionner, Animaux-Secours emploie 17 salariés qu’épaulent des bénévoles et les juniors du Club des Jeunes amis des animaux. « Nous faisons appel à eux pour tout évènement extérieur ou interne, lors de nos portes ouvertes, de salons et de représentations sportives », ajoute Laurent Checko dirige le refuge. « Ils nous aident beaucoup », observe-t-il.

L’association a un budget annuel de 1,2 millions d’euros qu’alimentent pour moitié les dons d’un montant « d’à peu près 200 000 euros » et les recettes issues des participations aux frais d’adoption et des prestations de fourrière.

La part restante provient des legs, essentiels pour subvenir aux besoins. « Sans eux, nous n’existerions pas », affirme le responsable, rappelant qu’aucune subvention publique ne leur était allouée.

Nouvelle structure de soins

Mûri de longue date, le projet d’aménager un dispensaire vétérinaire autonome prend forme à Arthaz. Un appel à la générosité du public a d’ailleurs été lancé pour financer son coût d’environ 600 000 euros. « La structure permettra de fournir des soins à nos pensionnaires », explique Laurent Checko. « Plus les animaux sont nombreux, estime-t-il, plus grands sont les risques de blessures ou de maladies. »

Les chats errants seront stérilisés afin d’en contrôler la population et de réduire les risques d’épidémies. Les animaux des propriétaires dans le besoin seront soignés. Les personnes à faibles ressources pourront en outre bénéficier d’une aide à la stérilisation et à la vaccination.

« Un énorme confort »

Depuis janvier, le recrutement d’une vétérinaire à temps plein permet de dispenser des soins immédiats. « Nous

avons quelqu’un sur place qui peut réagir très vite », se félicite Laurent Checko « Réagir très vite, c’est être plus efficace » assure-t-il, soulignant « un énorme confort pour les animaux ».

« Avant, nous faisons appel à des praticiens partenaires qui n’étaient pas toujours disponibles », raconte le dirigeant. « Il fallait parfois passer des heures au téléphone avant d’avoir un rendez-vous », poursuit-il, déplorant encore les « frais de déplacement élevés » engendrés par les allers-retours entre le refuge et les cabinets.

Retour à la vraie vie

En 2023, un legs a permis l’achat à Bantanges (Saône-et-Loire) d’une ferme de 550 m² bâtie sur un terrain de moins d’un hectare. Le lieu, baptisé « L’Espoir continue », abrite un centre de réhabilitation physique et comportementale qui accueille les animaux fragiles pris en charge médicalement.

Certains ont besoin de soins médicaux lourds. D’autres réclament davantage d’attention. « Devenus craintifs, les chiens maltraités ne peuvent pas rejoindre un foyer », constate notamment Laurent Checko. « Ici, rassure-t-il, ils sont réhabitués à la vie de famille qui devrait être la leur. »

Réapprendre que l’homme est un ami sûr prend du temps. Accepter le collier et le harnais demande autant de patience. « Une fois socialisés, nous les proposons à l’adoption », affirme le responsable.

Havre de paix

Sur place, un lieu d’accueil est aussi réservé aux chiens âgés, « arrivés à un stade de leurs vies où ils n’intéressent plus personne ». Par beau temps, ils flânent dans un parc de 8 000 m². Un ciel menaçant leur fait profiter d’un grand intérieur aménagé. « On peut les adopter sans frais et nous contribuons aux soins vétérinaires à hauteur de 800 euros », souligne le dirigeant.

L’ouverture d’un même espace aux chats vieillissants n’est toutefois pas encore d’actualité. Dans l’immédiat, les priorités de l’association sont d’abord aux aménagements d’un dispensaire vétérinaire et d’une fourrière sécurisée plus confortable. « À condition que de futurs dons et legs nous aident à les financer », prévient Laurent Checko.

Alain Baudin



**Nous LEUR consacrons
toute notre énergie.
Sans vos DONs,
on ne peut rien faire !**

Aidez-nous à LEUR donner de L'ESPOIR !

Plus d'infos, cotisations, dons et legs sur
www.animaux-secours.fr

04 50 36 02 80

info@animaux-secours.fr



animaux-secours

Bien plus qu'un refuge au service de la protection animale

284, route de la Basse Arve - 74380 Arthaz

Retrouvez-nous sur notre page  Animaux Secours : Le Refuge de l'Espoir

L'Institut Bergonié : un centre de référence en oncologie dans le Sud-Ouest

Membre du groupe Unicancer et établissement de référence, l'Institut Bergonié, implanté en Nouvelle-Aquitaine, dispense les meilleurs soins possibles aux malades de cancers grâce à ses expertises et ses innovations en matière d'immunothérapie qui renforcent efficacement la lutte contre la maladie.

À Bordeaux, l'Institut Bergonié est l'un des vingt centres régionaux de lutte contre le cancer affiliés à Unicancer, le seul réseau hospitalier français dédié à la maladie. « *Ce sont des établissements de santé privés à mission publique* », souligne le Professeur François-Xavier Mahon, Directeur général de l'unique centre de Nouvelle Aquitaine. « *Leurs médecins, précise-t-il, ne peuvent y exercer une activité privée et ils ne pratiquent aucun dépassement d'honoraires.* »

Une charte d'engagements garantit à tous un accès aux soins, sans condition de ressources. Le système de santé couvre l'intégralité des frais, sans reste à charge pour les patients.

L'Institut Bergonié emploie 1 246 salariés, dont 120 praticiens hospitaliers, des internes et 600 professionnels du soin. Ils sont physiciens, pharmaciens, manipulateurs en radiologie, infirmiers, aides-soignants, brancardiers ou agents d'accueil. « *Toutes les professions sont représentées* », résume le Pr Mahon.

« Positionné sur le recours »

Le centre, où sont dispensées 70 000 consultations annuelles, ne dispose que de 160 lits réservés aux malades les plus sévèrement touchés. « *C'est peu* », observe le cancérologue, expliquant que « *l'accompagnement et le suivi régulier des malades se pratiquent maintenant en ambulatoire* ».

La prise en charge du cancer du sein, le plus fréquent, est l'une des missions principales du centre où elle représente 35 % de l'activité. L'établissement, « *positionné sur le recours* », est en outre sollicité pour « *trouver des solutions* » favorables aux patients dont la maladie a évolué ou dont les traitements n'ont pas eu d'effet.

« *Dans le cadre de la recherche clinique, nous avons en effet accès à des molécules nouvelles, de phase précoce, qui ne sont pas encore des médicaments* », explique le Pr Mahon. « *Depuis longtemps, poursuit-il, nous avons instauré une méthode plus précise d'étude des tumeurs pour mieux identifier les nouvelles cibles d'une thérapeutique efficace.* »

Les sarcomes en ligne de mire

Essentiellement clinique, la recherche s'étend au secteur translationnel dans lequel les scientifiques étudient les caractéristiques biologiques des malades

afin de comprendre pourquoi certains réagissent mieux que d'autres aux traitements innovants. « *Un axe assez fort* » de cette recherche passe par l'étude des sarcomes, des cancers rares dont souffrent 1 % des adultes et 15 % des enfants. L'Institut Bergonié est d'ailleurs référent en ce domaine.

« *Ces dernières années, rappelle le Pr Mahon, nous avons développé l'immunothérapie en découvrant et en montrant de nouvelles caractéristiques biologiques que l'on peut observer chez les patients.* » Ces identifications ont aidé à « *mieux comprendre les raisons pour lesquelles ils répondaient ou non au traitement par immunothérapie* ».

Accroître la survie des patients

Fin 2021, le consortium Condor, associant sept partenaires de haut niveau dans la prise en charge des sarcomes (dont l'Institut Bergonié, porteur du programme), a été lauréat d'un appel à projets de Recherche hospitalo-universitaire (RHU) en santé.

Soutenu par l'Agence nationale de la recherche (ANR) et financé à hauteur de 10 millions d'euros (M€) dans le cadre des investissements d'avenir du gouvernement, « *le programme RHU que nous lançons a pour objectif de modifier radicalement la prise en charge des patients atteints de sarcomes* », avait alors précisé le Pr Antoine Italiano, chef de l'Unité d'essais cliniques du centre bordelais.

« *Notre objectif, avait-il ajouté, est de développer des programmes d'immunothérapies efficaces pour doubler à terme leur survie.* »

Enseignement et formations

« *Terrain de stage* » pour les étudiants en médecine du deuxième cycle et les internes, l'Institut Bergonié dispense, avec ses équipes, des formations initiales (médicales et paramédicales) en lien avec le CHU et le Collège des Sciences de la Santé de l'Université de Bordeaux.

« *Après un examen de gestion effectué il y a cinq ans, la Chambre régionale des Comptes avait souligné que la moitié des étudiants en médecine passaient au moins une année dans notre centre* », se souvient le Pr Mahon. « *Nous recevons par ailleurs des internes originaires de villes extérieures qui viennent chez nous pendant six mois.* »

CAHIER DES ASSOCIATIONS

« En cancérologie et en biologie, ajoute l'oncologue, nous formons également bon nombre de professionnels de santé, dont une majorité d'infirmières. » En interne, l'établissement dispose par ailleurs d'un organisme de formation continue ouvert à ses personnels.

Des priorités en 2025

Il est prévu cette année d'améliorer le système informatique indispensable pour gérer les millions, voire les milliards de données médicales que génèrent les patients. Une fois intégrées, stockées puis analysées efficacement, elles servent à alimenter les algorithmes de l'intelligence artificielle. L'objectif est de s'assurer de leur bonne qualité pour optimiser l'utilisation de l'IA.

L'Institut Bergonié a déjà recours à l'outil en radiothérapie, en radiologie et dans son laboratoire de pathologie pour améliorer les soins qu'il dispense. « Nos programmes d'IA dans les domaines des sarcomes et de l'immunothérapie nous aident à mieux comprendre ce que l'on observe chez les patients », souligne le Pr Mahon.

L'établissement a par ailleurs pour priorité de poursuivre cette année son projet médico-scientifique « qui consiste à aller encore plus loin dans la classification des cancers ». « Il n'y a pas un type de cancer, il y en a plusieurs milliers », constate le médecin.

« En d'autres termes, poursuit-il, le cancer est une somme de maladies rares et nous définissons ses sous-catégories de manière encore plus précise afin de mieux traiter les patients en nous orientant vers une médecine personnalisée efficace. »

Des besoins constants

L'Institut Bergonié dispose d'un budget de 190 M€ financés à 85 % par la Sécurité sociale sur la base de la tarification à l'activité (T2A) appliquée aux établissements de santé publics et privés. « Cette tarification des actes médicaux est codifiée de manière très stricte », commente le Pr Mahon.

Une part complémentaire, chiffrée entre 3 et 4 M€, provient du mécénat et des dons ou des legs du public et des acteurs économiques. La Fondation d'entreprises Bergonié collecte ainsi chaque année un peu plus de 1,5 M€ qui autorisent le financement de projets de recherches.

« Nos besoins sont permanents car nous devons investir dans des équipements de pointe, de plus en plus onéreux, pour être encore plus performants », confirme le cancérologue. « Le coût de ces machines, indique-t-il, varie de 3 à 6 M€. »

Alain Baudin

**Votre hôpital
à besoin de
vous !**



L'Institut Bergonié est le seul centre de lutte contre le cancer de Nouvelle-Aquitaine assurant des missions de soin, recherche, prévention, enseignement et prise en charge globale en cancérologie.

Notre priorité est claire : faire du cancer une maladie rare !

JE SOUTIENS LA RECHERCHE ET LE CONFORT DES PATIENTS

- ♥ Dons déductibles de l'Impôt sur le Revenu
- ♥ Dons déductibles de l'Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI)
- ♥ Legs et donation*



En savoir plus : www.bergonie.fr/accueil/faire-un-don/

Pôle Communication, Culture et Mécénat : 05 24 07 18 84 - 05 56 33 33 34
Deborah Rache, Lucie Durbecq, Camille Pouget

*L'Institut Bergonié, en sa qualité d'établissement agréé, par arrêté du 16 décembre 1946 et jouissant de la capacité juridique des organismes d'utilité publique, est habilité à recevoir des dons et des legs.

La Fondation Terre solidaire *finance des projets qui vont changer la société*

L'organisation française soutient les initiatives des acteurs associatifs de l'économie sociale et solidaire qui conçoivent, expérimentent et mettent en œuvre de nouveaux modèles de développement.

Née en 2016, la Fondation Terre solidaire veut accélérer la transition écologique en répondant aux défis majeurs que représentent la dégradation massive de l'environnement et l'urgence à construire « *une société plus juste et plus économiquement responsable* ». Fondation abritante, elle permet aussi à des porteurs de projets innovants ou expérimentaux de créer leurs propres organismes sous son égide lorsqu'ils partagent une vision philanthropique identique au service du bien commun.

« *Nous encourageons et nous soutenons des projets à fort impact dans les domaines de l'agriculture, de l'économie sociale et solidaire, de l'énergie et de la protection de l'environnement* », précise Delphine Bellanger, responsable développement de la structure. « *Notre métier principal, poursuit-elle, c'est d'avoir une bonne connaissance des différents acteurs associatifs dans ces secteurs clés et de repérer ceux que nous pouvons aider parce qu'ils ont un projet d'envergure nationale à même de se développer.* »

Quatre priorités

Dans le domaine agricole, la Fondation Terre solidaire encourage les initiatives « *favorables au renouvellement des générations d'exploitants* » qui aident « *les néo-ruraux et les primo-accédants à acquérir des terres et à les cultiver dans le respect du terroir et de la biodiversité* ».

Elle contribue aussi au développement de nouveaux modèles économiques en soutenant des projets « *à fort impact social* », guidés par « *l'envie de transformer les entreprises de l'intérieur pour les amener à des pratiques plus écologiques et une répartition sociale plus équitable de la richesse produite* ».

L'accélération de la transition écologique implique en outre un appui aux initiatives favorables aux énergies renouvelables, photovoltaïques ou hydrauliques, en privilégiant la création de coopératives productrices d'électricité verte « *à l'échelle d'une ville ou d'un quartier* ».

Concernant l'environnement, l'organisation accompagne ses partenaires associatifs « *qui vont agir conjointement pour essayer de protéger l'écosystème forestier français* ». « *On agit main dans la main avec eux* », souligne Delphine Bellanger.

Des exemples concrets

À Marseille, la Fondation Terre solidaire épaula l'association MerTerre (protection de l'environnement) qui inventorie les déchets sauvages trouvés sur les plages pour sensibiliser le public et responsabiliser les pollueurs. Elle est encore aux côtés de Makesense (entrepreneuriat social) qui a créé une plateforme d'offres d'emploi à impact positif aux diplômés d'un niveau Bac + 2 et aux jeunes en phase de reconversion professionnelle.

À L'Île-Saint-Denis, la structure soutient Halage (insertion sociale et professionnelle) dont le projet vise à relocaliser en France la production de fleurs après la réhabilitation d'une friche industrielle. En Afrique, elle a par ailleurs instauré des programmes de microfinancements adaptés aux plus pauvres pour les aider à développer leurs activités économiques.

Donner, c'est agir

Les ressources financières de la Fondation Terre solidaire proviennent des dons qui lui « *permettent d'identifier et de soutenir dans la durée des solutions concrètes qui repensent nos modes de production et de consommation* ». « *Nos aides sur une seule année sont rares*, souligne Delphine Bellanger, *nous les renouvelons généralement pendant trois ou quatre ans pour que les bénéficiaires puissent se projeter dans l'avenir et trouver des financements complémentaires.* »

L'organisation, qui ne touche pas de subvention publique, fait appel à la générosité lors de collectes organisées d'avril à juin, en période d'imposition, puis en novembre et décembre. « *En tant que fondation, rappelle sa représentante, nous pouvons délivrer des reçus fiscaux ouvrant droit à des réductions de l'impôt sur la fortune immobilière.* »

La Fondation Terre Solidaire, que préside Lydie Bonnet-Semelin, est habilitée à recevoir des legs, des donations et des assurances-vie. Reconnue d'utilité publique, elle est labellisée Ideas depuis 2018. En neuf ans, neuf fondations abritées ont été accueillies et 276 projets ont été aidés, principalement en France, à hauteur de 5 millions d'euros.

Alain Baudin

Fondation Alzheimer : 100 % des dons vont à la recherche

La fondation soutient la recherche d'excellence pour mieux comprendre la maladie d'Alzheimer, améliorer les diagnostics, ralentir sa progression et développer des traitements efficaces.

Créée en 2008, la Fondation Alzheimer est depuis quinze ans le premier financeur non gouvernemental des programmes de recherche sur la maladie d'Alzheimer et les pathologies apparentées qui touchent 1,4 million de personnes en France. Le chiffre devrait doubler d'ici 25 ans.

« Le nombre des patients augmente parce que l'on vit plus longtemps », explique le Pr Philippe Amouyel, chercheur universitaire, praticien hospitalier et directeur général de la Fondation Alzheimer.

Des raisons d'espérer

Les progrès de la recherche suscitent l'espoir. « On ne peut pas pour l'instant guérir, observe le Pr Amouyel, mais on peut ralentir ou stopper la progression de la maladie. »

Après des années de travaux, un nouveau test sanguin a été mis au point et plus de 180 molécules à effet thérapeutique sont en phase d'essai clinique dans le monde. Un médicament ciblant l'une des lésions majeures de la maladie a été commercialisé aux États-Unis, au Japon et au Royaume-Uni. Il est en cours d'approbation en Europe.

« Son efficacité biologique est nette, mais l'effet clinique reste limité et les effets indésirables notables », nuance le Pr Amouyel.

Tout pour la recherche

« Pour obtenir des résultats, il faut de l'argent et des chercheurs », prévient le médecin. « Ils sont ensemble indispensables, » affirme-t-il. La Fondation soutient par conséquent des programmes innovants en investissant chaque année plus d'un million d'euros.

Ses ressources proviennent principalement de son fonds de dotation consommable qui couvre l'intégralité des frais de gestion « les plus faibles possibles ». La fondation reçoit aussi des dons et des legs dont les chercheurs bénéficient en totalité. Engagée dans une démarche de transparence, elle a obtenu le label « Don en Confiance » en 2022.

Des actions majeures

« Notre mission essentielle est de financer des projets audacieux et de soutenir les jeunes chercheurs », explique le Pr Amouyel. Le développement d'outils

« performants, originaux, complexes et coûteux », est notamment crucial dans un domaine « hautement technologique ».

La cohorte¹ Memento permet ainsi de mieux comprendre l'évolution de la maladie. Le CATI² analyse quant à lui les images cérébrales des patients atteints. « Aujourd'hui, observe le Pr Amouyel, l'IA permet d'extraire des informations que l'œil humain est incapable d'identifier. » Primordial est encore le maintien « de synergies et d'interactions au sein de la communauté scientifique et médicale » pour « favoriser une recherche pluridisciplinaire sur la maladie ». Il est en outre indispensable d'informer et de sensibiliser le grand public sur la prévention et la manière de préserver « son capital cerveau ».

Des investissements conséquents

La Fondation a lancé en 2025 plusieurs appels à projets, à hauteur de plus de 2 M€. Elle finance ainsi les scientifiques dont les projets novateurs renforcent la lutte contre les maladies neurocognitives.

Des bourses de 200 000 € sont attribuées aux jeunes chercheurs revenant en France et jusqu'à 100 000 € de financement compensatoire sont proposés à ceux qui partent se former à l'étranger. Les Prix Joël Ménard, décernés depuis dix ans, valorisent les parcours remarquables de jeunes talents. Un nouveau récompensera cette année les carrières brillantes de chercheurs ou de médecins en fin de carrière ou à la retraite.

En partenariat avec le *Global Brain Health Institute*, la fondation finance un an de formation au *Trinity College* de Dublin ou à l'Université de San Francisco, où les lauréats de l'appel à projets vont apprendre le management, développer leurs programmes et intensifier leur réseaux de recherche internationaux.

Une initiative nouvelle vise enfin à sensibiliser les collégiens et les lycéens à la recherche sur les maladies du cerveau lors de rencontres entre élèves, enseignants et chercheurs. « L'objectif, souligne le Pr Amouyel, est de leur apporter des fonds pour qu'ils bâtissent ensemble un projet dédié. » Chacun sera doté de 10 000 €.

Pour soutenir les avancées de la science, la fondation finance en outre cette année des initiatives innovantes à hauteur de 300 000 € chacune sur trois ans.

Alain Baudin

1 - Ensemble de sujets suivis dans le cadre d'une étude statistique.

2 - Centre d'acquisition et de traitement des images

CAHIER DES ASSOCIATIONS



Animaux-Secours

**Association créée en 1964 et
reconnue d'utilité publique en 1992**

2 sites : Le Refuge de l'Espoir (74) & L'Espoir Continue (71)
Siège de l'association : Refuge de l'Espoir
284, route de la Basse Arve
74380 ARTHAZ PND
Tél. : 04 50 36 02 80
Mail : info@animaux-secours.fr
Site Web : www.animaux-secours.fr

Accueil et soins aux animaux dans le besoin (chiens, chats, NACs et animaux de la ferme).
Assistance aux animaux égarés et/ou blessés 24h/24 et 7j/7 Service de fourrière intercommunale.
Enquêtes et actions contre toutes formes de maltraitance animale.
Centre de réhabilitation pour chiens maltraités et négligés.
Maison de retraite pour animaux âgés et/ou malades.
Education et prévention auprès des plus jeunes.



Institut Bergonié

229 cours de l'Argonne
33076 Bordeaux
Pôle communication, culture et mécénat :
Téls : 05 56 33 33 34
05 24 07 18 84
Site Web : www.bergonie.fr

L'Institut Bergonié est le Centre de Lutte Contre le Cancer de Nouvelle-Aquitaine. Il assure les missions de soin, formation, recherche, prévention et accompagnement. Notre objectif est de développer des nouvelles stratégies diagnostiques et thérapeutiques dans la prise en charge des patients. Cette ambition suppose une évolution permanente de nos équipements afin de poursuivre nos efforts de recherche. Les dons et legs nous sont essentiels pour maintenir notre rôle de centre de référence en cancérologie.



**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

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



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