

# BTS CJN

## COLLABORATEUR JURISTE NOTARIAL

*Tout en un !*  
Programmes de 1<sup>re</sup> et 2<sup>e</sup> années

Coord. Christel **Morel** **Journel**

## Entraînement intensif aux épreuves écrites et orales

*Fiches de cours*

*Exercices & annales corrigés*

*Conseils méthodologiques*

- U4. Accompagnement du client selon les règles déontologiques
- U5. Conduite d'un dossier en droit des personnes, de la famille et du patrimoine familial
- U6. Conduite d'un dossier en droit des biens dans le domaine immobilier ou de l'entreprise
- U31. Éléments fondamentaux du droit
- U32. Environnement de l'activité notariale



# I. Présentation de la mission de service public du notaire et de son utilité dans le traitement de son dossier

## A. Définition

### 1. Le notaire officier public

Selon l'article premier de la loi contenant organisation du notariat (loi du 25 ventôse an XI), « **les notaires sont les fonctionnaires publics établis pour recevoir tous les actes et contrats auxquels les parties doivent ou veulent faire donner le caractère d'authenticité attaché aux actes de l'autorité publique, et pour en assurer la date, en conserver le dépôt, en délivrer les grosses et expéditions.** »

Selon l'article premier de l'ordonnance n° 45-2590 du 2 novembre 1945 relative au statut du notariat, « *les notaires sont les officiers publics, établis pour recevoir tous les actes et contrats auxquels les parties doivent ou veulent faire donner le caractère d'authenticité attaché aux actes de l'autorité publique, et pour en assurer la date, en conserver le dépôt, en délivrer des grosses et expéditions.* »

Si, à première vue, ces deux textes paraissent identiques, on s'aperçoit en les lisant attentivement que les notaires – originellement qualifiés de « *fonctionnaires publics* » – sont depuis le milieu du xx<sup>e</sup> siècle définis comme des « *officiers publics* ».

Ce statut d'officier public résulte du fait qu'il est délégataire d'une partie de la puissance publique. Il a donc une mission de service public qui consiste à conférer l'authenticité aux actes qu'il reçoit.

Il exerce une **profession réglementée** c'est-à-dire une activité encadrée par une réglementation particulière portant notamment sur les conditions d'accès et d'exercice de la profession et sur des obligations déontologiques contrôlées par des instances professionnelles (ordre ou chambre). Comme le commissaire de justice, il est titulaire d'une charge.

#### Définitions

- **Grosse** : ancien nom donné à la copie d'un acte authentique revêtue de la formule exécutoire, appelée la copie exécutoire.
- **Expédition** : ancien nom donné à la copie d'un acte authentique certifiée conforme à l'original par le notaire instrumentaire, appelée la copie authentique.
- **Chambre** : instance de la profession notariale au niveau d'un ou de plusieurs départements en charge notamment de veiller au respect des règles déontologiques.
- **Authenticité** : caractère conféré à un acte par un officier public dans le respect des règles légales de forme.

### 2. Le notaire officier ministériel

Le notaire est également qualifié d'officier ministériel car il est nommé par le garde des Sceaux et placé sous la tutelle de l'État et plus spécifiquement du Ministère de la Justice.

Toutefois, il n'est pas rémunéré par l'administration étatique. Il n'est donc pas considéré comme un fonctionnaire mais comme un **professionnel libéral indépendant**.

Selon l'article 29 I de la loi n° 2012-387 du 22 mars 2012 relative à la simplification du droit et à l'allègement des démarches administratives, « *les professions libérales groupent les personnes exerçant à titre habituel, de manière indépendante et sous leur responsabilité, une activité de nature généralement civile ayant pour objet d'assurer, dans l'intérêt du client ou du public, des prestations principalement intellectuelles, techniques ou de soins mises en œuvre au moyen de qualifications professionnelles appropriées et dans le respect de principes éthiques ou d'une déontologie professionnelle, sans préjudice des dispositions législatives applicables aux autres formes de travail indépendant.* »

Le notaire exerce une **activité civile** consistant en des prestations intellectuelles. Il n'est donc ni artisan, ni commerçant.

### Définitions

- **Artisan** : personne physique exerçant à titre indépendant une activité civile consistant en un travail manuel.
- **Commerçant** : personne physique exerçant à titre habituel des actes de commerce tels que définis aux articles L. 110-1 et suivants du code de commerce.
- **Professionnel libéral** : personne physique exerçant à titre indépendant une activité civile consistant en une prestation intellectuelle.
- **Garde des Sceaux** : autre nom donné au ministre de la Justice, membre du gouvernement et responsable des services de la Chancellerie, il dirige l'administration judiciaire sans avoir aucune fonction juridictionnelle et aucune autorité directe sur les magistrats du siège.
- **Déontologie** : corpus de règles s'imposant aux membres d'une même profession et dont la violation peut entraîner des sanctions disciplinaires.

Enfin, le **premier alinéa de l'article 7.1.3 du Règlement professionnel du Notariat** recense les activités interdites au notaire c'est-à-dire « *les fonctions de juge (hors juridiction disciplinaire professionnelle), greffier, commissaire de justice, commissaire du gouvernement (rapporteur public), leurs substituts, préposé à la recette des contributions directes ou indirectes, commissaire de police* ».

**L'article 7.1.2.1 dudit Règlement** traite des activités réglementées et plus particulièrement de la rédaction et de la négociation des prêts. Il prévoit en son **second alinéa** que « *le notaire ne peut dresser un acte de prêt qu'en la forme authentique. Il ne peut négocier de prêt qu'assorti d'une garantie réelle ou de la caution d'un établissement financier ou bancaire.*

*Il ne peut recevoir ou conserver des fonds à charge d'en servir intérêt.* »

## B. Missions du notaire

Elles sont multiples et indispensables à la bonne exécution de sa profession. Parmi les trois premières ci-après citées, le notaire ne peut pas en sélectionner une au détriment des autres.

### 1. Authentification et conservation

#### Les sources textuelles

Le notaire est avant tout chargé d'une mission d'authentification. Elle est rappelée par **l'article 2 du code de déontologie** (anciennement : premier alinéa de l'article 2 du Règlement national) définissant le notaire comme « *un officier public ministériel, délégataire de l'autorité publique, chargé d'une mission de service public. À ce titre il reçoit en personne tous les actes et contrats auxquels les parties doivent ou veulent faire donner le caractère d'authenticité attaché aux actes de l'autorité publique. Il recueille le consentement des parties, assure la date, la conservation et le dépôt des actes et en délivre des copies exécutoires et des copies authentiques. [...]* »

**Le premier alinéa de l'article 2.2.2 du Règlement professionnel du Notariat** rappelle que « *le notaire, officier public qui établit des actes authentiques ayant date certaine, force probante et force exécutoire, tenu au secret professionnel, effectue les prestations directement liées à l'exercice de son ministère, qui constituent la raison d'être et la spécificité de sa mission.* »

**L'article 2.2.3 dudit Règlement** précise que « *le caractère d'authenticité est étendu à la comptabilité notariale.* »

### Le sceau et la signature



En principe, il reçoit tous actes et contrats auxquels les parties doivent ou veulent faire donner le caractère d'authenticité. À cette fin, il dispose de son sceau et de sa signature qu'il appose sur la dernière page de la minute afin d'authentifier le document.

**L'article 17 du Règlement professionnel du Notariat** (anciennement: article 14 du Règlement national) prévoit notamment que « *le sceau du notaire doit être conforme aux règles professionnelles en vigueur. Le sceau du notaire salarié mentionne en outre la dénomination de la personne physique ou morale titulaire de l'office au sein duquel il exerce. Le notaire peut détenir un sceau sec et un sceau humide dès lors qu'ils sont identiques. [...]* »

Et **l'article 17 du code de déontologie** de compléter par la disposition suivante: « *Le notaire détient un sceau personnel portant ses nom, qualité, lieu d'exercice et, d'après un modèle uniforme, l'effigie de la République française.*

*Le sceau peut être apposé par voie électronique.* »

L'article 7 du décret n° 71-941 du 26 novembre 1971 relatif aux actes établis par les notaires énonçait déjà que « *chaque notaire est tenu d'avoir un sceau particulier, portant ses nom, qualité et établissement et, d'après un modèle uniforme, l'effigie de la République française.* »

Modèle de sceau (spécimen)	Modèle de signature (spécimen)
	

### Le refus d'instrumenter

Le notaire peut exceptionnellement refuser d'instrumenter dans les cas prévus par **l'article 22 du code de déontologie notariale** ci-après littéralement et partiellement reporté:

« [...] Il [le notaire] doit exercer son office jusqu'à son terme usuel. Toutefois, il peut l'interrompre pour des motifs justes et raisonnables, tel que:

- la perte de confiance nécessaire à la bonne exécution de sa mission, qu'elle émane du notaire ou du client;
- le manque caractérisé de respect du client, tant vis-à-vis du notaire que de ses collaborateurs et de la profession notariale;
- le non-respect par le client des lois et règlements.

Il est interdit au notaire de se livrer ou de prendre part soit directement, soit indirectement, soit à titre personnel, soit par personne interposée, à une opération prohibée par la réglementation en vigueur.

*Le notaire est tenu de mettre un terme à sa mission avec le client dès la survenance d'un événement susceptible de le placer dans une situation de conflit d'intérêts ou de porter atteinte à son indépendance.[...]*»

**L'article 5 du code de déontologie** (anciennement : article 3.2.3 du Règlement national) indique que « *le notaire ne peut refuser ses services à tout client qui le sollicite.*

*Par exception, il est tenu de refuser de prêter son conseil ou son concours en vue de l'établissement d'actes ou de conventions :*

- *impliquant des personnes ne paraissant pas jouir de leur libre arbitre ;*
- *contraires à la loi, frauduleuses ou qu'il sait inefficaces ou inutiles.*

*Il se conforme aux règles d'incapacité professionnelle prévues par les textes en vigueur. »*

Les interdictions relatives aux liens personnels et celles en raison de l'existence d'un intérêt personnel figurent à **l'article 7.2.2 du Règlement professionnel du Notariat**.

**Le dernier alinéa de l'article 22 du code de déontologie** (anciennement : article 6 du Règlement national) précise que « *dans le cas où le notaire requis ne peut instrumenter, il en explique les raisons à son client.* » Par exemple, le notaire peut refuser de recevoir un acte de vente s'il soupçonne qu'une partie du prix sera payée en dehors de sa comptabilité directement entre les parties sans qu'elles ne l'en informent dans un but de fraude fiscale.

De même, **les trois derniers alinéas de l'article 22.1 du Règlement professionnel du Notariat** confirme que « *les motifs justes et raisonnables permettant au notaire de refuser de prêter son ministère résultent de l'article 22 du code de déontologie notariale.*

*Le critère économique ne saurait être un motif juste et raisonnable pour refuser d'instrumenter.*

*Dans tous les cas, il appartient au notaire d'expliquer au client les motifs de son refus d'instrumenter. »*

Cette règle est très importante car elle concourt, avec d'autres, à assurer la sécurité et l'efficacité des actes notariés.

#### **Le caractère authentique d'un acte**

Tous les actes notariés sont authentiques. À l'inverse, tous les actes authentiques ne sont pas notariés. En effet, les actes des officiers d'état civil et ceux des commissaires de justice ne sont pas notariés mais authentiques.

On oppose l'acte authentique à l'acte sous seing privé. Contrairement au second, le premier dispose de trois prérogatives résultant directement de son caractère authentique : la date certaine, la force exécutoire et la force probante.

#### **La conservation des minutes**

Après signature et réalisation des formalités postérieures, le notaire a l'obligation de conserver ses minutes au sein de son office. En effet, **l'article 19 du code de déontologie** (anciennement : article 3.2.2 du Règlement national) prévoit que « *le notaire assure la conservation de ses minutes, du répertoire des actes qu'il a reçus, de sa comptabilité et de ses archives, conformément à la loi et aux textes réglementaires régissant la profession.* »

**Le premier alinéa de l'article 19 du Règlement professionnel du Notariat** précise que « *le notaire peut confier à un tiers agréé par le service des Archives de France, dans le respect de l'article 2.2, l'archivage physique ou numérique des dossiers et des actes.* »

Cette obligation de conservation s'applique également aux actes authentiques électroniques. Ceux-ci sont enregistrés, cryptés et envoyés via le réseau du notariat vers le Minutier Central Électronique du Notariat (MICEN).

Ces archives, appelées des minutiers, sont conservées pendant soixante-quinze ans ou cent ans si une des parties à l'acte est mineure. Au-delà de cette durée, les actes sont remis aux archives départementales.

## Définitions

- **Sceau** : cachet officiel d'une autorité ou d'un officier public leur permettant d'authentifier des actes.
- **Minute** : original d'un acte notarié conservé par le notaire pendant une certaine durée.
- **Date certaine** : caractéristique d'un acte authentique qui ne peut être contestée pour avoir été constatée par un officier public, par suite de son enregistrement ou du décès de l'une des parties.
- **Force exécutoire** : caractéristique d'un acte authentique permettant de procéder à son exécution forcée.
- **Force probante** : caractéristique d'un acte authentique dont la valeur probante est si robuste qu'il ne peut être contesté que par la procédure de l'inscription de faux.

## 2. Devoir de conseil

**L'article 3.5 du Règlement professionnel du Notariat** énonce que « *quel que soit le niveau de connaissances juridiques des personnes qui s'adressent à lui, le notaire doit délivrer un conseil adapté à leur situation et l'information la plus complète. À cet effet, il peut consulter tout expert, toute base de données ou tout organisme de recherches juridiques, notamment le Centre de recherche d'information et de documentation notarial (CRIDON).*

*Ce devoir de conseil objectif et impartial s'exerce de manière identique à l'égard de l'ensemble des personnes qui se présentent devant lui.*

*L'intervention d'un confrère ou de tout autre professionnel ne dispense pas le notaire de son devoir de conseil. »*

Le devoir de conseil est une règle prépondérante dans l'exercice des fonctions de notaire car elle vise à assurer la sécurité et l'efficacité des actes notariés.

Au fil des affaires qui lui sont soumises, la jurisprudence précise au cas par cas l'étendue de ce devoir de conseil comme l'illustrent les arrêts de la Cour de cassation ci-après reproduits en matière de responsabilité civile délictuelle.

Par exemple, à plusieurs reprises et notamment par un arrêt rendu par la première chambre civile de la Cour de cassation en date du 23 novembre 2022 (pourvoi n° 19-24.473, inédit), il a été rappelé que le devoir de conseil du notaire ne s'étend pas à l'opportunité économique de l'opération et, de fait, que sa responsabilité civile ne peut pas être retenue en la matière :

« Vu l'article 1382, devenu 1240, du Code civil :

*Il résulte de ce texte que le notaire n'est pas soumis à une obligation de conseil et de mise en garde concernant la solvabilité des parties ou l'opportunité économique d'une opération en l'absence d'éléments d'appréciation qu'il n'a pas à rechercher. »*

Cette règle jurisprudentielle a été reprise à **l'article 22.1 du Règlement professionnel du Notariat** selon lequel « [...] *Préalablement à la réception de l'acte, le notaire donne aux parties une information adéquate et veille à la bonne compréhension de la nature et de la portée des engagements qu'elles prennent en éclairant leur consentement. Pour autant, il n'est pas tenu à une obligation de conseil et de mise en garde concernant l'opportunité économique de l'opération, en l'absence d'éléments d'appréciation qu'il ne lui appartient pas de rechercher.* »

Enfin, **l'article 26.3.3 du Règlement professionnel du Notariat** ajoute que « *le notaire se doit de donner suite avec diligence à toute demande d'assistance ou de conseil d'un confrère, sauf motif impérieux.* »

## 3. Collecte des impôts et des taxes

Moins connue du grand public mais tout aussi importante, la mission de collecteur d'impôts et de taxes pour l'État et les collectivités territoriales est omniprésente dans la pratique notariale.

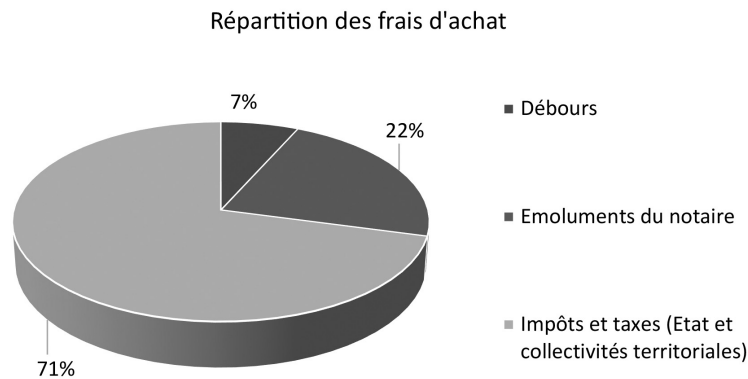
En effet, à l'occasion de chaque acte, le notaire récupère auprès de ses clients divers impôts pour lesquels il est soumis à une double obligation de déclaration et de paiement.

La provision sur frais, à tort appelée « *les frais de notaire* », comprend :

- **les impôts et les taxes** dont sont redevables les clients à l'occasion de l'opération réalisée;
- **les émoluments** du notaire c'est-à-dire sa rémunération déterminée en application du tarif réglementé (fixé et imposé par l'État);
- **les débours** correspondant aux sommes acquittées par le notaire pour le compte de son client et servant à rémunérer les différents intervenants et à couvrir le coût des certains documents.

Par exemple, pour la vente d'un immeuble bâti ancien au prix de 100 000 euros, sans mobilier et sans emprunt bancaire, le simulateur du site de la chambre interdépartementale des notaires de Paris ([Calcul des frais d'achat | Chambre de Paris](#)) annonce une provision sur frais de 8 902 euros arrondis à 9 000 euros, répartie de la manière suivante :

- des impôts et des taxes à hauteur de 6 306 euros;
- des émoluments à hauteur de 1 996 euros;
- des débours à hauteur de 600 euros.



Selon cette source, le total des frais représente 9,00 % du prix d'acquisition dont 6,31 % sont destinés à l'État et aux collectivités territoriales. Toutefois, il est maladroit et réducteur de raisonner en termes de pourcentage du prix de vente.

En revanche, on peut déduire de ce graphique qu'une part très importante de la provision sur frais réclamée par le notaire à l'acquéreur correspond à des impôts et des taxes collectés et reversés à l'administration fiscale par ses soins.

Les règles de taxation de l'acte notarié sont étudiées plus loin. **Se reporter au III du présent chapitre.**

#### 4. Autres missions

La liste des missions ci-après visées n'est pas exhaustive.

##### Le notaire judiciairement commis

Selon l'article 1364 du code de procédure civile, « *Si la complexité des opérations le justifie, le tribunal désigne un notaire pour procéder aux opérations de partage et commet un juge pour surveiller ces opérations.*

*Le notaire est choisi par les copartageants et, à défaut d'accord, par le tribunal. »*

Cette mission consiste à dresser un état liquidatif de régime matrimonial et/ou de succession établissant les comptes entre les copartageants, la masse partageable, les droits des parties et la composition des lots à répartir. Le notaire doit la réaliser dans l'année de sa désignation ; sauf prorogation accordée par le juge.

#### **Le notaire médiateur**

S'il a suivi une formation particulière, le notaire peut ajouter à ses compétences traditionnelles celle de médiateur. Cette mission consiste à aider les parties à trouver elles-mêmes une issue à leur litige. Les particuliers, les entreprises, les associations et les magistrats peuvent solliciter l'intervention d'un notaire médiateur par l'intermédiaire des centres de médiation du Notariat.

Pour plus d'informations, se reporter au II du chapitre 3 intitulé « Gestion des dossiers dans le respect des règles de déontologie et de sécurité des données ».

#### **Le notaire négociateur**

**Le premier alinéa de l'article 7.1.2.2 du Règlement professionnel du Notariat** (anciennement : article 31 alinéa 1<sup>er</sup> du Règlement national) caractérise la négociation de biens à vendre ou à louer comme « *une des activités traditionnelles du notaire [qui] doit être pratiquée en vue de la réalisation d'un contrat et constitue pour le notaire une activité accessoire.* »

**Le deuxième alinéa dudit article** définit la négociation comme la situation dans laquelle « *le notaire, agissant en vertu d'un mandat écrit recherche un contractant, le découvre et le met en relation avec son mandant, directement ou indirectement, reçoit l'acte ou participe à sa réception. [...]* »

Depuis 2016, le Conseil Supérieur du Notariat a souhaité développer ce domaine de compétence à travers un réseau, un site commun (immobilier.notaires.fr) et une marque unique (immobilier.notaires®). Un programme de formation validé par cette instance a été élaboré.

#### **Le notaire gérant d'immeubles**

**Selon l'article 7.1.2.3 du Règlement professionnel du Notariat** (anciennement : article 32 du Règlement national), « *le notaire peut exercer l'activité de gérance d'immeubles à titre accessoire.*

*Le notaire doit être mandaté par écrit par les clients.*

*Le mandat précise l'étendue de sa mission et sa rémunération. [...]* »

Très peu pratiquée au sein des offices notariaux, cette mission consiste à accomplir, à la demande et pour le compte de propriétaires d'immeubles bâtis, des actes de gestion. Par exemples, la signature d'un bail, l'encaissement des loyers issus de la location d'un immeuble.

#### **Le notaire conseiller en gestion de patrimoine**

Cette mission consiste à proposer aux clients des montages financiers et/ou fiscaux adaptés au but recherché dans une optique de la transmission et/ou de protection du patrimoine. Elle est autorisée par le **premier alinéa de l'article 7.1.2.4 du Règlement professionnel du Notariat** en vertu duquel « *le notaire peut exercer l'activité de conseil en gestion de patrimoine à titre accessoire.* »

Ayant une vision d'ensemble du patrimoine de ses clients et une expertise dans différents domaines du droit, le notaire – formé à cet effet – est donc un des professionnels les mieux placés pour dresser un bilan patrimonial et proposer les solutions adéquates.



## Le notaire syndic de copropriété

En application du **premier alinéa de l'article 7.1.2.5 du Règlement professionnel du Notariat**, « *le notaire peut exercer exceptionnellement l'activité de syndic de copropriété à titre accessoire. Cette activité doit rester ponctuelle et temporaire et répondre aux besoins exprimés par un client à l'occasion d'une opération précise.* »

### Définitions

- **Médiation** : processus par lequel deux ou plusieurs parties tentent de parvenir à un accord en vue de la résolution amiable de leur différend, avec l'aide d'un tiers, le médiateur choisi par elles ou désigné par le magistrat saisi du litige.
- **Négociation** : phase de commercialisation d'un bien immobilier au cours de laquelle le propriétaire et le potentiel acquéreur mènent des pourparlers jusqu'à trouver un accord sur le prix du bien avec ou sans l'aide d'un professionnel.
- **Gérance d'immeubles** : activité professionnelle consistant à accomplir pour le compte de propriétaires d'immeubles des actes de gestion dont il est tenu de rendre compte.
- **Ingénierie patrimoniale** : mise en place de stratégies de gestion du patrimoine visant à atteindre un but précis comme, par exemples, la transmission, la diversification ou l'optimisation fiscale.

## Le notaire et la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme

L'article L. 561-2 du code monétaire et financier énonce que :

« Sont assujettis aux obligations prévues par les dispositions des sections 2 à 7 du présent chapitre : [ ... ]

13° Les avocats au Conseil d'État et à la Cour de cassation, les avocats, les notaires, les huissiers de justice, les administrateurs judiciaires, les mandataires judiciaires et les commissaires-priseurs judiciaires, dans les conditions prévues à l'article L. 561-3 ; [ ... ] »

Le I de l'article L. 561-3 du même code précise que :

« I. – Les personnes mentionnées au 13° de l'article L. 561-2 sont soumises aux dispositions du présent chapitre lorsque, dans le cadre de leur activité professionnelle :

1. Elles participent au nom et pour le compte de leur client à toute transaction financière ou immobilière ou agissent en qualité de fiduciaire ;
2. Elles assistent leur client dans la préparation ou la réalisation des transactions concernant :
  - a. L'achat et la vente de biens immeubles ou de fonds de commerce ;
  - b. La gestion de fonds, titres ou autres actifs appartenant au client ;
  - c. L'ouverture de comptes bancaires, d'épargne ou de titres ou de contrats d'assurance ;
  - d. L'organisation des apports nécessaires à la création des sociétés ;
  - e. La constitution, la gestion ou la direction des sociétés ;
  - f. La constitution, la gestion ou la direction de fiducies, régies par les articles 2011 à 2031 du Code civil ou de droit étranger, ou de toute autre structure similaire ;
  - g. La constitution ou la gestion de fonds de dotation ou de fonds de pérennité.
3. Elles fournissent, directement ou par toute personne interposée à laquelle elles sont liées, des conseils en matière fiscale. »