



CONSEIL SUPÉRIEUR
DU NOTARIAT

Magistrat de l'amiable, le notaire crée un environnement juridique stable, nécessaire pour mener à bien des projets,
entreprendre et investir avec succès, tout en réduisant les sources de litiges.

Notaries deal with non-contentious matters. They create a stable legal environment in which clients can undertake projects,
bring their plans to fruition and invest successfully, while reducing sources of conflict.

Par son intervention, il renforce la confiance, sans laquelle il n'est pas de vie sociale paisible ni d'échange possible.
Notaries strengthen the trust on which life in society and social interactions are based.



Mission - Mission	p.2
Ethique - Ethics	p.6
Organisation - Organisation	p.12

Le notariat en France.

The notarial profession in France.

Au 1^{er} novembre 2008 :

4.495 offices

1.309 bureaux annexes

8.741 notaires

plus de 50.000 collaborateurs

1 November 2008:

4,495 offices

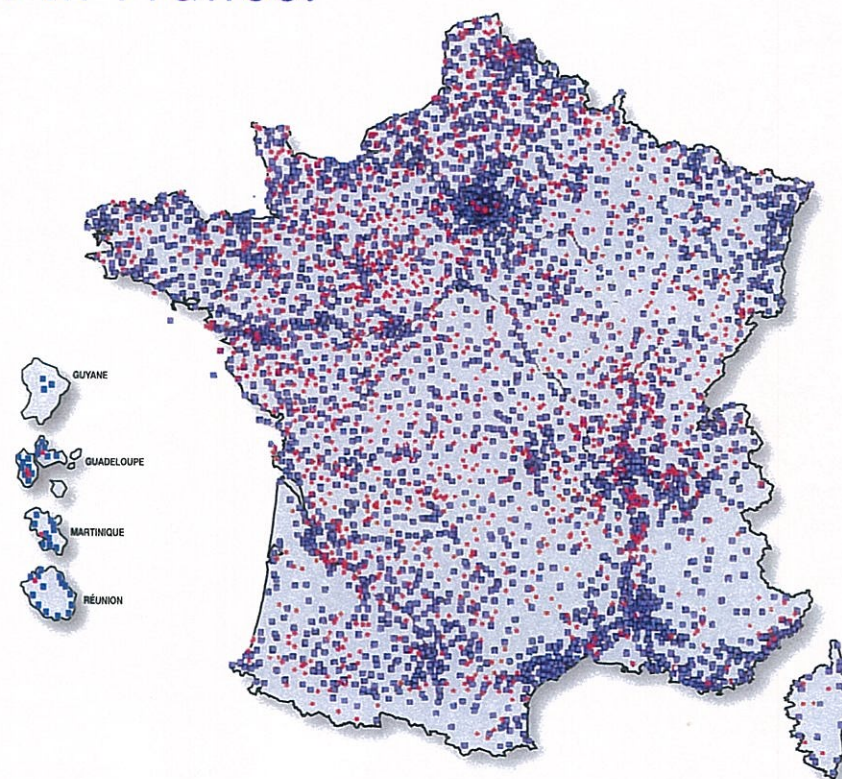
1,309 subsidiary offices

8,741 notaries

More than 50,000 employees

■ au moins un office
at least one office

■ au moins un bureau annexe
at least one subsidiary office



02

Mission



Le notaire : une autorité publique.

The notary: a public authority.

Le notaire est un officier public. Il remplit une mission d'intérêt général au nom de l'Etat : l'authentification des actes, par laquelle ceux-ci acquièrent l'incontestabilité, une valeur juridique équivalente à celle d'un jugement en dernier recours, une force qui s'impose à tous.

Cette prérogative de puissance publique fait du notaire, un magistrat de l'amiable. A cette mission, s'ajoute celle de collecter des impôts et taxes, pour le compte de l'Etat ou des collectivités locales : droits de mutation, taxe sur les plus-values immobilières, droits de succession, droits d'enregistrement, taxe de publicité foncière...

En contrepartie, le notaire est soumis à des obligations exorbitantes du droit commun : il est notamment tenu à l'impartialité et dépend du Ministre de la Justice qui le nomme et met fin à ses fonctions, contrôle

son activité, fixe son tarif, décide de son implantation, de l'ouverture et de la fermeture des offices.

Notaries are public officers who work in the public interest in the name of the state. They are responsible for the certification of legal documents, the process by which documents become acceptable as proof and acquire a legal status equivalent to that of a final court judgment, which is binding on all.

This power means that the notary is a law officer, akin to a judge, in non-contentious matters.

Notaries also act as tax collectors, working on behalf of the state or local authorities. They collect stamp duty, capital gains tax on real property, inheritance tax, registration fees, land registration tax, etc.

In exchange, notaries are subject to strin-

gent rules under the ordinary law: firstly they have a duty to be impartial and secondly they operate under the authority of the Ministry of Justice, which appoints notaries and can dismiss them, it also supervises their activities, sets their prices, decides where they can operate, whether they can open an office at all and whether it should remain open.

Une forme moderne d'exercice du service public.

A modern form of public service.

Bien qu'officier public, le notaire fait partie des professions libérales. Rémunéré par ses clients, selon un tarif réglementé, il exerce donc ses fonctions sans grever le budget de l'Etat, ni celui des contribuables. Les impôts et taxes qu'il collecte pour le compte de l'Etat représentent annuellement environ le triple du montant du budget du ministère de la justice.

Although notaries have a public function, they also constitute a liberal profession. Paid by their clients at prices set by the state, they carry out their duties without burdening the state budget, or the taxpayer. The taxes they collect annually on behalf of the state currently represent around three times the amount of the Ministry of Justice's budget.

Une mission : l'authentification des actes. One mission: certifying legal documents.

Missionné pour authentifier des actes, le notaire leur donne la force de la chose jugée. En apposant sa signature, sous le sceau de l'Etat, sur les actes qu'il rédige (testaments, PACS, actes de vente d'immeuble ou statuts de société), il leur confère une valeur juridique incontestable. Il les rend également exécutoires de plein droit. Avec un acte authentique, face à un débiteur défaillant, nul n'a besoin de recourir à une décision judiciaire pour recouvrer sa créance.

One of the functions of the notary is to certify legal documents, and once certified a document has the force of a final court judgment. When notaries sign a document that they have drafted (such as a will, civil partnership document, property transfer

deed or articles of association), and add the seal of the state, the document acquires a legal status that is beyond dispute. It becomes enforceable as of right. This means that any creditor in possession of a notarised document can recover a debt from a defaulting debtor without having to go to court.

Dès les années 1990, le notariat s'est engagé sur la voie de la dématérialisation des échanges, en veillant à leur apporter à chaque étape, le plus haut degré de sécurité juridique. Il s'est d'abord doté d'un réseau intranet sécurisé reliant les 4600 offices notariaux. Il a ensuite, en liaison avec ses partenaires de l'Etat et de la Caisse des Dépôts notamment, normalisé via Téléactes, les procédures d'échanges dématérialisés entre offices notariaux, Conservations des Hypothèques, services fiscaux ou établissements financiers avec lesquels les notaires gèrent les dossiers de leurs clients. Enfin, il s'est doté de la technologie nécessaire

La sécurité juridique dans l'économie numérique. Legal security in the digital economy.

à une signature électronique totalement sécurisée et certifiée, la première en Europe.

Le 28 octobre 2008, la signature du premier acte authentique totalement dématérialisé, et sa conservation au sein du Minutier central électronique des notaires (MICEN), parachevait ce grand projet. Il permet ainsi au notariat d'atteindre l'objectif qu'il s'était fixé : apporter dans la sphère de l'économie numérique, le même degré de sécurité juridique que celui qu'il apporte depuis des générations avec les contrats sur support traditionnel.

In the 1990s, the notarial profession began to introduce paperless transactions, while ensuring the highest degree of legal security at each stage in the process. The first step was to set up a secure intranet linking 4,600 notaries' offices.

Subsequently, in cooperation with its partners in the public sector and the Caisse des Dépôts (National Savings Bank) particularly, it standardized procedures for paperless exchanges between notaries' offices, land charges registries, tax offices and the finance houses with which notaries manage their clients' files, using Téléactes, an electronic document exchange system. Finally, the profession acquired the technology necessary to ensure totally secure, certified electronic signatures, a first in Europe.

On 28 October 2008, the first completely paperless, notarised document was signed and stored in MICEN (a centralised electronic archive of notarised documents), rounding off this major project. The profession is now able to provide the same degree of legal security in the digital age as it has provided for generations with documents recorded on paper, and has thus achieved its objective.

Le notaire : un gardien du droit.

Notaries: custodians of the law.

Le fichier central des dispositions de dernières volontés.

The central electronic archive of wills.

Afin de s'assurer que les dernières volontés de leurs clients seront respectées, les notaires de France ont créé le fichier central des dispositions des dernières volontés, qui permet de retrouver le testament d'une personne décédée. D'autres pays de l'Union européenne disposant de fichiers similaires, les notaires européens ont pris l'initiative de rendre ces fichiers interopérables, ce qui permet par exemple depuis la France de retrouver un testament en Belgique. Un réseau qui s'étend aujourd'hui avec le soutien de la Commission européenne.

In order to ensure that their clients' last wishes are respected, French notaries have set up a central electronic archive of wills, in which the will of a deceased person can be found. As other European Union countries have similar archives, European notaries have taken the initiative to make these archives interoperable, so that a person in France, for example, can now find a will in Belgium. This network is currently extending with the support of the European Commission.

Le fichier immobilier.

Electronic archive of real property.

Responsable de l'actualisation du fichier immobilier tenu par les Conservations des Hypothèques, le notaire sécurise les transactions immobilières. Grâce à la mise à jour rigoureuse de ce fichier, l'acquéreur d'un bien peut avoir la certitude que son vendeur est réellement son propriétaire.

Charged with keeping the real property archives held by the land charges registry up to date, notaries guarantee real property transactions. Because the archive is always up-to-date, the buyer of a property can be certain that the seller really is the owner.

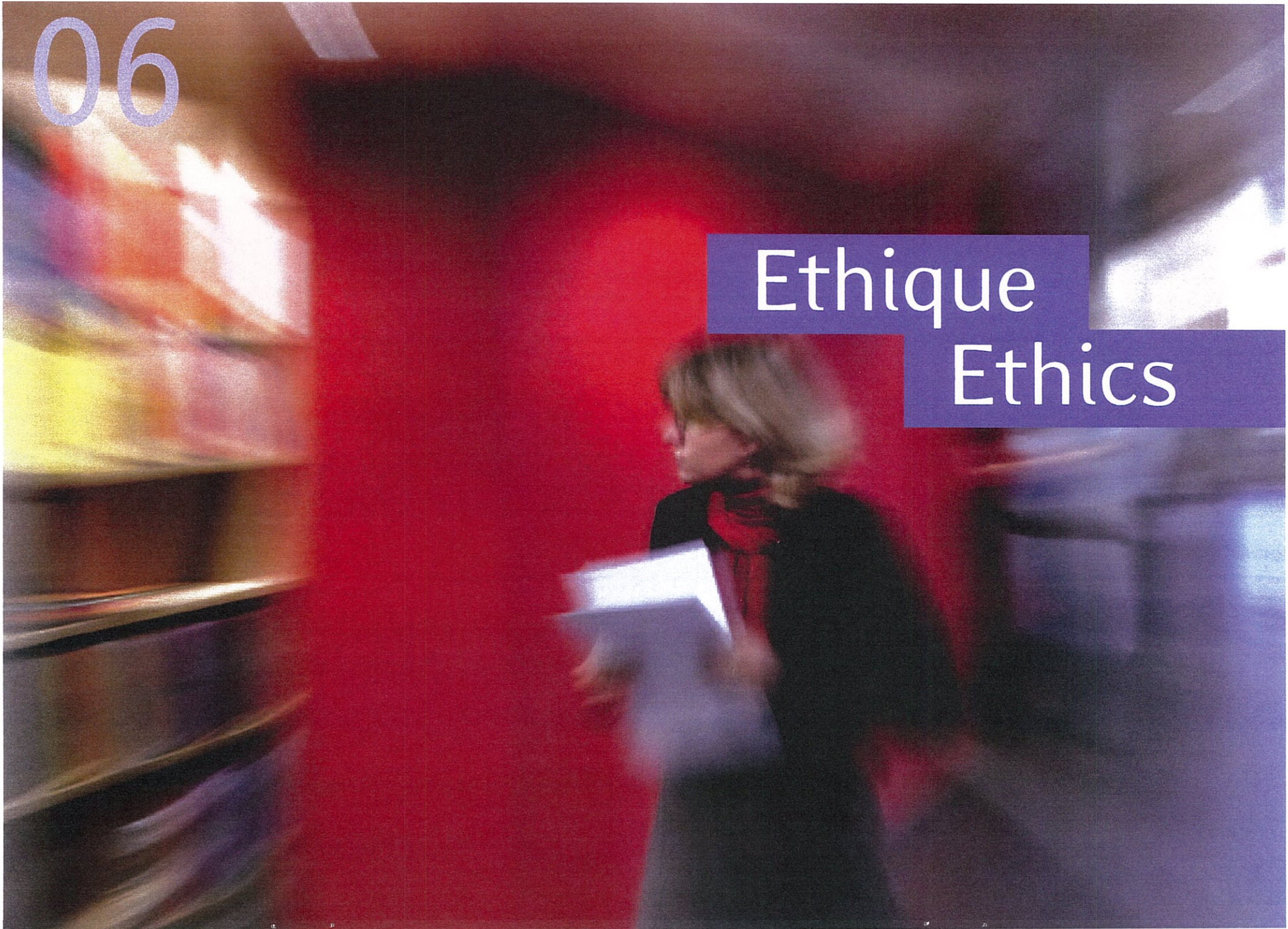
Le notaire garantit que les accords passés entre les parties sont conformes à la loi. Il doit également garder la preuve des actes authentiques afin que chacun puisse faire valoir ses droits, en cas de contestation ou de défaillance. Il en conserve les originaux dans ses archives pendant 75 ans et en délivre des copies authentiques. Ainsi à l'abri de toute modification, les documents demeurent intacts pour témoigner à travers le temps des volontés de leurs signataires.

Notaries ensure that clients' agreements are consistent with the law. They must also retain the evidence of notarised documents, so that each party can enforce its rights in the event of a dispute or default. Notaries retain the original documents in their archives for 75 years and issue notarised copies when necessary. Stored in such a way as to prevent any possibility of amendment, the documents remain intact and provide evidence of their signatories' wishes for many years.



06

Ethique Ethics



Un tiers de confiance.

A trustworthy partner.

Pour conférer l'authenticité, le notaire est soumis à une exigence de probité et de rigueur.

Le notaire est soumis au secret professionnel : les confidences qui sont révélées au notaire, officier public, dans l'exercice de ses fonctions ne sont en aucun cas révélées par lui sous peine de sanctions pénales et disciplinaires voire de dommages-intérêts.

Il est tenu à un devoir de conseil : le client attend de son notaire des explications sur les différentes options qui s'ouvrent à lui et sur les conséquences des actes qu'il va signer.

Ce devoir de conseil implique neutralité et

impartialité : le notaire choisi par un client a une obligation de loyauté envers lui comme envers les éventuels autres cocontractants. L'ensemble de ces exigences donne lieu à des contrôles réguliers effectués sous l'autorité du Procureur de la République.

Because a notarised document is always accepted as genuine, notaries must be extremely thorough, totally accurate and behave with probity at all times.

Notaries are bound by a duty of confidentiality: information disclosed to notaries, who are public officers, in the course of

their duty will not be passed to any other person, on pain of criminal and disciplinary sanctions, or even damages.

Notaries have a duty to give advice: clients expect explanations from the notary on the various options open to them and the consequences of the documents to be signed.

This duty to give advice implies neutrality and impartiality: a notary who has been chosen by a client has an obligation to be loyal to that client, and to any other contracting parties.

All of these requirements mean that inspections are carried out regularly under the authority of the State Prosecutor.

« Le notaire choisi par un client a une obligation de loyauté envers lui comme envers les éventuels autres cocontractants. »

« A notary chosen by a client has an obligation to be loyal to the client and to any other contracting parties. »

Un professionnel transparent.

A transparent profession.

Le notaire exerce son activité sous le contrôle du Ministère de la Justice.

Il est soumis chaque année à une inspection inopinée dont le rapport est remis au Procureur de la République. Portant sur le traitement juridique des dossiers ainsi que sur la rigueur de la comptabilité, cette inspection permet de s'assurer de la qualité professionnelle comme de la probité du notaire. Par ailleurs, le tarif du notaire est réglementée afin de garantir un égal accès des citoyens au service de l'authenticité.

La somme versée au notaire, que l'on nomme improprement « frais de notaire » comprend en réalité pour une vente immobilière par exemple :

- **Les taxes** collectées au profit de l'Etat et aux collectivités locales (environ 8/10^e des frais) : ce sont les sommes que le notaire est tenu de percevoir et de reverser à l'Etat pour le compte de son client.

- **Les déboursés** (1/10^e) : ce sont les sommes acquittées par le notaire pour le compte de son client et servant à payer le coût des différents documents et à régler les frais exceptionnels engagés à la demande du client.

- **La rémunération** de l'office notarial à proprement parler (1/10^e environ), comprend des émoluments proportionnels et fixes (prévus par décret).

Notaries are supervised by the Ministry of Justice.

Inspections are carried out each year, without warning, and a report delivered to the State Prosecutor [who has various civil law functions in addition to prosecuting cases on behalf of the state]. Focusing on the legal processing of files and the thoroughness and accuracy of the accounts, these inspections help to maintain high qua-

lity standards and ensure that notaries can be trusted.

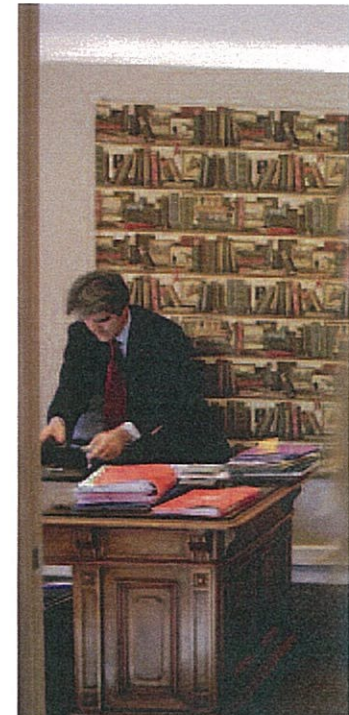
In addition, notaries' prices are regulated in order to ensure that citizens have equal access to notarial services.

The moneys paid to the notary, which are often referred to incorrectly as "notary's fees" comprise, with respect to the sale of real property for example:

- **Taxes** collected on behalf of the state and local authorities (approximately 80% of the costs): sums that the notary is bound to receive and pay to the state on behalf of the client.

- **Disbursements** (10%): sums paid by the notary on behalf of the client to cover the cost of various documents and exceptional costs incurred at the client's request.

- **Remuneration** for the notary's office itself (approximately 10%), which comprises proportional and fixed fees (laid down by Order).



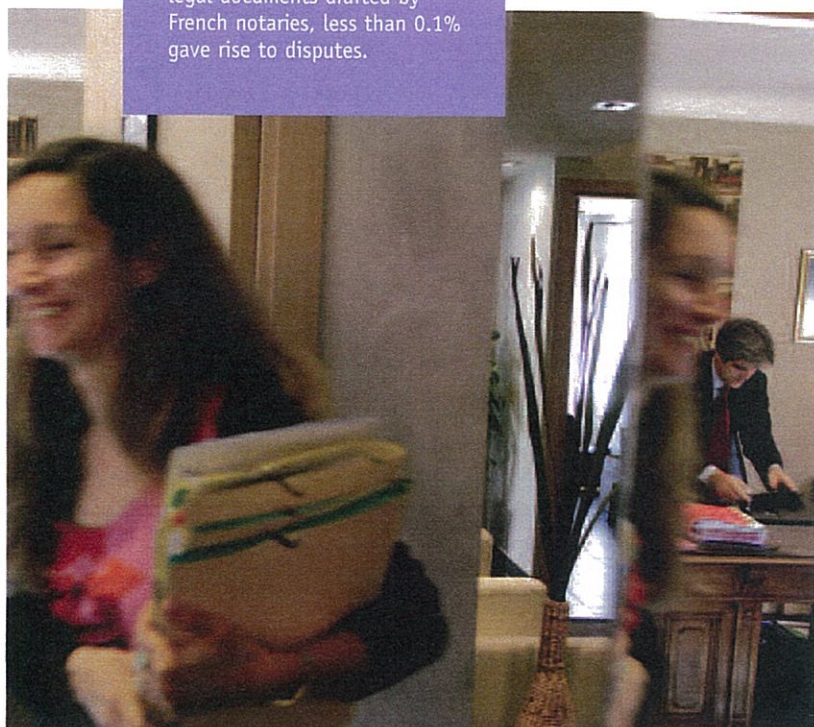
En 2008, sur les 4,5 millions d'actes établis par les notaires français, moins de 0.1 % ont donné lieu à contentieux.

In 2008, out of the 4.5 million legal documents drafted by French notaries, less than 0.1% gave rise to disputes.

Une signature qui engage. The notary's signature is binding.

Le notaire engage personnellement sa responsabilité sur la date et le contenu des actes qu'il authentifie ainsi que sur l'identité de leurs signataires. Il est responsable sur le plan civil en cas de négligence ou d'erreur dans la rédaction des actes et dans les contrôles qu'il doit effectuer. En cas de manquement à la déontologie notariale les instances disciplinaires de la profession et les autorités judiciaires prennent les sanctions qui s'imposent. La profession est dotée de mécanismes collectifs d'assurances et de garantie collective pour couvrir solidairement les dommages occasionnés par les éventuels manquements de l'un de ses membres.

Notaries are personally liable in respect of the date and content of the documents that they notarise and the identity of the signatories. They will be liable in the event of any negligence or error in the drafting of the documents or mandatory checks. In the event of any breach of the notarial code of conduct, the disciplinary bodies of the profession and the judicial authorities will impose the appropriate penalties. The profession has collective insurance and guarantee schemes providing coverage with joint and several liability for damage caused by failings on the part of any of its members.



Un acteur clé de la sécurité juridique.

Notaries play a key role in legal security.

Son acte n'est pas contestable, sauf cas et procédures exceptionnels.

Son acte fait preuve devant des tribunaux.

A notarised document is beyond dispute, except in certain exceptional circumstances or proceedings.

It is always accepted as evidence in court.

La sécurité juridique est la raison d'être du notaire. Par le service d'authentification qu'il fournit, il sécurise les relations contractuelles, qu'il s'agisse d'accords familiaux, de relations de voisinage, de transactions commerciales ou immobilières.

Parce qu'il vérifie l'identité des parties et leur capacité à agir, il fiabilise les conventions qui sont prises.

Parce qu'il s'assure du consentement éclairé, réel et juridiquement valable des parties, il évite que quiconque soit engagé contre son gré ou contre son intérêt.

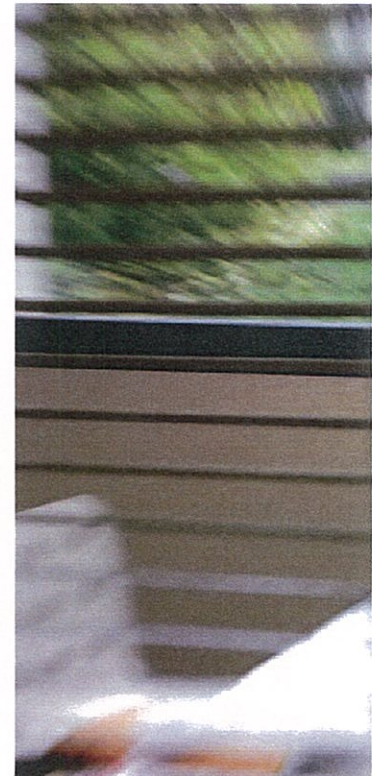
Parce qu'il officialise les volontés qui s'expriment, il apporte de la transparence sur les intentions des parties, les lie fermement à leurs engagements et renforce la confiance entre elles.

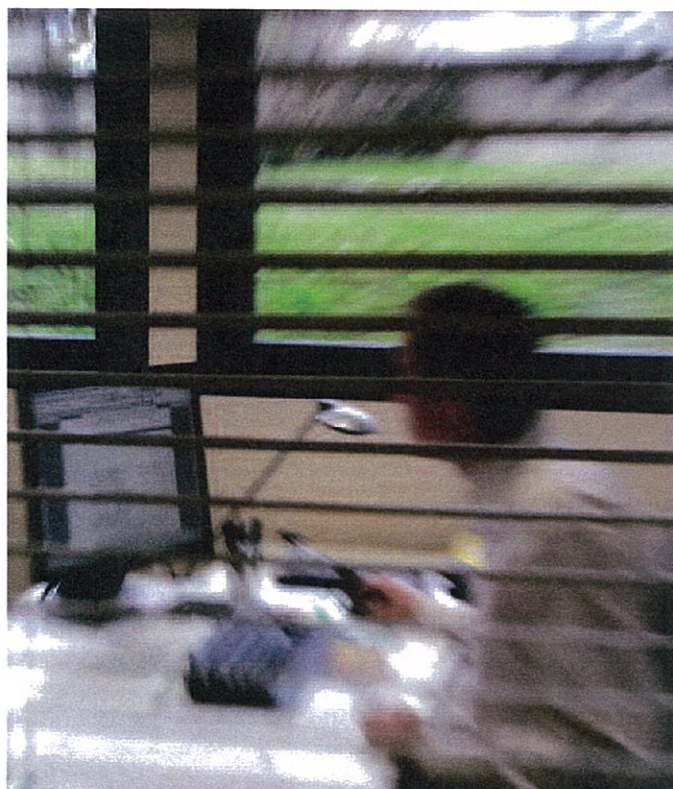
Notaries exist to provide legal security. By providing notarised documents, they make contractual relations secure, whether the document records a family agreement, an agreement between neighbours, or a commercial or real property transaction.

By checking the identity of the parties and their capacity to act, notaries safeguard the agreements that they deal with.

By checking that the parties have given their real, informed and legally valid consent, they make sure that no one is bound against his/her will or interests.

By making the parties expressed wishes official, they make their intentions transparent and bind them firmly to their commitments, thereby increasing the level of trust.





Veillant au bon équilibre du contrat, il s'assure que nul ne soit lésé, tout en veillant au strict respect des lois.

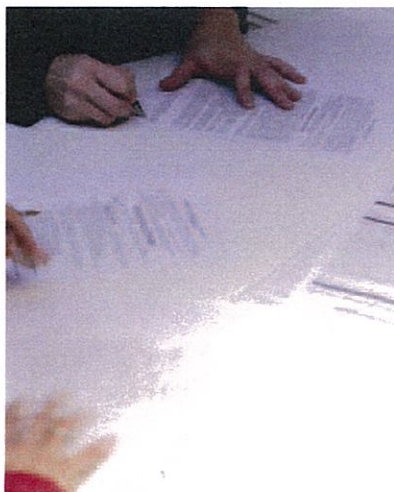
Par son intervention, il crée un environnement juridique stable, nécessaire pour mener à bien des projets, entreprendre et investir avec succès. Il réduit les sources de litiges, évite les procédures conten-

tieuses. Ainsi, il renforce la confiance sans laquelle il n'est pas de vie sociale paisible ni d'échange possible.

Magistrat de l'amicable, le notaire favorise la concorde et l'harmonie de la vie sociale.

Notaries also ensure that contracts are balanced, that no one's interests are harmed, and that the law is strictly complied with.

They create a stable legal environment in which clients can undertake projects, bring their plans to fruition and invest successfully. They reduce sources of conflict and prevent contentious proceedings. Notaries strengthen the trust on which life in society and social interactions are based. Acting like judges in non-contentious matters, notaries foster agreement and the harmony of life in society.



Une relation de confiance auprès du grand public

Les notaires recueillent 89% d'opinions favorables (24% « très bonne opinion » et 65% « plutôt bonne opinion »), devant les experts-comptables (87%) et les avocats (83%). Le jugement des français qui ont déjà eu affaire à un notaire est encore plus favorable (91% d'opinions positives). 87% (48% tout à fait, 39% plutôt) des français estiment en outre que dans la société actuelle, le notaire apporte une garantie pour la protection de leurs biens et de leurs droits. *Extrait du baromètre d'image des notaires auprès des français - IFOP - janvier 2007*

Trusted by the general public

89% of the general public have a positive view of notaries (24% have a "very good opinion" and 65% have a "fairly good opinion"), compared to accountants (87%) and other lawyers (avocats - 83%). French people who have had dealings with a notary think even more highly of the profession, with 91% of this group having a positive opinion. 87% of French people also think that, in contemporary society, notaries guarantee their assets and rights, with 48% being in total agreement with this view and 39% mostly in agreement. *Extract from the IFOP survey of French attitudes towards notaries, January 2007*

Organisation

Plusieurs structures rassemblent les notaires de France :

- Les 92 Chambres dont la compétence est départementale (voire, dans quelques cas, interdépartementale),
- 33 Conseils régionaux dont la compétence est régionale,
- Le Conseil supérieur du notariat dont la compétence est nationale.

French Notaries operate within several bodies:

- 92 département associations (or, in a few cases, with responsibility for several départements),
- 33 regional councils,
- The Conseil Supérieur du Notariat (High Council for the Notarial Profession, on a national level).

Forte de ses 17 siècles d'existence, l'institution notariale séduit toujours.

Dating back for 1700 years, the notarial profession is still very highly regarded.

En France, les grands principes du notariat moderne ont été fixés voici plus de deux siècles, sous le Consulat, par la loi du 25 Ventôse An XI (1803).

La profession notariale elle-même remonte à l'Empire romain, qui l'introduisit en Gaule. Disparue avec les invasions barbares, elle réapparaît au IX^e siècle, sous Charlemagne, s'étend et s'organise sous Saint-Louis, Philippe le Bel, François I^{er} et Henri IV. Au lendemain de la seconde guerre mondiale, l'ordonnance du 2 novembre 1945 en précise l'organisation.

Composante essentielle du système juridique romano-germanique dit de droit écrit, qui imprègne intimement la culture des peuples latins, le notariat s'est diffusé sur quatre continents. Il se développe aujourd'hui dans une centaine de pays, aux traditions culturelles multiples, qui comptent plus des deux tiers de la population mondiale. Les pays

d'Europe centrale et orientale ainsi que la Russie l'ont rétabli après la chute du mur de Berlin. De nombreux pays du Maghreb, d'Afrique et d'Asie lui manifestent un grand intérêt. Aux Etats-Unis apparaît une nouvelle catégorie de juristes, les «civil law notaries».

In France the main principles of modern notarial practice were established more than two centuries ago, in the time of the Consulate, after the Revolution, in the Law of 25 Ventôse [the 6th month of the French Republican calendar], Year 11 of the Republic (1803).

The notarial profession itself goes back to the Roman Empire, which introduced it in Gaul, as France was known at the time. Having disappeared with the barbarian invasions, it re-emerged in the 9th century in the reign of Charlemagne, and was extended and organised in the reigns of Saint Louis, Philippe le Bel, François 1 and Henri IV.

After the end of World War II, the profession was reorganised by a government order dated 2 November 1945.

As an essential part of the Romano-German legal system, also known as the civil law system, which is an essential part of the culture of the Latin peoples, the notarial profession has spread across four continents. It is now used in a hundred or so countries, with many different cultural traditions, covering more than two thirds of the world population. The countries of Central and Eastern Europe and Russia reintroduced the notarial system after the fall of the Berlin wall.

Many countries of North West Africa, and indeed the rest of Africa and Asia show a keen interest in the profession. "Civil law notaries" have now appeared in the United States, where they form a separate branch of the legal profession.

Un service public de proximité.

Providing a service to local communities.

Implanté sur tout le territoire en vertu d'une répartition arrêtée par le Ministre de la Justice en fonction des besoins de la population, le notaire assure un service public juridique de proximité ; sans pour autant que le nombre des notaires soit limité au sein même de l'office. Cette implantation fait l'objet de constantes adaptations (création d'offices, regroupements) afin de suivre les évolutions démographiques.

Le notaire intervient sur les actes de famille ou encore dans le domaine de l'immobilier. A ce titre, on peut légitimement dire de lui qu'il est présent dans les grands moments de la vie humaine.

Son intervention dans l'univers de l'entreprise, du droit rural ou de l'environnement

complète sa vision et en font à la fois un acteur et un témoin privilégié de la vie contemporaine.

French notaries operate throughout the country, providing a legal service to local communities. The distribution of notarial practices is determined by the Ministry of Justice, in accordance with the needs of the population, but there is no limit on the number of notaries operating within any one practice. The distribution of practices is subject to constant revision (with new practices being set up and old ones combining) in order to keep up with demographic change.

Dealing with family matters and real property transactions, notaries are truly

involved at the key moments of people's lives.

Notaries also provide services for companies, and have expertise in the law of the countryside and the environment. With this breadth of activity, notaries play a proactive part in and provide insight into contemporary society.

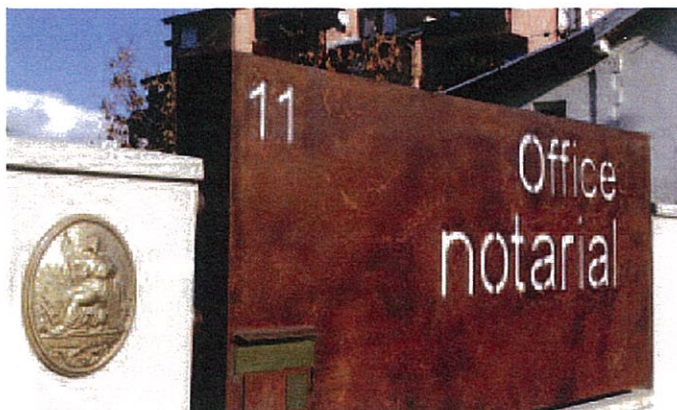


Le notaire : un créateur de droit.

Notaries as a source of law.

Plus quotidiennement, la profession joue un véritable rôle de « centre de recherche » pour adapter le droit à la réalité sociale.

The profession acts as a "research centre" on a daily basis, helping to adapt law to the reality of modern life.



Au plus près de la population, sur l'ensemble du territoire et auprès de tous les milieux, le notaire est un témoin averti des évolutions sociologiques.

Cette position privilégiée permet au notariat d'être force de proposition, instigateur d'idées neuves, auprès des autorités publiques nationales et européennes dans les domaines du droit qui le concerne.

Tous les ans, la profession se réunit en congrès autour d'un thème concernant à la fois la société et la profession. Les travaux des commissions y font progresser la réflexion et la pratique par la qualité de leurs travaux. Par ailleurs, le Conseil supérieur du notariat est régulièrement sollicité par les Pouvoirs publics ou les parlementaires pour fournir des avis et formuler des propositions sur les textes et projets concernant les domaines de compétences des notaires.

Working very closely with ordinary people and all sections of society throughout the country, notaries are informed observers of social change.

This makes the profession a driving force for change and enables it to make proposals to the authorities at national and European level in the areas of law in which they work.

The profession organises a conference every year, at which a subject of interest to society and the profession is considered. Matters of concern and aspects of notarial practice are also discussed by committees, which operate to very high standards. The Conseil Supérieur du Notariat is regularly consulted by the public authorities and Members of Parliament who seek their opinions and ask for proposals on draft laws concerning the legal areas in which notaries have expertise and jurisdiction.

Les congrès des notaires contribuent à la réflexion des pouvoirs publics et aux évolutions législatives.

A titre d'exemples :

- **Congrès de Cannes 1993 : urbanisme et sécurité**
Protection des acquéreurs de lots de copropriété, Loi n°96-1107 18 décembre 1996 dite loi Carrez et décret d'application n°97-532, 23 mai 1997 et Loi SRU du 19 décembre 2000
- **Congrès de Marseille 1999 : demain la famille**
- **Congrès de Lille 2000 : le patrimoine du XXI^{ème} siècle**
- **Congrès de Paris 2004 : le code civil, les défis d'un nouveau siècle**
Réforme des successions et des libéralités, Loi du 23 juin 2006, Réforme du divorce, Loi du 26 mai 2004
- **Congrès de Strasbourg 2006 : les personnes vulnérables**
Réforme des tutelles, Loi du 7 mars 2007

Notaries' conferences contribute to the discussions of the public authorities and help drive legal change.

For example:

- **Cannes Conference 1993: Town planning and security**
The protection of purchasers acquiring shares of co-owned buildings, Law no. 96-1107 of 18 December 1996, known as the Carrez Law and the implementing decree no. 97-532 of 23 May 1997, and the SRU Law of 19 December 2000 (concerned with social solidarity and urban renewal)
- **Marseille Conference 1999: The future of the family**
- **Lille Conference 2000: Family assets in the 21st century**
- **Paris Conference 2004: The Civil Code and the challenges for new century**
The reform of inheritance law and gifts
Law of 23 June 2006, Divorce reform
Law of 26 May 2004
- **Strasbourg Conference 2006: Vulnerable individuals/les personnes vulnérables**
Reform of guardianship, Law of 7 March 2007



CONSEIL SUPÉRIEUR
DU NOTARIAT

60 boulevard de la Tour-Maubourg - 75007 Paris