



Semaine du 01 juillet 2024 au 07 juillet 2024

N° 2868



Le remplacement du notaire absent ou empêché

L'article 26 du code de déontologie des notaires prévoit, en son troisième alinéa, outre la substitution qui figurait déjà dans l'ancien règlement national, la possibilité pour le notaire absent ou empêché de se faire remplacer.

Je vous rappelle que le remplacement, comme la substitution, ne sont possibles que dans les situations ne nécessitant pas la mise en place d'une suppléance.

Par ailleurs, le Règlement Professionnel des Notaires (R.P.N.) précise en son article 26.2.2. les contours du remplacement et pose l'exigence d'une « convention écrite et signée par le notaire remplaçant et le notaire remplacé » ; cette convention « fixe notamment la durée du remplacement et le montant de la rétribution versée par le notaire remplacé au notaire remplaçant à titre de rémunération » (cf. alinéa 2 de cet article).

Si vous êtes dans cette situation, je vous propose de vous référer au modèle de convention de remplacement élaboré par le Conseil Supérieur du Notariat (ci-dessous).

Il s'agit bien entendu d'une trame de base qui pourra être complétée par chacun, en fonction de la situation nécessitant la mise en place du remplacement et des accords éventuels intervenus entre vous.

Jean-Charles RAULT
Président



ACTUALITÉS



MODÈLE DE CONVENTION DE REMPLACEMENT

À télécharger le modèle de convention de remplacement élaboré par le Conseil Supérieur du Notariat.

[modele-convention-de-remplacement-notaire-v-05062024.pdf](#)



SECRET PROFESSIONNEL

Le secret professionnel couvre tout ce qui a été porté à la connaissance du notaire dans l'exercice de ses fonctions.

Il s'étend aux actes, documents, pièces, correspondances y compris électroniques et échanges de toute nature :

- entre notaires ;
- avec la clientèle ;
- avec les instances de la profession ;
- avec les associés d'une société pluriprofessionnelle ;
- avec les tiers.

Le notaire doit veiller à ce que tous ses collaborateurs et prestataires soient instruits de cette obligation qu'ils doivent respecter de la même façon.

Un guide du secret professionnel, actuellement en cours d'élaboration par le Conseil Supérieur du Notariat, vous sera adressé à la fin de l'été.

Retrouvez en PJ le tableau synthétique du "secret professionnel notarial".

[secret-pro.pdf](#)



LA NÉGOCIATION IMMOBILIÈRE

Pour qu'un notaire ait le droit de recevoir une rémunération au titre de la négociation immobilière, trois conditions doivent, cumulativement, être réunies.

- Le notaire doit agir en vertu d'un mandat écrit donné à cette fin, par l'une des parties.
- Le notaire doit rechercher et trouver un cocontractant et le mettre en relation avec son mandant.
- Le notaire doit recevoir l'acte ou participer à sa réception.
- Le tout, ainsi qu'il résulte de l'article 7.1.2.2 du RPN.

La négociation immobilière est une activité accessoire à la réception de l'acte, celui qui négocie participe principalement à la rédaction et à la réception de l'acte. C'est la condition pour que cette activité garde un caractère civil.

L'activité de négociation immobilière ne peut jamais être une activité principale, disjointe de la rédaction et de la réception de l'acte, car dans ce cas, c'est une activité commerciale totalement prohibée dans le notariat.

Il ne peut donc absolument pas y avoir de notaire uniquement négociateur, qui ne représente aucune des parties.

Le notaire négociateur n'existe pas. Il doit être notaire du vendeur et/ou de l'acquéreur, sinon il n'a pas vocation à percevoir son honoraire de négociation.

Si un notaire différent de celui mandaté par le vendeur trouve un acquéreur, qui a lui-même son notaire, le notaire négociateur, qui ne représente aucune des parties, ne pourra prétendre à une quelconque rémunération.



TÉLÉ@CTES - OBLIGATION DE RECOURS À LA TÉLÉPROCÉDURE

Les récents travaux menés conjointement par la DGFIP, le Conseil supérieur du notariat (CSN) et les éditeurs de logiciels notariaux de rédaction d'actes (LRA) permettent la suppression des dernières mesures dérogatoires à l'obligation réglementaire de dépôt via Télé@ctes.

À l'occasion de ces travaux, plusieurs améliorations ont été apportées dans la prise en compte du dépôt de certaines formalités afin de permettre aux notaires de respecter pleinement le champ d'application de l'obligation de dématérialisation.

Depuis le 1er juillet 2024, la mesure dérogatoire à l'obligation réglementaire Télé@ctes qui existait pour certains types de formalités est abrogée.

Les formalités suivantes, signées à compter du 1er juillet 2024, feront donc l'objet d'un refus, par l'ensemble des services, en cas de dépôt papier :

- les actes rectificatifs de vente, de servitudes ou d'attestations immobilières après décès ;
- l'ensemble des servitudes, y compris celles dites complexes (servitude portant sur une parcelle non objet de la vente ; servitudes multiples ; servitudes réciproques...) ;
- les actes portant mainlevée d'une inscription (radiations normales).

IMPACT MAJEUR DE LA RÉFORME DES ASSOCIÉS DES STRUCTURES IS

Une réforme fiscale majeure est entrée en vigueur pour les revenus de 2024, impactant directement les associés de structures soumises à l'impôt sur les sociétés (IS).

Qu'est-ce que cela signifie pour les notaires associés ?

Le dépôt de la déclaration n°2035 BNC devient obligatoire pour déclarer la rémunération de gérance au titre de l'activité libérale. Cette réforme touche particulièrement le notariat, car les notaires sont soumis d'office au régime de la déclaration contrôlée (n° 2035) et n'ont pas de lien de subordination entre associés.

Pourquoi est-ce important ?

Dans le contexte actuel difficile pour la profession, où le maintien de l'activité est primordial, l'importance de cette réforme semble encore sous-estimée par les associés concernés, malgré une large couverture dans les revues professionnelles.

Vous trouverez en pièce jointe une note détaillée sur ce sujet.

[circulaire-importante-suite-a-la-reforme-fiscale-pour-les-revenus-2024.pdf](#)



CONTRÔLE ASSAINISSEMENT COMMUNAUTÉ D'AGGLO LISIEUX

Depuis le 1er janvier 2024 l'ensemble des activités des contrôles en assainissement, qu'ils soient en assainissement collectif (tout à l'égout) ou en assainissement non collectif (ANC), sont désormais gérés directement et exclusivement par le service contrôle de l'assainissement (SCA) au sein d'Eaux Sud Pays d'Auge (ESPA), sur tout le territoire de l'Agglomération Lisieux-Normandie. L'objectif était d'anticiper les contrôles de conformité de branchement (CCB) en proposant le service et ainsi éviter les potentiels litiges à la suite des ventes immobilières.

Depuis le 1er juillet 2024, les contrôles d'assainissement au réseau d'assainissement collectif sont obligatoires sur l'ensemble du territoire concerné par la délibération 2024-053 votée lors du Conseil Communautaire du 20 juin 2024.

En effet, un nouveau règlement de service eaux potable et assainissement collectif a été validé. Ainsi, cela signifie que pour toutes les ventes immobilières sur le territoire de la Communauté d'Agglomération Lisieux-Normandie (CALN), un formulaire de demande de contrôle d'assainissement CCB doit être adressé à l'adresse suivante : controlebranchement@agglo-lisieux.fr afin de procéder à une vérification sur place en présence du demandeur. A la suite de ce contrôle, un rapport de contrôle sur la conformité du raccordement de branchement au réseau d'assainissement pourra être établi.

Pour rappel, la durée de validité d'un rapport de contrôle de conformité de branchement (CCB) est de 10 ans. En revanche, en cas de modification de raccordement ou en cas de branchement(s) supplémentaire(s), un nouveau contrôle devra alors être réalisé afin de vérifier et d'actualiser le dossier.

[2024-053-cycles-de-leau-nouveaux-rs.pdf](#)

[formulaire-ccb-2024-1.pdf](#)



MANAGER ET COOPÉRER EN SITUATION COMPLEXE - SAINT-CYR

Cette formation vous est proposée par le Conseil Supérieur du Notariat, en partenariat avec l'Ecole Spéciale Militaire de Saint-Cyr, sur un format original et loin des schémas classiques.

Dates : du 8 au 10 octobre 2024

Lieu : Gîte des 3 Sapins La Féclaz - 73230 Les Déserts.

Tarif : 2 695 € HT - pension complète.

Contact et inscriptions : inscriptions-csn@scyfco.fr

[flyer-manager-et-cooperer-en-situation-complexe.pdf](#)



LE DERNIER NUMÉRO DE LA REVUE TRIMESTRIELLE CONSEILS DES NOTAIRES EST PARU !

Retrouvez au sommaire :

- Diagnostics : Comprendre le nouveau DPE
- Diviser son terrain : Mode d'emploi d'une opération rentable
- Équiper sa maison : Panneaux solaires, climatiseurs, récupérateurs d'eau, pour ou contre ?
- Architecture verte : Les 10 constructions les plus incroyables au monde

Actuellement en vente en kiosque et [en ligne](#).



BULLETIN DU CRIDON

Bulletin n° 12 du CRIDON de PARIS du 15 juin 2024.

[bulletin-20240615.pdf](#)



DÉCLARATION LSN RC - PLATEFORME DECAN

Pour effectuer vos déclarations de sinistre en ligne, cliquez [ICI](#).

CLÉS REAL

24
JUIL.

[S'inscrire](#)

31
JUIL.

[S'inscrire](#)

28
AOÛT

[S'inscrire](#)

18
SEPT.

[S'inscrire](#)

FORMATIONS



La certification qualité a été délivrée au
titre de la catégorie : **Actions de formation**

Septembre

10

[Ne plus craindre le propriétaire
endetté !](#)

16

[FACE A L'OBLIGATION
D'INFORMATION : LE POINT SUR
LA RÉDUCTION DES
LIBÉRALITÉS](#)

Octobre

01

ACTUALITÉ JURIDIQUE AVEC
LES CONSULTANTS DU CRIDON

16

ÉVOLUTIONS LÉGISLATIVES ET
JURISPRUDENTIELLES EN DROIT
RURAL

Novembre

07

Actualités des rectifications
fiscales en TVA immobilières,
plus-values professionnelles et
changements de régimes fiscaux

19

LES OUTILS DE RÉGULATION
ENTRE LES MAINS DE LA SAFER

26

SÉPARATION COUPLES HORS
MARIAGE : PROBLÉMATIQUE DE
L'INDIVISION

Janvier

23

PROCÉDURE SIMPLIFIÉE DU
DIVORCE ET E-DCM



Accédez à votre wishlist

CVTHÈQUE

Alternance licence professionnelle Métiers du Notariat

Calvados - Manche - Orne

2024-2025

Alternance master 2 droit patrimonial

Calvados - Manche - Orne

VIE DE LA COMPAGNIE

30
JUN

Démission de Me Marie RADIGUE, notaire salariée

SCP Hélène COURTONNE et Savina DUPIN-FIAULT, La Ferté-Macé

01
JUIL.

Retrait de Me Pierre GUINEBAULT, notaire associé

La SCP Pierre GUINEBAULT et Nicolas SHELTON, Avranches est ainsi modifiée : SCP Nicolas SHELTON, notaire associé.

04
JUIL.

Nomination de Me Anaïs LEMARCHAND – MARTINEAU, notaire associée

SCP Hyacinthe BRAMOULLE et Anaïs LEMARCHAND-MARTINEAU, Quettehou.

Prestation de serment à venir.

AGENDA DES ÉLUS

08
JUIL.

Matinée : Rendez-vous de conciliation

11h : Assemblée Générale du Centre de Médiation de Notaires de Normandie

14h : Réunion des membres du bureau

SUCCESSIONS

Calvados :

ROGER Michel
THOMAS JEAN-PIERRE
MADELAINE Didier

Manche :

GAUTIER Arlette
MACE ROGER
BOUTEILLER ELIANE

Orne :

RIVET GILLES
DUVAL Robert Michel
POUSSIER THERESE

ABEL NEE BAILLEUL PAULETTE GROULT ALAIN

HARDOIN Jean

MUTEL Paulette

FLOTAT Jean

SOSNIERZ Agnes

LECOINTRE MARTINE

MAS ROGER

DUFAY DANIEL

DRIEU CORINNE

LAMACHE CATHERINE

GROS Pascal, Robert

BERROU Pierre yvon maurice

VOIDYE ARNAUD REGIS

BERNARD

CAIRON François

LEHAIN Jeanine

BORDET Genevieve

BONHOME Franck

VATTIER Laurence

CORBIN Michel

POMMIER Jean-Claude

BOUDET AUGUSTE

ABELA RICHARD MADJID

AOUCHETTE Kemel

ARZUL ANDRE

BARON PIERRE JULIEN

MAURICE CELESTIN

BERTIN ALEXIS AUGUSTE

MARIE

SAILLANFAIT CHRSTIANE

BARDEAU LUCETTE

GUIBET Marcel

Autres :

AUVRAY JOSETTE



Voir les fils d'infos précédents

[Se désabonner](#)