

→ ACTUALITÉS

→ Libres propos 1265 → Textes 1266-1267 → Jurisprudence 1268-1279 → Doctrine administrative 1280-1282
 → Projets, propositions, rapports 1283-1284 → Échos et opinions 1285-1287 → Entretien 1288 → En région 1289
 → Chiffres et statistiques 1290-1292 → Agenda → À lire → Au journal officiel

Libres propos

NOTAIRE

1265

L'intervention des notaires en matière d'immobilier professionnel

POINTS CLÉS → Le champ d'activité des notaires en matière d'immobilier professionnel est en forte expansion depuis quinze ans → Les modalités d'intervention des notaires sur ce marché sont spécifiques



Catherine Carely, présidente de la chambre des notaires de Paris

Étienne Michelez, vice-président de la chambre des notaires de Paris

Si les missions classiques des notaires ont été régulièrement évoquées depuis l'annonce de la réforme de la profession, il n'en est pas de même pour les offices urbains spécialisés dans les transactions relatives à l'immobilier professionnel, qu'il soit public ou privé. Cette évolution récente, qui témoigne du dynamisme du notariat, a pourtant suscité des confusions qui ont obscurci le débat concernant la profession dans son ensemble.

1. Un champ d'activité en forte expansion depuis quinze ans

Depuis longtemps, un nombre assez restreint d'études urbaines traite les dossiers immobiliers des grandes entreprises privées ou des collectivités publiques.

C'est ainsi que le notariat a contribué à la conception et à l'application des règles de construction, ainsi qu'au développement des ventes en état futur d'achèvement et des divisions en volume, qui ont permis la construction des pôles immobiliers tertiaires du pays.

Cette expérience d'ingénierie globale au service de l'immobilier professionnel a néanmoins connu, depuis quinze ans, un changement de dimension pour deux raisons.

- Tout d'abord, la mutation rapide dans les centres urbains du marché de l'immobilier tertiaire, liée au développement de sa financiarisation et à l'internationalisation des intervenants, a conduit à une évolution et à une adaptation des conditions de présentation de l'offre des services juridiques ou techniques proposés par le notariat.

À titre d'exemple, l'Île-de-France constitue le premier parc immobilier d'entreprises en Europe, avec 52 millions de m² de bureaux (soit 23 % du parc français), 22 millions de m² d'entrepôts, 10 millions de m² de commerces de plus de 1 000 m² et 4 millions de m² de commerces de centre-ville. 30 % des bureaux construits en France au cours des quinze dernières années se situent en Île-de-France (source : URIF). C'est aussi le premier centre de congrès et de salons du monde, ainsi que la première destination touristique.

Alors qu'ils s'établissaient pendant près de six années, de 1991 à 1996, à un niveau compris entre 1 et 2 milliards d'euros, les investissements en immobilier tertiaire ont en effet été multipliés par dix en volume annuel.

Leur encours est ainsi passé de 3,5 milliards en 1997, année de la reprise, à 17 milliards d'euros en 2005 pour atteindre plus de 25 milliards d'euros en 2006 et 2007. Depuis 2008, le volume des engagements en immobilier d'entreprise a chuté pour s'établir aux alentours de 15 milliards d'euros depuis 2011 (source : cabinet Cushman & Wakefield France).

- En second lieu, l'ensemble des collectivités publiques a, depuis dix ans, engagé une démarche sans précédent de rationalisation et de restructuration de son très important parc immobilier, avec le concours d'organismes spécialisés comme *France Domaine*, et a fait appel au notariat à cette fin. L'engagement des travaux du projet du *Grand Paris* va amplifier ce mouvement au cours des prochaines années.

Ces collectivités ou établissements ont renoncé de plus en plus à utiliser l'acte administratif pour les cessions immobilières complexes et privilégient désormais les services des notaires pour les accompagner dans l'ensemble de leurs interventions de gestion de leur patrimoine.

C'est ainsi que *France Domaine*, depuis 2007, comme la société du *Grand Paris*, depuis 2011, organisent régulièrement des appels d'offres auprès des offices des grandes agglomérations pour la rédaction d'actes concernant des opérations de gestion du domaine public, mais aussi pour les opérations d'audit du parc immobilier. Les personnes publiques ont choisi d'appliquer les techniques et procédures des opérateurs privés.

Un certain consensus se dégage chez les analystes sur le maintien de la stagnation de l'activité en raison de la persistance de la crise économique. *A contrario*, les perspectives présentes dans le cadre de grandes opérations urbaines comme le projet Grand Paris témoignent d'un fort potentiel de rebond du secteur.

2. Les modalités d'intervention des notaires sur le marché de l'immobilier professionnel

Dans le contexte décrit ci-dessus, l'activité des études de notaires des compagnies urbaines présentes sur le marché de l'immobilier professionnel a progressé en quinze ans de manière spectaculaire. Le notariat a su proposer une offre globale de services juridiques et s'imposer comme un acteur incontournable dans ce domaine.

A. - La nature des prestations offertes par les offices présents sur ce marché

L'activité des études présentes sur le marché de l'immobilier d'entreprise est sensiblement différente de celle afférente aux autres activités immobilières.

Il s'agit certes de contrats de vente ou d'acquisition, et de financement de ces investissements immobiliers lorsqu'ils sont sécurisés par des garanties hypothécaires. Mais les diligences en amont de la vente (documentation des acquéreurs potentiels) et en aval (détermination des garanties) revêtent une importance accrue en raison de l'importance et de la complexité des actifs. Si les notaires interviennent en effet pour les ventes soumises à publicité foncière, ils sont également très présents sur les cessions de parts sociales qui sont de plus

en plus réalisées avec leur concours. Ils se chargent soit de rédiger les clauses de déclarations et garanties immobilières dans les actes de cessions de droits sociaux dont les sociétés sont porteuses d'actifs sous-jacents, soit de participer à l'analyse et à la constitution de dossiers de ventes d'immeubles, avec le concours d'outils de travail dématérialisés. Ces clauses peuvent représenter des enjeux financiers considérables, notamment dans le cadre de cessions d'actifs industriels (du fait de l'impact des normes environnementales par exemple).

Même dans l'hypothèse où l'acte sous seing privé est rédigé par un avocat, le notaire est souvent chargé d'une fonction d'analyse (audit juridique) de l'immeuble.

Le principal de l'intervention réside dans la maîtrise du long (et toujours aléatoire) processus d'acquisition qui s'accompagne de la constitution d'une base de données par les études représentant les vendeurs et de la réalisation des opérations de *due diligences* approfondies par les études représentant les acquéreurs, de la production d'expertises et d'études portant sur la mise en valeur du patrimoine immobilier, de la rédaction de rapports d'audit en coordination avec les autres équipes de conseils (conseils immobiliers, avocats, conseils techniques, promoteurs...).

Ces expertises ont pour effet, en amont, de mettre à disposition des parties et de conserver une documentation précise et incontestable sur chaque composante d'un ensemble immobilier (droit de propriété, servitudes, droits à construire, règles d'urbanisme, audits techniques des actifs...). En aval, il s'agit de procéder à une information complète de l'acquéreur et le cas échéant à la formalisation des garanties.

La centralisation des flux financiers par les notaires facilite grandement la réalisation de ces opérations, en sécurisant les flux financiers et en permettant, grâce aux virements à la CDC, une parfaite fluidité et une grande rapidité des virements. L'État dispose d'une totale traçabilité de ces opérations.

B. - Le poids financier de l'immobilier professionnel dans la compagnie de Paris

Trente offices de la compagnie réalisent plus d'un tiers de leur chiffre d'affaires dans ce secteur. Ces offices représentent 12 % des offices, 22 % des notaires associés et 32 % des effectifs salariés.

La part de ces études dans le chiffre d'affaires de la compagnie, qui était de 25 % en 1999, a fortement progressé pour se

stabiliser autour de 40 % depuis 2010. Celles-ci représentent à elles seules près de la moitié des résultats de la compagnie. Un tel impact fausse l'interprétation que l'on peut faire des résultats de la grande majorité des offices de la compagnie. C'est ainsi que le résultat par associé de ces offices atypiques est 2,5 fois supérieur à celui des associés des autres offices. Les charges sont aussi plus importantes. Le coût salarial à l'acte dans ces offices est ainsi deux fois plus élevé qu'ailleurs.

En termes de recrutement, depuis 1998, la trentaine d'offices spécialisés en tout ou partie sur ce marché a augmenté ses effectifs de 33 % contre une stagnation des effectifs pour les 220 autres offices de la compagnie. Les emplois créés sont le plus souvent des emplois de forte technicité.

Corrélativement, les taux de rentabilité moyens des offices atypiques restent voisins de ceux constatés dans la compagnie, même si ces taux sont très disparates au sein de ce groupe restreint où il est délicat de raisonner sur une moyenne. Ils dépendent en effet de la spécialisation retenue par l'office, de la nature de la clientèle, de l'aptitude à capter certaines très importantes opérations.

C. - Les modalités d'intervention des offices parisiens sur ce marché

L'intervention des offices parisiens sur le marché de l'immobilier d'entreprise présente deux particularités.

1° Un contexte concurrentiel

Leur intervention s'effectue dans un contexte de partenariat, mais aussi de concurrence, tant sur les prix que sur le domaine d'activité traité.

a) Concurrence extraprofessionnelle

Cette concurrence s'exerce d'abord entre le notariat, qui n'est pas un partenaire obligé sur ce type de prestations, et les autres professions du droit.

L'intervention des notaires est d'abord demandée en raison de leur aptitude reconnue internationalement à répondre aux contraintes de sécurité juridique qu'impose la gestion de tels dossiers. Mais, au-delà, le notariat présente deux autres atouts :

- En premier lieu, il offre de solides garanties en matière de sécurité financière et juridique, grâce à la souscription par le notariat parisien, en matière de responsabilité civile professionnelle, de lignes d'assurance couvrant jusqu'à 150 millions d'euros de dommage par sinistre. Le transfert des

fonds de la clientèle via la Caisse des dépôts apporte par ailleurs une sécurité des flux financiers incomparable.

- En second lieu, l'acte authentique présente des avantages par rapport aux différentes formes d'actes sous seing privé en matière de date certaine, de force probante ou de force exécutoire. L'acte authentique est exécutoire au sein de l'Espace Juridique de l'Union Européenne. C'est pourquoi les aspects plus strictement immobiliers des dossiers concernés sont traités principalement par les notaires. Les avocats traitent alors plus particulièrement les aspects relatifs au droit des sociétés, à la fiscalité, à la législation des baux commerciaux et à la structuration des véhicules d'investissement.

b) Concurrence intraprofessionnelle

Une concurrence existe aussi au sein du notariat. Elle s'exerce selon la nature des dossiers entre les études susceptibles de répondre à la demande de la clientèle.

La concurrence repose sur des appels d'offres qui comprennent un volet sur les rémunérations des prestataires de services (dont les notaires). Ce volet financier est rendu possible, soit en raison de la nature de la prestation (relevant de l'article 4 pour le conseil juridique ou de l'article 13 pour les prestations exclues du tarif), soit pour des prestations incluses dans le tarif en raison de l'importance de la rémunération (qui est souvent très supérieure au seuil de négociabilité de 80 000 euros).

La régulation des appels d'offres est confiée à des professionnels aguerris, aptes à négocier et à contrôler les demandes de rémunération des différents prestataires, à comparer les montants demandés, et à apprécier la nature des prestations proposées.

Chaque compétiteur soumissionnaire retient le concours d'un notaire pour réaliser les opérations de *due diligences*. Mais en fin de procédure, un seul acquéreur sera retenu et donc un seul notaire interviendra pour le compte de l'investisseur retenu et un notaire pour le compte du vendeur. Les autres notaires ne seront pas rémunérés, ou seront faiblement indemnisés pour leurs diligences.

Les dossiers à enjeux les plus importants (les rémunérations sont alors régulièrement supérieures au million d'euros) sont traités par un nombre très restreint d'offices de notaires, ainsi que par un nombre à peu près équivalent de cabinets d'avocats spécialisés dans l'immobilier d'entreprise. Néanmoins, ces compétences se sont diffusées depuis dix ans dans le notariat,

en Ile-de-France comme dans les autres grandes agglomérations.

Le montant global de la rémunération des intermédiaires est fixé par l'investisseur, avec l'aide de ses conseils avocats. La répartition de cette enveloppe s'effectue entre tous les intervenants dans le cadre de l'appel d'offres en fonction de leur contribution.

Le niveau financier n'est pas toujours déterminant, que ce soit pour l'État ou pour les opérateurs privés : c'est souvent l'aptitude au traitement de dossiers complexes qui prime.

2° Une intervention qui implique de substantielles responsabilités pour les offices concernés

Pour chacune des opérations, au moins trois notaires interviennent : le notaire de l'acquéreur, le notaire du vendeur et le notaire de la banque. Chaque client souhaite disposer en effet de son notaire, et de son avocat. Si le notaire du vendeur a la lourde charge de la constitution du dossier technique, les autres notaires analysent ces dossiers pour conseiller leurs clients.

Dans le cas de très grosses opérations, l'acquéreur ou le vendeur peut recourir à plusieurs notaires qui coopèrent alors pour se répartir une charge de travail sollicitant pendant tout le délai de l'appel d'offres des équipes considérables qu'aucun office ne pourrait à lui seul mobiliser.

Les dossiers en cause requièrent des pôles de compétences internes de plus en plus aiguisés au sein des offices, qui doivent être mobilisés en très peu de temps et donc être disponibles à tout moment.

Ces équipes doivent être familiarisées aux méthodes de travail des fonds d'investissements anglo-saxons, étendues aujourd'hui à tous les acteurs du marché, qu'ils soient français ou étrangers, publics ou privés.

D. - Cette activité notariale présente un intérêt général à deux titres

1° Un intérêt manifeste pour l'État de l'intervention des notaires

Celui-ci se fonde sur la sécurité juridique, l'application scrupuleuse des lois et règlements, l'équilibre des conventions. Leurs conditions de paiement sont transparentes (impossibilité d'externalisation de la rémunération du notaire à travers des structures internationales). En matière de lutte contre le blanchiment, le notariat participe sans restriction aux actions engagées par les pouvoirs publics avec Tracfin.

L'acte authentique présente par rapport à l'acte sous seing privé l'avantage d'être un acte public, apte à être contrôlé par les autorités publiques à partir des informations publiées aux services de la publicité foncière, alors que le contrat sous seing privé présenté à l'enregistrement contient souvent des informations synthétiques et difficiles à interpréter.

Enfin, l'intervention du notariat est appréciée par la clientèle car elle permet une transparence et une sécurité absolues des transferts de fonds, ainsi qu'une garantie financière incomparable pour ces opérations d'investissement.

2° Une participation au développement et à la régulation des places juridiques et financières du pays et la promotion du droit français

La participation des notaires au développement et à la régulation des places juridiques et financières du pays, est reconnue par l'ensemble des professionnels de l'immobilier et par leurs partenaires financiers, tant nationaux qu'étrangers (l'intervention du notariat est demandée par les organismes de notation). Il en est de même pour la promotion du droit français auprès d'opérateurs toujours enclins à imposer les techniques juridiques du droit anglo-saxon. Les contrats de prêts notariés restent totalement fondés sur le droit français.

En conclusion, les notaires ont su adapter leur offre de services pour répondre aux besoins de la clientèle des fonds d'investissement étrangers comme pour assister les pouvoirs publics.

La garantie apportée par l'intervention du notaire est liée à l'application des techniques notariales d'expertise et de rigueur, d'assurance, de conservation de la documentation, de centralisation des flux financiers, de bonne réalisation des prélèvements fiscaux et sociaux.

La rémunération des notaires chargés de ce type d'opérations est conforme aux pratiques en usage dans ce secteur hautement professionnel et rompu aux principes de la concurrence.

L'intervention de la profession dans ce domaine a permis de démontrer l'aptitude du notariat à être un interlocuteur crédible des acteurs économiques, pour des coûts d'intervention déterminés en fonction des circonstances de marché. Elle se distingue profondément dans son économie des interventions de la très grande majorité des études, plus dépendantes des domaines classiques d'intervention du notariat.