

Entretien

NOTAIRE

401

Congrès des notaires 2013 : « Le conseil aux collectivités publiques peut être étendu »

Entretien avec Pierre-Jean Meyssan,
président du 109^e Congrès des notaires
et Marc-Henri Louvel, rapporteur général



« Propriétés publiques : quels contrats pour quels projets », tel est le thème du prochain Congrès des notaires qui se tiendra à Lyon du 16 au 19 juin 2013. Dans le cadre des travaux préparatoires, Pierre-Jean Meyssan et Marc-Henri Louvel nous précisent les contours des thèmes retenus – décider, vendre, valoriser, loger – et nous font part de leurs réflexions à la lumière de l'actualité la plus récente, celle du rapport annuel de la Cour des comptes.

La Semaine Juridique : Notaire conseil, notaire rédacteur, comment envisagez-vous l'importance respective de vos missions au service des personnes publiques ?

Pierre-Jean Meyssan : Les deux rôles sont d'égale importance, mais n'interviennent pas au même moment. Le conseil permet d'aider la collectivité à envisager une gestion dynamique de son patrimoine. Or, à l'heure où les collectivités s'interrogent sur les modalités futures de leur financement, la connaissance précise de leur patrimoine est fondamentale. C'est ce que vient de

ces dernières un précieux gain de temps. Établir des origines de propriété, et les vérifier, c'est le cœur de notre métier.

Une fois l'inventaire établi, et seulement à ce moment, la valorisation de ce patrimoine pourra être réalisée, et à côté de France Domains, le Notariat possède tous les outils nécessaires pour mener à bien cette mission.

Ensuite, il saura également rédiger le contrat, étant présent à tous les stades.

Finalement, le notaire peut être présent à toutes les étapes de la réflexion de la

ces demandes, de la plus précise à la plus générale.

Marc-Henri Louvel : Après des collectivités publiques, la mission première est peut-être celle de conseil : le notaire doit être consulté en amont de l'opération pour assurer efficacement cette mission. Prenons l'exemple de la décision de la commune de vendre un bien immobilier : ce bien est-il une dépendance du domaine public ou relève-t-il du domaine privé ? Si la question est soulevée au moment de la régularisation de l'avant-contrat et que le bien est une dépendance du domaine public, la date de signature de l'avant-contrat sera repoussée le temps que la commune constate la désaffectation et que le déclassement soit définitivement acté. Formuler la bonne qualification juridique fait gagner du temps.

La Semaine Juridique : Comment être suffisamment en amont dans les projets des personnes publiques, pour, justement, remplir pleinement cette mission de conseil ?

Marc-Henri Louvel : Cela dépend de la commune ou de la collectivité considérée et de son attente. Le notaire doit lui apparaître plus comme un conseil que comme un rédacteur de contrat. Prenons l'exemple du transfert de compétence par une commune à un EPCI. Le transfert de compétence entraîne la mise à disposition de l'immeuble et des meubles affectés à cette compétence. L'établissement du procès-verbal de mise à disposition n'est pas un acte obligatoirement notarié. Le notaire peut non seulement rédiger cet acte mais également apporter tout conseil sur le transfert ou non de la propriété de ce bien dont l'affectation est transférée.

Pierre-Jean Meyssan : Cela dépend aussi du degré d'implication du notaire vis-à-vis de la collectivité. Les confrères qui tra-

Le notaire peut être présent à toutes les étapes de la réflexion de la collectivité publique, apportant un service global qu'il est le seul à pouvoir proposer

rappeler la Cour des comptes dans son rapport rendu public le 12 février dernier ! La Cour a constaté que certaines collectivités n'avaient pas fait l'inventaire de leur patrimoine, et que, pour d'autres, cet inventaire n'était pas fiable. Pourtant, avant de penser à gérer son patrimoine de manière dynamique, encore faut-il le connaître. Le rôle du notaire est évident : le conseil qu'il pourra apporter aux collectivités dans la réalisation de cet inventaire permettra à

collectivité publique, apportant un service global qu'il est le seul à pouvoir proposer. Bien entendu, ce service ne concerne pas toutes les communes dans les mêmes proportions. Les plus importantes ont en effet des services structurés pour cela. Leur demande de services sera sans doute plus ciblée. Par contre, pour les collectivités plus petites, cette demande peut être beaucoup plus générale. Nous avons les atouts pour répondre à l'ensemble de



© BRUNO LEVY

Pierre-Jean Meyssan est notaire à Bordeaux. Il est le président du 109^e congrès des notaires de France qui aura lieu à Lyon, du 16 au 19 juin 2013. Pierre-Jean Meyssan a été rapporteur général du 103^e congrès des notaires de France (le division de l'immeuble).

Nos Congrès permettent de donner un grand coup de projecteur sur tel ou tel sujet. Concernant le 109^e Congrès, nous souhaitons poursuivre cette action en régions

vaillent avec les collectivités connaissent parfaitement le niveau de sollicitation auquel ils peuvent être soumis ! Si la collaboration est efficace, le notaire peut être saisi très en amont, parfois au stade du projet de délibération. Dans ce cas, il y a une parfaite adéquation entre la mission du notaire conseil et la rédaction de l'acte qui s'ensuit.

La Semaine Juridique : Vous évoquez un rôle du notaire conseil, plus en amont... Envisagez-vous une plus grande implication de la profession, par exemple, au stade de l'élaboration des documents d'urbanisme ?

Marc-Henri Louvel : Nous restons des techniciens, pas les stratèges ! L'établissement d'un programme local de l'habitat - PLH - suppose de définir une stratégie sur une durée déterminée... Devons-nous intervenir dès ce moment ? La question se pose.

Pierre-Jean Meyssan : Votre question montre bien combien le conseil aux collectivités publiques peut être étendu. Certains confrères sont déjà parvenus à ce stade. Mais reconnaissons-le, leur nombre est très marginal. Nous espérons qu'ils

trouveront dans le Congrès matière à aller encore plus loin.

Mais le Congrès s'adresse aussi à tous les autres, ceux qui souhaitent dynamiser leur partenariat avec les collectivités. En effet, nombre d'entre elles ont un notaire, mais le lien n'est pas forcément très développé. Or, la commune est tout à la fois un client comme un autre à qui il faut apporter le même soin et la même densité de services, mais aussi un client un peu spécifique, en raison d'éléments juridiques qui lui sont propres.

La Semaine Juridique : Le Congrès compte faire œuvre de pédagogie, pour former les notaires, et les inciter à se mettre plus au service des propriétés publiques ?

Pierre-Jean Meyssan : En effet, le Congrès fera particulièrement œuvre de pédagogie cette année, et nous souhaitons prolonger cette approche pédagogique après le Congrès. Nous le savons, nos Congrès permettent de donner un grand coup de projecteur sur tel ou tel sujet.

Concernant le 109^e Congrès, nous souhaitons poursuivre cette action en régions. Nous réfléchissons à un projet en partena-

riat avec l'Institut notarial des collectivités locales : il s'agira de décliner une journée de formation dans les régions qui en feront la demande, afin d'expliquer aux acteurs locaux, à travers l'exposé de thèmes sélectionnés, ce que le notariat peut leur apporter.

Ensuite, de façon traditionnelle, les quatre commissions proposeront des modifications législatives, mais nous souhaitons aussi fixer des points de droit qui font débat aujourd'hui. Il n'est donc pas exclu que nous ouvrons la tribune d'une (ou plusieurs !) commission à quelqu'un - une personnalité dont la voix porte - qui, à travers sa vision de la question, viendra fixer le droit positif. Le Congrès jouera alors à plein son rôle d'outil de formation.

La Semaine Juridique : La formation des notaires est au cœur de ces questions, surtout lorsque vous soulignez notamment la technicité et le poids grandissant de la réglementation communautaire. Comment la profession peut-elle y répondre ?

Pierre-Jean Meyssan : L'impact de la réglementation communautaire dans notre droit interne est devenu tel que le nier serait tout bonnement irresponsable. Dans la matière qui nous occupe, certaines directions sont tracées par les juridictions européennes elles-mêmes. Raison de plus pour prolonger l'action après le Congrès, et mobiliser tous les acteurs de la formation notariale sur ces thèmes. Nous avons conscience de l'enjeu ; il y a une attente importante que nous ne devons pas décevoir !

La Semaine Juridique : Grande attente, également, en matière de logement social, au cœur de l'actualité et des travaux de la quatrième commission. Comment le notariat peut-il, plus encore qu'aujourd'hui, s'associer aux réponses à apporter en la matière ?

Marc-Henri Louvel : Le logement social est une importante préoccupation des collectivités territoriales... et de l'État. Les notaires sont de plus en plus confrontés à la législation HLM, tant en matière d'acquisition de terrains ou d'immeubles par les organismes HLM, que par la vente aux locataires qui sert à constituer des fonds propres se substituant eux-mêmes à la baisse significative