



## PARCOURS : AVOIR RECOURS A UN NOTAIRE

Pour acheter un appartement, mettre un patrimoine en commun ou après un décès : le recours à un notaire est nécessaire. Quand et comment intervient-il ?

### DEMARCHES

Couple et famille	
<b>Contrat de mariage</b>	<p>Le contrat de mariage n'est pas une obligation : en son absence, les époux sont soumis au régime de la communauté légale réduite aux acquêts.</p> <p>Mais en fonction de la situation, patrimoniale et/ou familiale (par exemple familles recomposées, travailleur indépendant... ) il peut être judicieux de choisir un autre régime (acquêts aménagés, participation aux acquêts, communauté universelle ou séparation des biens, ... ). Dans ce cas le recours à un notaire est <b>obligatoire</b>.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Si le couple n'est pas encore marié le contrat devra être établi avant la célébration du mariage.</li> <li>- Pour changer de régime matrimonial ou modifier le contrat de mariage, les époux doivent autrement attendre 2 ans.</li> </ul> <p>A noter : l'homologation du nouveau contrat par le juge aux affaires familiales est elle aussi obligatoire dans 2 situations :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le couple a à sa charge des enfants mineurs,</li> <li>- un des époux, un des enfants majeurs, ou un des créanciers du couple conteste le nouveau contrat.</li> </ul>
<b>Pacs</b>	<p>Le recours à un notaire n'est pas obligatoire pour la conclusion d'un Pacs, mais dans certains cas les conseils d'un notaire s'avèrent nécessaire (organiser un patrimoine commun, gérer la situation des héritiers... ). En effet à défaut de mention précise dans la convention, les partenaires sont soumis au régime de la séparation des biens.</p>
<b>Divorce</b>	<p>Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017 la procédure de divorce par consentement mutuel est modifiée :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- désormais les conjoints s'entendent sur les conditions de la rupture et ses effets, éléments qu'ils constatent dans une convention qu'ils rédigent, assistés chacun d'un avocat (ils ne peuvent plus, comme précédemment, recourir au même avocat).</li> <li>- ils enregistrent leur convention auprès d'un notaire (sans être entendus par le juge, comme précédemment, exception faite en présence d'un enfant mineur demandant lui à être entendu par le juge).</li> </ul>
Patrimoine	
<b>Succession</b>	<p>Le recours au notaire pour le partage d'une succession est obligatoire dans le cas où la succession comprend un/des bien-s immobilier-s.</p>
<b>Donation</b>	<p>La donation peut se faire de manière informelle, ou par acte notarié. L'acte est donc en principe libre, mais attention : en présence d'héritiers réservataires et/ou selon le montant de la donation, mieux vaut se renseigner auprès d'un notaire pour éviter les conflits d'héritage ultérieurs ou les erreurs auprès des impôts.</p>

	Le recours au notaire est par contre <b>obligatoire</b> en cas de : donation d'un bien immobilier, donation faite par contrat de mariage, donation au dernier vivant, donation-partage.
<b>Immobilier</b>	
<b>Achat / vente</b>	Négociation de vente, signature d'avant-contrat, signature de vente : le recours a un notaire est <b>obligatoire</b> en cas de transmission d'un bien immobilier. C'est le notaire également qui assure la publication de l'acte de vente.
<b>Transmission de biens immobiliers</b>	Outre l'achat/vente, lors de toute transmission de bien immobilier (donation, succession...), le recours au notaire est <b>obligatoire</b> .
<b>Autres actes</b>	
<b>Actes authentiques</b>	Le notaire authentifie les actes qu'il établit : un certain nombre d'actes, librement consentis, peuvent donc également être signés devant notaire afin de leur donner plus de force. Il peut s'agir par exemple : <ul style="list-style-type: none"> <li>- des testaments</li> <li>- des Pacs</li> <li>- des mandats de protection future</li> </ul>
<b>Enregistrement / conservation</b>	Le notaire enregistre et conserve les actes authentiques réalisés à son étude.
<b>Conseil</b>	Le notaire est un officier public qui peut également conseiller juridiquement ses clients (fiscalité, patrimoine... ). Nb : il existe des permanences gratuites par téléphone / auprès des Chambres départementales des notaires. Les tarifs des notaires en matière de conseil (juridique, fiscal ou financier) sont fixés totalement librement, mais si le conseil se fait à l'occasion de la signature d'un acte tarifé, la consultation est généralement gratuite.

## FOCUS

<b>Acte sous seing privé</b>	
On parle d' <b>acte sous seing privé</b> lorsque les parties, d'un commun accord, rédigent et signent un contrat.	
	C'est un acte juridique qui peut également être rédigé par un tiers dès lors que celui-ci n'agit pas en tant qu'officier public (par ex. exemple : un avocat peut rédiger un contrat sous seing privé).
	La rédaction d'un acte sous seing privé n'est en tant que tel soumis à aucun formalisme, sauf l'obligation de signature.
<b>Acte authentique</b>	
Par opposition, un <b>acte authentique</b> répond à un certain formalisme et a force probante et exécutoire.	
<b>Formalisme</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- l'acte authentique est un acte reçu par un officier public, comme le notaire</li> <li>- les signataires ainsi le notaire doivent être présents lors de la signature de l'acte</li> </ul>
<b>Force juridique</b>	En apposant son sceau et sa signature le notaire : <ul style="list-style-type: none"> <li>- constate officiellement la volonté des parties</li> <li>- apporte preuve de la date de signature de l'acte / du lieu de signature</li> <li>- donne à l'acte force exécutoire (c'est à dire la même force qu'un jugement définitif)</li> </ul>

## COMPOSITION DES FRAIS DE NOTAIRE

---

<b>Taxes</b>	
<b>Environ 8/10<sup>ème</sup> des frais</b>	Les sommes que le notaire est tenu de percevoir et de reverser à l'Etat pour le compte de son client. Elles varient suivant la nature de l'acte et la nature du bien.
<b>Débours</b>	
<b>Environ 1/10<sup>ème</sup> des frais</b>	Les sommes acquittées par le notaire pour le compte de son client et servant à rémunérer les différents intervenants et/ou à payer le coût des différents documents, ainsi qu'à régler les frais exceptionnels engagés à la demande du client (ex. certains frais de déplacement).
<b>Tarifs du notaire</b>	
<b>Environ 1/10<sup>ème</sup> des frais</b>	Les sommes qui correspondent à la rémunération du service notarial à proprement parler. Les tarifs des notaires sont réglementés, variant selon l'acte effectué.

## SERVICES

---

- Chambre départementale des notaires : (*professionnels, ...*)
  
- Point d'accès aux droits : (*professionnels, ...*)

## FOIRE AUX QUESTIONS

---

« Nous vivons en couple, mais nous sommes juste pacsés. Cela a t'il un intérêt d'aller voir un notaire ? »

« Le Pacs n'exige pas des contraintes juridiques très fortes : les membres du couple doivent simplement être majeurs et non-mariés, ils rédigent une convention et enregistrent leur Pacs auprès du greffe du tribunal d'instance.

Mais Pacs, mariage et même union libre n'obéissent pas aux mêmes règles successorales, fiscales... et n'entraînent pas les mêmes obligations. En fonction du patrimoine ou de la descendante (ce que l'on veut mettre en commun et qui l'on souhaite voir hériter) il est quand même fortement conseillé de solliciter un notaire. En matière d'héritage par exemple, sauf disposition testamentaire précise en sa faveur, le partenaire pacs n'a aucun droit. »

« Mon époux et moi nous séparons, à l'amiable : nous ne savons pas trop qui voir et pourquoi (avocat, juge, notaire...) ? »

« La procédure de divorce amiable a changé en 2017 : désormais vous n'êtes plus obligé de passer devant le juge. Mais attention, vous avez toujours besoin d'un avocat (un pour vous-même, un pour votre conjoint), et vous aurez besoin d'un notaire.

Vous devez d'abord vous entendre avec votre conjoint sur les conditions du divorce : partage des biens, autorité parentale, pension alimentaire, prestation compensatoire... Vous devez vous faire

conseiller sur l'implication légale de ces choix, et rédiger une convention : vous devez obligatoirement voir un avocat. Pensez aussi qu'en plus de l'avocat, un médiateur familial peut vous accompagner pour discuter de ces points avec votre conjoint.

Le juge aux affaires familiales intervient désormais dans le divorce par consentement mutuel uniquement si un enfant mineur demande à être auditionné. »

**« Je souhaite rédiger un testament, dois-je obligatoirement voir un notaire ? »**

« La rédaction du testament est libre, mais doit obéir à des exigences de forme pour être valable : daté (jour, mois et année), écrit en entier de la main du testateur, signé.

Ces exigences ont pour but de prouver que le testament est bien un acte de volonté provenant du testateur. Attention donc car s'il est donc possible de rédiger seul son testament, le recours à un notaire permet de sécuriser l'acte. »

## LETTRES TYPES

Lettres type demande d'ouverture de succession par le conjoint survivant, demande de compte détaillé de frais de notaire :

<i>Adresse</i> <i>Code postal, ville</i>	<i>Me (nom du notaire)</i> <i>Adresse,</i> <i>Code postal, ville</i>
<i>Maître,</i>	
<i>Mon époux(se), (nom et prénom), né(e) le (date et lieu de naissance), est décédé(e) le (date et lieu de décès), dont copie jointe de l'acte de décès. Vous êtes, depuis de nombreuses années, le Notaire de notre famille et mon époux(se) souhaitait que vous preniez en charge sa succession.</i>	
<i>Nous nous sommes mariés le (date), sans contrat préalable et deux enfants sont issus de notre union :</i>	
<i>- (noms, prénoms, dates et lieux de naissance des descendants),</i>	
<i>Je vous remercie de m'indiquer les documents et informations que vous souhaitez que je vous fournisse afin d'ouvrir la succession de mon époux(se).</i>	
<i>Je reste à votre disposition pour tous renseignements complémentaires et vous remercie de bien vouloir m'accuser réception de la présente.</i>	
<i>(Formule de politesse)</i>	
	<i>Signature</i>

<i>Adresse</i> <i>Code postal, ville</i>	<i>Me (nom du notaire)</i> <i>Adresse,</i> <i>Code postal, ville</i>
<i>Maître,</i>	
<i>Le (date à laquelle les services du notaire ont été sollicités), j'ai eu recours à vos services pour (préciser l'acte).</i>	
<i>En conséquence, vous m'avez demandé des frais d'un montant total de (montant) €.</i>	
<i>Je vous serais reconnaissant de bien vouloir m'adresser un compte de frais détaillé indiquant la nature exacte de chaque somme demandée ainsi que son mode de calcul.</i>	
<i>(Formule de politesse)</i>	
	<i>Signature</i>

Informations et démarches : <https://www.notaires.fr/fr>

## MODE D'EMPLOI DETACHABLE

---

A nos associations qui accompagnent les familles lors des différents événements qui les touchent : ces parcours sont constitués sous la forme de dossiers de 4 pages pour une utilisation pratique et adaptable afin de vous aider dans vos activités d'information et de renseignement.

### Sommaire :

1. Présentation du parcours :  
le rappel des principales étapes et les démarches à ne pas rater.
2. Liste des droits :  
une mention des principaux droits et prestations, ainsi qu'un focus pour mieux connaître certaines aides spécifiques.
3. Mise à disposition d'outils :  
des lettres-types, une foire aux questions, des sites utiles et des outils complémentaires en téléchargement.
4. Référencement des services :  
les organismes et les services à référencer près de chez vous.

### Mode d'emploi :

Pour mieux adapter la réponse aux familles :

- Les cas présentés ne sont pas exhaustifs, et tous les droits ne s'appliquent peut-être pas à chaque situation.

A situation donnée, faites le tri entre les droits qui peuvent être ouverts : vous pourrez joindre à ce dossier les fiches pratiques disponibles en téléchargement <http://www.familles-de-france.org/politique-familiale>, ou sur le site des organismes.

- les services sont renseignés de manière à les rendre plus accessibles aux familles. Un espace est destiné à ce que vous complétiez les adresses, coordonnées et permanences ... près de chez vous. Cette partie peut être complétée d'autres organismes le cas échéant.
- des sites utiles et des outils complémentaires sont renseignés en fin de dossier pour vous aider dans vos recherches