

Finances *privées*

LE FAMILY OFFICE POUR TOUS

Le notaire, un homme de loi à tout faire

Incontournable pour une transaction immobilière ou une succession, l'officier public est de bon conseil en d'autres circonstances.



Instituteur du droit, architecte des patrimoines », c'est ainsi que Christian Lefebvre, président de la chambre des notaires de Paris, résume son métier. En effet, le notaire n'est pas seulement l'officier public chargé des ouvertures de successions, des transactions immobilières, de l'établissement des donations... Ses compétences peuvent aussi se révéler très efficaces dans bien d'autres circonstances. « Dans une petite ville, le notaire est souvent le premier conseiller juridique », confirme Pierre Lemée, notaire à Pont-l'Évêque (Calvados). Pourtant, selon un sondage réalisé en décembre 2011 par BVA, seulement 68% des Français sont déjà allés chez un notaire. Et, pour la plupart, après 65 ans. En dehors des acquisitions ou des ventes immobilières, les rendez-vous à l'étude ont plutôt lieu à l'occasion d'un héritage, de l'organisation d'une succession ou d'un divorce.

Combien coûtent ces actes? « Un tarif officiel régit au centime près les actes que le notaire fait en tant qu'officier public, explique Pierre Lemée. En revanche, dans son rôle de conseil, les tarifs sont librement fixés, mais, la plupart du temps,

quand je conseille et qu'un acte tarifé est signé à l'issue de cette consultation, je ne facture pas. » Evidemment, si le conseil est complexe, nécessite de longues recherches, la consultation d'autres spécialistes, par exemple au niveau international ou en matière de droit des affaires ou des sociétés, il sera facturé librement par le notaire, en moyenne entre 180 et 480 euros l'heure. S'il n'existe pas de spécialités officielles pour les notaires – à la différence des avocats – certaines études sont plus spécialisées que d'autres. Il est évident qu'une étude située à la campagne risque d'être plus qualifiée en droit rural.

Pour les affaires

« Dans une région comme la mienne, le notaire joue souvent le rôle de négociateur immobilier précise Pierre Lemée. Sa commission est tarifée entre 2,5 et 5%, selon la valeur du bien. » Elle est souvent plus avantageuse que celle d'une agence immobilière (entre 4 et 7%). Pour 180 euros environ, l'homme de loi pourra expertiser un bien, car il a accès aux prix de toutes les transactions. Le notaire est aussi à même de fournir de précieux

TÉMOIGNAGE

Pierre Chevalier,
expert en tapisseries et président du conseil de surveillance de l'entreprise Chevalier Conservation (Paris).

“Une approche humaine, sans facturation excessive”

Pour le choix de mon contrat de mariage, comme lors de l'achat de biens immobiliers, je me suis adressé à un notaire de notre famille. Lorsque j'ai eu besoin des conseils d'un spécialiste, il y a environ trois ans, au moment de transmettre ma PME de restauration de tapisseries et textiles à mon fils aîné, le seul intéressé à l'affaire, j'ai tout de suite pensé à mon notaire, bon conseiller dans le passé. Ce n'était pas simple car il ne fallait pas léser mes autres enfants. Mon notaire, extérieur à nos histoires et habitué à désamorcer les conflits familiaux, était plus efficace que moi pour jouer ce rôle. Il a reçu chacun individuellement, afin de lui expliquer l'opération. J'ai apprécié son approche humaine, et je n'ai pas payé d'honoraires spécifiques pour cette mission, contrairement à ce que me réclamait un avocat fiscaliste accroché aux seuls chiffres. ■

Levy pour Challenges

Sept bonnes raisons de passer devant notaire

PRESTATION	OCCASION ET UTILITÉ DE L'INTERVENTION	PRIX TTC MOYEN RELEVÉ
Etablissement d'un contrat de mariage	Au moment du mariage ou en cours de mariage, pour adopter (ou changer) un régime matrimonial (communautés universelle ou réduite aux acquêts, séparation).	450 euros
Etablissement d'un pacte civil de solidarité (pacs)	Au moment du pacs, mais aussi au cours de l'union pour établir un contrat (un pacte).	450 euros
Etablissement d'un testament authentique	Pas forcément lorsqu'on arrive à un âge avancé. Mais, par exemple, au moment de conclure un pacs, afin de protéger son partenaire.	200 euros
Conseil au moment d'un achat immobilier	Avant la signature de l'acte, afin, par exemple, de protéger chaque partenaire non marié et n'investissant pas les mêmes sommes.	Honoraires libres (le conseil est parfois gratuit)
Conseil sur les statuts de son entreprise	Avant de choisir le statut de son entreprise mais également pour en changer en cours d'activité, lors de sa transmission...	Honoraires libres
Mandat de protection future	Avant d'être trop âgé.	300 euros
Déclaration d'insaisissabilité	Lorsqu'on se met à son compte, que l'on entame une profession libérale.	650 euros

SOURCES : CHALLENGES, NOTAIRES

conseils en matière de placements financiers, a priori plus objectifs que ceux d'un conseiller en patrimoine, d'un banquier ou assureur, puisque lui-même ne vend pas de produits financiers.

Patrimoine professionnel

Pour moins de 200 euros, le notaire peut aussi donner son avis sur la rédaction d'un bail commercial, afin de prévenir les conflits à venir. En cas de création d'une entreprise, même d'une simple autoentreprise, il envisagera avec l'intéressé les conséquences sur ce qu'il possède, car le patrimoine de l'entrepreneur individuel n'est pas distinct de son patrimoine professionnel. Pour, par exemple, protéger le logement familial d'une saisie, Christian Lefebvre peut ainsi conseiller de faire une déclaration d'insaisissabilité : « C'est une façon de mettre certains biens à l'abri de l'appétit

Si un testament, n'a pas été rédigé, la signature d'un pacs ne protège pas le survivant en cas de décès du partenaire.

des éventuels créanciers », même si, en contrepartie, les banques prêteront sans doute moins puisqu'elles auront moins de garanties. Les conseils d'un notaire sont aussi pertinents lors de la transmission de l'entreprise ou du changement de ses statuts. A titre d'exemple, il faut compter environ 1800 euros pour transformer une société anonyme en société par action simplifiée, et environ 8400 euros pour une modification du capital d'une société.

Patrimoine privé

Côté vie personnelle, les notaires se révèlent aussi très utiles. « Si les couples mariés peuvent organiser leur patrimoine en rédigeant chez le notaire un contrat de mariage, ceux qui vivent en union libre, sans même avoir signé un pacte civil de solidarité (pacs), ne connaissent souvent pas la portée de leur mode de vie. Un passage chez le notaire les éclairera pourtant sur les conséquences importantes, notamment sur leurs biens. Idem pour les jeunes gens qui empruntent pour acquérir ensemble un logement sans être mariés ou pacés. Ils découvriront les risques en cas de séparation, ou du décès de l'un d'entre eux », explique Christian Lefebvre.

Ceux qui choisissent de se pacser ne pensent pas toujours à demander conseil pour la rédaction de leur contrat. « D'ailleurs, l'employé de mairie n'est pas formé pour cela », avertit Christian Lefebvre. Pourtant, là encore, une visite dans

une étude leur permettrait de comprendre qu'un pacs sans la rédaction d'un testament ne met pas le couple à l'abri en cas de décès de l'un d'eux. Alors qu'avec cette précaution, le survivant héritera de son partenaire sans payer de droits de succession.

Quant à Diane François, médecin à Paris, elle a apprécié l'intervention du notaire de famille avant son divorce : « Il a dégonflé le conflit qui aurait pu éclater au niveau patrimonial. Nous possédions plusieurs biens immobiliers et mon ex-époux avait fait de nombreux placements financiers à son nom propre. Sur ce sujet, il en connaissait autant que le notaire, et moi, rien du tout. Ce dernier a pris le temps d'expliquer les choses à chacun, de rapprocher les points de vue, afin que nous parvenions à un partage équitable de notre patrimoine et à la fixation d'une prestation compensatoire pour moi. Une fois l'accord entériné et présenté à l'avocat, la procédure devant le juge a été très rapide. »

En effet, en cas de divorce, si le passage chez un avocat est inévitable, celui devant le notaire ne se fait souvent qu'après le prononcé du jugement, notamment quand il y a nécessité de partager les biens immobiliers. Pourtant, à ce stade, le conflit peut être encore grand, surtout si les deux avocats adverses ont poussé chaque conjoint à être plus gourmand. Bref, le notaire sait aussi se faire conciliateur, voire psychologue... **Chantal Masson**

A FAIRE

CHERCHER LE CONSEIL GRATUIT

► Profiter des conseils via Notaires Infos (tél. : 0892-011-012, 0,34 euros/minute) et sur le site www.notaires.fr. Se rendre aux permanences gratuites des notaires lors des rencontres notariales, chaque année en octobre.

A NE PAS FAIRE

DEMANDER DES ACTES SANS DEVIS

► Demander des conseils ou la réalisation d'actes sans réclamer un devis au préalable. Se priver de demander des conseils avant de signer un acte notarié, ou attendre que les problèmes surgissent pour rendre visite à un notaire.