



LAROCHE & ASSOCIÉS
PARIS | MELUN | SÉNART



LA LETTRE LAROCHE & ASSOCIÉS

• Numéro 3 •



ÉVÈNEMENT SURPRISE DU 6 JUIN !

Les moments de convivialité sont essentiels pour recharger les batteries et renforcer la cohésion des équipes. C'est la raison pour laquelle, nous avons décidé de sur-



prendre nos collaborateurs le temps d'une demi-journée.

Nous leur avons donné rendez-vous le 6 juin dernier pour une visite avec un guide des passages couverts les plus emblématiques de Paris.

Cette visite nous a permis de mieux connaître ces passages dont la plupart sont situés à quelques mètres de notre Étude parisienne.

Après cette belle découverte, nous sommes allés dîner au Caffè Stern situé dans le passage des Panoramas.

C'est avec émerveillement que nous avons découvert ce restaurant tant du côté gustatif que visuel car, ce lieu a su préserver son histoire. En 1834, il s'agissait d'un ancien atelier de gravure.

DEUX NOUVELLES ARRIVÉES À L'ÉTUDE LAROCHE : AURÉLIE LE CLOIREC ET CHRYSTEL NAIKEN

Nous avons le plaisir de vous présenter deux nouvelles collaboratrices.

- Aurélie LE CLOIREC qui nous a rejoint en avril en qualité de collaboratrice au pôle famille et patrimoine. Aurélie a pour principale mission de suivre nos clients, avec les notaires spécialisés en famille, pour leur union, leur séparation, leur donation, ou le règlement d'une succession d'un proche.

- Chrystel NAIKEN qui nous a rejoint en septembre en qualité de collaboratrice au pôle

stratégie patrimoniale et entreprise. Chrystel est diplômée d'un master II Patrimoine et Entreprise et a déjà effectué plusieurs stages à l'Étude. Sa mission à l'Étude est de suivre, avec les notaires spécialisés en la matière, nos clients pour la transmission de leur patrimoine privé et professionnel, mais également pour leur séparation (divorce, union libre et pacs).

Aurélie et Chrystel apportent une contribution précieuse à notre équipe et sont là pour vous guider dans vos projets.



Chrystel NAIKEN



Aurélie LE CLOIREC

VIS MA VIE AVEC LE SERVICE DE LA PUBLICITÉ FONCIÈRE ET NOS FORMALISTES

Dans notre démarche d'amélioration constante de nos process, nos formalistes ont sollicité le Service de la Publicité Foncière et de l'Enregistrement (SPFE) de Melun afin de les rencontrer et organiser un « vis ma vie » au cours du mois de juin.

Deux rencontres ont eu lieu : l'une à l'Étude de Melun, l'autre au SPFE.

Il s'agit là d'une grande première qui a eu plusieurs avantages :

- Créer un lien et faciliter nos échanges
- Connaître leur fonctionnement
- Appréhender leurs attentes vis-à-vis des formalités à effectuer

Cela a également permis aux membres du SPFE de connaître le cheminement de l'acte authentique et des formalités de dépôt de ce dernier dans une étude notariale.

En observant le quotidien des deux parties, nous nous sommes rendus compte des contraintes et obligations de chacune et avons pu trouver des solutions communes afin de mieux répondre aux attentes et renforcer notre collaboration.

Nous remercions le SPFE pour leur accueil, ces échanges enrichissants et leur disponibilité.

NOTRE ÉTUDE DE SÉNART A FÊTÉ SES 1 AN EN AVRIL DERNIER !

Il y a un an, le Groupe Laroche & Associés ouvrait sa troisième Étude à Sénart.

L'Étude est installée dans l'immeuble « La Croix du Sud », entre le Théâtre-Sénart et le centre commercial Westfield.

Aline MORISSEAU qui pilote cet office, ainsi que tous les collaborateurs qui y travaillent (Olivier, Pauline, Evelyne, Anne, Karina, Laura et Aurélie) nous ont accueillis pour un afterwork accompagné d'une mystérieuse enquête à résoudre.



NOTRE SITE FAIT PEAU NEUVE !

Nous sommes ravis de vous annoncer le lancement officiel de notre nouveau site internet doté d'une interface entièrement repensée.

Il reflète notre engagement constant à innover et améliorer l'expérience utilisateur. Il présente une conception moderne, une navigation fluide, vous permettant d'accéder facilement aux informations essentielles, de découvrir nos services et de rester informé sur les dernières actualités.



Nous vous invitons à le visiter et espérons que vous l'apprécierez autant que nous !



SÉMINAIRE ANNUEL LE 21 ET 22 SEPTEMBRE LE BIEN-ÊTRE AU CŒUR DE NOTRE ÉTUDE

Nous sommes fiers de réunir chaque année nos Études Laroche & Associés pour un moment de partage et de cohésion d'équipe.

Cette année, notre séminaire s'est déroulé dans le très beau Châteauform' de Crécy La Chapelle, en mode RSE puisque nous ne sommes pas sortis de la Seine-et-Marne ! Le thème abordé sur les deux jours était le bien-être.

Au programme :

Une séance Yogist Well At Work® afin de prévenir et soulager les maux liés à notre posture au travail.

Développer notre cohésion d'équipe et faire ressortir l'artiste qui est en nous avec la réalisation d'une belle fresque illustrant notre quotidien.

Et enfin, une très belle journée complète avec Philippe Leclair de STRATÉGIE DE LA RÉUSSITE, notamment sur la maîtrise de ses émotions et de ses pensées pour mieux vivre dans l'instant présent et ainsi réduire le stress au travail (et à la maison).

SÉNARTAISE 2023

Nous étions en juin dernier, une fois de plus, sur la ligne de départ de la mythique course « La Sénartaise ».

Course exclusivement féminine, la Sénartaise propose un parcours de 6 km, à faire en courant ou en marchant. 50 % des droits d'inscription sont reversés au comité seine-et-marnais de la Ligue contre le cancer.



LES CHIFFRES DU MOIS

672

C'est le nombre
de nos avis Google
cumulés sur nos
trois sites



Melun



Sénart



Paris

6

C'est le nombre de
notaires formés à la
médiation à l'Étude

AVEZ-VOUS DÉJÀ ENTENDU PARLER DU « PACTE DUTREIL » ?

Le Pacte Dutreil est un outil de transmission familiale destiné aux entrepreneurs : il permet de bénéficier d'une baisse des droits à acquitter lors de la transmission des titres de la société. En effet, un abattement de 75 % s'applique sur la valeur des titres transmis par le dirigeant, permettant

ainsi un allègement des droits de donation ou succession ! Ainsi, seuls 25 % de la valeur des parts ou actions de société transmis sont taxables. Bien entendu, ce régime étant très intéressant, il est soumis à de multiples conditions dont un double engagement de conservation. Sa mise en

place doit faire l'objet d'une analyse rigoureuse et d'une bonne rédaction. Ce pacte peut être pris à titre préventif. Chefs d'entreprise, renseignez-vous auprès de votre pôle Entreprise maintenant que vous connaissez l'avantage fiscal. L'anticipation est la clé d'une bonne transmission.

Exemple : Donation en pleine propriété d'une société valorisée à 500 000€ par Jean à ses deux enfants.

	SANS LE PACTE DUTREIL	AVEC LE PACTE DUTREIL
MONTANT DONNÉ PAR ENFANT	250 000€	250 000€
VALEUR TAXABLE APRÈS EXONÉRATION DUTREIL	250 000€	62 500€ (250 000 × 25%)
ABATTEMENT GÉNÉRAL	-100 000€	-100 000€
RESTE TAXABLE	150 000€	0€
DROITS À PAYER PAR ENFANT	28 194€	0€
FROTTEMENT FISCAL	11,28%	0%

LE DIFFICILE RECOURS EN INDEMNISATION D'UN CONCUBIN EN CAS DE SÉPARATION

À nouveau, la Cour de Cassation, dans un arrêt du 9 février 2022 (Cass. 1e civ. 9-02-2022, numéro 20-22.533) montre que le recours en indemnisation entre concubins en cas de séparation a de faibles chances d'aboutir.

Dans cette affaire, deux concubins font construire une maison sur le terrain de la concubine. La concu-

bine est propriétaire de la maison par accession. Le logement constitue le logement de la famille. Le concubin, lors de la séparation, réclame une indemnisation car il a réalisé les travaux et financé la majeure partie de ces derniers.

L'arrêt rendu par la Cour de cassation démontre qu'une telle demande peut échouer si les juges consi-

dèrent que le financement des travaux par le concubin relève de sa normale contribution aux charges de la vie commune. Cette solution est bien souvent retenue.

Une fois de plus, les concubins sont incités à adopter une convention pour régler leurs intérêts patrimoniaux. Consultez-nous pour en savoir plus.

LES IMPAYÉS DANS LA COPROPRIÉTÉ

Lorsqu'un copropriétaire est défaillant, il existe une solidarité de fait entre les copropriétaires. En effet, les autres devront se substituer à lui pour abonder la trésorerie du syndicat, à hauteur de leurs tantièmes.

Avant d'en arriver à cette étape, il existe des droits qui sont exercés par le syndic. Le syndic va mettre en demeure le copropriétaire défaillant en cas d'impayés de charges. Le copropriétaire a ensuite 30 jours pour payer ses charges. Des inté-

rêts de retard vont être dus au taux légal à partir de la mise en demeure.

Les frais de mise en demeure engagés par le syndic sont à la charge du copropriétaire défaillant.

Un calendrier de paiement peut être mis en place.

Si une lettre de rappel est envoyée, il appartiendra alors au syndic de saisir le Tribunal. Le syndic doit engager la procédure dans un délai de 5 ans sous peine d'extinction de la dette. Aucune autorisation de l'assemblée

générale n'est nécessaire pour faire cette action, sauf dans l'hypothèse où une saisie immobilière s'imposerait. En effet, le syndic peut demander au Tribunal, sur autorisation de l'assemblée générale, une saisie du lot du copropriétaire défaillant. Le syndicat bénéficie d'une hypothèque légale spéciale qui lui permettra, en cas de vente ou de saisie, d'être prioritaire sur le prix de vente pour les sommes qui sont dues par le copropriétaire.

VOUS SOUHAITEZ AIDER VOS PETITS-ENFANTS ?

Les règles fiscales :

Il faut privilégier la donation de votre vivant puisqu'au moment de la succession, les petits-enfants seront taxés quasiment dès le premier euro. En effet, ils bénéficieront uniquement d'un abattement de 1.594€,

contrairement aux enfants qui peuvent recevoir 100.000€ en franchise d'impôt. La transmission par donation est plus intéressante : chaque grand-parent peut donner à chacun de ses petits-enfants, sous forme de somme d'argent, de parts dans des biens immobiliers, de parts de sociétés ou de portefeuille de titres jusqu'à 31 865€ tous les 15 ans, en totale franchise d'impôt. En outre, si le grand-parent a moins de 80 ans, et le petit-enfant qui reçoit, a plus de 18 ans, il est possible d'effectuer un don de somme d'argent, là aussi, jusqu'à 31 865€, sans aucun impôt.

Il est ainsi possible de transmettre à un petit-enfant majeur une somme de 63.730€ sans impôt.

Au décès, le legs à un petit enfant de cette même somme serait taxé à 10.621€.

Les règles civiles :

En présence d'enfants, une part de votre succession leur est réservée. Il faut donc réfléchir à la possibilité d'effectuer cette donation sans risque au jour du décès.



LE CAHIER DES CHARGES DANS LES LOTISSEMENTS : JUSQU'À QUAND S'APPLIQUE-T-IL ?

Un cahier des charges contient deux types de dispositions :

- Une partie dite « réglementaire » : elle constitue un document d'urbanisme intégrant les règles d'urbanisme applicables dans la commune et celles propres au lotissement ;
- Une partie dite « contractuelle » qui fixe les règles entre les colotis.

La durée de validité de ces deux parties est différente.

1. Dispositions réglementaires du cahier des charges du lotissement

Ces dispositions ont pour but, lors de la création du lotissement, de déterminer les règles d'urbanisme applicables (règles de division, d'accès, de passage des réseaux, de limites séparatives, de clôtures...). Elles reprennent celles du plan local d'urbanisme et ajoutent des règles propres au lotissement en question. Ce règlement doit être approuvé par l'autorité administrative. Les règles fixées dans cette partie réglementaire ne s'appliquent plus passé un délai de 10 ans à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir dans les communes dotées d'un plan local d'urbanisme ou un document en tenant lieu, sauf opposition expresse des colotis. Ainsi, passé ce délai de 10 ans, ce sont les règles fixées par le PLU qui



prennent le relai uniquement.

2. Dispositions contractuelles du cahier des charges du lotissement

Pour la partie contractuelle, il n'existe pas de caducité au bout du délai de 10 ans. Ainsi, les dispositions s'appliquent sans limitation de durée et sont opposables aux colotis actuels et futurs. Cette partie peut réglementer l'usage des constructions (interdiction d'exercer telle ou telle activité), l'implantation ou la hauteur de celles-ci, ou bien encore imposer des coloris pour les extérieurs ou des normes d'entretien des espaces verts... Ainsi, les colotis peuvent demander le respect des dispositions du cahier des charges. Cela peut justifier une demande de

démolition d'un bâtiment construit en contravention des règles édictées si la violation de la règle cause à un colotis un préjudice personnel.

Toutefois, la jurisprudence de la Cour de cassation tempère la portée des sanctions encourues et introduit un principe de proportionnalité pour apprécier la gravité de la violation des règles du lotissement : si la construction litigieuse est édifiée dans l'esprit du lotissement et n'occasionne aucune perte de vue ni aucun vis-à-vis pour les colotis, la démolition ne pourra être exigée : cette atteinte devant être sanctionnée par le versement de dommages et intérêts.

Source : Chambre des Notaires de Paris

L'ADOPTION INTRAFAMILIALE EXPLIQUÉE PAR ALINE MORISSEAU EN 10 QUESTIONS ?

La majorité des dossiers de consentement à adoption traités par les Notaires concernent les adoptions par le conjoint du parent. Voici 10 questions que se posent régulièrement nos clients dans cette situation.

1. Quelle est la principale différence entre l'adoption plénière et l'adoption simple ?

L'enfant adopté plénièrement perd de manière irrévocable et complète le lien de filiation avec le parent biologique préexistant et sa famille d'origine au profit de celle de l'adoptant. Au contraire, l'adoption simple entre une filiation supplémentaire et ne rompt pas la filiation d'origine.

2. Quelles sont les conditions d'âge pour l'adoption ?

Pour une adoption plénière, l'adopté doit avoir moins de 15 ans. Dans certains cas particuliers, l'adopté peut avoir jusqu'à 21 ans (ex : parent biologique décédé et pas de grand-parent, enfant déjà adopté simplement par l'adoptant...). Il n'y a pas d'âge limite pour être adopté simplement. L'adoptant doit avoir plus de 10 ans d'écart avec l'enfant de son concubin, partenaire de pacs ou époux.

3. Doit-on obligatoirement se marier pour adopter l'enfant de son concubin ?

Depuis la loi de réforme de l'adoption du 21 février

2022, l'adoption est possible hors mariage donc par un partenaire de pacs ou un concubin qui, s'il a moins de 26 ans, doit vivre depuis plus d'un an avec le parent de l'enfant adopté.

4. Peut-on adopter un membre de sa famille ?

Il n'est pas possible d'adopter un petit-enfant ou un frère ou une sœur sauf si l'adopté mineur est pupille de l'état ou déclaré judiciairement comme délaissé.

5. L'adopté, doit-il consentir à son adoption ?

L'adopté doit consentir à son adoption s'il a plus de 13 ans. Il peut rétracter son consentement sans délai jusqu'au prononcé de l'adoption.

6. Le parent de l'enfant adopté doit-il consentir à l'adoption ?

Les parents de l'adopté mineur doivent consentir à l'adoption sauf s'ils ont perdu l'autorité parentale. Leur consentement est rétractable dans un délai de deux mois. L'époux ou le partenaire de pacs doit également consentir à l'adoption en cette qualité

et ce consentement n'est pas rétractable.

7. L'adopté, doit-il changer de nom ?

Dans l'adoption plénière, l'adopté a le choix entre le nom du parent adoptif ou de son parent qui est le conjoint, partenaire ou concubin. Il peut également les accoler. Dans l'adoption simple, l'adopté peut conserver son nom, adjoindre celui de l'adoptant ou le substituer. Si l'adopté a plus de 13 ans, il doit donner son accord concernant le choix du nom.

8. Quelles sont les conséquences de l'adoption sur l'autorité parentale ?

Pour que l'adoptant soit titulaire de l'autorité parentale comme son époux, partenaire ou concubin parent de l'enfant, il faut faire une déclaration conjointe au greffe du Tribunal. Le parent biologique qui n'est pas ni concubin, partenaire ou conjoint de l'adoptant perd son autorité parentale en cas d'adoption de son enfant par le nouveau compagnon ou la nouvelle compagne de son enfant.

9. Quelles sont les conséquences de l'adoption en cas de décès ?

L'adopté devient héritier de l'adoptant et vice-versa si l'adopté décède sans enfant. L'adopté bénéficie des règles fiscales des descendants pour le calcul des droits de succession uniquement si l'adoptant est marié avec son parent

ou

si l'adoptant lui a fourni des soins et secours ininterrompus pendant 5 ans durant sa minorité ou 10 ans pendant la minorité et la majorité.

Dans les autres cas, le calcul des droits de succession est le même que pour une personne étrangère à la famille.

10. Quelle est la procédure pour adopter l'enfant de son concubin, partenaire ou conjoint ?

Il est nécessaire de compléter un dossier d'adoption que l'on peut télécharger sur le site du service public ou obtenir auprès du greffe du tribunal de son domicile. Un acte de recueil de consentement de l'adopté qui a plus de 13 ans et du parent compa-

gnon de l'adopté doit être signé devant Notaire sans procuration possible.

La requête et le dossier sont ensuite déposés par l'adoptant au Tribunal de son domicile avec le recours d'un avocat uniquement si l'adopté a plus de 15 ans. Le Tribunal va vérifier l'intérêt de la vie familiale de l'adopté, peut entendre ce dernier s'il est capable de discernement et dispose de 6 mois à compter du dépôt de la requête pour prononcer l'adoption si celle-ci est conforme à l'intérêt de l'adopté.



PLUS DE TAXE D'HABITATION POUR LES RÉSIDENCES PRINCIPALES, MAIS ATTENTION AUX AUTRES TAXES !

Vous le savez, la taxe d'habitation est désormais entièrement supprimée pour les résidences principales.

Toutefois, elle reste exigible pour les résidences secondaires. Il s'agit des locaux meublés à usage de logement vous appartenant, non utilisés comme résidence principale, et qui ne sont pas loués.

On parle pour cette taxe de « THRS » : taxe d'habitation sur les résidences secondaires.

Il peut exister une majoration sur la THRS dans certaines communes appartenant à des zones tendues de plus de 50.000 habitants. Aussi, pour les logements qui ne sont ni meublés,

ni loués, une taxe est exigible dans les communes appartenant à des zones tendues de plus de 50.000 habitants : la taxe sur les logements vacants dite « TVL ». Les communes qui ne sont pas soumises à la TVL ont la possibilité d'instaurer sur délibération communale une taxe d'habitation sur les logements vacants dite « THLV » si elles sont marquées par un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements. Un décret publié le 26 août 2023 a établi la liste des communes éligibles et a actualisé la liste des communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50.000 habitants où il existe ce déséquilibre.

FOCUS SUR L'AUDIT ÉNERGÉTIQUE

Vous vous demandez ce que signifie l'audit énergétique ? Nous avons les réponses pour vous éclairer ! L'audit énergétique implique un état des lieux détaillé de la performance énergétique des logements. Il propose également des recommandations pour améliorer cette performance, permettant ainsi aux futurs acquéreurs de planifier des rénovations énergétiques lors de leur acquisition.

L'audit énergétique doit obligatoirement être fourni en cas de vente de son logement classé en étiquette F ou G depuis le 1^{er} avril 2023.

Il s'applique aux maisons individuelles (hors copropriété), aux maisons individuelles dans une copropriété horizontale, ainsi

qu'aux bâtiments collectifs à usage exclusif d'habitation et à usage mixte comptant plus de 2 logements.

Les bâtiments collectifs soumis au statut de la copropriété ne sont pas inclus (un DPE collectif s'applique).

Le DPE et l'audit énergétique se cumulent : le DPE détermine l'étiquette énergétique du logement, tandis que l'audit énergétique propose des scénarios de

travaux pour améliorer la performance. Les professionnels compétents pour le DPE peuvent également effectuer l'audit énergétique s'ils sont qualifiés.

Le propriétaire du bien ou son représentant doit remettre l'audit lors de la première visite du logement.

Gardez ces informations à l'esprit si vous envisagez de vendre ou d'acheter un bien immobilier.





PROJET DE LOI DE FINANCES 2024 : LE RÉGIME FISCAL DU LMNP SOUS LE FEU DES PROJECTEURS

Le régime fiscal du LMNP devra être suivi de très près dans le cadre du projet de loi de finances pour 2024. Un amendement a été adopté par les députés visant à prendre en compte l'amortissement dans le calcul de la plus-value immobilière des loueurs en meublé (non professionnels).

Ce régime fiscal très attrayant pourrait donc conserver son mode de détermination avantageux au niveau du revenu imposable (en BIC).

Cette diminution de revenu imposable existant aussi dans un régime d'impôt sur les sociétés est en principe «repris» au moment de la vente du bien immobilier par la prise en compte des amortissements. Pour le LMNP, aucune reprise n'était effectuée puisque l'amortissement n'était pas pris en compte lors de la revente compte tenu de l'application du régime de plus-value classique des particuliers. Cet amendement vise donc à corriger cette situation. En effet, cette non prise en compte des amortissements pour le calcul de la plus-value immobilière des LMNP constituait un avantage fiscal considérable expliquant l'attrait pour ce régime. Le régime permettra donc toujours un assouplissement d'impôt pendant la période d'amortissement (contrairement à la location «nue») mais la revente sera désormais plus taxée. Il faudra suivre l'examen de cet amendement en séance publique et son adoption à l'issue des débats.

LE MARCHÉ IMMOBILIER FRANCILIEN DU 3^{ÈME} TRIMESTRE 2023 :

Malgré l'amplification des baisses des prix, les volumes de ventes reculent de plus d'un tiers.

Au 3^{ème} trimestre, il est enregistré sur une période d'un an en IDF une baisse des volumes de ventes de :

- 34% pour les logements anciens,
- 32% pour les appartements anciens,
- 37% pour les maisons anciennes.

Avec la baisse des volumes de ventes, le prix de l'immobilier continue de fluctuer et nous observons un recul des prix sur l'ensemble des biens en IDF. En un an, les prix au m² des appartements ont baissé de 5,3% dans Paris, de -4% en Grande Couronne et de -6% en Petite Couronne. D'après les indicateurs avancés sur les avant-contrats, une intensification de la tendance devrait se poursuivre dans les prochains mois. Face à la moyenne des 10 dernières années, les prix des appartements à Paris sont en recul de -14% avec un prix annuel en baisse de 5,3% (les prix oscillent entre -2% et -7% selon l'arrondissement).

Nous pouvons dorénavant référencer 9 arrondissements parisiens à moins de 10 000€ le m² pour les appartements anciens. Parmi eux, les 13^e, 19^e et 20^e enregistrent moins de 9 000€ le m².

Source : Dossier de presse 30 novembre 2023
- Notaires du Grand Paris

LUDOVIC DURET

SPÉCIALISÉ EN DROIT DE LA FAMILLE

Ludovic DURET a une expertise particulière en droit de la famille et tout singulièrement dans les liquidations de régimes matrimoniaux et d'indivisions (PACS, union libre), la résolution de conflits familiaux et la transmission de patrimoine.

Il est notamment désigné par les Juges aux Affaires Familiales tant pour des missions d'expertise liées aux procédures de divorces et aux modalités de fixations des prestations compensatoires que pour des partages judiciaires. Il travaille en étroite col-

laboration avec les avocats experts en droit de la famille depuis de nombreuses années

Précurseur, il a été formé à la médiation dès 2006 auprès du Centre de Médiation et d'Arbitrage de Paris (CMAP). Il est inscrit sur la liste des médiateurs près la Cour d'Appel de Paris et exerce notamment à ce titre au Centre de Médiation des Notaires de Paris.

Comment s'articulent les rôles de l'avocat et du notaire dans un divorce par consentement mutuel ?

Lorsque dépend du patrimoine des époux un

bien immobilier, la liquidation du régime matrimonial doit être régularisée par le notaire. Mais la convention principale en divorce est du ressort exclusif des avocats. A cette convention est annexée l'état liquidatif du notaire qui contient soit un partage des biens, soit une convention d'indivision, soit les deux ! Les avocats et notaire échangent en bonne intelligence au cours de l'instruction du dossier afin que la situation soit la plus fluide possible pour les époux. Idéalement, la signature de tous les actes (d'avocat et de notaire) a lieu au même moment, en présence de tous, dans un même et unique rendez-vous, où chacun, à tour de rôle donne lecture de son acte aux parties. Cette procédure s'appelle « le circuit court » dans notre jargon !

Pourquoi vous êtes-vous spécialisé dans ce domaine ?

Je me suis formé à la médiation, en 2006, sur des dossiers de conflits plutôt professionnels, entre entreprises. Je me suis de-



mandé dans quelle mesure les méthodes de la médiation pouvaient être appliquées à des particuliers, dans le cadre de conflits familiaux auxquels l'Etude pouvait être confrontée. Rapidement, j'ai senti un réel intérêt sur l'application de ces méthodes des autres professionnels que sont les avocats et les juges aux affaires familiales face à une réelle carence de compétence pointue et spécialisée en la matière dans notre profession. Je me suis alors formé tant à partir des textes légiférant ces matières (Codes civil et de procédure civile) que sur la jurisprudence en la matière. En l'occurrence, cette matière est riche d'enseignements, de changements et d'arrêts rendus par les cours d'Appel et la Cour de Cassation : c'est un puits sans fonds d'apprentissage, tant sur le côté juridique qu'humain.

Quel est le rôle du notaire lorsqu'il est désigné par le juge dans le cadre d'un divorce contentieux ?

Tout change alors puisque le notaire n'est plus le conseil traditionnel désintéressé des parties mais celui du juge, voire du conflit ! Il est soumis aux règles du contradictoire, assez inhabituelles dans l'activité classique. Il ne doit des comptes qu'au

juge qui l'a désigné et non aux parties ou à leurs conseils. Les missions sont relativement courtes à exécuter et le notaire doit mener sa mission « tambour battant » pour respecter les délais. Le but est principalement de préparer un projet liquidatif afin de le soumettre aux parties et, le cas échéant, de constater les difficultés rencontrées, le plus clairement possible afin que la partie la plus diligente puisse ensuite les faire trancher par le juge. Bien heureusement, il arrive alors que les parties arrivent à s'entendre et à signer un acte de partage mettant fin à la procédure, mais parfois au pied du mur !

A quel moment de la procédure intervenez-vous ?

Nous intervenons à plusieurs niveaux : dans le cadre des liquidations amiables bien sûr, que ce soit dans le cadre de divorce ou de liquidation d'indivision pour des couples pacés ou en union libre qui se séparent. Ce peut-être aussi par désignation du juge, comme indiqué : que ce soit au cours de l'instance en divorce pour des expertises résultant des ordonnances d'orientation et de mesures provisoires ou après divorce ou échec de liquidations amiables

dans le cadre de partages judiciaires. Mais cela peut-être aussi entre deux : dans le cadre de la recherche d'un accord, qui doit être formalisé, avant toute saisine du juge d'une demande de partage judiciaire. Bref, nous pouvons dire que nous accompagnons tous les couples à tout moment dès lors que la séparation se profile ou est actée, parfois depuis de nombreuses années...



LE SAVIEZ-VOUS ?

1995

les premiers notaires se forment à la médiation

31 janvier 2013

le premier centre de médiation des notaires ouvre à Paris

259

le nombre de notaires-médiateurs en 2022

LES NOTAIRES ASSOCIÉS



ERIC TRUFFET
eric.truffet@laroche.notaires.fr



LUDOVIC DURET
ludovic.duret@laroche.notaires.fr



MAGALI GREFFE-DUPRAY
magali.dupray@laroche.notaires.fr



VIRGINIE LE GALLO
virginie.legallo@laroche.notaires.fr



ALINE MORISSEAU
aline.morisseau@laroche.notaires.fr



LUCILE LE BRAS
lucile.lebras@laroche.notaires.fr

LES NOTAIRES



ELISE ROCHA DA COSTA
elise.rocha@laroche.
notaires.fr



**CYRIELLE
MONTVIGNIER-MONNET**
cyrielle.montvignier@
laroche.notaires.fr



MARIE FARLET-COLLIN
marie.farlet-collin@
laroche.notaires.fr

NOS OFFICES

OFFICE DE MELUN

📍 3, boulevard Gambetta
77000 MELUN



OFFICE DE PARIS

📍 1, place Boeildieu
75002 PARIS



OFFICE DE SÉNART

📍 2, allée de la Mixité
77127 LIEUSAIN



L'ÉQUIPE

9 notaires et 34 collaborateurs

NOS EXPERTISES

4 PÔLES D'EXPERTISE COUVRANT L'ENSEMBLE
DES DOMAINES DU DROIT

Immobilier des particuliers

Promotion, construction
et aménagement

Famille, séparation et médiation

Stratégie patrimoniale
Transmission d'entreprise
Droit commercial

**Une équipe de notaires dynamiques
avec des compétences dédiées,
au service de ses clients.**



LAROCHE & ASSOCIÉS
PARIS | MELUN | SÉNART



MELUN (77000), 3 boulevard Gambetta
PARIS 2^{ÈME} ARRONDISSEMENT, (75002), 1 place Boieldieu
LIEUSAIN (77127) Sénart, 2 allée de la Mixité

01 60 68 91 90
accueil@laroche.notaires.fr

www.larocheetassocies-melun.notaires.fr