

Association Le Père Aussi

LE ROLE DU NOTAIRE DANS LES PROCEDURES - REUNION DU 14/04/2003

Intervenant : Maître X - Notaire à Dijon (MX dans la discussion)

P. MARIVET présente Maître X. qui répondra à l'ensemble des questions posées par les participants.

PM : Au moment de la séparation dans un cas de divorce, il faut procéder au partage des biens. Une visite chez le notaire est donc nécessaire. A quel moment intervenez-vous ? Quelle démarche doit on engager ?

MX : Lorsque les époux divorcent et qu'ils possèdent des biens immobiliers ou mobiliers, un partage doit avoir lieu. Généralement c'est le notaire qui fait le partage. Soit les époux sont d'accord et le partage se fait, soit ils sont en désaccord et le partage est fait au prononcé du divorce.

PM : Cela peut t'il se passer avant le divorce ?

MX : Oui.

PM : Cela change t'il quelque chose ?

MX : Non . Généralement nous voyons arriver des couples qui souhaitent procéder au partage et demandent comment ils doivent faire. Nous procédons alors à la réalisation d'un compte actif, un compte passif, actif moins passif = tant. Chacun a donc la moitié. Soit ils sont d'accord et c'est simple, soit ils sont en désaccord et nous rédigeons un procès verbal consigné à la Justice qui nomme un expert aux fins d'un rapport d'expertise qui sera homologué par le juge. On fait ensuite un rapport du jugement rendu. Le rôle du Notaire est de mettre les époux d'accord.

PM : Vous jouez donc un rôle de médiateur ?

MX : Non pas exactement. Parfois, les époux arrivent avec leur avocat respectif. Mon rôle est d'écouter les dires de Monsieur et de Madame, sans prendre parti pour l'un ou l'autre, en analysant froidement la situation, en faisant des suggestions du style : Monsieur, vous avez raison sur ce point et pas sur cet autre et inversement à Madame. Le rôle du Notaire c'est donc d'écouter et faire preuve d'une certaine psychologie pour démontrer aux 2 époux là où est la vérité et là où est l'erreur. Une fois que chacun a compris, le climat est plus serein et on peut traiter d'une manière plus juste.

PM : Avez-vous besoin de justificatifs pour traiter un dossier ?

MX : Effectivement des pièces sont nécessaires. Traiter un dossier uniquement sur la parole d'un client est délicat, sauf si les 2 parties sont d'accord.

RM : Lorsque l'un des époux a reçu une somme d'argent de sa famille, cela tombe t'il dans la communauté ?

MX : Non. Si ce sont des biens qui viennent de la famille. Si des travaux ont été engagés (dans une maison par exemple) par la communauté, il faut faire appel à un expert. Cependant on ne

Association Le Père Aussi

partage pas les petites cuillères, etc... Pour ce qui est des meubles, après discussion, le couple finit toujours par s'entendre sur les détails. Ce qui est important, c'est le ou les bien(s) immobilier(s). Les meubles, après plusieurs années, ne valent plus rien.

YR : Il faut quand même donner une certaine valeur aux biens mobiliers.

MX : Soit les gens se mettent d'accord sur les meubles, soit ils sont en désaccord. Cependant, les biens mobiliers représentent en général 2% des biens.

AG : Pour l'électroménager, oui pas pour des antiquités ou autres meubles très chers.

MX : Si vous mettez les meubles en vente par un commissaire priseur, la valeur des meubles est descendue quasiment à " 0 ".

PM : Un meuble neuf sorti de chez le marchand vaut déjà la moitié moins.

MX : Cas particulier : Monsieur disait : " Il y a 100 000francs de meubles. J'ai fait proposition d'un protocole de 50 000 francs, d'autres postes étaient beaucoup plus importants, les clients ne se sont alors même plus intéressés aux meubles.

YR : Pour ce qui est de l'argent ?

MX : On prend la valeur de ce qu'il y a sur le compte le jour de l'assignation (huissier)

YR : Y a t'il une valeur locative sur un véhicule ?

MX : Oui si Madame n'a pas de véhicule, il y a valeur locative selon le prix de location du véhicule par jour dans une Société de location type Hertz ou autre.

YR : C'est exorbitant !

MX : Cela dépend de la valeur du véhicule.. Rester en possession d'un bien qui appartient à l'autre finit par coûter cher, sauf si on n'est pas solvable.

PM : Lorsque le couple n'est pas d'accord sur le partage des biens ?

MX : Chacun vient avec son avocat ou son notaire. On fait dresser un passif et un actif. On fait une photographie de ce que Monsieur et Madame avaient le jour du mariage, on analyse tous les postes et on dit voilà la communauté a une valeur de tant : actif moins passif . Ensuite on fait une attribution. On accorde par exemple la maison à Madame et une soulte à Monsieur. Soit ils sont d'accord, et tout est simple, soit ils ne sont pas d'accord et on est reparti pour au moins 3 ans de procédure qui coûtera très cher en temps, en énergie, en perte de matériel, etc... (argument béton pour que le couple se mette d'accord).

PM : Quel juge s'occupe de tout cela ?

MX : Le JAF s'occupe de la procédure, pour tout ce qui est liquidation c'est le T.G.I.

PM : Combien de temps ?

Association Le Père Aussi

MX : Cela prend du temps. Il faut qu'il y ait un résultat des expertises. Environ 1 an et demi.

PM : Est ce que les personnes sont plus lésées lorsque cela passe devant un juge ?

MX : Cela dépend.

PM : Les frais sont à la charge de qui ?

MX : C'est moitié/moitié.

PM : Lors de la séparation, s'il y a une maison qui doit être vendue et que l'un des 2 époux n'est pas d'accord, comment cela se passe t'il ?

MX : La maison ne peut pas être vendue. Cependant, si Monsieur est parti et que Madame est restée dans la maison et refuse de la vendre, elle doit $\frac{1}{2}$ loyer de valeur locative à Monsieur. (et inversement si c'est Monsieur qui est resté).

YR : Lorsque l'on met sa maison en location, on sait qu'il ne restera en fin de compte pas la totalité du montant du loyer.

MX : La valeur locative est de tant. Monsieur doit la moitié à Madame (ou inversement selon la personne habitant la maison). Pour agir, la personne qui souhaite vendre doit attendre l'issue de la procédure de divorce. Il se rend ensuite chez son notaire en lui disant qu'il veut sortir de l'indivision et demande un état liquidatif. Le notaire demande au couple de se présenter tel jour. Il rédige alors un acte précisant que les personnes ne se sont pas présentées et il homologue une soulte pour l'un et la maison pour l'autre ou inversement.

AG : Si ma femme ne veut pas payer de soulte, comment dois je faire ?

MX : Il faut vendre la maison. Parfois au-dessous du prix réel de celle-ci.

AG : Comment faites-vous lorsqu'il y a des prêts sur la maison ?

MX : On déduit la valeur des prêts et on voit ce qu'il reste.

JD : Pour les frais, le couple a acheté en commun, qui paye les frais lorsque l'un des deux rachète la part de l'autre ?

MX : Dans ce cas, c'est moitié/moitié.

YR : Dans le cas d'une vente forcée : Moi je souhaite vendre, mon ex-femme non. Comment dois-je faire ?

MX : Il faut demander au Juge qu'il ordonne la vente de la maison. Celle-ci sera vendue aux enchères.

CM : Monsieur a donc intérêt à la racheter ?

MX : Bien-sûr. Mais Monsieur rachète la moitié de sa femme. Le Juge minore la valeur d'expertise de 10 à 20%. Chacun touchera sa moitié de la vente aux enchères.

Association Le Père Aussi

CM : Le contrat de mariage protège t'il le couple en matière de séparation de biens ?

MX : Chacun a pour obligation de subvenir aux besoins du ménage. Lorsque les revenus sont disproportionnés, Monsieur gagne nettement plus que Madame, Monsieur peut dire qu'il a droit à restitution de ce qu'il a payé en trop. Si Madame dit qu'elle payait trop par rapport à son obligation de contribution, il faut qu'elle en apporte la preuve.

CM : Madame peut se réfugier derrière l'article 700 en disant qu'elle supportait l'intégralité des dépenses.

MX : Il faut qu'elle apporte la preuve qu'elle payait tout.

PM : Qui s'occupe de tout cela ?

MX : Ce sont des experts nommés par le Tribunal (en immobilier, etc...)

PM : Peut on faire appel après ordonnance du jugement sur la séparation des biens ?

MX : Oui cela peut prendre 15 ou 20 ans...

PM : Peut on prévoir toutes ces choses à l'avance par contrat de mariage ?

MX : Non on ne peut anticiper. C'est le régime matrimonial qui fait que les biens sont en communauté ou en contrat. En séparation de biens, Monsieur a son patrimoine, Madame a son patrimoine. En communauté, les biens tombent en communauté. Si Monsieur achète et que Madame dit qu'elle a payé une partie du bien, Madame peut faire valoir de son bien.

AG : Lorsque chaque partie a son notaire, qui tient la plume ?

MX : En général c'est le notaire de la femme. C'est l'usage dans 98% des cas.

PM : Le notaire de Monsieur n'est en fait là que pour homologuer ?

MX : Non, il a aussi un rôle actif.

JD : Le mari paye t'il les 2 notaires ?

MX : Non chacun paye son notaire.

JD : Y a t'il un moyen pour récupérer des papiers qui ne " viennent " pas ?

MX : Soit le Notaire a l'habitude des affaires de divorce et sait comment aller vite. Soit il ne l'a pas et il a moins tendance à user des armes habituelles.

HT : Quelles sont ces armes ?

MX : En ce qui me concerne, si une personne homme ou femme vient me voir en disant cela ne va pas du tout, j'étudie le dossier. Si la personne est de mauvaise foi, j'envoie un huissier pour attester que le dossier est complet et le juge se fait sa propre idée immédiatement.

Association Le Père Aussi

PM : Y a t'il des frais demandés par l'Etat ?

MX : 2,5 à 3% de frais.

PM : Quelle répartition entre le Notaire et l'Etat ?

MX : 60% à l'Etat, 40% au Notaire

PM : La solution la plus simple c'est qu'il n'y ait qu'un Notaire ?

MX : Non la solution idéale est un couple d'accord à l'arrivée dans mon Cabinet.

YR : Le couple prépare t'il parfois un protocole entre eux ?

MX : Non jamais.

PM : Le travail d'un Notaire c'est plutôt les successions, etc...

MX : Non les divorces représentent à peu près 3 affaires par semaine.

RM : Combien coûte un contrat de mariage ?

MX : 300 Euros

CM : Combien coûte une donation ?

MX : 900 Frs.

YR : Une personne restée dans le bien communautaire après la séparation a t'elle le droit de le mettre en location ?

MX : Non elle n'a pas le droit.

PM : Si l'un des 2 refuse de vendre la maison, l'autre partie peut elle récupérer la valeur locative de la maison même si son conjoint n'habite plus cette maison ?

MX : Non Indemnité d'occupation à C'est la valeur locative divisée par 2. Pendant la procédure, Monsieur peut verser une pension alimentaire un peu moins importante à Madame si celle-ci est restée dans la maison, mais uniquement DURANT LA PROCEDURE.

AG : Le marché de l'immobilier est très fluctuant. Comment faites-vous pour estimer la valeur d'un bien ?

MX : On prend la valeur immobilière au jour dit. La valeur de référence est celle du prix du marché arrêtée au jour du partage.

PM : Peut-on anticiper une prestation compensatoire dans un contrat de mariage ?

MX : Non. Aux USA, pas en France.

Association Le Père Aussi

PM : Combien de temps au maximum cette pension compensatoire doit elle être versée ?

MX : 8 ans au maximum ou sous forme de capital.

RM : Pour ceux qui doivent payer à vie, ont-ils la possibilité de faire revoir leur dossier ?

MX : Oui ils ont cette possibilité en vertu de la nouvelle loi.

PM : La rente est due à la femme tant que l'époux est vivant ?

MX : Lorsque l'époux décède, la rente est due par les enfants durant le reste de vie de la femme.

PM : Peut on léguer son patrimoine à son enfant mineur afin qu'il puisse en profiter après le décès prématuré de son père, sans que sa mère ne puisse y toucher ?

MX : L'enfant héritera des biens immobiliers, SICAV, etc... de son père. Mais c'est la mère de l'enfant qui aura l'administration légale des enfants sous contrôle du Juge des Tutelles. Chaque année, elle devra faire un rapport au Juge, rendre compte des sommes qui auront été produites, des bénéfiques, etc... Si le Juge constate que la mère a profité des biens de l'enfant, la mère sera obligée de restituer les sommes dues à l'enfant.

CM : Mon Notaire m'a fait faire un testament disant que la mère n'aurait pas le droit d'administration légale.

MX : Non. C'est impossible.

RM : Et si le Juge des Tutelles ne fait pas bien son travail ?

MX : Le Juge des Tutelles doit faire son travail et veiller à ce que l'enfant ne soit pas spolié. Il est très vigilant sur les comptes que doivent rendre les pères ou mères.

CM : Un parent de la personne décédée peut-il faire saisir le Juge des Tutelles aux fins de vérification des comptes ?

MX : Non. Les parents de l'enfant ont l'administration légale de leur(s) enfant(s) mineurs. Les autres parents de la famille n'ont pas le droit de s'immiscer la dedans. Si par exemple, la mère veut vendre la maison, elle doit demander au Juge l'autorisation pour le faire. Le Juge décide. Si c'est oui, il demande alors que l'argent soit mis sur un compte et tous les ans, il regardera sur le compte pour savoir si les fonds sont toujours là. La mère ou le père ne peuvent pas faire banqueroute avec l'argent de l'enfant. Les revenus des biens profitent au père ou à la mère, pour que celui-ci ou celle-ci éduque le ou les enfant(s) jusqu'à l'âge de 16 ans. Les bénéfiques produits par la location d'un bien immobilier sont pour la mère ou le père vivant. A partir de l'âge de ses 16 ans, ils sont pour l'enfant.

YR : Même somme qu'au départ ?

MX : Le Juge des Tutelles cherche toujours à préserver l'intérêt de l'enfant. Il demande souvent à ce que l'argent soit mis sur un compte de capitalisation.

Association Le Père Aussi

PM : Pour quelqu'un qui lègue une grosse fortune à son enfant, la mère n'a pas besoin de toute cette somme pour élever l'enfant.. Comment cela se passe t'il ?

MX : Le Juge va dire à la mère : Il y a tels biens. Certains biens seront transformés afin de ne plus produire d'intérêts mais du capital.

CM : Si la mère, sous contrôle judiciaire, fait pendant par exemple 2 ans, des dépenses inconsidérées, que se passe t'il ?

MX : Cela ne se passe pas comme ça. Le Juge ordonne que l'argent soit mis par un exemple sur compte épargne. Le compte est ouvert au nom de l'enfant. La mère ne peut pas faire de chèques. Chaque année, le Juge donne par exemple 15 jours à la mère pour fournir un inventaire. (Maître CLEON n'a jamais vu un Juge des Tutelles faillir à sa mission). Chaque année, il demande des comptes à la Tutelle. Lorsque celle-ci n'a pas respecté son devoir, des sanctions pénales sont encourues avec remboursement total des sommes.

RM : Qui nomme la tutelle ?

MX : C'est toujours le Juge.

AG : En ce qui concerne les impôts fonciers ?

MX : Même si la maison est vendue en mars par exemple, les impôts fonciers sont dus pour l'année et payables par les deux parties. Le notaire leur explique.

ChP : Dans le cas où le mari décède, l'enfant hérite de son père. La mère gère les biens de l'enfant. Celui-ci décède, qui hérite ?

MX : Les frères, demi-frères ou sœurs, demi-sœurs héritent.

RM : Peut-on déshériter un enfant ?

MX : Si vous avez un enfant, vous pouvez le déshériter de moitié, si vous avez 2 enfants, 1/3, si vous avez 3 enfants, c'est 1/4. Cette somme que vous ne leur donnez pas, vous pouvez la léguer à un ami ou autre...

PM : En cas de communauté universelle ?

MX : C'est l'époux survivant qui hérite en totalité, sans avoir à payer de droits de succession..

PM : Lorsqu'un protocole est signé chez vous, le couple a t'il possibilité de faire marche arrière ?

MX : Non. Soit ils prennent une semaine pour réfléchir, soit ils signent et c'est irréversible.

AG : Le protocole de séparation des biens a t'il une influence sur le divorce en matière de prestation compensatoire ?

MX : Non cela n'a rien à voir. Si Monsieur ne paye pas la prestation compensatoire, Madame peut faire saisir les biens de Monsieur.

Association Le Père Aussi

PM : Que font les avocats présents dans votre Cabinet ?

MX : Sauf les avocats spécialisés en liquidation qui font tout pour que leur client arrive à un accord, les autres ne viennent pas. Il vaut mieux un accord imparfait qu'un désaccord qui entraînera tout le monde sur un terrain juridique qui durera des années. C'est le cas des " kamikazes " du divorce. Les relations familiales sont cassées, le père ou la mère ne voit plus ses enfants, etc...

