

## 116<sup>e</sup> Congrès des notaires de France

### Discours d'ouverture

#### Me Jean-Pierre Prohaszka, Président du 116<sup>e</sup> Congrès des Notaires de France

(Sous embargo complet jusqu'au jeudi 8 octobre 2020 – 11H)

#### *Seul le prononcé fait foi*

Mesdames et Messieurs les hautes personnalités, Mesdames et Messieurs, Chères consœurs, Chers confrères,

Durant le mois de février dernier, alors que je rédigeais les premières lignes de ce discours d'ouverture, l'idée m'est venue que si notre congrès avait eu lieu il y a une cinquantaine d'années, à l'époque de mai 1968, ce n'est pas de protection que nous aurions parlé, mais de liberté. Il était interdit d'interdire, comme si les règles empêchaient d'être libre. Cependant, mes pensées sur la liberté furent rapidement bouleversées. En effet, un mois plus tard, le parlement votait l'état d'urgence sanitaire pour faire face à l'impensable fléau du coronavirus qui se répandait irrésistiblement sur notre planète. De nombreuses mesures restrictives de liberté ont été adoptées, dans le seul but de protéger l'humanité. Ainsi notre société, tel un balancier, oscille depuis toujours entre la volonté d'être libre et le besoin d'être protégé. Selon les époques ou les événements le renforcement de l'une affaiblit bien souvent la portée de l'autre. Liberté et protection semblent s'opposer.

Nous voici au cœur du sujet de notre congrès : nous voulons tous de la protection mais chacun veut conserver sa liberté. Or, l'une et l'autre sont indissociables car il existe un lien étroit entre la liberté et la protection. Ce lien c'est la loi.

ROUSSEAU indiquait qu'« il n'y a pas de liberté là où il n'y a pas de loi ». En effet, sans loi, règnerait le droit du plus fort.

La loi est donc nécessaire pour que la liberté existe. Mais cela ne suffit pas. Elle doit aussi être juste, et c'est uniquement à cette condition que naît la véritable protection et le sentiment d'être protégé. Ainsi tout est question de justice. Je dirais d'équilibre. Équilibre entre la liberté et la protection.

Mais il y a un autre équilibre qu'il nous faut préserver. C'est celui qui doit exister dans les rapports juridiques entre les personnes. Si les lois ne respectent pas cet équilibre entre les droits de chacun, elles deviennent source d'injustice et représentent une entrave aux relations contractuelles. Ainsi par exemple il est nécessaire de préserver l'équilibre entre la protection des propriétaires et celle des locataires, Ou encore l'équilibre entre la protection de la personne vulnérable et celles des tiers avec qui elles contractent.

Sans équilibre il n'y a pas de réelle protection, en tout cas pas de protection pour tous. En effet, donner plus de protection à certains implique forcément d'en enlever à d'autres. Les évolutions de notre société ont inévitablement déplacé le curseur de cet équilibre. De nombreux observateurs de notre monde estiment que nous vivons aujourd'hui la fin d'un cycle économique et social qui se traduit, au sein d'une partie de la population, par le sentiment que le juste équilibre n'existe plus et qu'il en résulte un manque de protection.

En résumé, la loi protège tout en préservant la liberté à condition d'être juste et équilibrée. Équilibre, donc, entre le désir de liberté et le besoin de protection, mais aussi équilibre dans les rapports entre les personnes. L'ambition de notre congrès est de mettre en lumière les moyens d'améliorer les règles destinées à protéger

chacun de nous, tout en préservant la liberté et permettre ainsi d'avancer sur ce fil étroit qui délimite l'équilibre entre l'envie d'être libre et le besoin d'être protégé. La première commission abordera la protection des personnes vulnérables Notre droit est censé protéger toutes les personnes vulnérables : mineurs et majeurs.

Si la loi de 2007 fut une avancée fondamentale dans la protection des majeurs privés de tout ou partie de leurs facultés, et si l'ordonnance d'octobre 2015 a simplifié les textes concernant la représentation des mineurs, force est de constater que nous sommes toujours confrontés à de multiples difficultés et notamment celle liée à l'allongement de la vie qui entraîne

inévitablement une augmentation des situations de faiblesses. La perte des facultés cognitives est bien souvent progressive lorsqu'elle est liée à l'âge. Elle est rarement soudaine et définitive. Les actes accomplis par ces personnes sont alors fragiles. Il en résulte un risque pour les tiers contractants et surtout, par voie de conséquence, un risque de marginalisation de ces personnes en état de faiblesse. Malheureusement, les textes ne traitent pas de cette phase que l'on nomme la zone grise durant laquelle on perd petit à petit ses facultés sans pour autant être incapable.

Protéger les vulnérables c'est aussi protéger les mineurs. Le Code civil identifie les actes importants qui ne peuvent être accomplis sans une autorisation du juge. Cependant, ces règles ne sont pas claires et elles manquent de cohérence. Ainsi par exemple l'autorisation du juge est nécessaire pour vendre, ou apporter à une société, l'immeuble du mineur mais pas pour l'hypothéquer ou le partager.

Les règles de protection des personnes vulnérables doivent être clarifiées et adaptées aux besoins de notre société.

La 2ème commission évoquera la protection des proches Au travers des sujets évoqués par cette commission nous verrons là aussi que liberté et protection peuvent se conjuguer.

Nous évoquerons notamment la question de la réserve héréditaire. Un vent de liberté semble souffler ici et là. Mais les avis divergent. Certains y voient un carcan rigide qui entrave l'élan de générosité, ou tout simplement une injuste restriction au droit de faire ce que l'on veut de ses propres biens. D'autres se souviennent que cette réserve apporte de l'apaisement et de la solidarité au sein des familles.

La protection des proches sera également l'occasion d'évoquer les couples. S'il est essentiel de maintenir une distinction juridique entre les différents modes de conjugalité, nous ne pouvons ignorer que le partenaire survivant doit pouvoir, lui aussi, bénéficier d'une protection.

La 2ème commission revisitera nos outils de protection des proches, à la lumière des évolutions de notre société. Nous verrons alors qu'avec un peu plus de liberté nous pouvons mieux protéger.

La 3ème commission se penchera sur la protection du logement et du cadre de vie. Avoir un toit digne de ce nom est bien plus qu'une nécessité, c'est une condition d'existence dans notre société. Protéger le logement est donc une priorité.

Mais il ne faut pas se tromper de combat. Le nôtre n'est pas celui du locataire contre le propriétaire ou celui du propriétaire contre le locataire. Notre combat c'est celui du juste équilibre. Equilibre entre la protection de l'un et celle de l'autre. Dans ce domaine il ne doit pas y avoir de position dogmatique. Si la protection de l'occupant est une nécessité, celle du propriétaire doit l'être tout autant car : Plus de la moitié des propriétaires privés sont de petits propriétaires qui ne possèdent qu'un seul bien Et parce que la santé et la sécurité des occupants d'un logement dépendent de l'état de ce bien, lequel dépend de la capacité du propriétaire à réaliser les travaux de mise aux normes et en conformité avec les règles relatives à la décence.

Protéger le logement c'est permettre à chacun d'avoir un toit pour vivre.

Sur ce sujet, notre pays est confronté à une situation terriblement paradoxale : d'un côté le nombre de mal-logés et sans abris qui ne cesse de croître, et de l'autre le nombre tout aussi important de logements vacants, inutilisés ou laissés à l'abandon.

La 4ème commission, que nous avons intitulée « protéger les droits », concerne le rôle que joue le notaire en matière de protection.

Par son statut particulier d'officier public et les devoirs qui en résultent, par la force inégalée des actes authentiques qu'il établit et par sa responsabilité lourdement sanctionnée en cas de manquement, le notaire apporte de la protection.

Le notaire est investi d'une délégation de puissance publique qui lui confère une fonction active : celle d'assurer la sécurité juridique de l'acte authentique que la loi lui permet d'établir.

Le notaire protège : -car il a un devoir de conseil et d'information -car il fournit aux clients une garantie financière inégalée -car il a l'obligation de respecter l'impartialité qui assure la protection des deux parties et ainsi l'équilibre des droits de chacun.

Ainsi un lien étroit existe entre la protection et notre profession. Dans le prolongement de la loi, le notaire permet d'éclairer, de rassurer et de sécuriser.

XXXXXX

Avant de terminer mon propos, il me reste un dernier sujet à évoquer. Il concerne les raisons qui m'ont guidées vers le choix du thème de la protection.

Chaque année, notre profession reçoit près de 20 millions de clients qui expriment leur désir de protéger ou leur besoin de l'être. Au quotidien nous entrons dans la vie des gens et nous partageons leurs joies, leur douleur, leurs projets. Combien d'histoires avons-nous chacun dans nos mémoires ou dans le secret de nos actes ? Des histoires qui nous ont touchés, des histoires qui nous ont marqués, Ce sont toutes ces histoires qui forgent l'âme des notaires. Cette âme qui nous pousse, au-delà de nos obligations, à rechercher sans cesse les moyens de protéger les autres.

Je voudrais ici vous raconter l'une d'entre elles car elle n'est pas étrangère au choix du thème de ce congrès. Elle concerne un homme qui m'est très proche et qui d'une certaine manière est proche de chacun de nous, car cet homme, contre toute attente, un jour, est devenu notaire. Alors étudiant dans un pays qui subissait l'oppression, il décida de rejoindre le mouvement qui se soulevait pour la liberté. L'insurrection fut rapidement matée par l'armée, et comme de nombreux autres il fut capturé et emmené dans des camps de prisonniers.

Ayant réussi à s'évader durant le sinistre voyage il dû abandonner précipitamment son pays et sa famille. Seul, à 19 ans, au milieu des réfugiés mais en quête de liberté et de démocratie il décida de rejoindre la France. Arrivé à Paris, sans argent et sans parler notre langue, il fut contraint d'habiter quelques temps sous les ponts et vécut l'atroce réalité de devoir exister sans logement. Rapidement il put trouver un travail comme ouvrier dans une usine et entreprit d'étudier le français. Au bout d'un an il repassa son bac, reprit ses études de médecine puis fit des études de droit. A cette époque il fut recueilli par une dame qui venait de perdre un fils du même âge et un lien d'affection profond se tissa entre eux. Il l'a toujours considérée comme sa seconde mère. Sur sa terre d'adoption, il put devenir notaire. Il y construisit sa propre famille, celle créée par le sang, celle créée par le mariage mais aussi celle créée, avec sa seconde mère, par le seul lien d'affection. Cette histoire est inscrite dans mes gènes, elle m'a été léguée : l'histoire d'un père qui s'est battu pour préserver sa liberté, pour protéger les autres et qui aujourd'hui, à plus de 80 ans mérite que la société le protège dignement.

Ainsi mes chers confrères, et ce sera ma conclusion -nous avons choisi d'évoquer l'impérieuse nécessité de protéger son logement, celui qui nous permet d'exister, -nous avons souhaité analyser les outils qui permettent de protéger nos proches, ceux que l'on aime, -et nous avons voulu approfondir les moyens de protéger les personnes vulnérables dans le respect de leur dignité. Nous avons décidé d'évoquer ces sujets car ils sont au cœur des préoccupations de chaque être humain et parce que nous, notaires, sommes les témoins et les acteurs de ces réalités.

Ce que nous apportons c'est non seulement l'apaisement dont notre société manque cruellement, mais c'est aussi l'équilibre qui préserve la liberté tout en assurant la protection.