

## Comité de rédaction

Directeur

**Michel GRIMALDI**

Agrégé des facultés de droit

Professeur à l'université Panthéon-Assas (Paris 2)



### ACTES COURANTS - IMMOBILIER

**Solange BECQUÉ-ICKOWICZ**

Agrégée des facultés de droit  
Professeur à l'université de Montpellier

**Marie-Anne LE FLOCH**

Notaire à Paris

**Séverine CABRILLAC**

Agrégée des facultés de droit  
Professeur à l'université de Montpellier

**Dominique SAVOURÉ**

Notaire à Versailles  
Chargé d'enseignement à l'université  
Panthéon-Assas (Paris 2)



### ENTREPRISE

**Frédéric ROUSSEL**

Notaire à Lille  
Vice-président de l'Association  
notariale de caution  
Membre du Groupe Monassier

**Frédéric VAUVILLÉ**

Professeur agrégé des universités  
(Lille - Nord de France)  
Conseiller scientifique du CRIDON  
Nord-Est



### FAMILLE - PATRIMOINE

**Frédéric BICHERON**

Agrégé des facultés de droit  
Professeur à l'université  
Paris Est - Créteil Val-de-Marne  
(Paris 12)

**Rémy GENTILHOMME**

Notaire à Rennes  
Professeur associé à l'université  
Rennes 1

**Gérard CHAMPENOIS**

Agrégé des facultés de droit  
Professeur émérite de l'université  
Panthéon-Assas (Paris 2)

**Marc NICOD**

Agrégé des facultés de droit  
Professeur à l'université  
Toulouse 1 Capitole

**Isabelle DAURIAC**

Agrégée des facultés de droit  
Professeur à l'université  
Paris Descartes

**Bernard REYNIS**

Notaire honoraire  
Président honoraire du CSN  
Conseiller à la Cour de cassation

**Sophie GAUDEMET**

Agrégée des facultés de droit  
Professeur à l'université de Sceaux

**Bernard VAREILLE**

Agrégé des facultés de droit  
Professeur à l'université de Limoges



### FISCAL

**Gilles BONNET**

Docteur en droit  
Notaire à Paris

**Daniel GUTMANN**

Agrégé des facultés de droit  
Professeur à l'école de droit  
de la Sorbonne (Paris 1)



### RURAL

**Jean-Jacques BARBIERI**

Agrégé des facultés de droit  
Conseiller  
à la Cour de cassation

**François DELORME**

Notaire à Blérancourt



### PROFESSION

**Mathias LATINA**

Agrégé des facultés de droit  
Professeur à l'université de Nice  
Sophia Antipolis

**Jean-François SAGAUT**

Docteur en droit  
Notaire à Paris  
Président du 111<sup>e</sup> congrès des notaires  
de France

Secrétaire général

**Christophe VERNIÈRES**

Agrégé des facultés de droit  
Professeur à l'université Grenoble-Alpes

# Sommaire



P. 931

## Chronique Sûretés immobilières

par Charles GIJSBERS

Si elles n'alimentent pas, fort heureusement, un contentieux aussi nourri que le cautionnement, les sûretés immobilières n'en soulèvent pas moins d'épineuses questions sur lesquelles l'attention du notaire mérite d'être spécialement attirée.

C'est tout l'objet de cette nouvelle chronique, dont la première livraison offre un échantillon de difficultés récurrentes du droit hypothécaire : ainsi de la question des recours ouverts à l'assureur du notaire après l'indemnisation de l'acheteur victime d'une inscription intercalaire (Cass. 1<sup>re</sup> civ., 28 oct. 2015) ; ainsi de l'ampleur des conseils à délivrer au constituant d'une sûreté réelle pour autrui que la Cour de cassation s'entête à ne pas vouloir traiter aussi bien qu'une caution (Cass. 1<sup>re</sup> civ., 25 nov. 2015) ; ainsi du risque d'inefficacité de l'hypothèque lorsque le titre du constituant vacille (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 7 janv. 2016 ; Cass. com., 7 avr. 2016) ; ainsi, enfin, de l'utilité de l'action paulienne en complément de l'hypothèque (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 31 mars 2016).



P. 938

### Le mineur en société après l'ordonnance du 15 octobre 2015 : danger patrimonial ou sécurité patrimoniale ?

par Anne-Françoise ZATTARA-GROS

Si l'ordonnance du 15 octobre 2015 apporte une certaine sécurisation des actes susceptibles d'être accomplis par un mineur en matière sociétaire, elle ne règle pas les lacunes et incertitudes issues du décret du 22 décembre 2008 en la matière, lequel demeure en vigueur.



P. 946

### Transmission successorale et mise en œuvre de la proportionnalité par les notaires et les juges

par François LETELLIER

À l'occasion de la transmission du patrimoine successoral, les praticiens doivent mettre en œuvre des règles de proportionnalité qui se traduisent tout simplement par des opérations mathématiques. L'équité, l'égalité et la justice sont la raison d'être de cette proportionnalité objective. Parfois, cette proportionnalité arithmétique n'est pas suffisante pour atteindre le but qui lui est assigné. Il est donc fait appel à une autre proportionnalité plus subjective dont l'application est confiée à l'appréciation souveraine du juge. L'équilibre entre ces deux proportionnalités n'est pas évident à trouver et peut-être que, dans certaines situations, il mériterait d'être revu.



P. 954

### Questions pratiques sur la donation avant cession de titres sociaux en présence d'enfants mineurs

par Nicolas DUPOUY

Il n'est pas rare que le notaire soit interrogé sur les différentes possibilités d'atténuer, voire d'éviter, l'impôt sur la plus-value réalisée, notamment lors d'une transmission d'entreprise, par cession des titres, à un repreneur.

Avant de conseiller ses clients, il ne manquera pas d'étudier la possibilité de réaliser une donation (avec ou sans réserve d'usufruit) avant cession, particulièrement lorsque le chef d'entreprise entend gratifier ses enfants.

L'ordonnance n° 2015-1288 du 15 octobre 2015 peut avoir un impact sur la réalisation de l'opération de donation avant cession.

*Deux encarts publicitaires « Pack Notaire » et « Formation Revue des contrats : Comment mettre en œuvre la réforme du droit des contrats » sont joints au présent numéro*

P. 960

La quinzaine en flash



P. 962

Tableau de bord

À LA LOUPE : Activité des auto-entrepreneurs en 2014

EN CHIFFRES : Les niveaux de vie en 2014



P. 966

À l'étude



P. 969

Vie professionnelle

Carte des intallations des futurs notaires : réaction positive mais vigilance de la part du CSN



P. 977

Offres et demandes



Rédaction

Président honoraire : **Georges MORIN**

Revue éditée par Lextenso éditions  
SA au capital de 713 076 €  
70, rue du Gouverneur général Félix Éboué  
92131 Issy-les-Moulineaux cedex

Principal associé :  
**Petites Affiches SA**  
P-DG, Directeur de la publication :  
**Emmanuelle FILIBERTI**  
Rédacteur en chef : **Bertrand GELOT**  
Rédacteurs :

**Liliane RICCO, Emmanuelle GUÉRIN**  
et **Catherine BURBAN**

Assistante : **Cécile BARDET**

Tél. : 01.40.93.40.43

Fax : 01.41.08.23.60

defrenois.redaction@lextenso.fr

Imprimeur : **Jouve**

1, rue du Docteur Sauvé

53100 Mayenne

CPPAP n° 1117 T 79130

ISSN : 2116-9578

Dépôt légal : à parution

Imprimé en France

Abonnements

Tél. : 01 40 93 40 40

Fax : 01 41 09 92 10

abonnements@lextenso.fr

Tarifs France 2016 :

382,88 € TTC (TVA 2,10 %)

Prix au numéro :

22,46 € TTC (TVA 2,10 %)

Pour l'étranger, acheminement par avion

Tarifs étudiants : nous consulter

Les abonnements sont annuels et servis

du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre de l'année

en cours. Ils sont reconduits tacitement,

sauf avis contraire stipulé avant le

15 novembre précédant l'année de

résiliation.

Crédits

Dessin de couverture par

Jérôme Meyer-Bisch, pour le *Defrénois*

Photos : iStockphoto.com

Toute reproduction, même partielle, est interdite, sauf exceptions prévues par la loi.

La réalisation de panoramas de presse sur intranet incluant un extrait du contenu de la présente publication est conditionnée à la conclusion d'un accord avec le centre français d'exploitation du droit de copie (CFC).