



Un partenariat France Domaines-Notariat pour la gestion immobilière

Le pôle de France Domaines chargé de la gestion des biens vacants a soumis aux notaires du Grand Est une convention de partenariat, afin de liquider plus rapidement les patrimoines immobiliers provenant des successions.

La centralisation à Nancy des anciens services départementaux des Domaines a représenté une concentration considérable de dossiers, et le pôle nancéen s'est trouvé brutalement noyé sous une masse de travail considérable. Sans pour autant disposer ni des moyens de faire face à cet afflux ni de la compétence nécessaire pour organiser la mutation des immeubles. Ainsi, dans les départements du Droit Local, on a vu des ventes se faire sans qu'il soit tenu compte des formalités rendues obligatoires par les dispositions relatives à l'acte d'affirmation sacramentelle ou au Livre Foncier.

C'est pour prévenir ces situations que les notaires volontaires ont été appelés en renfort, moyennant l'acceptation d'un cahier des charges au demeurant relativement contraignant.

Ce partenariat nouveau peut sans doute constituer une avancée en termes d'efficacité. A condition que tous les renseignements relatifs à l'origine des biens vendus soient apportés aux notaires concernés. En effet, ceux-ci ont légitimité à examiner si les droits des éventuels héritiers ont bien été recherchés et mis en valeur et, en cas de doute, à faire diligenter des recherches généalogiques.

Dans les faits, les généalogistes successoraux ont constaté que des héritiers légaux existent presque toujours mais qu'aucune recherche sérieuse n'a été faite pour les contacter. La loi du 23 juin 2006 a expressément prévu le mandatement du généalogiste, sauf en cas de succession vacante. A l'évidence, le législateur a ainsi souhaité éviter les situations de spoliation.

Le mot du «Génial Logiste» :

Les différentes vagues récentes de la réorganisation administrative n'ont pas épargné l'antique Service des Domaines, dont le nom même a été rafraîchi puisque l'on parle maintenant de « France Domaine ». Au-delà de l'anecdotique, la réforme a été assez profonde puisque les services départementaux ont été supprimés, au profit de pôles domaniaux régionaux.

Sans doute faut-il s'en féliciter et en attendre une efficacité bonifiée de la gestion du Domaine de l'Etat. Cette belle terminologie un peu surannée n'est certes pas sans rappeler les chasses, châteaux et autres alleux de nos anciens monarques, du temps où nos rois absolus pouvaient dire : « l'Etat, c'est moi ». C'était le temps heureusement révolu où le droit de mainmorte permettait à tout souverain seigneur, roi ou baron, de s'emparer sans appel possible du plus beau bien laissé par un chef de famille trépassé. Bien qui aussitôt tombait dans le féodal domaine...

Aujourd'hui, France Domaine a en charge, sous le contrôle du juge, les actifs successoraux vacants, en plus de la mission de recherche des héritiers, le tout moyennant une rémunération de 12% des fonds encaissés. Bien sûr, comme dans toute réalité économique, la loi de Pareto trouve ici application : 80% des dossiers sont déficitaires ou peu s'en faut, contre 20% d'affaires concernant des actifs réels, parfois très importants.

Dans les faits, l'activité de gestion a été rationalisée, avec l'aide des notaires, bien plus à même que l'administration de gérer et de liquider les immeubles.

Quant à la recherche des légitimes héritiers... jamais on n'a entendu dire qu'un généalogiste ait été mandaté par l'administration, qui par ailleurs ne se distingue pas par son efficacité en la matière.

La réalité est que l'Etat ne voit pas l'intérêt pour lui de se soucier de l'identification des héritiers. Pourtant, on pourrait fort bien imaginer qu'il soit le premier garant de cet intérêt légitime que l'on ne peut contester à la puissance publique et qui l'autorise à charger un professionnel aguerri de recherches

Domaine de chasse

requérant une technicité inconnue des agents des services fiscaux.

Dans le même temps, le législateur se montre de plus en plus contraignant à l'endroit des compagnies d'assurance, dont les obligations de recherche des bénéficiaires non nommés de contrats d'assurance vie se précisent lentement. Certains assureurs, conscients de l'intérêt que présente une attitude « proactive » en termes de communication et de prospection commerciale, ont déjà pris les devants et des partenariats se mettent en place avec des cabinets généalogiques. La coercition amène à l'évidence ici une anticipation bienvenue, tant les pratiques antérieures des assureurs étaient opaques voire incontrôlables.

Et France Domaine dans tout cela ? Il se racontait jadis que le service employait des chasseurs pour repérer les actifs délaissés et les soustraire à l'abandon. Que l'anecdote soit authentique ou non, il paraît évident que les forêts de chasse de nos anciens souverains ne sauraient aujourd'hui servir de modèles à la République pour traquer l'héritage oublié. En revanche, la France demeure depuis plus d'un siècle et demi, un excellent champ de recherche pour les généalogistes, qui y disposent encore - pour combien de temps ? - d'un excellent maillage administratif hérité du XIXème siècle mais aussi d'outils de travail privés uniques en leur genre.

Ces généalogistes préféreraient évidemment oeuvrer de concert avec les services de l'Etat plutôt que se voir considérés comme des concurrents indésirables, parfois même de véritables adversaires !

Les notaires savent bien qu'ils peuvent compter sur l'aide de ce partenaire naturel qu'est le généalogiste successoral et sont sans doute mieux placés que quiconque, nanti de l'intérêt professionnel qui convient, pour provoquer une recherche dans des dossiers à eux confiés par France Domaine. Encore une confirmation du rôle d'équilibre de cet officier ministériel, en charge d'une certaine idée de la loi. En attendant une réforme des comportements administratifs.

Thierry Jolival

Retrouvez la Gazette sur notre site internet : www.etude-jolivalt.fr

ETUDE GENEALOGIQUE JOLIVALT

7 rue du Lynx - Oberhausbergen - 67200 STRASBOURG - Tél. 03 88 56 39 97 - Fax 03 90 22 39 14

Site internet : etude-jolivalt.fr

Membre de la Compagnie Européenne des Généalogistes Successoraux

Concours

Par suite d'une regrettable erreur matérielle, la liste de lauréats publiée dans la version imprimée de la Gazette n° 7 d'octobre n'est pas celle du Concours de Droit Local mais celle de l'Examen de sortie 2009 du CFPN.

Les lauréats du Concours 2009 sont en réalité les personnes suivantes :

Mademoiselle Marie-Anne BAUDELET
(Hayange)

Monsieur Jean-Philippe KUHN
(Saint-Avold)

Madame Stéphanie MEYER-ADANIR
(Châtenois)

Monsieur Patrick MUNCH
(Mulhouse)

Mademoiselle Joanne ALBRECHT
(Benfeld)

Monsieur Joël DOLLE
(Paris)

Monsieur Pierre-Alexandre BENNER
(Strasbourg)

Madame Audrey GLADY-REEB
(Weyersheim)

Madame Caroline PICCIONI-GERARD
(Montigny-lès-Metz)

Mademoiselle Anne BROGLE
(Altkirch)

Monsieur Franck MARCOT
(Bischwiller)

Nous avons en outre reçu très récemment la liste des lauréats du Concours 2010, et souhaitons profiter de cette occasion pour les mettre sans attendre à l'honneur :

Monsieur Frédéric HASSLER
(Wittelsheim)

Monsieur Ludovic GUYOT
(Ribeaupillé)

Monsieur Arnaud OBRINGER
(Ostwald)

Monsieur Olivier RITTER
(Woerth)

Monsieur Laurent GREDY
(Mulhouse)

Madame Mélanie PETER-DEL NERO
(Mulhouse)

Madame Aurore KARL-DI IULIO
(Montigny-lès-Metz)

Mademoiselle Cordélia HURTH
(Jebnheim)

Mademoiselle Magali MULHAUPT
(Mulhouse)

Mademoiselle Laetitia PHILIPPE
(Pfaffenheoffen)

Madame Valérie LECHEKHAB-TRESCH
(Mulhouse)

Monsieur Guillaume HARDY
(Ars-sur-Moselle)

Madame Sophie JABRE-WINTZENRIETH
(Soultz)

Madame Stéphanie MATHIS-TOMMASINI
(Metz)

Bien évidemment, toutes nos félicitations vont à toutes les personnes reçues, tant aux Concours qu'à l'Examen !

Que tous sachent que nous leur présentons très sincèrement nos excuses pour l'erreur survenue dans notre précédente publication version imprimée.

L'Etude Jolivalt



Gabriel FALK,
responsable pour les
Vosges et la
Meurthe-et-Moselle.

Depuis 1999, l'Etude Généalogique JOLIVALT a réussi à s'imposer grâce à son créateur Thierry JOLIVALT sur ce marché très concurrentiel de la recherche généalogique. La stratégie première a d'abord visé à établir un partenariat avec les notaires dans un climat de confiance réciproque, basée sur le professionnalisme, sur un secteur géographique limité à l'Alsace et la Moselle tout en liant des partenariats avec avocats, notaires et tribunaux des pays limitrophes : Luxembourg, Allemagne et Suisse. Après ce démarrage réussi, l'équipe s'est étoffée progressivement et l'offre de recherches a été élargie. Aujourd'hui notre étude a permis de régler des successions complexes aussi bien pour des collectivités locales lors d'acquisitions de propriétés foncières, pour des assurances-vie « encouragées » à rechercher les bénéficiaires de contrat non précisément nommés, ainsi que pour des banques dont certains comptes sont sans mouvement depuis plus de dix ans. Mais les successions récentes constituent toujours le principal besoin de recherche, et pour répondre à cette demande, l'Etude Généalogique JOLIVALT est aujourd'hui présente sur la majeure partie de la Lorraine avec des missions régulières au service des notaires de Meurthe et Moselle ainsi que des Vosges. Le Territoire de Belfort n'est pas en reste et offre de belles opportunités de développement. Les efforts fournis et les résultats obtenus justifient la confiance qui nous est accordée.

Un savoir-faire unique au service des héritiers qui ignorent leurs droits !

Histoires vécues

Sur une île et sous un pont

Trois ans. Trois années de recherches pour retrouver un héritier né en 1952 dans le Haut-Rhin. L'acte de naissance ne porte pas de mention marginale : notre héritier doit donc vivre quelque part. Fastidieuses furent les recherches et surprenante fut la conclusion. Notre homme, marginal par nature, avait trouvé moyen de partir à la Guadeloupe. Il y était tombé malade et avait été hospitalisé. Il n'avait pas supporté l'enfermement hospitalier et s'était enfui, sans papiers, sans vêtements personnels. Il était finalement passé de vie à trépas, anonyme, sous un pont de Pointe-à-Pitre.

La gendarmerie fit son rapport et le légiste son travail. L'hôpital confirma l'identité. Le Parquet classa le dossier. Personne ne pensa à faire établir un acte de décès, et moins encore à transmettre une mention de décès. Sauf le généalogiste, nécessité faisant loi.

Successions vacantes

Attention aux comptes bancaires !

Le sait-on assez ? Toute somme encaissée par le Trésor Public dans le cadre de la gestion (provisoire) des successions vacantes donne lieu immédiatement à un prélèvement de pas moins de 12% au titre des « frais de gestion ».

Voilà une généreuse facturation de frais qui dans la réalité sont ceux d'un transfert bancaire et que les héritiers ne pourront pas contester par la suite.

Les sommes ainsi soustraites à l'actif brut ne correspondent évidemment pas à un passif successoral ; elles sont donc taxées, le cas échéant, au titre des droits de succession alors même que les héritiers n'en recevront rien.

Pour une succession collatérale taxée à 55 ou 60%, on imagine bien que la pilule est amère, surtout lorsque la déclaration de vacance a été très prompte, ce qui est de plus en plus fréquent.

Pour le notaire liquidateur, la leçon à retenir est que les fonds doivent être demandés aux établissements bancaires le plus tôt possible. Le compte clients de l'étude est la meilleure des protections pour les avoirs liquides !

Humour

Jean de La Bruyère :
« Nous descendons tous d'un roi ou d'un pendu. »



avec l'aimable autorisation de Michel Chamauret