

# LES NOTAIRES DE LA COMPAGNIE DE PARIS

GARANTS DU PASSÉ,  
ACTEURS DU FUTUR

## 巴黎公证人公会

法国和巴黎公证行业简介



CHAMBRE DES NOTAIRES DE PARIS  
SEINE-SAINT-DENIS-VAL-DE-MARNE

# LE NOTARIAT PARISIEN

## Composante à part entière du notariat français

**PARIS EST LE BERCEAU DU NOTARIAT** qui, depuis le 14<sup>e</sup> siècle, n'a cessé de se développer en France et dans le monde.

Composante d'une profession qui se caractérise par son unité et sa cohésion, mais aussi par la diversité de ses membres, le notariat parisien est à l'image du rôle singulier de la Capitale en France.

Les notaires de la Compagnie de Paris accompagnent depuis longtemps l'essor de la première région de France, en répondant à l'évolution des attentes de leurs clients, qu'ils soient particuliers, entreprises ou collectivités.

Les notaires ont, dans cette perspective, développé leur rôle d'acteur et de conseil juridiques. Longtemps reconnus pour leurs seules qualités de spécialistes des questions de la famille, de l'immobilier, de la construction et des sociétés, ils ont progressivement maîtrisé de nouvelles disciplines du droit.

Composé d'hommes et de femmes de terrain, proches de leurs clients, le notariat parisien s'est adapté à la société d'aujourd'hui sans perdre sa spécificité au sein des professions juridiques.

À la fois officier public et membre d'une profession libérale, le notaire a pour caractère propre de concilier les exigences de l'intérêt général avec les intérêts particuliers de ses clients.

Il est bénéficiaire de prérogatives conférées par l'Etat qui lui attribue notamment le pouvoir d'authentifier les actes. Désormais, l'Union Européenne lui confie la sécurisation de la circulation intra-communautaire des hommes et des biens.

La force probante et le caractère exécutoire de l'acte authentique, auxquels s'ajoute la protection d'une garantie collective de la profession, offrent aux clients du notariat une sécurité juridique sans équivalent.

## 巴黎公证行业

### 法国公证行业的一个组成部分

巴黎是公证行业的发源地，自14世纪以来，该行业在法国和世界范围内不断发展。

作为一个既统一、协调但其成员又各具特色的行业的一个组成部分，巴黎公证行业象法国的首都一样具有其独特的作用。

长期以来，巴黎公证人工会的成员为法国第一大区的经济繁荣保驾护航，与时俱进地为其客户排忧解难，无论他们是个人、企业或集体。

在此宗旨的指导下，巴黎公证人进一步开拓了其法律服务者和法律咨询者的作用，他们突破家庭、房地产、建筑业和公司等传统专长领域，逐步涉及了一些新的法律领域。

凭借着熟悉当地情况又靠近客户的优势，巴黎公证人在适应当今社会需求的同时并没有失去其在法律行业中的特殊地位。

公证人具有公务官员和自由职业者双重职能，他身负协调社会公共利益和客户特殊利益之间的关系特殊使命。

公证人享有国家赋予的公证各种证书的特权，如今欧盟也赋予他保障欧盟成员国之间人员和财产流通安全的权力。

公证文书的证明力和可执行性，外加行业集体担保的保障，使公证行业的客户享有无可比拟的法律安全。



### PLACE DU CHÂTELET

Telle est l'adresse de la Chambre Interdépartementale des Notaires de Paris, qui est restée depuis le XIII<sup>e</sup> siècle à proximité de la cité judiciaire de Paris et au cœur de la ville.

### 夏特莱广场

这是毗邻巴黎司法重地，地处市中心，建自13世纪的巴黎省际公证人工会的所在地。

# LA COMPAGNIE DE PARIS

Une institution séculaire, un rayonnement international

## Une longue évolution

Le notariat parisien est une des principales composantes de la profession notariale en France.

Il le doit notamment à son histoire. L'origine du notariat parisien remonte à un acte de 1301 du roi Philippe le Bel qui institua 60 notaires au Châtelet, où se trouvait déjà la cité judiciaire.

Leur nombre augmenta progressivement et, à la fin du 15<sup>ème</sup> siècle, les « notaires du Châtelet » prirent le titre de « Notaire Royal ».

La Révolution puis le Consulat s'inscrivirent dans la continuité de l'ancien régime, en consacrant, avec la loi du 25 Ventôse an XI et le Code civil de 1804, le rôle du notariat français.

## Un réseau fortement ancré à proximité de sa clientèle

Aujourd'hui, la profession notariale compte en France quelque 8 200 notaires répartis en 4 540 offices, employant 45 000 collaborateurs et traitant 5 000 000 d'actes.

Les notaires, qui reçoivent chaque année dans leurs études environ 20 millions de personnes, ont réalisé en 2005 un chiffre d'affaires de l'ordre de 6 milliards d'euros.

La Compagnie de Paris regroupe les notaires de la Capitale, de la Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne. Elle se compose aujourd'hui de 510 notaires environ.

Bénéficiant de quelque 5 000 collaborateurs, dont 2 000 juristes de haut niveau, ces notaires accueillent chaque année 3 millions de clients et établissent en moyenne 350 000 actes, dont 120 000 transactions immobilières et 17 000 déclarations de succession.

Le notariat parisien réalise aujourd'hui un chiffre d'affaires de l'ordre de 800 millions d'euros et traite environ 100 milliards d'euros de capitaux.

## Un rayonnement international en expansion

En Europe Continentale, les notaires disposent d'un statut souvent très voisin. Par opposition, les pays anglo-saxons et certains pays du Nord s'appuient, eux, sur le principe de la Common Law, et ne disposent pas de notaires de « droit écrit » (civil law notaires).

## Paris Notary Association

历史悠久，享誉全球

### 悠久的历史演变

巴黎公证人公会是法国公证职业最主要的组成部分之一。

首先在于其有着悠久的历史。巴黎公证行业可追溯至1301年菲力普勒贝尔国王颁布的一项法令，该法令在夏德莱即当时的司法中心所在地，任命了60名公证人。

之后他们的人数逐渐增加，至15世纪末，夏德莱的公证人被称作“王室公证人”。

大革命和执政府时期继续保留了旧制度下的公证体制，并通过共和十一年风月25日的法令和1804年的民法典，确认了法国公证行业的作用。

### 紧密贴近客户的服务网络

目前，法国有8,200名公证人，分布在4,500家事务所中，共雇佣45,000名工作人员，每年受理公证文件达500万份。

公证人平均每年在事务所接待客户约2千万人次，2005年业务收费总额达60亿欧元。

巴黎公证人公会的管辖范围是首都巴黎市、赛纳-圣-德尼省和马纳河谷省，共有公证人510名。

在5,000名工作人员其中2,000名高级的法律工作者的合作下，这些公证人每年平均接待客户300万人次，处理公证件35万份，其中12万份房产交易公证，1万7千份遗产公证。

巴黎公证行业的业务收入达8亿欧元，所经手的资产为1000亿欧元。

### LE NOTARIAT PARISIEN

巴黎公证行业

510

notaires  
公证人510名

215

offices  
公证事务所215家

5 000

collaborateurs  
雇佣人员5000名

100 milliards

d'euros de capitaux  
traités

经手资产1000亿欧元



LES NOTARIATS MEMBRES  
DE L'UNION INTERNATIONALE  
DU NOTARIAT LATIN (UINL).

世界拉丁公证联盟 (UINL)  
成员分布图

LE NOTARIAT FRANÇAIS  
全法公证行业

8 200  
notaires  
公证人 8200 名

4 540  
offices  
公证事务所 4540 家

45 000  
collaborateurs  
雇佣人员 45,000 名

5 millions  
d'actes traités  
年公证件 500 万份

20 millions  
de personnes reçues  
接待人次 2000 万

Ainsi, le notariat de « droit écrit » est présent dans 87 pays :

- 25 Etats européens, dont 19 des 25 membres de l'Union Européenne (Allemagne, Autriche, Belgique, Espagne, Estonie, France, Grèce, Hongrie, Italie, Lettonie, Lituanie, Luxembourg, Malte, Pays-Bas, Pologne, Portugal, République Tchèque, Slovaquie et Slovénie).

- Les pays d'Amérique Centrale et du Sud, le Maghreb et les États de l'Afrique de l'Ouest.

- Plusieurs pays d'Asie viennent également de se doter d'un notariat de type latin. Il en est notamment ainsi de la Chine qui bénéficie d'un corps notarial en émergence présent sous la forme d'officiers publics à statut libéral dans les grandes villes du pays.

Pour assurer la promotion de l'institution notariale dans le monde, les notariats des pays de droit écrit se sont regroupés, depuis 1950, au sein de l'**Union Internationale du Notariat Latin (UINL)**, organisation non gouvernementale qui compte à ce jour 71 notariats inscrits.

La **Conférence des Notariats de l'Union Européenne** représente les intérêts de la profession auprès des institutions de Bruxelles.

À l'initiative de la Chambre Interdépartementale des Notaires de Paris, a été créée, en 1994, l'**Association des Notaires des Métropoles Européennes (ANME)**, qui regroupe aujourd'hui les notaires de Paris, Berlin, Bruxelles, Genève, Madrid, Rome, Vienne, et envisage de recevoir d'autres délégations. Cette association est à l'origine de la constitution d'un réseau opérationnel de professionnels au service de la sécurité juridique dans l'espace européen.

Le notariat est, en effet, un des instruments de la politique de sécurité juridique menée au sein de l'Union. Plusieurs mesures sont récemment entrées en vigueur dans cette perspective, qui concernent la constatation de la force exécutoire des actes notariés au sein du territoire de l'Union Européenne ou la création d'un titre exécutoire européen pour les créances incontestées.

### 积极拓展国际交往

在欧洲大陆，公证人的法律地位大致相同。但是，英格魯 - 萨克荪国家和一些北欧国家延用英美法，因而不存在成文法意义上的公证人。

拥有成文法公证制度的国家有 87 :

- 25 个欧洲国家，其中 19 个是欧盟成员国 (德国，奥地利，比利时，西班牙，爱沙尼亚，法国，希腊，匈牙利，意大利，立陶宛，拉托维亚，卢森堡，马尔他，荷兰，波兰，葡萄牙，捷克，斯洛伐克和斯洛文尼亚)。

- 南美和中美洲国家，马格里布和西非国家。

- 近年来，好几个亚洲国家也建立了拉丁公证制度。其中特别是中国，在一些大城市已初步形成了一个公务官员兼自由职业者的公证体系。

为了保证公证制度在世界范围内的发展，成文法国家的公证行业在 1950 年成立了“国际拉丁公证联盟”，该组织系非政府组织，目前拥有 71 个会员。

“欧盟公证人大会”是代表本行业的利益，与布鲁塞尔各机构对话的组织。

在巴黎跨省公证人公会的倡议下，于 1994 年成立了“欧洲大都市公证人协会”，其成员有巴黎，柏林，布鲁塞尔，日内瓦，马德里，罗马，维也纳，目前正在考虑吸收一些其他成员。该协会的目的旨在构建一个为欧洲大陆司法安全服务的行业性操作网络。

公证机构事实上是欧盟内部实行法律安全政策的工具之一。最近已有好几项有关措施开始付诸实施，其中涉及在欧盟范围内对公证文本执行力的确认问题，或为无争议的债权出具在欧盟范围内有效的执行证书。

# L'AUTHENTICITÉ

## Une valeur traditionnelle aux vertus modernes

«*LES NOTAIRES SONT LES OFFICIERS PUBLICS établis pour recevoir tous les actes et contrats auxquels les parties doivent ou veulent faire donner le caractère d'authenticité attaché aux actes de l'autorité publique* », selon les termes de l'article 1<sup>er</sup> de l'ordonnance du 2 novembre 1945 relative au statut du notariat.

L'acte authentique reçu par un notaire présente des avantages quant à son contenu et quant à son application.

Son contenu est **garanti** par le notaire. Il en est notamment ainsi de la bonne application de la réglementation. Le notaire s'assure que l'acte correspond à la volonté profonde des parties et la met efficacement en œuvre. Il informe celles-ci sur les conséquences de leur engagement, recherche un équilibre contractuel entre les parties à l'acte et contrôle le respect de l'ordre public.

L'application de l'acte notarié est facilitée par la forme authentique : un acte authentique a **date certaine**, à l'inverse d'un acte sous seing privé qui, pour avoir cette qualité, doit faire l'objet d'un enregistrement.

Il a **force probante**. Il confère un caractère incontestable aux faits énoncés et constatés par le notaire et vaut à l'acte authentique d'occuper la première place dans la hiérarchie des preuves établie par le Code civil.

### L'ACTE AUTHENTIQUE

L'acte établi par un notaire, signé par lui et revêtu du sceau que lui a confié l'État est un acte authentique. Tout acte peut être établi en la forme authentique. Il présente alors des qualités que n'ont pas les autres actes.

### 公证书

由公证人起草、签字并盖有国家授权的印玺为公证书。所有的证书均可公证。公证书具有其他形式证书无可比拟的优势。

## 公证

### 具有现代效应的传统价值

根据 1945 年 11 月 2 日颁布的关于公证人法律地位的法令第 1 条规定：

“公证人是公务官员，其职责是接收当事人应当或希望给予具有公权效力的公证的各种文书和合同”。

经公证人公证的文书，无论是从内容还是从执行的角度看，都具有很多优势。

公证文书的内容可得到公证人给予的保障，尤其是能确保法律法规的正确适用。公证人要确定公证书符合当事人的真实意愿并使之正确表达。他有责任提醒当事人该承诺会有什么结果，寻求合同双方的平衡，并把据是否违反公共秩序。

公证的形式使公证文件的执行较为便捷：一份公证文书具明的年月日本身就是确定的日期，不用象私署文件那样必须到权威部门进行登记后其日期才具有确定日期的效力。

公证文书具有证据力，它赋予公证人所陈述和见证的事实以不容置疑的特征，所以在民法典中公证书被列为最高等级的证据。





#### LE CODE CIVIL

Consacrant l'œuvre des légistes consulat, Napoléon Bonaparte promulguait le Code civil des Français le 21 mars 1804.

#### 民法典

基于执政时期的法律文献，拿破仑波拿巴特于1804年3月21日颁布了法国民法典。

Un acte notarié a force exécutoire de plein droit du simple fait de sa remise à un agent d'exécution, tel un huissier, contrairement à un acte sous seing privé, qui doit préalablement être présenté au juge pour recevoir une exécution forcée.

Cette force exécutoire vaut dans l'espace judiciaire européen, en application de la Convention de Bruxelles, qui reconnaît en droit aux actes notariés la même efficacité que les décisions de justice.

L'acte authentique bénéficie, enfin, d'une **garantie de conservation** d'une durée de 100 ans. Archivé chez le notaire, l'acte est répertorié à la fois à l'étude notariale et au Greffe du Tribunal. Le notaire délivre des copies à son client.

L'acte authentique, outil traditionnel de notre arsenal juridique français, s'inscrit aujourd'hui pleinement dans la modernité.

C'est ainsi qu'en reconnaissant, le 13 mars 2000, l'acte authentique électronique, et en fixant son régime dans le décret du 10 août 2005 dans le respect des principes de l'authenticité, le législateur français a fait entrer l'acte authentique dans le 21<sup>e</sup> siècle.

公证书具有法律执行力，只要交给执行人员如司法执达员，即可直接执行，不象私署证书须事先经法官确认后方具有法律执行力。

通过布鲁塞尔公约，公证文书的这一法律执行力在欧盟范围内同样适用，该公约在法律上承认公证书同司法决定具有同等效力。

此外，公证书还具有100年存档保留的保障。公证书不仅在公证事务所而且在法院均有存档，公证人发给当事人的是副本。

作为法国法律体系的传统工具的公证文书，现在也进入了现代化。

例如法国的立法部门于2000年3月13日认可了电子公证件，并于2005年8月10日颁布了尊重公证原则前提下的电子公证实施法令，从而将公证文书带入了第21世纪。



# LA FONCTION NOTARIALE

Une formation de haut niveau, un accès réglementé

## Un haut niveau d'études et une formation pratique

L'accès à la fonction notariale nécessite une formation juridique de haut niveau.

Après quatre années d'études générales de droit, le futur notaire doit par la suite poursuivre un cursus spécialisé. Il peut choisir entre deux filières :

- la voie universitaire, qui l'engage à achever son mastère de droit par une dernière année spécialisée (Diplôme d'Études Supérieures Spécialisées : DESS), puis à réaliser un cycle d'études de quatre semestres délivrant un Diplôme Supérieur de Notariat (DSN), parallèlement à un stage en office de deux ans au minimum, ce qui lui permet d'alterner formation pratique et enseignement théorique ;

- la voie dite « professionnelle », qui l'oblige, après avoir suivi, pendant un an, des cours au Centre de Formation Professionnelle Notariale (CFPN) et obtenu son diplôme de fin d'études, à effectuer un stage de deux années à temps complet dans un office.

Des « passerelles » sont organisées afin d'accueillir les étudiants provenant d'autres origines de formation et leur permettre l'apprentissage de la profession.

Quelle que soit la voie choisie par le candidat, la durée des études pour devenir notaire ne saurait être inférieure à sept ans. Elle se double d'une solide formation pratique « de terrain » acquise dans les études en qualité de notaire-assistant.

Les futurs notaires peuvent compléter leur formation de base par d'autres diplômes que ceux relevant des disciplines juridiques, en intégrant des écoles de commerce ou des universités étrangères.

## Une formation tout au long de la vie

Pendant la durée de sa carrière, le notaire a l'obligation de se former, conformément aux dispositions résultant du Règlement National de la profession.

A cet effet, la profession organise, chaque année, des sessions de formation permanente. Le Congrès annuel des notaires, une des principales manifestations juridiques de France, est une opportunité privilégiée de formation.

## 公证人的职能

高学历教育和按规章入行

### 高学历教育和专业实务培训

进入公证人行业需要具有法律专业的高学历。

经4年的普通法律专业教育后，未来的公证人尚须继续攻读一门专科。有两条道路可供选择：

- 大学道路：首先要完成大学硕士第2年的法学专业教育（获高等法学专业教育文凭），然后继续2年公证人专业教育，获高等公证专业教育文凭，同时必须在同一公证事务所进行至少两年的实习，以上要求可以使学生理论联系实际。

- 专业道路：要求学生首先在公证人培训中心学习一年，获专业文凭，然后在一家事务所全职实习2年。

另外还有一些渠道可接收来自其他教育途径的学生，允许他们有机会进入这一行业。

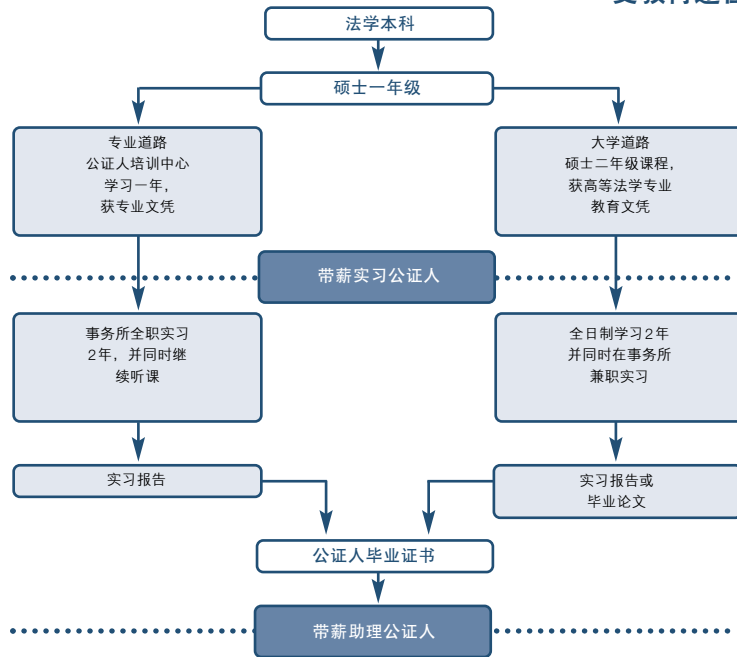
不管通过何种教育途径，成为公证人所需的高等教育最短年限不得低于7年。这种学习经历还将在事务所作为助理公证人的实践中，进一步得到巩固和完善。

未来公证人可以在基础教育之后，以获得商学院或国外大学的非法律专业文凭的形式来完善自己。

## Cursus pour devenir notaire

Une double formation théorique et pratique

成为公证人的  
受教育途径



Autre exemple, le notariat parisien a pris l'initiative de créer une Université Régionale qui réunit chaque année plus de 3 500 notaires et collaborateurs juristes autour de plusieurs thèmes d'actualité.

### Une nomination réglementée pour un exercice diversifié

Le notaire est nommé par arrêté du Garde des Sceaux, ministre de la Justice, au terme d'une procédure complexe liée à son statut d'officier public. Sont notamment requis les avis de la Chambre des Notaires et du Tribunal d'Instance du ressort de la localisation de sa future étude.

Afin de faciliter l'accès à la profession et de la rendre plus accessible aux meilleurs talents, la profession a mis en œuvre, avec le concours de la Caisse des Dépôts et Consignations, un système de prêts à long terme, garantis et cautionnés par un organisme géré par la profession, l'Association Notariale de Caution (ANC).

Toutefois, la fonction de notaire peut être exercée sans apport financier :

- par un « apport en industrie », permettant ainsi à un jeune diplômé d'accéder à l'exercice libéral de la profession comme associé d'un office par le seul apport de son travail, sans engagement en capital ;
- par le statut de « notaire salarié », dotant celui qui en bénéficie des prérogatives et des responsabilités du notaire vis-à-vis de la clientèle, tout en lui conférant, par un contrat de travail, la qualité de salarié de l'office, collaborateur du notaire ou du notaire associé.

### 终身教育

根据国家行业法规的规定，公证人执业期间必须接收终身教育。

为此，公证行业每年组织各种定期培训。法国法律界的主要活动之一“公证人年会”，即是一个特殊的培训机会。

另外，巴黎公证人公会还组织了名为“地区大学”的培训，每年就一些热点主题培训3500名公证人和其法律合作人员。

### 按法规任命的自由职业

鉴于其公务官员的特性，公证人的任命要通过一系列复杂的程序，最后由掌玺大臣即司法部长任命，尤其需要听取当地公证人公会和管辖法院的意见。

为了方便进入本行业和帮助优秀人才立业，在国家信托银行的资助下，行业设立了一种长期贷款机制，贷款由公证行业管辖下的一个机构，即公证人担保协会提供担保。

当然，公证人的人业未必一定要有经济出资：

- 采用技能投资：年轻毕业生可以以自己的工作作为投资，以合伙人的身份加入自由职业行列，无需交纳入股费。
- 以受薪公证人的形式：可与事务所签署雇佣合同，成为公证事务所的雇员，公证人的受薪合作者，但在为客户服务时拥有与公证人同样的权利和义务。





# LES GARANTIES DE LA PROFESSION

Une déontologie stricte, une assurance collective

**LA DÉONTOLOGIE**, telle qu'elle résulte des textes en vigueur et en particulier du Règlement National de la profession, comporte de nombreuses dispositions préservant l'indépendance du notaire et assurant la sécurité de ses clients.

C'est ainsi que toute activité commerciale est, par nature, interdite à un notaire. Celui-ci ne peut se livrer à des actes de commerce, de banque, de courtage de valeurs mobilières ou à des opérations spéculatives d'achat et de vente d'immeubles.

De même, s'appliquent les garanties inhérentes à la qualité d'officier public (obligation d'instrumenter, respect d'un tarif unique) et aux vertus de l'acte authentique.

L'intervention du notaire, véritable confident de ses clients, est soumise au **secret professionnel**. Cette obligation, qui s'impose à lui comme à tout collaborateur de son office, concerne la rédaction d'actes mais aussi l'échange de correspondances ou les confidences orales. Toute violation de cette obligation est sanctionnée par des peines pénales, civiles et disciplinaires.

À ces garanties inhérentes à l'intervention du notaire, s'ajoute l'obligation pour le professionnel de contracter une **assurance en responsabilité civile professionnelle**.

## 行业保险

严格的职业道德，  
集体承担风险

由现行的法规，尤其是全法公证行业管理条例所确立的公证人职业道德，包含了许多保证公证人独立性和保护客户利益安全的规定。

譬如规定公证人不得经营任何商业活动，公证人不能经商，不能从事银行业务，不得从事有价证券经纪业务，不得从事投机性的不动产买卖活动。

同样，作为公务官员和公证文书的制作者，其活动要符合一定的规矩（统一格式，统一收费）。

作为知晓客户隐私的公证人还须严守职业秘密。这项义务不仅适用于公证人本人，也适用于其事务所内的雇员，保密范围不仅指公证文书，而且也包括往来信件，谈话内容等。所有对这一原则的违背行为都将受到刑事、民事或行业纪律的制裁。

除了上述的担保之外，每个公证人还须参加行业民事责任保险。

À l'instar de toute profession libérale appartenant à un secteur réglementé, le notaire est assuré contre les conséquences des erreurs susceptibles d'être commises par lui-même ou par ses collaborateurs.

De tels risques font l'objet d'une couverture organisée collectivement par les instances professionnelles du notariat.

Parallèlement à cette assurance traditionnelle, le notariat français a organisé une garantie collective, couvrant les conséquences pécuniaires des fautes et négligences intentionnelles, qui ne peuvent pas être prises en charge par les techniques classiques d'assurance. Il s'agit là d'une garantie unique en son genre au sein des professions juridiques.

Dernière protection, les fonds détenus par les notaires à l'occasion des transactions qu'ils mettent en œuvre lors de la rédaction des actes, sont obligatoirement déposés à la Caisse des Dépôts et Consignations. Cela donne toute assurance en terme de représentation de ceux-ci.

Pour toutes ces raisons, l'intervention du notaire est un facteur de grande sécurité.

L'organisation du service public notarial et sa continue adaptation sont le gage de l'efficacité de l'action des notaires.

Sur les 4,5 millions d'actes que les notaires reçoivent en France, 0,1 pour mille donne lieu à contentieux, ce qui témoigne de la sécurité de l'intervention notariale.

在法国公证人受理的四百五十万份证书中，仅0,01%引起争议。这足以说明公证介入的保险系数。

象其他受限制的自由职业行业一样，公证人必须就本人及其合作者可能犯错误而引起的后果，购买保险。

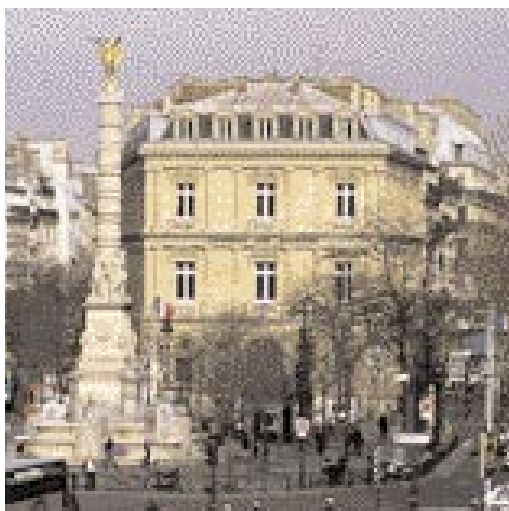
这类风险由公证行业管理机构进行集体统一投保。

除了这一传统保险之外，法国公证行业设立了一项集体担保机制，用于弥补因明知故犯的错误和失职而造成的，普通保险不予赔偿的经济后果。这是法律界绝无仅有的一种特殊保险。

最后一项保护措施是，公证人在起草文本期间所收到的交易钱款，必须存储到国家信托银行的帐户上，这就完全保证了正式过户前该款项的安全。

种种上述理由表明，公证人的介入是很大的安全因素。

公证界良好的公共服务组织，以及它的与时俱进，乃是公证工作得以有效进行的保证。





# UN CHAMP D'INTERVENTION ÉTENDU

Du praticien expérimenté au « créateur de droit »

## La rédaction d'actes

Chargé traditionnellement de conférer l'authenticité aux actes et aux conventions des parties, spécialiste reconnu du droit de la famille, des successions et de l'immobilier, le notaire a élargi au fil du temps son domaine d'intervention.

## La prestation de service et le conseil

Maîtrisant les aspects juridiques, fiscaux et sociaux des actes qu'il rédige, le notaire peut naturellement développer des prestations de conseil et de services auprès de ses clients, personnes physiques et personnes morales.

Outre sa mission légale liée à l'authentification et à la conservation des actes, le notaire est, en effet, sollicité chaque jour davantage par sa clientèle pour lui assurer des prestations dans des domaines aussi variés que la négociation de biens immobiliers, l'expertise ou l'audit, la transmission d'entreprise ou la gestion patrimoniale.

Dans le cadre de leur activité de conseil, les notaires peuvent accompagner leurs clients dans tout pays étranger.

## Les missions légales

Le notaire peut également recevoir des missions judiciaires, en étant commis par les tribunaux pour procéder à des liquidations de successions ou de communautés matrimoniales après divorce, à des adjudications de biens immobiliers, à des médiations ou autres arbitrages, pour ne citer que ces quelques exemples. Ces missions se développent régulièrement.

## L'international

La complexité de l'environnement législatif, tant national qu'international, a conduit nombre de notaires et de leurs collaborateurs à acquérir des spécialisations en prolongement de leur champ d'intervention principal et à se former aux langues étrangères.

## 广泛的服务领域

从有经验的实务者  
到法制建设者

### 书证起草

公证人的传统作用在于为当事人的合同和文书提供公证服务，其公认的强项是家庭法，继承和不动产买卖，但随着时代的发展，公证人逐渐拓宽了他们的服务领域。

### 提供服务和咨询

由于熟知他们起草的公证书所涉及的社会、法律以及税收方面的问题，公证人自然有能力很好地给客户，无论是法人或自然人，提供咨询和服务。

除了法定的对各类文件提供公证和保管服务外，顾客要求公证人提供其他服务的情况日益增多，涉及广泛的领域如参与不动产买卖的交易谈判，专家鉴定和审计，企业的转让，或个人财产的管理。

在提供咨询时，公证人可陪同其客户去任何一个国家。

### 司法委托任务

公证人也可以受法院的委托，进行诸如遗产清算，离婚后家庭共有财产的分割，不动产拍卖，各种调解和仲裁等等。这方面的业务发展良好。

## De la création juridique à la résolution concrète des difficultés les plus complexes

Le notariat exerce un rôle très actif dans l'élaboration du droit et dans son évolution, fruit à la fois de la connaissance des besoins de la clientèle et des analyses plus théoriques des organismes de recherche de la profession.

Les notaires sont, en effet, à l'origine de clauses contractuelles novatrices, dont certaines ont été consacrées par le législateur.

Ce rôle de « créateur de droit » s'est ainsi manifesté dans des domaines aussi divers que les régimes matrimoniaux (clause commerciale dans les contrats de mariage, donation entre époux...) ou le droit de la propriété ou de la construction (vente en l'état futur d'achèvement, copropriété, divisions en volumes...). La complexité de l'environnement législatif a conduit, par ailleurs, le notariat à créer des Centres de Recherche d'Informations et de Documentation Notariales (CRIDON).

Le CRIDON de Paris a notamment créé d'incomparables bases de données juridiques, et ses équipes de juristes sont en mesure de mettre à la disposition des notaires et de leurs clients une information aussi exhaustive que pointue.

Enfin, les travaux conduits dans le cadre des congrès annuels des notaires participent activement à l'élaboration de réformes législatives utiles et novatrices souvent reprises par le législateur.



### 国际拓展

国际、国内法制环境的复杂性，促使许多公证人和他们的合作者成为所涉及领域的专家，并积极学习外国语。

### 从法的创建到具体解决最复杂的问题

公证行业在法的创建和发展中扮演很重要的角色，这是因为公证人深知其客户的需求，以及行业研究机构的理论研究所然。

事实上，公证人是许多合同条款的创建者，其中有不少被立法者采纳。

公证人的法的创建者的作用表现在诸多领域，如夫妻财产制度（婚姻合同中的商事条款，夫妻之间的赠与等），所有权法和建筑法（期房买卖，共有财产，房产分割等）。

为了应对日趋复杂的法制环境，公证行业还设立了公证资料和信息中心 (CRIDON)。

尤其是巴黎的公证资料信息中心建成了最完整的法律资料库，该中心的法律专家可以向公证人和他们的客户提供最详细的和最尖端的信息。

最后，公证人年会所致力各项研讨无疑给立法改革提供不少有益的和有创意的建议，这些建议常常被立法部门采纳。

### L'ASSEMBLÉE NATIONALE

Le notariat constitue de plus en plus souvent pour le législateur un vecteur privilégié d'application des lois, tant en matière d'immobilier que d'organisation sociale.

### 国民议会大厦

对于立法者来说，公证行业是从不动产到社会组织等法律实行的日趋重要的特殊载体。

# UNE RÉMUNÉRATION TRANSPARENTE

## Un tarif unique et des honoraires libres

**LA RÉMUNÉRATION DU NOTAIRE** fait depuis longtemps l'objet d'un tarif national décidé par l'Etat, qui s'impose à tous.

Les actes tarifés (ventes, donations, contrats de mariage, successions...) représentent l'essentiel des interventions notariales ; les remises partielles d'émoluments sont interdites, sauf circonstances exceptionnelles et sous condition d'une autorisation expresse de la Chambre.

Il faut les distinguer des actes non tarifés, qui font l'objet d'honoraires libres en vertu de l'article 4 du décret fixant le tarif des notaires.

C'est ainsi que le notaire peut dispenser du conseil, accomplir des démarches, effectuer des consultations, sur la base d'honoraires, soumis à TVA, fixés librement avec l'accord préalable de son client.

Dans certains domaines, notamment pour le droit des affaires (rédaction de statuts de société, de baux commerciaux ou de ventes de fonds de commerce...), l'activité du notaire fait l'objet d'une rémunération sur la base d'honoraires non tarifés.

D'autres règles participent à cet effort de transparence :

- toute personne qui le souhaite peut prendre connaissance du tarif en vigueur qui est publié au Journal Officiel et demander à son notaire un état prévisionnel du coût de l'acte concerné ;
- une fois les formalités accomplies, le notaire a l'obligation de remettre à son client un décompte détaillé des coûts de l'opération réalisée ;
- l'intervention ou la participation d'un second notaire dans l'établissement d'un dossier, représentant la partie co-contractante, n'augmente pas les émoluments dus par le client. Ceux-ci seront partagés entre les deux notaires intervenants ;
- la rémunération du notaire comprend les frais d'assurances à la charge de celui-ci.

## 收费透明

### 收费统一标准和自由收费

公证人收费标准长期来由国家统一规定，并强制施行。

收费标准统一的项目（不动产买卖，赠与，结婚合同，继承等）占公证人业务的大部分。公证人不得给予酬金回扣，除非在特殊情况下经公证人公会特批。

统一收费标准不适用于非统一收费的服务，根据关于公证人收费确定办法法令第4条的规定，非统一收费的服务项目的酬金可自由确定。

因此，公证人在担任顾问，协助交涉，提供咨询时，可以自由地与客户事先商定需交增值税的酬金额。

在某些业务范围，尤其是有关商法方面的服务（公司章程或商用房租约的起草，商业资产的转让等），可自由收费。

其他有关收费透明度的规定有：

- 任何想了解收费标准的人士均可通过政府公报了解现行的公证价目表，或者要求其公证人开列有关文书的费用预算。
- 当一项公证手续完成后，公证人必须向客户出具各项服务收费的明细单；
- 在有代表对方当事人的第二位公证人参与同一份公证书起草的情况下，对客户的收费标准不变，所收费用由两名公证人自行分摊；
- 所收费用含公证人应缴纳的保险费。



Le tarif des notaires est public et d'application générale sur le territoire national.

公证收费公开并  
全国同一标准

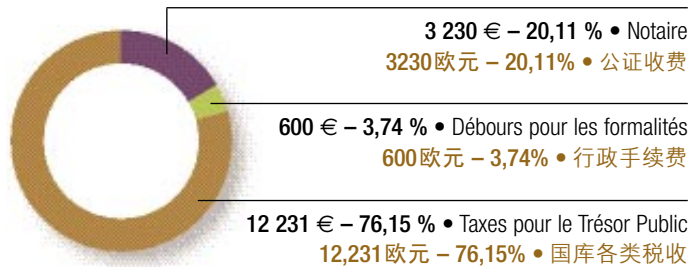


## ESTIMATION DES FRAIS POUR UNE ACQUISITION IMMOBILIÈRE DE 220 000 EUROS À PARIS (AVEC UN PRÊT DE 100 000 EUROS)

巴黎地区一价值22万欧元的房屋买卖手续费用估算  
(贷款10万欧元)

Le montant des frais s'élève à 16 061 euros.  
La répartition de cette somme est la suivante :

所收各类费用总数16061欧元  
具体分配如下：



Le notaire est réglé au moment de la signature de l'acte. Mais, il est conduit, dès l'ouverture d'un dossier, à provisionner les frais et débours qu'il effectue pour le compte de ses clients, lors de la préparation de l'acte.

Il s'agit principalement du règlement de prestations sollicitées auprès de l'administration des finances (demande d'état hypothécaire, extraits cadastraux...), auprès de certains professionnels (établissement de plans ou de documents d'arpentage par un géomètre expert, par exemple), ou des greffiers auprès du Tribunal de Commerce (extraits d'immatriculation des sociétés...).

Enfin, en sa qualité d'officier public, le notaire calcule et collecte, pour le compte de l'Etat, un ensemble de taxes et de droits (plus-values immobilières, droits d'enregistrement, droits de mutation à titre gratuit, taxe de publicité foncière, TVA, salaire du conservateur des hypothèques, timbres...) qu'il reverse au Trésor Public.

Tout cela fait que la rémunération réelle du notaire pour les diligences qu'il accomplit est très inférieure à ce que l'on nomme abusivement les « frais de notaires ».

公证人在书证签字时与客户结清费用，但通常在公证人接手案子时，会要求客户预付部分费用以便应对因办理该案而必要的实际支出。

这些支出主要是财政管理部门（申请抵押清单，地籍图摘要等）的服务收费，或者是一些专业人士（如请地质师制作测量图纸和数据）及商事法庭书记处（为获得公司注册记录等）的服务收费。

最后，公证人作为国家公务官员，必须替国家计算和收取各类赋税（不动产增值税，登记税，财产无偿转移税，房地产公示税，增值税，抵押登记官的酬劳，印花税等），并转交给国库。

鉴于上述因素，公证人的工作报酬远远低于人们不切实际妄称的“公证费”。



# UNE REPRÉSENTATION STRUCTURÉE

Chambres disciplinaires et Conseils régionaux,  
Conseil supérieur

L'ORGANISATION COLLECTIVE DU NOTARIAT résulte d'une ordonnance du 2 novembre 1945 qui a fait depuis l'objet de modifications.

Si la représentation nationale de la profession est assurée par le Conseil Supérieur du Notariat (CSN), l'échelon local est organisé en Chambres départementales ou interdépartementales, et en Conseils régionaux. La loi du 11 février 2004 a transféré à ces derniers la fonction disciplinaire.

Ces trois catégories d'organismes constituent des établissements d'utilité publique placés sous le contrôle du Ministère de la Justice et des tribunaux.

Les responsables des organismes professionnels sont élus par leurs confrères, au scrutin direct (chambres) ou indirect (conseils régionaux et conseils supérieurs). Les décideurs élus sont assistés par des services comprenant des collaborateurs permanents (inspecteurs comptables, informaticiens, juristes...).

Plusieurs organismes opérationnels assistent les instances professionnelles et ont permis de faciliter l'adaptation des offices à leur environnement, notamment en matière de technologies de l'information et de la communication.

## 公证行业的代表机构

行业公会，大区理事会  
和最高理事会

公证人的集体行会组织源于1945年11月2日法令，当然该法令已经多次修改。

公证行业管理的全国性组织是最高公证理事会 (CSN)，地方性组织形式则是省公证人公会或省际公证人公会，以及大区理事会。2004年2月11日的法令将纪律检查和惩戒的职责转交给了后者。

这三级组织属由司法部和法院监管下的公用事业单位。

这些行业组织的负责人由公证人直接选举 (公证人公会) 或间接选举 (大区理事会和最高理事会) 产生。被选出的决策者在一些常设人员 (财务监督, 信息专家, 法律工作者等) 的协助下进行工作。

行业管理层还获得若干具体操作部门协助, 他们的努力促进了公证事务所适应新的环境, 尤其是在信息和通讯交流技术方面。

Le siège de la Chambre  
des Notaires de Paris,  
place du Châtelet.

夏特莱广场  
巴黎公证人公会  
会址



# LA CHAMBRE DES NOTAIRES DE PARIS

Un organisme aux compétences variées

## Un ressort très large

La Chambre Interdépartementale des Notaires de Paris regroupe les notaires de trois départements : Paris, la Seine-Saint-Denis et le Val-de-Marne. La Chambre cumule ses fonctions avec celles de Conseil Régional.

Parmi les institutions notariales locales ou régionales, la Chambre Interdépartementale des Notaires de Paris occupe une place singulière.

Son rôle de tout premier plan est lié tout à la fois à la dimension des offices situés dans son ressort territorial (une moyenne de 25 salariés et 3 associés par office), à leur nombre (215 offices), à leur volume d'activité (800 millions d'euros), à leur proximité des centres de décisions politiques et économiques, ainsi qu'à l'ancienneté de sa constitution.

Dotée d'un organe de décision réunissant 27 membres élus pour trois ans par les notaires de la Compagnie réunis en Assemblée Générale, la Chambre de Paris est dirigée par un Président, élu par la Chambre, et assisté d'un Bureau exécutif.

Plusieurs membres de Chambre exercent des fonctions exécutives relatives à la discipline et à la déontologie, aux dossiers de cessions de parts sociales et d'études, à la gestion financière de la Chambre, à la politique de communication, de formation et au développement des nouvelles technologies.

## Des missions diverses

Dans ses missions ordinaires, la Chambre assure une mission de **contrôle comptable, financier et juridique des offices** et d'accès à la profession, en disposant d'un corps d'inspecteurs notaires et comptables, assermentés auprès du Procureur Général de la Cour d'Appel de Paris.

## 巴黎公证人公会

多功能的行业组织

### 管辖范围广泛

巴黎省际公证人公会聚集了三个省的公证人：巴黎，赛纳 - 圣德尼省和马纳河谷省。巴黎公会同时兼大区理事会。

在地方性公证人组织中，巴黎省际公证人公会地位非常特殊。

首先。它的特殊性在于其管辖范围内的事务所的规模（平均每个事务所有3名合伙公证人和25名雇员），数量（215家事务所），业绩（8亿欧元），其所处政治和经济决策中心的地理位子，以及它本身悠久的历史。

巴黎公证人公会的决策机构由全体公证人大会议选举产生的27名理事组成，公证人公会主席由理事会选举产生，并设一个常务委员会协助其日常工作。

多名理事会成员分别负责有关职业纪律和道德、公证事务所转让或股份转让，公会财务管理，对外交流和培训政策，以及新技术的发展等工作。



Devise des notaires « *lex est quodcumque notamus ce que nous écrivons fait loi* (détail de la façade de la Chambre).

公证人的格言：“我们的书证代表法律”。  
(刻于巴黎公证人公会大门会标)



Elle traite les **réclamations et les plaintes** contre les notaires et veille à l'observation des règles de la profession, à l'application du tarif et à l'observation de la déontologie.

Elle assure une fonction de **Chambre de discipline** et elle prononce ou propose des sanctions.

Dans ses missions de Conseil Régional, elle est l'interlocutrice naturelle des collectivités locales et des forces économiques et sociales de la Région Ile-de-France. Elle exerce un rôle éminent d'information du public et de promotion des intérêts de la profession auprès des Pouvoirs Publics. Elle entretient, à ce titre, des rapports constants avec le Ministère de la Justice et les Cours et tribunaux de son ressort, ainsi qu'avec les différents médias.

Elle exerce une fonction d'animation et d'impulsion du réseau notarial des métropoles européennes.

**En tant qu'organe de développement**, avec le concours de l'association Paris Notaires Services, la Chambre dispose d'un éventail de services mis à la disposition des notaires.

Parmi ceux-ci, il faut citer : une base immobilière, unique en son genre, qui dispose de 2,5 millions de données sur le marché immobilier francilien (base B.I.E.N.), une salle de ventes aux enchères immobilières réalisant chaque année près de 100 millions d'euros de transactions, un réseau d'experts intervenant sur l'évaluation de tous types de biens, un service d'archivage et de gestion documentaire numérisée, des réseaux intranet et internet.

Pour remplir ses différentes missions, la Chambre Interdépartementale des Notaires de Paris s'est dotée de services permanents, dans les domaines du contrôle et de l'aide à la gestion des offices.

### 众多的职能

作为公会的职能，巴黎公证人公会对公证人事务所进行会计，财务和法律适用的监督和检查，以及行业的准入，公会具有一支在巴黎上诉法院总检察长面前宣誓过誓的公证人和会计师督察员队伍。

公会还负责处理针对公证人的投诉和索赔要求，监督行业规章的遵守，以及收费标准的执行和职业道德遵循。

公会还有纪律法庭的职能，有权宣布或建议惩罚措施。

作为大区理事会的职能，巴黎公会是代表大巴黎地区公证人行业与该地区的权力机构以及经济和社会力量进行交流对话的自然对话者。它在向大众传递信息和面对政府维护行业利益方面起着极其重要的作用。为此，它与司法部和辖区内的上诉法院和其他法院，以及各种媒体保持着密切和良好的联系。

此外，巴黎公会还担负着欧洲大都市公证人组织交流合作网络的协调和促进工作。

作为负有研发职能的机构，巴黎公证人公会在巴黎公证人服务协会的协助下，可向公证人提供一系列服务。

在众多的服务中，有最大的不动产信息库，储存着250万份大巴黎地区不动产市场的资料 (baseB.I.E.N.)；有一个不动产拍卖大厅，其年成交额高达1亿欧元；有一个能估算各种财产价值的专家网络；有数码管理和存档资料的服务部；有内部专用网络和国际互联网络。

为有效完成上述各种职能，在对事务所的监管和管理援助方面，巴黎省际公证人公会配备有常年的工作机构。





# LA CHAMBRE DES NOTAIRES DE PARIS

Une mission d'information du public

**DE LONGUE DATE**, la Chambre Interdépartementale des Notaires de Paris a répondu aux attentes des particuliers en matière d'informations juridiques.

Pour ce faire, elle a créé dès 1973 au siège de la Chambre, un centre d'information. « Paris Notaires Infos » permet chaque année, à quelque 16 000 personnes de bénéficier gratuitement de consultations données par des notaires, membres de la Compagnie de Paris.

« Paris Notaires Infos » est également un lieu d'informations, de documentation et de conférences se déroulant sur des thèmes d'actualité. Doté d'un espace multimédia, il permet aux particuliers de consulter en libre accès le site Internet de la Chambre ([www.paris.notaires.fr](http://www.paris.notaires.fr)), d'obtenir des informations juridiques dans des domaines variés et d'effectuer des estimations de frais liés à l'acquisition immobilière.

Soucieuse d'améliorer sans cesse la qualité de l'information des usagers du droit, la Chambre, en partenariat avec le Conseil Supérieur du Notariat, s'est dotée d'une équipe de juristes qui apporte par téléphone une première réponse aux nombreuses questions juridiques posées par les particuliers.

Ce centre d'appel « Notaires Infos », qui dispose d'une compétence nationale, est l'un des éléments du dispositif d'aide à l'accès au droit voulu par les Pouvoirs Publics, venant ainsi compléter les Maisons de la Justice et du Droit qui ont déjà vu le jour à Paris et en Ile-de-France.

La Chambre Interdépartementale des Notaires de Paris s'attache également, par des réunions de presse qu'elle organise chaque trimestre, à informer le public sur l'évolution des prix des transactions immobilières et foncières en Ile-de-France.

Grâce aux données qu'il livre régulièrement aux médias sur les prix, les volumes et les montants des transactions, le notariat parisien contribue à assurer une plus grande transparence du marché immobilier.

## 巴黎公证人公会

### 为大众提供信息的职能

很久以来, 巴黎省际公证人公会一直为民众提供他们所需要的法律信息。

1973年, 公会在其所在地开设了一个信息中心。这个名为巴黎公证信息中心的机构每年接待 16,000 名来访者, 由巴黎公证人公会的会员提供免费咨询服务。

巴黎公证信息中心也是一个热门话题的信息, 资料和讲座研讨场所。它的多媒体系统允许任何人自由进入公会网站, 了解各个方面的法律信息, 以及对不动产交易费用进行估算。

为了不断提高信息服务的质量, 巴黎公证人公会会同最高公证理事会, 组成了一个法律工作者班子, 通过电话为民众初步解答各种法律问题。

该公证信息电话中心面向全国, 它是政府所希望的帮助民众获得法律援助机制的一个组成部分, 是已经在巴黎市和大巴黎地区开张运行的法律和司法之家的一个补充。

巴黎省际公证人公会还通过每季度的新闻发布会, 向社会通告大巴黎地区不动产和土地交易价格的变动和走向。

由于定期向媒体公布交易的总额、规模和价格, 巴黎公证行业大大提高了不动产市场的透明度。