



Lasaygues & Associés

La Lettre



DIDIER LASAYGUES,
Notaire Associé

ÉDITORIAL

Dans notre monde où l'inflation normative paralyse la vie contractuelle, un nouveau coup vient d'être porté par le gouvernement à l'édifice en ruine de la liberté contractuelle pourtant la seule à même d'accompagner une politique du logement enfin efficace. En raison de la faible mobilité des locataires, de l'accroissement rapide de leur nombre pour de multiples raisons, notamment familles séparées qui se substitue à l'exode rural, on constate depuis de très nombreuses années, un engorgement du secteur locatif, pourtant essentiel à l'activité économique; pour y remédier les interventions publiques sont nombreuses pour un résultat décevant. C'est dans ce contexte que survient la Loi « Alur » dont l'économie est guidée par une régulation toujours plus stricte, toujours plus intrusive dans ce secteur pourtant déjà très largement encadré. Cette loi se traduit par cinq caractéristiques principales: la perte de la faculté de fixer librement le loyer de tout nouveau bail pour les zones tendues (cette faculté était déjà en partie limitée); la fin de toute liberté contractuelle dans le secteur du logement par l'adoption d'un « bail type »; l'obligation pour tous les propriétaires de s'assurer, à compter du 1^{er} janvier 2016, auprès d'une nouvelle « Agence de la Garantie Universelle », pour bénéficier de la Garantie Universelle des Loyers (« GUL ») par le biais d'une taxe nouvelle prélevée directement sur les loyers. Cette taxe réduira une rentabilité locative déjà mise à mal; l'instauration

« les fondements constitutionnels du droit de propriété & la liberté contractuelle sont définitivement dénaturés »

au profit des communes d'un nouveau droit de préemption pour les logements loués, (i) dès lors que le locataire n'aura pas exercé le sien et (ii) l'élargissement de ce droit de préemption à certaines aliénations à titre gratuit; et l'exigence de nouvelles obligations d'informations de l'acquéreur sur la copropriété dès la promesse de vente alors même que ces informations peuvent ne pas concerner les biens loués et que beaucoup d'entre elles étaient soit l'objet de conditions suspensives de la promesse, soit relevaient du devoir de conseil du notaire. Force est de constater que les fondements constitutionnels du droit de propriété et la liberté contractuelle sont définitivement dénaturés et que, comme toute loi allant toujours plus loin dans la collectivisation de l'économie, l'application de la loi Alur aura pour seules conséquences (i) d'assécher définitivement le flux de capitaux privés du marché de l'immobilier locatif de logement, ne lui laissant que les subventions publiques pour survivre et (ii) de créer des menaces supplémentaires sur la propriété privée qui n'existe plus que pour le compte de la tutelle étatique qui pourra en confisquer les droits presque à tout moment et à n'importe quel prix. ☘

LE NANTISSEMENT DE CRÉANCES NOTIFIÉ

Une sûreté toujours efficace face au droit des procédures collectives.

L'opportunité de la sûreté choisie dans un financement d'actif se jugera à son efficacité, une fois le débiteur en difficultés financières voire en état de cessation des paiements. Opter pour une garantie est un choix concret et suppose au préalable une analyse approfondie de l'impact du droit des procédures collectives sur le droit des sûretés. Cette observation pourrait se résumer en un cri de désespoir à la seule lecture de l'article 2287 du Code civil. Sans nuances, la primauté du droit des procédures collectives sur le droit des sûretés est ainsi affirmée et résonne comme un écho au principe *specialia generalibus derogant*. Pour autant, sourd dans la pratique une vraie lueur d'espoir depuis une décision de la Chambre commerciale de la Cour de cassation du 26 mai 2010.

Il est opportun en ces temps de sauvegardes, de recul historique des financements, de reconsidérer la technique de la cession de créances à titre de garantie, quelle qu'en soit la forme : technique utile dans les financements d'actifs, elle est aujourd'hui réputée en matière civile, être un nantissement de créances. La cession de créance civile à titre de garantie n'est plus. Elle est un simple nantissement de créance qui n'emporte aucun transfert de propriété et ne protège donc pas le cessionnaire lors de la faillite du cédant : la créance demeure dans son patrimoine et devient une créance de la procédure. La sûreté n'a pas sa pleine efficacité mais l'égalité des créanciers de la procédure et la loi du concours sont sauvegardées.

Nous ne sommes donc plus capables, par la technique de la cession de créance civile, d'assurer au prêteur le transfert fiduciaire de cette

créance, offrant ainsi une sécurité absolue face à toute forme de procédure collective du cédant. Les créanciers n'ont plus la qualité de créanciers cessionnaires : ils sont « créanciers nantis ». Et, soumis à un régime juridique spécifique, celui du nantissement de créances tel qu'il résulte des articles 2355 et suivants du Code civil.

De fait, à la lecture de l'article 2361 du Code civil : « le nantissement de créance, présente ou future, prend effet entre les parties et devient opposable aux tiers à la date de l'acte ». Cette disposition marque l'abandon de la solution, inscrite à l'ancien article 2075 du Code civil, visée dans la décision commentée, qui supposait comme condition de validité du nantissement de créance, sa signification au débiteur de la créance nantie.

À la date de l'acte, le nantissement est aujourd'hui opposable aux tiers (1) et au débiteur de la créance nantie dès la notification sous réserve qu'il n'intervienne pas à l'acte (2).

1. Vis-à-vis des tiers, le système actuel tel qu'il est organisé par l'article 2361 du Code civil est singulier. Si c'est la date de l'acte constitutif qui rend la sûreté opposable aux tiers, une telle sûreté est, osons le dire, occulte pour eux. Les tiers sont-ils suffisamment informés du nantissement par ce système ? La seule réponse à ces questions réside dans l'acte et surtout, à nouveau dans l'attitude des parties. Pourtant, à l'image du gage sans dépossession, le nantissement de créance aurait pu avoir son propre registre d'inscriptions assurant ainsi sa publicité et/ou son opposabilité aux tiers. Mais telle n'a pas été la voie choisie. Et, comment sera réglé le sort des créanciers en cas de nantissements de créances successifs ? Primera le premier créancier, en date, nanti et ainsi de suite...

2. Vis-à-vis du débiteur de la créance nantie, la date de l'acte n'est pas une source d'opposabilité. Tant que le débiteur de la créance n'a pas personnellement connaissance du nantissement, il ne connaît qu'un seul créancier, le constituant. De bonne foi, il peut valablement se libérer de sa dette entre ces mains. Il y a donc lieu de l'informer de l'existence du nantissement. C'est ainsi que l'article 2362 du Code civil prévoit que : « pour être opposable au débiteur de la créance nantie, le nantissement de créance doit lui être notifié ou ce dernier doit intervenir à l'acte. À défaut, seul le constituant reçoit valablement paiement de la créance ».

La notification ou l'intervention à l'acte sont les deux sources possibles d'opposabilité de la créance au débiteur nanti : elles réalisent l'équivalent d'une mise en possession. La signification,

à peine de nullité des nantissements, a disparu. Et, la notification a pour seul effet de rendre le nantissement opposable au débiteur de la créance nantie : à compter de sa date, le débiteur cédé sera valablement libéré de sa dette, au titre des créances concernées, entre les mains du créancier nanti ou de son mandataire, tel que l'agent des sûretés.

Par conséquent, dès lors que la cession devenue nantissement, a été signifiée avant l'ouverture du redressement judiciaire – et, qu'elle n'est pas tombée sous le couperet de la période suspecte de l'article L.632-1 du Code de commerce –, le créancier nanti reçoit valablement paiement de sa créance. Le nantissement de créances acquiert ainsi ses lettres de noblesse. La créance nantie et notifiée ne serait-elle pas la propriété temporaire du créancier nanti en attendant l'échéance de la créance garantie, ou le cas échéant, la défaillance du constituant ?

(...)



« La créance nantie et notifiée ne serait-elle pas la propriété temporaire du créancier nanti, ou le cas échéant, la défaillance du constituant ? »

(...) Le principe est posé par l'article 2363 du Code civil : le créancier nanti, après notification, reçoit valablement paiement de la créance donnée en nantissement. À cette seule lecture, une fois notifié, le nantissement de créances serait aussi efficace qu'une cession de créance à titre de garantie : le créancier nanti reçoit directement paiement de sa créance et il détient un droit exclusif à obtenir ce paiement.

Clairement, cette sûreté est un gage de sécurité juridique pour son bénéficiaire : la primauté du droit des procédures collectives est rejetée, la cession de loyers à titre de garantie demeure efficace – sans égard à sa qualification de nantissement. Les créances nanties, à exécution successives, sont nées au jour de la conclusion du bail et seront alors versées en continu entre les mains du créancier bénéficiaire, une fois le nantissement notifié. On le devine, la distinction entre le nantissement et la cession de créance à titre de garantie s'estompe.

À l'analyse, ce droit exclusif au paiement du créancier, institué par l'article 2363 du Code civil, a les effets d'un droit de rétention. Dès la notification, la créance à exécution successive appartient temporairement au créancier nanti ; cette propriété fiduciaire se transforme alors en pleine propriété en cas de défaillance du débiteur cédé.

On retrouve ici le mécanisme de la fiducie-sûreté tel qu'il est organisé par l'article 2372-3 du Code civil : le créancier nanti acquiert la libre disposition des créances fiduciaires en attendant la réalisation de la sûreté.

C'est par la notification et non par l'acte de nantissement que le constituant se dépossède de sa créance et qu'ainsi, le débiteur change de créancier. Le droit de rétention s'exercerait alors sur une créance elle-même susceptible de possession. Si demain, le droit positif confère au créancier nanti un tel droit, l'efficacité du nantissement de créances notifié sera inaltérable. De fait, dans le silence des textes, le droit de rétention du créancier nanti, possesseur de la créance affectée en garantie, serait opposable à la procédure collective du constituant ; alors même que le droit de rétention du créancier gagiste sans dépossession est inopposable pendant le déroulement du plan de sauvegarde et/ou de redressement. Ce droit de rétention du créancier nanti serait donc exclusif de tout concours.

N'est-ce pas là, la voie tracée par la Cour de cassation ? Sans doute. Les loyers seront payés, pendant la procédure de redressement, entre les mains du prêteur, créancier nanti et non entre les mains des organes de la procédure.

Le message est limpide : la notification emporte transfert de la créance du patrimoine du constituant vers celui du créancier nanti, rétenteur de la créance : il est alors « rempli dans ses droits » et en reçoit seul valablement le paiement. Et, si le débiteur cédé paie le constituant, malgré la notification, il aura mal payé et sera donc tenu de payer à nouveau et cette fois le créancier nanti ; son paiement au constituant n'aura pas été libératoire.

Le nantissement notifié trouve alors, en ce droit exclusif au paiement, qui permet de retenir la créance, toute sa force. Dans cette décision, les dispositions légales actuelles sur le nantissement de créance n'étaient pas applicables. Pourtant, la Cour de cassation applique à la lettre l'article 2363 du Code civil : « après notification, seul le créancier nanti reçoit valablement paiement de la créance donnée en nantissement tant en capital qu'en intérêts ». Les incidences de la notification sont donc considérables : le nantissement de créances devient, par cette modalité, une véritable propriété-sûreté. Ses lendemains sont donc prometteurs car il a triomphé du droit des procédures collectives. 🍷

LA DÉLÉGATION, UNE SÛRETÉ UTILE ET EFFICACE DANS LES FINANCEMENTS D'ACTIFS

La délégation n'est pas une sûreté stricto sensu mais un mode de paiement. À ce titre, elle ne fait pas partie de celles qui sont énumérées au Livre IV du Code civil. Pourtant, lorsqu'elle est imparfaite, elle est utilisée en tant que garantie. Son maintien en cas de procédure collective fait d'elle un moyen assez efficace pour garantir les intérêts d'un créancier.



PAR **KARINE HERMAN**

1 → La délégation

La délégation est l'opération juridique par laquelle une personne (le délégué) s'oblige, sur instruction d'une autre (le délégant), envers une troisième personne (le délégataire).

L'article 1275 du Code civil¹ distingue implicitement deux types de délégations: (a) la délégation parfaite ou novatoire et (b) la délégation dite imparfaite, n'opérant pas novation mais adjonction d'un nouveau débiteur. C'est elle qui par essence sera utilisable à titre de garantie.

Comme pour toute opération juridique, la validité de la délégation nécessite le consentement de chaque partie prenante à l'opération. Le consentement du délégant ne pose pas de difficultés, puisqu'il est l'initiateur de la délégation et c'est généralement lui qui en réclame la reconnaissance. Les consentements respectifs du délégataire et du délégué peuvent être tacites mais ils doivent être certains: à défaut, la délégation dégéné-

rerait, selon le cas, en indication de paiement, en stipulation pour autrui ou encore en promesse de délégation. On notera également que la délégation imparfaite ne requiert aucun formalisme particulier.

À compter de la date à laquelle le consentement des trois parties à la délégation intervient, le délégué est tenu à coté et avec le délégant, sans toutefois jouir d'un bénéfice de discussion, ce qui distingue la délégation imparfaite du cautionnement.

Ainsi, dans la mesure où elle a pour effet de donner à un créancier deux débiteurs au lieu d'un, l'addition des deux obligations fait produire à la délégation imparfaite l'effet d'une sûreté personnelle, résistante à une procédure collective qui pourrait toucher le délégant. En ce cas, le créancier délégataire se fera payer par le délégué. À l'inverse si ce dernier est frappé

par une procédure collective, le créancier sera payé par le délégant. Le seul point d'achoppement seront les cas, rares probablement, où délégué et délégataire seront tous deux en procédure collective concomitamment.

2 → La délégation dans la pratique

La délégation imparfaite constitue donc une alternative pertinente au cautionnement, ou à la cession ou au nantissement de créances. Prenons comme exemple le cas où une société mère contracte un emprunt bancaire auprès d'une banque puis consent à ses filiales des prêts intragroupes en vue de leur permettre d'acquiescer chacune un immeuble. Dans ce schéma, la banque prêteuse bénéficiera de sûretés sur les immeubles au travers (i) de sûretés immobilières consenties par chacune des filiales sur son immeuble, à la société mère, en garantie du prêt intragroupe qui lui a été consenti, (ii) ladite société (...)

¹ « la délégation par laquelle un débiteur donne au créancier un autre débiteur qui s'oblige envers le créancier, n'opère point novation, si le créancier n'a expressément déclaré qu'il entendait décharger son débiteur qui a fait la délégation »

(...) mère cédant ensuite, au moyen d'un bordereau Dailly, ses créances de prêts intragroupes et leurs accessoires (et donc le bénéfice des sûretés hypothécaires) à la banque prêteuse, en garantie du prêt bancaire. Dans ce schéma, et pour des questions d'intérêt social, il sera admis que les filiales ne peuvent consentir les sûretés hypothécaires à la banque prêteuse en garantie des obligations de leur mère.

Supposons maintenant que la société mère délègue au profit de la banque sa filiale dans le paiement des sommes dues à la société mère au titre du prêt intragroupe. Cette pratique est conforme à l'intérêt social des filiales, puisqu'elles sont de toute manière tenues de rembourser le prêt intragroupe. Au surplus, cette solution a pour effet d'offrir à la banque prêteuse, en tant que créancière de l'obligation née de la délégation, un recours direct contre chacune des filiales, sur l'ensemble des actifs de ces dernières.

Les effets de la délégation si elle est imparfaite, sont en ce cas similaires à ceux d'un cautionnement, par une filiale, des obligations de sa mère (et même de ses sociétés sœurs), sans pour autant enfreindre la notion d'intérêt social dès lors que les montants demandés à chacune des filiales n'excèdent pas les montants qu'elles doivent rembourser, respectivement, au titre des prêts intragroupes. Cette nouvelle obligation du délégué (la filiale propriétaire de l'immeuble financé) envers le délégataire (la banque) permet alors au délégué de consentir à la

banque des sûretés directement sur ses actifs (telles des hypothèques) en garantie du paiement des sommes dues à la banque au titre de la délégation.

La délégation imparfaite peut donc également être une alternative à la cession de créances à titre de garantie. En matière de financement immobilier, le remboursement du prêt est assuré par le flux locatif tiré des immeubles financés. Il est donc primordial pour le prêteur non seulement d'obtenir une sûreté sur les loyers ainsi que sur toutes indemnités d'assurance venant remplacer ces flux en cas de sinistre mais encore que les sommes précitées puissent être versées directement entre ses mains, en cas de défaillance de l'emprunteur.

La cession de créances professionnelles à titre de garantie (ou cession Dailly) apparaît ici comme un instrument de choix dans la mesure où (i) la signature du bordereau de cession de créances emporte transfert immédiat de la créance cédée dans le patrimoine du cessionnaire, (ii) le transfert ne nécessite pas le consentement du débiteur cédé et (iii) résiste à l'ouverture d'une procédure collective ouverte à l'encontre de l'emprunteur-cédant. Toutefois, aux termes de l'article L. 313-23 du Code monétaire et financier, l'établissement d'un bordereau de cession Dailly nécessite que trois conditions soient réunies : (a) la créance garantie doit être une opération de crédit, (b) ce crédit doit être consenti par un établissement de crédit et (c) seules peuvent être cédées les créances de l'emprunteur nées au cours de son activité professionnelle.

Dès lors, la délégation imparfaite peut être utilisée dans les cas où le créancier ne peut avoir recours à la cession Dailly (parce que le créancier n'est pas un établissement de crédit ou que l'opération garantie n'est pas une opération de crédit), à condition que cette délégation soit acceptée par les locataires délégués.

Enfin, la délégation imparfaite, contrairement à la cession ou au nantissement de créances, peut porter sur toutes sortes d'obligations et notamment des obligations de faire. Elle trouve dès lors une application en matière de financement d'éoliennes ou de centrales photovoltaïques. En effet, dans ces deux types de financement, l'emprunteur s'engage, d'une part, à maintenir l'actif et à l'exploiter de manière continue et d'autre part, à affecter les produits de l'exploitation de la centrale au remboursement du prêt et au paiement des intérêts y afférents. Il est donc primordial pour la banque prêteuse que l'exploitation de la centrale soit maintenue jusqu'au complet paiement des sommes dues au titre du prêt.

La maintenance et la gestion de l'actif financé sont confiées à une société d'exploitation. Le prêteur souhaitant s'assurer de la continuité dans l'exploitation de la centrale, même en cas de défaillance de l'emprunteur, aura tout intérêt à ce qu'une obligation soit créée entre lui et la société d'exploitation. La délégation, par l'emprunteur de la société d'exploitation au profit du prêteur permettra alors au prêteur de demander directement à la société d'exploitation de remplir ses obligations au titre du contrat de maintenance, sans qu'un recours à l'emprunteur ne soit nécessaire. Dans ce cas, le prêteur obtient, en quelque sorte, la maîtrise de la société d'exploitation et peut donc contrôler les flux générés par l'actif financé. 🍷

« En cas de procédure collective, la délégation imparfaite peut être un moyen assez efficace pour garantir les intérêts d'un créancier. »

LA LOI DU 24 MARS 2014 SUR L'ACCÈS AU LOGEMENT ET UN URBANISME RENOVÉ

La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR, élaborée sous la houlette de l'ancienne ministre de l'Égalité des territoires et du Logement Cécile Duflot, a été promulguée le 24 mars 2014 après son examen par le Conseil Constitutionnel, puis publiée au Journal officiel du 26 mars et entrée en vigueur le 27 sous réserve de ses dispositions transitoires.

Cette loi, élaborée dans l'objectif d'assurer un meilleur développement des villes et de favoriser l'accès au logement, n'est pas une innovation dans son principe. Tout au contraire, elle peut être présentée comme la suite des lois « Engagement national pour le logement » du 13 juillet 2006, « Solidarité et renouvellement urbain » du 13 décembre 2000 ou encore « Orientation pour la ville » du 13 juillet 1991.

Le texte, très dense en ce que composé de 177 articles, procède néanmoins à une importante refonte du droit immobilier et, de ce fait, concerne l'ensemble des secteurs et des acteurs de ce domaine, qu'il s'agisse de la propriété ou de la copropriété et des propriétaires ou copropriétaires, de la location et des locataires, de l'administration et des collectivités locales, des particuliers ou des professionnels.

Trois aspects du droit de l'immobilier se trouvent particulièrement impactés par la loi, à savoir les baux d'habitation, la copropriété et l'urbanisme. Les rapports locatifs au sein du parc privé sont traités au titre I de la loi, intitulé « Favoriser l'accès au logement de tous à un logement digne et abordable ».

Dans l'objectif d'un rééquilibrage des rapports locatifs, trois axes principaux sont envisagés. La réglementation nouvelle, tout d'abord, conforte

la situation du locataire dans les lieux au travers de mesures traitant de l'expulsion et du congé par les bailleurs, dont les conditions de délivrance sont durcies. Ensuite, elle instaure un système d'encadrement des loyers dans les zones tendues. Enfin, elle crée une garantie universelle des loyers afin de rassurer les propriétaires mais aussi – et surtout – de mettre fin au système des cautions. Cette dernière, initialement conçue comme une garantie obligatoire, est inscrite dans la loi comme facultative en raison du coût du système qu'elle instaure.

La loi du 4 juillet 1989, applicable à la location vide, se trouve largement remaniée et le régime de la location meublée à titre principal est aligné sur celui de la location vide. La loi du 31 décembre 1975 sur la protection des occupants de locaux d'habitation est également modifiée en son article 10-1, de même que la loi du 1^{er} septembre 1948 portant modification et codification de la législation relative aux rapports des bailleurs et locataires ou occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel et instituant des allocations en son article 59 bis.

Le régime de la copropriété et la gestion immobilière, abordé au titre II « Lutter contre l'habitat indigne et les propriétés dégradées », modifie substantiellement le régime de la copropriété au travers de plusieurs dizaines d'articles disséminés dans le code de la construction et de l'habitation, dans la loi de 1965 dont nombre de dispositions sont revues, ainsi que dans le code des assurances.

Le régime applicable aux syndics se trouve alourdi de diverses obligations à la charge de ce dernier, notamment l'immatriculation de la copropriété au Registre National des Copropriétés afin de rendre publiques différentes informations concernant la copropriété et l'obligation d'ouvrir un compte séparé.

La protection des acquéreurs est renforcée par certaines mentions destinées à les renseigner sur l'immeuble qu'ils envisagent d'acheter (...)



(...) et qui doivent figurer, d'une part sur les annonces immobilières, d'autre part sur l'annexe accompagnant toute promesse de vente.

Les mesures instaurées s'inscrivent également dans un objectif de prévention des difficultés qui peuvent survenir dans les copropriétés et la volonté de lutter contre l'habitat indigne. La loi prévoit la création d'un fonds de travaux et la vérification de la situation d'éventuels acquéreurs au regard de leurs charges, qui doivent être à jour. Les « marchands de sommeil » condamnés en tant que tels ne pourront plus acheter de biens destinés à la location.

Les dispositions relevant du domaine de l'urbanisme, insérées au Titre IV « Moderniser les documents de planification et d'urbanisme », contribuent à un renforcement des intercommunalités et encouragent la densification des constructions, en particulier par la suppression des coefficients d'occupation des sols et des règles de superficie minimale des terrains.

Le droit de préemption est sensiblement modifié au profit des collectivités locales dans une volonté d'extension de son champ d'application,

d'un meilleur encadrement et de la sécurisation de sa mise en œuvre. Pour ce faire, les actes à titre gratuit, dès lors qu'ils sont réalisés hors du cadre familial, y sont désormais soumis. De même, entre autres mesures inédites, les déclarations d'aliéner devront être complétées par des mentions supplémentaires et le bénéficiaire du droit de préemption pourra demander à visiter le bien. La validité de toute déclaration d'aliéner en cas de non préemption est limitée à la durée de trois ans.

En principe d'application immédiate, la loi ALUR ne pourra entrer en vigueur dans sa totalité qu'une fois publiés les décrets d'application que nécessite un nombre important de ses mesures. La mise en œuvre effective du dispositif d'encadrement des loyers sur les premières agglomérations devrait quant à elle intervenir avant la fin de l'année 2014. 🍷

➔ ALLEZ PLUS LOIN SUR LA LOI ALUR

3 fiches de synthèse sur le sujet disponibles sur le site www.lasaygues.com/loi_alur

CONTACTS: Lasaygues & Associés • 142 Boulevard Haussmann • 75 008 Paris • tél.: 01 42 68 83 50 • www.lasaygues.com

ÉQUIPE DE RÉDACTION: Didier Lasaygues, Notaire Associé > didier.lasaygues@lasaygues.com • Hubert de Vulgrenant, Notaire Associé >

hubert.devaulgrenant@lasaygues.com • François Gauthier, Notaire > francois.gauthier@lasaygues.com • Marie-Élisabeth Mathieu, Maître de

conférences à l'Université d'Évry Val d'Essonne, professeur au Centre de formation professionnelle de Notaires de Paris > marie-elisabeth.mathieu@lasaygues.com •

Valérie Depadt-Sebag, Maître de conférences en droit privé à l'Université Paris 13, chargée d'enseignement à Sciences Po

Muriel Michaelis, Secrétaire de rédaction • fannyetflora.com, Graphisme • Ogcommunication, Impression