

A case study of international notarization cooperation in private international law: a notarized power of attorney signed by a French citizen to accept a real estate gift

Estudio sobre un caso de cooperación notarial internacional en materia de derecho internacional privado: poder notarial firmado (en China) por un ciudadano francés para aceptar una donación de inmueble

MR. ZHENG ZHANG

MR. YONG CAI

Notaries

Recibido: 2.02.2022 / Aceptado: 03.05.2022

DOI: 10.20318/cdt.2022.7246

Resumen: This case reflects how Chinese notaries and French notaries cooperate to provide high-quality legal services for the parties in the background of global epidemic.

Keywords: Private international law, international notarization cooperation, pandemic, France

Resumen: Este supuesto pone de manifiesto la cooperación entre notarios de China y Francia para ofrecer servicios jurídicos de alta calidad a las partes en el entorno de una pandemia global.

Palabra clave: Derecho internacional privado, cooperación notarial internacional, pandemia, Francia.

Summary: I. Background. II. Notarization process and results: 1. The difficulty of this case is the applicability of notarized power of attorney for French properties issued by Chinese notarial institutions complying with Chinese laws and regulations but used in France. 2. Notaries from China and France jointly participated in drafting of the power of attorney. 3. Substantive examination with the assistance of a French notary. 4. Notary Offices in Shanghai and Sichuan cooperated to complete the notarization. III. Outcome. IV. The voice of notary. Annexes.

I. Background

1. In September 2020, Mr. Alain, a French citizen working in Shanghai, sought notarized power of attorney from a Chinese notary office for notarization procedures for accepting real estate gifts in France.

2. The donors are Mr. Alain's parents and the donees are Mr. Alain and his elder brother Pierre. The object of the gift is the virtual ownership of several real estates located in France, and the donor retains the usufruct of the real estates until his death. The form of gift is a split gift.

3. According to French laws, both the donor and the donees are requested to sign a split gift contract in front of a notary. In this case, one of the donees, Mr. Alain was unable to return to France due to COVID-19. However, he can apply for notarized power of attorney and authorize another person to handle the formalities on behalf of him, provided that the notarization certificate should be a "public document" (actual and authentic) recognized and approved by French law.

* zhangzhennotary@163.com

4. As the case involved complexity issues of private international law and the transnational applications of notarial document, Mr. Alain asked help from a professional team of the Shanghai Jing'an Notary Public Office and the Chengdu Luzheng Notary Public Office in Sichuan Province, recommended by French notary.

II. Notarization process and results

5. After receiving the application, the two notary offices assigned Mr. Zheng ZHANG and Mr. Yong CAI, who are fluent in foreign languages and experts in notary business, familiar with relevant French laws, to communicate with the parties, formulate a notarization plan as follows:

1. The difficulty of this case is the applicability of notarized power of attorney for French properties issued by Chinese notarial institutions complying with Chinese laws and regulations but used in France

6. According to the French domestic laws, any the power of attorney involving consent or acceptance of gift, mortgage and purchase of forward delivery properties must be made in the form of "public document". Therefore, the French notary who accepts the split gift business requires that the power of attorney submitted by Mr. Alain must be a public document produced by the notary.

7. Article 1369 of the French Civil Code stipulates: "The public document is one which has been received, with the required solemnities, by a public officer having competence and quality to act". Among them, notarial document are the most typical public documents. A notarial document issued by a foreign notary will be considered equivalent to a French notarial document if the country falls under the civil law notary system. The International Union of Notaries (UINL) is the global representative of the civil law notary system. Both China and France are members of the UINL.

8. Mr. Zheng ZHANG and Mr. Yong CAI communicated with the French notary who accepted the split gift business in timely manner. Feedbacks from French notaries, since China is a member of the UINL, the Superior Council of Notaries highly encourages French notaries to recognize and adopt Chinese notary documents in civil procedures. In this case, as long as the process of notarized power of attorney by Chinese notaries complies with the principle of "public document" in the civil law notary system, the notarized power of attorney can be regarded as the "public document" and adopted by French notaries in French.

9. According to the basic principles of the civil law notary system, when preparing public documents, the notary should ensure that the parties have read and fully understand the entire contents of the documents, and must clarify the legal provisions to the parties on the contents of the documents, as well as confirm that the parties clearly understand the legal meaning and consequences of the documents. It should be noted that, in matters involving real estates in France, "authenticated" instruments that only certify signatures are not recognized.

10. Based on the above situation, Mr. Zheng ZHANG and Mr. Yong CAI agreed after discussion that the entrusted notarial documents made in China can meet the requirements of "public document" in French real estate. Then, Mr. Yong CAI communicated with the French notary to explain and clarify the functions of Chinese notaries in notarized power of attorney, and finally got a positive reply from the other party.

1. Notaries from China and France jointly participated in drafting of the power of attorney

11. In this case, according to the relevant French regulations, the power of attorney signed by the parties needs to include the complete and detailed contents of the split gift contract. Therefore, the French notary who accepted the split gift contract provided Chinese notary with the draft power of attorney in French. As the difference in production modes of notarial documents between China and France, the power of attorney drafted by French notary is a notarial document itself, requiring transform to meet Chinese regulations and provisions as well.

12. Mr. Yong CAI is proficient in French and is familiar with French civil law and notary law. He exchanged views with the French notary through e-mail for many times, jointly drafted the final version of the power of attorney, explained and informed Mr. Alain in details. In the cooperation of Chinese and French notaries, the parties fully understand the contents of the power of attorney, especially the terms involved “pre-arrangement of inheritance split and gift”, “gift of virtual rights”, and “the reservation of the donor’s usufruct” etc. in the document.

1. Substantive examination with the assistance of a French notary

13. In this case, two Chinese notaries conducted substantive examination on the identities and properties of the persons involved in the power of attorney, including the French civil register and real estate ownership certificates that reflect the relationship between the donor and the donee. The review was conducted with the cooperation of French notaries. The relevant materials were collected and verified by French notaries and sent directly to the Chinese notaries by e-mail, which provides great convenience for the parties.

2. Notary Offices in Shanghai and Sichuan cooperated to complete the notarization

14. After preparations, Mr. Zheng ZHANG received Mr. Alain, the French donee at Shanghai Jing’an Notary Office, while Mr. Yong CAI “virtually attend” by remote video in his Chengdu Notary Office, cooperated with Mr. Zheng ZHANG, to explain to Mr. Alain in French regarding the power of attorney, notice, inquire records and other relevant documents. Finally, the parties signed all the documents at Shanghai Jing’an Notary Office, completed process of the power of attorney, follow-up Chinese-French translation of notarized certificates, dual authentication and other procedures, ensuring a smooth use of notarial documents in France.

III. Outcome

15. First, Shanghai and Chengdu (Sichuan Province) notaries work together to integrate industry talents and geographic advantages to solve the problems in private international law under the background of normalization of epidemic prevention and control.

16. Secondly, it is a successful case of cross-border cooperation between Chinese and French notaries in the field of private international law. It not only reflects the professionalism and confidence of Chinese notaries, but also encourages Chinese notaries to continue in the field of private international law and cross-border cooperation.

17. Thirdly, this case has got great feedbacks and enthusiastic responses among notary communities in China and France, as well as the UINL, showing a good image of Chinese Notarization to the world.

IV. The voice of the Notary

18. China's notarization is moving towards the world with a positive attitude. As the vice chairman of the UINL, it reflects the steady and powerful pace of China's notarization reform and development and shows the continuous expansion of China's notarization's international influence⁹.

19. **As a new generation of Chinese notaries, we should seize the opportunity given by the times, constantly consolidate our professional capabilities, improve foreign language skill and core competitiveness of Chinese notaries on the international notary platform. We need to strengthen exchanges and cooperation with foreign notaries, broaden our vision, work in a down-to-earth manner, to contribute to the "Belt and Road" and a law-based international business environment¹⁰.** Annex 1: Power of attorney

PROCURATION

Monsieur Alain, époux de Madame XXXX, demeurant à XXXXXX.

Né à xxxx le xxxxxx.

Marié à xxx (CHINE) le xxxxx sous le régime de la séparation de biens, aux termes de leur contrat de mariage reçu par Monsieur xxxxx, vice consul, chef de Chancellerie au Consulat général de FRANCE à xxxxx (CHINE), le xxxx 201x.

Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.

De nationalité française.

Non résient au sens de la réglementation fiscale.

Figurant ci-après sous la dénomination "le **CONSTITUANT**" ou "le **MANDANT**".

Mandat

Le **MANDANT** constitue, par les présentes, pour son mandataire spécial :

Tout collaborateur de la Société Civile Professionnelle "xxxxx", titulaire d'un Office Notarial à xx, xx, rue xxx, avec Bureau à xxx, 21 rue de xxx.

A qui il donne pouvoir pour lui et en son nom,

A l'effet d'accepter la donation à titre de partage anticipé, consentie à titre d'avancement de part successorale, que se proposent de faire :

Monsieur Jean, retraité, et Madame Juliette, retraitée, son épouse, demeurant ensemble à XXXXXX

Monsieur est né à xxx le xxxx,

Madame est née à xxx le xxxx.

Mariés à la mairie de xxx le xxxx sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.

Monsieur est de nationalité française.

Madame est de nationalité française.

Résients au sens de la réglementation fiscale.

A leurs enfants et seuls présomptifs héritiers, parmi lesquels se trouve le MANDANT et :

Monsieur Pierre, directeur de gestion privée, demeurant à xxxxx

Né à xxx le xxxx.

Célibataire.

Ayant conclu avec Mademoiselle Jade un pacte civil de solidarité, enregistré à la Mairie de xxxx le xxxx.

Contrat non modifié depuis lors.

De nationalité française.

Résient au sens de la réglementation fiscale.

Des biens communs ci-après désignés, le CONSTITUANT se voyant attribuer la MOITIÉ (1/2) INDIVISE en NUE-PROPRIÉTÉ desdits biens :**IDENTIFICATION DES BIENS****Article UN (01)****Designation**

A xxx 1 Rue de xxxx,

La **NUE-PROPRIÉTÉ** d'une maison à usage d'habitation, comprenant les dépendances et les fonds et terrains en dépendant,

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieu dit	Surface
BB	15	1 RUE DE xxxx	00 ha 11 a 95 ca

Tel que le bien existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

Effet relatif

Procès-verbal d'adjudication suivant acte reçu par Maître xxxx, lors Notaire à xxx le xxx, publié au deuxième bureau des hypothèques de xxxx, le xxxx, volume 1994P, numéro 1827.

Etant ici précisé que c'est à tort et par erreur qu'aux termes de l'acte de quittance du prix d'adjudication, reçu par Maître xxxx, lors Notaire à xxxx (Nord), le 12 janvier 19xx, dont une expédition a été publiée au deuxième bureau des hypothèques de xxx, le 15 février 19xx, volume 1994P, numéro 1828, il a été précisé que l'acquisition a été réalisée grâce à la vente d'actions appartenant en propre à Monsieur xxxx, les donateurs déclarant que la souscription de ces actions a en réalité été financée par des deniers communs, postérieurement à leur union.

L'acquisition par voie d'adjudication est alors réputée avoir été réalisée par Monsieur xxxx au nom de la communauté de biens existant entre lui et Madame xxxx.

Evaluation

La valeur du bien en totalité en toute propriété est de TROIS CENT QUARANTE MILLE EUROS, ci 340 000.00 EUR.

Article DEUX (02)

Designation

Dans un ensemble immobilier situé à xxxx,
Dont l'assiette foncière figure ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
EO	39	1 AVENUE xxxxx	00 ha 74 a 28 ca

Les lots de copropriété suivants:

Lot numéro cinquante-et-un (51)

Une garage numéro cinquante-et-un (51), situé au sous-sol commun,
Et les douze/dix millièmes (12/1000èmes) des parties communes générales.

Lot numéro cent cinquante-huit (158)

Un appartement numéro trois cent neuf (309), situé au troisième étage, entrée B, à l'aspect Ouest, de type T2,

Comprenant: hall d'entrée, coin repos, séjour avec kitchenette, une chambre, salle de bains, water-closet, rangement et loggia,

Et les soixante-dix-huit/dix millièmes (78/1000èmes) des parties communes générales.

Tel que les biens existent, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

Effet relatif

Àquisition suivant acte reçu par Maître xxxx, lors Notaire à xxxx, le xxxx, publié au deuxième bureau des hypothèques de Toulon, le xxxx volume 1990P, numéro 10132.

Etat descriptif de division – règlement de copropriete

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître xxxx, lors Notaire à xxxx, le xxxx publié au deuxième bureau des hypothèques de xxxx, le xxx volume 1990P numéro 648.

Evaluation

La valeur des biens en totalité en toute propriété est de CENT SOIXANTE MILLE EUROS, ci 160 000.00 EUR.

CONDITIONS DE LA DONATION-PARTAGE

Reserve d'usufruit

Les donataires seront propriétaires des biens donnés à compter du jour de la régularisation de l'acte

authentique de donation-partage, mais il n'en auront la jouissance qu'à compter du décès du survivant des donateurs.

Constitution d'un usufruit successif

Les donateurs se réserveront expressément l'usufruit du ou des biens communs donnés leur vie durant. En outre, chaque donateur constituera, sans contrepartie, au profit de l'autre, qui accepte, un usufruit successif sur la totalité des biens communs donnés.

Cet usufruit s'exercera, sans réduction, dès le décès du prémourant d'entre eux et s'éteindra automatiquement au décès du survivant.

En conséquence, le **CONSTITUANT**, bénéficiaire de la seule nue-propriété, n'aura la jouissance du ou des biens communs donnés qu'au décès du survivant des donateurs.

Conformément aux dispositions de l'article 758-6 du Code civil, cet usufruit successif s'imputera sur les droits légaux du conjoint survivant.

Fiscalité et formalités de l'usufruit successif

Cet usufruit successif est présentement constitué à titre gratuit.

Au décès du premier conjoint, des droits de mutations pourraient être dus par le survivant d'après la valeur fiscale du second usufruit. En sa qualité de conjoint, il bénéficie néanmoins de l'exonération de droits de mutation figurant à l'article 796 0 bis du Code général des impôts, sous réserve que cette exonération soit toujours en vigueur au moment du décès.

Cas de révocation de la constitution d'un usufruit successif

La constitution d'usufruit successif sera révoquée de plein droit par le divorce entre le donateur et son conjoint bénéficiaire, sauf volonté contraire du donateur exprimée au moment du divorce. Elle sera également rendue caduque en cas de décès du donateur postérieur à une requête ou demande en divorce ou séparation de corps formée judiciairement par l'un ou l'autre des époux. Il en sera de même si le décès est postérieur à la signature d'une convention de divorce ou de séparation de corps par consentement mutuel.

Elle est également révocable par le donateur à tout moment pendant le mariage.

Reserve du droit de retour conventionnel

Le donateur se réservera l'exercice, à titre facultatif, du droit de retour sur les biens présentement donnés, conformément à l'article 951 du Code civil pour les cas où, de son vivant :

- le **CONSTITUANT** et tous ses descendants, quelle que soit l'origine de la filiation, viendraient à décéder avant lui,
- les descendants du **CONSTITUANT** viendraient à être exclus de sa succession pour cause de renonciation ou d'indignité.

Le donateur devra faire connaître sa volonté d'exercer ce droit par courrier recommandé, sur support papier ou électronique, adressé soit à chacun des héritiers légaux majeurs non protégés du donataires ou de son descendant prédécédé, connus de lui, soit aux représentants légaux des héritiers, soit encore au notaire chargé de la succession, et ce au plus tard dans les trois mois où il justifiera avoir eu connaissance de ce décès.

En cas de silence ou de décès du donateur durant ce délai, celui-ci sera réputé ne pas avoir exercé son droit de retour. Dans cette hypothèse comme dans l'hypothèse d'une renonciation expresse au bénéfice du droit de retour, le bien restera dévolu aux ayants droit du donataire.

En cas d'exercice du droit de retour, le donateur pourra, comme bon lui semble, demander soit une exécution en nature soit une simple exécution en valeur, par dérogation à l'article 952 du Code civil. Si les biens ont été aliénés, la restitution se fera sur sa valeur au jour de son aliénation, par dérogation à l'article 1352 du même Code.

Les constructions ou ouvrages nouveaux incorporés aux biens, aux frais du donataire, donneront lieu, s'ils existent, à une indemnité au profit de sa succession selon l'article 555 du Code civil troisième alinéa.

Droit de retour legal des pere et/ou mere

Nonobstant le droit de retour conventionnel évoqué ci-dessus, le donateur bénéficiera, en tant que père et mère du donataire, d'un droit de retour légal des biens donnés à concurrence de sa quote-part dans la succession du donataire s'il venait à lui pré-décéder sans postérité, et ce aux termes et dans les conditions de l'article 738-2 du Code civil. Le donateur n'a pas la faculté de renoncer à ce droit légal de nature successorale avant l'ouverture de la succession en question.

Action revocatoire

À défaut par le **CONSTITUANT**, d'exécuter les conditions de la présente donation, le donateur pourra, comme de droit, en faire prononcer la révocation.

Le Notaire soussigné rappelle aux parties les dispositions des articles 953 et 955 du Code civil :

Article 953: "La donation entre vifs ne pourra être révoquée que pour cause d'inexécution des conditions sous lesquelles elle aura été faite, pour cause d'ingratitude, et pour cause de survivance d'enfants".

Article 955: "La donation entre vifs ne pourra être révoquée pour cause d'ingratitude que dans les cas suivants:

1° Si le donataire a attenté à la vie du donateur ;

2° S'il s'est rendu coupable envers lui de sévices, délits ou injures graves ;

3° S'il lui refuse des aliments".

Condition de ne pas attaquer la donation-partage

Le donateur impose au **CONSTITUANT** la condition de ne pas attaquer le présent partage anticipé.

Si ce partage venait à être attaqué, au mépris de cette condition, pour quelque cause que ce soit, par l'un ou l'autre des donataires, le donateur déclare priver le ou les responsables de cette action de toute part dans la quotité disponible de sa succession sur les biens compris aux présentes et faire donation, hors part successorale, de cette portion dans la quotité disponible à celui des donataires contre lesquels l'action est intentée.

Le donateur déclare qu'il ne s'agit pas pour lui de porter atteinte au droit d'agir en justice mais qu'il estime que cette donation-partage, reflet de sa volonté et de la valeur du bien à ce jour, le tout accepté par les donataires, serait dénaturée en cas de contestation ultérieure.

Le tout sauf une éventuelle atteinte aux droits réservataires du fait de la donation-partage.

Clause d'exclusion de la communauté

À titre de condition essentielle et déterminante des présentes, le donateur stipulera que les biens présentement donnés devront rester exclus de toute communauté présente ou à venir du **CONSTITUANT** que ce soit par mariage ou remariage subséquent ou changement de régime matrimonial.

Il en sera également de même pour les biens qui viendraient à lui être, le cas échéant, subrogés.

Le **CONSTITUANT** déclare avoir été parfaitement informé par le rédacteur des présentes de l'utilité et des formes du emploi visé à l'article 1434 du Code civil.

Rapport de donation en cas de renonciation à succession

À titre de condition essentielle du présent acte, le donateur exigera, dans le cas où le **CONSTITUANT** renoncerait à sa succession, que la présente donation soit rapportée à la succession conformément aux dispositions de l'article 845 du Code civil, et le rapport sera évalué conformément aux dispositions des articles 843 et suivants du Code civil.

Le **CONSTITUANT** est informé qu'en ce cas, le rapport se fait en valeur et que, si la valeur rapportée excède les droits qu'il aurait dû avoir dans le partage s'il y avait participé, il devra indemniser les héritiers acceptants à concurrence de cet excédent.

CONDITIONS GENERALES DU MANDAT

Le **MANDANT** donne au mandataire pouvoir de :

- Accepter l'attribution aux conditions relatives aux présentes.
- L'obliger, solidairement ou non avec tous codonataires, à l'exécution des éventuelles charges et conditions de la donation-partage dont il s'agit, requérir l'inscription du privilège de copartageant ou en dispenser le Notaire.
- Recevoir toutes sommes qui pourraient revenir au mandant à quelque titre que ce soit, en donner alors quittance, payer celles qu'il pourrait devoir.
- Se faire remettre tous titres et pièces, en donner ou retirer décharges.
- Attester avoir connaissance des dispositions relatives à l'aide sociale et de leurs conséquences lorsque la donation intervient après l'obtention de celle-ci ou dans les dix ans précédant cette obtention.

Autorisation de destruction des documents et pièces

Le **MANDANT** autorise l'Office notarial à détruire toutes pièces et tous documents établis en vue de la conclusion de l'acte pour lequel cette procuration est mise en œuvre, considérant que l'acte contiendra l'intégralité des conventions et justificatifs y annexés auxquels il entend donner le caractère d'authenticité.

Pluri représentation

Le **MANDANT** autorise dès à présent le mandataire à déroger au principe édicté par l'alinéa premier de l'article 1161 du Code civil qui dispose qu'un représentant d'une personne physique ne peut agir pour le compte de plusieurs parties au contrat en opposition d'intérêts ni contracter pour son propre compte avec le représenté. Dans cette hypothèse, le mandataire ne devra pas faire prédominer les intérêts de l'une des parties au préjudice de l'autre.

Decharge de mandat

À la suite de ces opérations, le mandataire sera bien et valablement déchargé de tout ce qu'il aura effectué en vertu du présent mandat et des déclarations du constituant par le seul fait de l'accomplissement de l'opération, sans qu'il soit besoin à cet égard d'un écrit spécial.

Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes et pièces, élire domicile, substituer et, généralement, faire le nécessaire.

Signature du mandant:

Fait à l'Office notarial Jing'an à Shanghai

Le 18 septembre 2020

ANNEX 2: NOTARIAL CERTIFICATE**Notarial Certificate**

(2020) H.J.Z.W.Z. No. 2354

Applicant: Alain, male, born on xx. x, 19xx, Nationality: France, French passport No.: xxx.

Item of Notarization: Authorization

This is to certify that Alain came to my office, affixed his signature on the foregoing "PROCURATION" in French before this notary public on Sep. 18, 2020, and expressed that he was aware of the legal significance and consequence of the authorization.

Alain's authorization conduct is in conformity with the provisions of Article 143 of the "Civil Code of the People's Republic of China".

Notary Public: Zheng ZHANG (Sealed)

Shanghai Jing'an Notary Public Office

The People's Republic of China (Sealed)

Dated: Sep. 22, 2020