

COLLOQUE PASEMD
A EREVAN (ARMENIE) – 2 au 4 OCTOBRE 2008
SUR LE THEME
« LA SECURITE AU SERVICE DU DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE »

Intervention de Me Didier NOURISSAT, Membre de la Mission de l'International
au Conseil Supérieur du Notariat français

« Le rôle du notaire dans le transfert de la propriété des biens immobiliers »

Comme chacun le sait, le Code Civil est un gage de paix sociale et de sécurité juridique..
De même, le développement de la propriété immobilière est-il un élément pacificateur de toute société : plus nombreux les citoyens seront-ils propriétaires de leur maison, de leur terre, de leur bâtiment d'exploitation, plus grande sera la stabilité politique du pays dans lequel ils vivent.

C'est la raison pour laquelle la propriété immobilière est un gage de développement économique et que le notaire a un rôle très important à jouer

Mais si l'on veut encourager les investisseurs tant nationaux qu'extérieur, encore faut-il que cette propriété soit paisible et incontestée et donc totalement sécurisée

La connaissance du droit n'étant pas à la portée de tous, il convient d'accompagner les co-contractants (vendeur et acheteur) dans leurs démarches d'acquisition en assurant la sécurité juridique des contrats qu'ils sont amenés à passer :

En France, c'est le notaire qui assure cet accompagnement : c'est en effet un décret du 4 janvier 1955 qui décide que toute modification de la situation juridique d'un immeuble doit être publiée au fichier immobilier et que tout acte sujet à cette publicité doit être dressé en la forme authentique.

C'est pourquoi tous les actes constatant les mutations de biens immobiliers (à l'exception des ventes judiciaires), qu'il s'agisse de donation, de transmission par voie de succession, de vente ou autre hypothèse, sont toujours passés en la forme authentique devant Notaire.

C'est donc naturellement que je vais vous expliquer de quelle manière, en France, le notaire qui est un officier public, délégataire de l'Etat dans le domaine de la justice préventive, apporte la sécurité juridique aux contrats qu'il établit et plus particulièrement dans les actes constatant un transfert de propriété immobilière.

Le notaire assure cette sécurité juridique de deux manières :

- **tout d'abord en amont du contrat** en effectuant un certain nombre de recherches préalables et au niveau du contrat lui-même en le rédigeant, puis en l'authentifiant,
- **et ensuite en aval de l'acte**, au niveau de la publication de celui-ci, de telle façon que la propriété ne puisse être ni contestée par quiconque ni grevée de charges (servitudes ou hypothèques) non connues de l'acquéreur : c'est en France le mécanisme de la publicité foncière.

Mon propos portera donc en premier lieu sur le rôle du notaire dans la mise au point et l'authentification du contrat et en second lieu sur sa mission au niveau de la publication de l'acte.

CHAPITRE PREMIER : LA SECURITE JURIDIQUE APPORTEE PAR LE NOTAIRE LORS DE LA MISE AU POINT ET DE L'AUTHENTIFICATION DU CONTRAT

Le notaire français est un officier public et ministériel, nommé par l'Etat pour conférer l'authenticité aux actes qu'il reçoit.

Il a en réalité un double statut:

- officier public et ministériel, il est détenteur du sceau de l'Etat et agit au nom de ce dernier et sous son contrôle,
- professionnel libéral, il gère son entreprise comme tout autre dirigeant, embauchant, investissant et décidant de sa propre initiative.

Ce double statut a une influence déterminante sur la mission du notaire qui est d'assurer la sécurité juridique et l'efficacité économique des contrats qu'il reçoit.

I - LE NOTAIRE MET LA SECURITE JURIDIQUE AU SERVICE DE LA PAIX DES CONTRATS

Le notaire assure cette sécurité juridique des actes qu'il authentifie de quatre manières :

a) Le notaire assure la sécurité juridique par la prévention des conflits

En effet, durant la période qui s'écoule entre l'accord des parties (concrétisé par un avant contrat - compromis de vente ou promesse de vente) et la signature de l'acte authentique, le notaire effectue un certain nombre de contrôles afin d'éviter des contentieux futurs : c'est en ce sens qu'il est le « *magistrat de l'amiable* ».

Quels sont ces contrôles auxquels le Notaire doit se livrer ?

- Il va tout d'abord analyser le titre de propriété du vendeur pour vérifier la désignation et la description des biens vendus, l'absence ou l'existence de servitudes, la régularité de l'origine de propriété trentenaire qui correspond à la période qui n'est pas couverte par la prescription des éventuels droits des tiers.

- Il va procéder également à une vérification de l'identité et de la capacité juridique des parties. Il déterminera les personnes qui doivent intervenir à l'acte pour que celui-ci ne puisse en aucun cas être contesté (le conjoint du vendeur en fonction de son régime matrimonial, un donateur ou un cohéritier qui devra renoncer à un droit, un fermier qui renoncera à un droit de préemption etc...)

- Si le bien vendu est en copropriété, le notaire examinera le règlement de copropriété pour vérifier notamment que la destination que compte donner l'acquéreur au bien qu'il achète est conforme à ce règlement. Il étudiera également les derniers PV d'assemblée générale de la copropriété pour vérifier si des travaux importants ont été décidés.

- Si l'immeuble a moins de dix ans, le notaire vérifiera que des contrats d'assurance responsabilité décennale et dommage ouvrage ont été souscrits par le constructeur et que l'acquéreur pourra être subrogé dans les droits du vendeur.

- Enfin, il examinera l'ensemble du dossier technique désormais obligatoire avant toute vente d'un bien immobilier et vérifiera que le diagnostiqueur a la compétence requise et est couvert par une assurance couvrant sa responsabilité en cas d'erreur : attestation de mesurage

des biens en copropriété, recherche de termites, de plomb dans les peintures, et d'amiante dans les matériaux de construction ; diagnostic de performance énergétique, état des risques naturels et technologiques, diagnostics concernent les installations de gaz naturel ainsi que les installations électriques des immeubles vendus.

En plus de tous les contrôles qu'il doit réaliser, le notaire va profiter de cette période s'écoulant entre l'avant contrat et l'acte authentique pour demander et obtenir un certain nombre de documents :

- un extrait cadastral permettant de vérifier l'identification de l'immeuble vendu,
- un certificat d'urbanisme délivré par l'administration, précisant la situation de la parcelle au regard des dispositions d'urbanisme (servitude publique, constructibilité du terrain, environnement...),
- un état hypothécaire délivré par l'administration qui gère le fichier immobilier, permettant de s'assurer que le vendeur est bien propriétaire de la parcelle vendue et qu'il n'y a pas d'hypothèque pour un montant supérieur au prix de vente,
- la renonciation, le cas échéant, par une collectivité locale ou un locataire à exercer le droit de préemption dont elle peut être titulaire,
- Et enfin : un état délivré par le syndic de copropriété sur la situation de la copropriété et la position comptable du vendeur : travaux votés et non réglés, charges courantes de fonctionnement...

Le rôle du Notaire quant à l'analyse de ces différents documents est essentiel : il devra en tirer toutes les conséquences sous son entière responsabilité et en informer les parties en s'assurant de leur parfaite compréhension.

C'est une fois toutes ces formalités accomplies que la signature de l'acte authentique de vente pourra intervenir.

b)- Le notaire assure la sécurité juridique par le contrôle de légalité

Dans tous les pays qui connaissent le notariat, le rôle du notaire est de vérifier la conformité des contrats qu'il authentifie aux textes en vigueur.

Il recueille la signature des parties qui atteste de ce consentement éclairé, après un dialogue au cours duquel il explique à ses clients le sens de leur engagement : c'est en ce sens que le notaire est « *l'instituteur de la loi* ».

Le notaire appose également sa signature sur l'acte car, en signant l'acte, il atteste des engagements des contractants.

C'est à cet instant précis que l'acte acquiert son caractère d'authenticité.

c) Le notaire assure la sécurité juridique par son impartialité

Son rôle d'officier public lui confère l'obligation d'observer une neutralité absolue dans ses relations professionnelles avec ses clients. Il ne peut pas prendre parti pour l'un plutôt que pour l'autre. Il doit être impartial.

Il doit éclairer ses clients sur la portée de leurs engagements et vérifier qu'ils correspondent bien aux objectifs qu'ils souhaitent atteindre, faute de quoi sa responsabilité pourra être engagée.

C'est la raison pour laquelle, le notaire français est couvert par une assurance professionnelle collective et obligatoire qui couvre sa responsabilité civile, gage de la sécurité juridique apportée aux contrats qu'il reçoit.

d) Le notaire assure la sécurité juridique par la conservation des actes :

Enfin, le notaire, à raison de la mission de service public qui lui incombe, est tenu de conserver, dans ses archives, toutes ses minutes pendant cent ans : c'est en ce sens qu'il est **le conservateur de la mémoire des familles**.

Cette obligation de conservation permet de garder la preuve des engagements souscrits et des contrats passés, qu'elle qu'en soit la date et permet aux intéressés de disposer sans limitation de temps d'un instrument de preuve efficace.

Mais au-delà de la sécurité juridique qu'il apporte, le notaire doit également assurer l'efficacité économique du contrat qu'il établit.

II —L'ACTE AUTHENTIQUE : L'EFFICACITE ECONOMIQUE AU SERVICE DU DEVELOPPEMENT D'UN PAYS

Dans un Etat de droit moderne, la sécurité juridique d'un contrat ne suffit pas : elle doit être doublée de l'efficacité économique de celui-ci.

L'acte notarié présente à cet effet deux vertus essentielles que sont:

- la force probante,
- la force exécutoire

a) la force probante

L'acte authentique fait foi de son origine, de son contenu et de sa date jusqu'à inscription de faux;

C'est dire que l'acte notarié, notamment en matière immobilière, assure une certitude de ne pas être contesté par des contractants de mauvaise foi. C'est en ce sens qu'il a une efficacité remarquable.

b) la force exécutoire

Enfin, la force exécutoire attachée à l'acte notarié permet au créancier d'engager, sans besoin de l'intervention du juge, une procédure d'exécution rapide et efficace.

Maintenant que nous avons vu comment le notaire apportait la sécurité juridique lors de l'authentification d'un acte de vente, voyons quel rôle il joue au niveau de la publication de l'acte, deuxième instrument de sécurisation juridique.

CHAPITRE II : LA SECURITE JURIDIQUE APPOREE PAR LE NOTAIRE LORS DE LA PUBLICATION DU CONTRAT

Chargé d'assurer l'efficacité des conventions qu'il rédige, le Notaire va immédiatement procéder aux formalités postérieures à la vente :

- notification de la vente au syndic de copropriété afin de décharger le vendeur de toutes obligations à l'égard du syndicat, ces obligations incombant désormais à l'acquéreur.
- paiement du prix de vente au vendeur après avoir réglé les créanciers privilégiés (syndic de copropriété, créanciers hypothécaires etc...)
- publication de la vente au bureau des hypothèques.

Le Code Civil pose en principe que le transfert de propriété s'opère « solo consensu » par le seul échange des consentements.

Or, la convention des parties est seulement connue des contractants : les tiers l'ignorent totalement ; il convient donc de les en informer.

C'est par la publicité foncière que le droit français a choisi d'assurer la sécurité du commerce immobilier.

I- LE DOUBLE ROLE DE LA PUBLICITE FONCIERE

La publicité foncière, par l'effet de l'opposabilité aux tiers, assure en réalité un double rôle :

- un rôle de protection,
- et un rôle d'information.

a) la publicité foncière dans son rôle de protection :

La publicité foncière a pour fonction principale la prévention des conflits de droits réels.

En permettant à l'acquéreur de vérifier d'une part que son vendeur est bien propriétaire de l'immeuble qu'il va acquérir ou qu'il ne l'a pas déjà vendu à une autre personne et d'autre part que cet immeuble n'est pas grevé de droits réels tels qu'hypothèques ou servitudes, la publicité foncière assume son rôle de protection.

Le seul inconvénient du système français de publicité foncière, par rapport au système germanique de livre foncier, réside dans le fait qu'entre la délivrance de l'état hypothécaire obtenu avant la vente par le notaire et sa publication, il se peut soit qu'une hypothèque ait été inscrite soit que le vendeur mal intentionné ait revendu son immeuble à un tiers.

Ce risque, qui est couvert par notre police d'assurance responsabilité civile professionnelle va désormais considérablement diminuer grâce au système Tél@ctes dont je vais parler dans quelques instants.

b) la publicité foncière dans son rôle d'information :

Mais la publicité foncière joue également un rôle d'information puisque toute personne peut obtenir au bureau des hypothèques une copie des documents qui y sont déposés.

En effet, le fichier immobilier est public et accessible à tous : toute personne peut connaître les mutations intervenues sur un immeuble ainsi que les servitudes ou les hypothèques qui le grèvent.

II - FONCTIONNEMENT DE LA PUBLICITE FONCIERE

La publication des actes de transfert de droits immobiliers est assurée en France quasiment exclusivement par le notariat (la seule exception étant constituée par les ventes judiciaires). Cette publication se fait auprès des 354 conservations des hypothèques réparties sur tout le territoire.

Les grands principes de la publicité foncière française sont les suivants :

Pour publier un acte, il convient de s'appuyer sur 3 piliers :

- Un bien,
- Une personne
- Un acte

La conservation des hypothèques a pour mission, lors de la publication de tout acte de nature immobilière :

- 1) d'identifier clairement le bien, par l'établissement d'une fiche « bien »,
- 2) d'identifier avec précision la personne (physique ou morale), par l'établissement d'une fiche personnelle,
- 3) et d'annoter ces fiches en précisant la nature juridique de l'acte les concernant et les principales caractéristiques de celui-ci (vente, donation, servitude, hypothèque ou autres).

C'est à l'aide de divers documents fournis par le notaire que la conservation des hypothèques va créer ou compléter ces fiches, opération qui aboutira à la publication de l'acte qui rendra celui-ci opposable aux tiers.

En France, pendant longtemps, et jusqu'à une période très récente, ces fiches étaient établies de manière manuscrite.

Voici un peu plus de 10 ans a été lancée l'informatisation des bureaux des hypothèques : ce fut, vous vous en doutez une véritable révolution, d'autant plus que la totalité des fiches et documents en possession des conservations ont été scannés.

Les conservations étant désormais totalement informatisées, le chemin était tout tracé pour la dématérialisation pure et simple de la publicité foncière : c'est l'aventure que nous vivons actuellement.

C'est le projet Télé@ctes.

TELE@CTES : LA DEMATERIALISATION DE LA PUBLICITE FONCIERE :

Le projet Télé@ctes est le résultat d'un travail mené conjointement par la Direction Générale des Impôts et le Notariat.

Il consiste à dématérialiser totalement les relations entre les notaires et les conservations des hypothèques.

Par l'utilisation de la dématérialisation de la publicité foncière le consommateur immobilier bénéficie non seulement d'un gain de temps très important mais également d'une sécurité supplémentaire par la diminution du risque d'inscription hypothécaire intercalaire.

Le projet [Télé@ctes](#) comprend 4 partenaires indissociables :

- La Direction Générale des Impôts avec les conservations des hypothèques,
- La Caisse des Dépôts et Consignations pour la partie paiement des droits d'enregistrement et taxes diverses avec CDC NET EDI.
- le notaire avec une clé USB à puce appelée « clé REAL », qui est une clef d'identification.
- le réseau électronique notarial, appelé Réseau REAL, qui utilise la même technologie que l'internet, mais dont l'accès et l'usage sont réservés et protégés.

Avant [Télé@ctes](#), la publication de l'acte durait plusieurs semaines et le notaire communiquait par la poste de nombreux documents au bureau des hypothèques.

Avec [Télé@ctes](#), c'est uniquement par transfert de fichiers que la publication intervient en même temps que le règlement des droits d'enregistrement dus à l'occasion de la vente.

Tout se passe d'un seul « clic » de souris.

Vous l'avez compris : l'objectif poursuivi en commun par la DGI et le notariat est de parvenir à une mise à jour du fichier immobilier en temps réel.

Les conséquences de la dématérialisation de la publicité foncière sont les suivantes :

- a) réduction des délais de traitement des dossiers : le client acquéreur reçoit son titre de propriété publié quelques jours après la signature de l'acte.
- b) diminution du coût du traitement des actes : il n'y a plus de saisie manuelle par les agents des conservations ;
- c) totale sécurité juridique puisque les délais durant lesquels des hypothèques intercalaires pouvaient être inscrites sont particulièrement brefs.

C'est ainsi que la publicité foncière joue pleinement son rôle d'information et de protection :

- information en permettant à toute personne intéressée par un immeuble d'en connaître en temps réel la situation juridique (identité du propriétaire, existence de sûretés réelles),
- protection en permettant de garantir à 100% un rang donné au créancier qui aura fait inscrire son hypothèque.

Par mes propos, j'ai voulu vous montrer que le notariat, tout particulièrement dans le domaine du foncier, est une institution moderne, une institution d'avenir, parfaitement adaptée au développement économique des pays dans lequel il est implanté.

Par l'acte authentique et un système de publicité foncière totalement dématérialisé, le notariat apporte ainsi une sécurité juridique quasi-totale à la propriété immobilière.

Mais ce qui est intéressant, c'est que ce système qui a fait ses preuves, est aisément exportable ; c'est la raison pour laquelle le notariat français mène une action très importante à l'international et ceci de deux manières :

1.- Tout d'abord, depuis plusieurs années, nous avons développé des programmes de coopération avec de nombreux pays avec pour objectif d'aider leur gouvernement à installer ou renforcer l'institution notariale et par voie de conséquence le droit de tradition civiliste, le droit continental :

- il en est ainsi de la Chine qui, par une loi du 8 août 2005, a choisi le système notarial (il y a aujourd'hui 20000 notaires en Chine), de la Russie et d'un certain nombre de jeunes démocraties ayant rejoint récemment l'Union Européenne.
- Il en est de même du Vietnam qui a adopté le système notarial en même temps qu'un code civil.
- Il en est enfin de nombreux autres pays d'Afrique ou de l'Océan Indien, dont Madagascar et l'Ile Maurice qui viennent de connaître une nouvelle loi notariale moderne qui va permettre à la profession de se développer et d'apporter ainsi plus de sécurité juridique, et donc développement économique.

2. D'autre part, l'UINL (Union internationale du notariat qui regroupe 76 pays) et plus particulièrement le Conseil supérieur du notariat français ont entamé à l'international une action importante en matière de titrement de la propriété immobilière en direction des pays en développement.

Nous pensons en effet que l'accès à la terre est une condition essentielle pour permettre aux individus de recourir au crédit afin de créer une activité, une entreprise et, par là-même de participer au développement économique de leur pays.

Mais nous savons, nous, notaires dont le travail sur les titres de propriété est le cœur de métier, que, pour que l'accès à la terre soit pérenne, il convient qu'il soit réalisé dans des conditions de parfaite sécurité juridique : sans sécurité foncière, il ne peut y avoir de développement économique durable.

C'est dans cet esprit que le Conseil supérieur du notariat français a créé en juin 2007 une commission du **titrement de la propriété immobilière** (le titrement étant défini comme l'action de délivrer des titres de propriété) composée de divers professionnels des questions du foncier avec pour objectif d'aider les pays qui le demandent à accomplir leur réforme foncière.

Ce partenariat peut prendre deux formes différentes :

a) Dans les pays n'ayant pas encore entamé de réforme foncière, il peut consister à proposer un projet de plan de titrement totalement nouveau : c'est ainsi que nous travaillons actuellement au Vietnam à la demande du Ministre des ressources naturelles, aux côtés de l'Institut Géographie National, de la société informatique BULL, et de l'ADETEF en vue d'aboutir à un projet cohérent de réforme tant juridique que technique du système foncier dans les trois plus grandes villes du pays.

b) Dans les pays déjà engagés dans une réforme foncière, le partenariat peut s'organiser autour d'un appui à la modernisation des systèmes d'organisation foncière existants ou à la création d'un nouveau système de titrement. Ainsi, à Madagascar, où une réforme originale de la *propriété non titrée* a été mise en œuvre, nous sommes en train de proposer un partenariat en mettant notre expertise juridique à la disposition des pouvoirs publics de telle manière que les instruments de titrement délivrés deviennent pérennes.

Voilà, Mesdames, Messieurs, ce que j'avais à vous dire à propos du rôle du notaire dans la délivrance des titres de propriété : vous aurez compris que nous sommes fiers de notre système juridique de délivrance des titres de propriété car il est parfaitement sécurisé.

C'est la raison pour laquelle nous sommes prêts à apporter notre expertise aux pays qui le souhaitent en les accompagnant dans la mise au point des réformes foncières qu'ils souhaitent engager ou qu'ils ont déjà entreprises.