

25^{ème} CONGRES INTERNATIONAL DU NOTARIAT

Madrid, octobre 2007

« *LE NOTARIAT: INSTITUTION MONDIALE* »

THEME I

« L'ACTE NOTARIE, INSTRUMENT DE DEVELOPPEMENT DANS LA SOCIETE »

CONCLUSIONS

La Commission de travail du Thème I du Congrès de Madrid 2007, dont l'objet de l'étude a été "L'acte notarié, instrument de développement dans la société" présente les conclusions suivantes :

1. Comme on le sait, le notaire est un officier public qui a reçu une délégation de la part de l'État pour conférer le caractère d'authenticité aux actes dont il est l'auteur, en conserver le dépôt, en assurer la force probante et la force exécutoire.
2. L'analyse de cette commission étant centrée principalement mais non à titre exclusif sur les aspects économiques de la fonction notariale, nous constatons que le modèle d'exercice d'une activité publique en régime de profession libérale se révèle extrêmement efficace, car pour la première particularité il reçoit un soutien de l'État dans ses effets, en même temps que son contrôle et supervision, et concernant la seconde il permet un accès plus facile aux citoyens et évite les risques de bureaucratisation, sans compter l'économie des coûts pour l'État, étant donné que le travail du notaire est payé par ceux qui sollicitent ses services.
3. Le fait que le notaire soit l'auteur de l'acte et en exerce le contrôle de légalité différencie l'acte notarié de l'acte établi par un autre professionnel qui se limite à certifier la signature. Dans ce dernier cas, l'appellation de "notary" dévalue le contenu de notre fonction et le prestige de nos documents ; pour cette raison la confusion doit être soigneusement évitée.
4. Le monde est divisé en deux grands systèmes juridiques : la "civil law" et la "common law" et nous faisons partie du premier. Les deux systèmes sont profondément différents, mais ils ont cohabité plus ou moins pacifiquement; c'est la raison pour laquelle il ne semble pas

souhaitable de tenter leur unification ni d'asseoir la suprématie de l'un sur l'autre, d'autant plus que leur existence obéit à des raisons historiques, culturelles, politiques et sociales fortement enracinées.

5. Convaincus de la spécificité de notre système, nous relevons volontiers le défi qui nous est lancé parfois par des organismes internationaux imbus le plus souvent d'une mentalité américaine, et nous révisons soigneusement notre efficience et notre utilité au profit du développement. Par ce motif, lors de ce Congrès nous avons passé la fonction notariale au crible fin de l'analyse économique et avons pu constater :

- D'une part, que notre modèle de transmission immobilière soutient avantageusement la comparaison avec d'autres systèmes concernant le prix ou le coût, notamment au niveau de l'assurance du titre ou de la participation d'autres professionnels juridiques ou immobiliers. Le notaire impartial unifie les aspects contractuels de l'assistance juridique, l'adéquation au système législatif et la conservation de l'acte, alors que d'autres systèmes doivent répartir ces différentes tâches entre plusieurs professionnels avec un accroissement subséquent des coûts.
- D'autre part, que les caractéristiques de la fonction notariale font en sorte que celle-ci contribue à corriger certains dysfonctionnements du marché, tels que les asymétries informatives et l'absence d'externalités positives ou de biens publics.
- Les asymétries informatives sont équilibrées par l'impartialité du notaire et par son obligation (légale le plus souvent) de prêter assistance au contractant le plus faible. Les risques de "sélection contraire" peuvent également être écartés, dès lors que le coût du service et l'homogénéité du contenu de celui-ci sont fixés par la loi.
- La production d'externalités positives de l'activité notariale sont clairement caractérisés par la sécurité juridique apportée par le notaire, laquelle augmente la valeur de la propriété régularisée en écartant du système les propriétés trompeuses et produit un important effet "antilitige" qui soulage la charge des tribunaux.

En somme, comme professionnel de la sécurité juridique, le notaire apporte essentiellement la confiance au marché et à l'essor de la société. Étant admis par principe que le marché opère dans des conditions d'incertitude, tout apport de certitude équivaut à une création de valeur économique.

6. Les effets bénéfiques de légitimation, de moyen de preuve et d'exécution qui sont attribués à l'acte notarié par le système législatif s'appuient sur la qualité de celui-ci. C'est pourquoi notre souci majeur doit être le maintien et l'amélioration de cette qualité par l'application des moyens nécessaires, tels que la formation continue, le respect des normes déontologiques ou l'utilisation croissante des nouvelles technologies.
7. Mais l'épanouissement social que favorise l'acte notarié ne se limite pas seulement au domaine économique. Nous contribuons aussi à d'autres formes de développement :
 - à l'essor juridique, par la mise en place de nouvelles institutions nécessaires aux individus, aux familles ou aux entreprises. Différentes manifestations à ce sujet ont été mises en évidence tout au long du Congrès, comme les mandats d'incapacité future, les contrats d'union civile, les donations d'organes, les pactes familiaux, le contrat notarial de fiducie et bien d'autres encore.
 - à l'accroissement de la paix sociale, par l'effet "antilitige" précité ou la participation à de modernes systèmes alternatifs de solution des conflits tels que la médiation ou l'arbitrage.
 - au développement du crédit par l'encouragement à la création des titres afférents à la propriété foncière.
 - au développement des relations internationales, car l'implantation du notariat au niveau mondial fait que l'activité des notaires bénéficie de règles et de caractéristiques relativement communes, à même de favoriser la circulation des actes et peut-être à l'avenir l'existence d'un titre exécutoire mondial, à l'image du titre exécutoire européen que nous avons actuellement.
 - Et enfin, pour ne pas finir sans faire une référence à la durabilité, élément essentiel de tout progrès, nous contribuons aussi au développement durable par notre engagement dans des thèmes écologiques et environnementaux ainsi que l'avait déjà suggéré ce même Congrès mondial lors de sa réunion à Cartagena de Indias (Colombie) en 1992.

En vertu de tout ce qui précède, nous proclamons notre confiance en l'avenir de notre profession, qui sera d'autant plus brillant que nous serons nous-mêmes capables de rester attentifs et à l'écoute de ce que la société attend de nous.

Madrid (Espagne), 5 octobre 2007.