



**Union Internationale du Notariat**  
**28<sup>ème</sup> Congrès International du Notariat**  
**Paris, France**  
**19-22- Octobre 2016**

---

**THÈME I**

**Le notaire, tiers de confiance**

(Le notaire, tiers de confiance des citoyens, des entreprises et de l'État.  
Fondements juridiques, économiques et sociaux.)

---

**CONCLUSIONS**

**RECOMMANDATIONS AUX CHAMBRES NATIONALES ET CONSEILS  
NATIONAUX DES NOTARIATS MEMBRES DE L'UINL**

1. Que pour s'assurer de *la sécurité juridique* d'un contrat important, les citoyens et les entreprises, en tant que consommateurs, aient le réflexe de recourir à *un tiers de confiance*, bien que nous soyons dans un monde dématérialisé.

**RECOMMANDATION : Faire connaître au grand public que les notaires maîtrisent parfaitement l'accès à la technologie.**

2. Qui mieux que *le notaire* peut être ce tiers de confiance, en tant que *juriste impartial et indépendant*, nommé et contrôlé à cet effet par l'Etat depuis tant des siècles ; il réalise ainsi *la justice volontaire*, dans laquelle on trouve protection à titre préventif de tout éventuel litige.

3. Que grâce à *des clauses adaptées et claires* dans les actes qu'il établit, le notaire ne laisse aucun doute dans leur application et donne suite aux conséquences voulues par les parties, leur donnant ainsi *un titre avec force probatoire*, tellement apprécié dans la preuve de la propriété, aussi bien immobilière que mobilière.

**RECOMMANDATION : promouvoir le 'titrement', c.à.d. permettre à toute personne d'accéder au logement et à la terre, en lui délivrant un titre de propriété sécurisé, car toute individu qui n'a pas de titre ne peut pas prouver la propriété de son bien.**

4. Que les actes délivrés par les notaires bénéficient de la force exécutoire comme une décision de justice en dernier ressort, qui leur permettent d'être exécutés sans l'intervention d'un avocat ni d'un tribunal, pourvu que des sanctions claires et nettes aient été prévues dans l'acte en cas de violation des engagements pris par une partie.

**RECOMMANDATION : prévoir que les actes notariés soient dotés de la force exécutoire dans tous les pays de l'UINL**

5. Que le notaire de type latin s'occupe aussi bien des *formalités préalables* à l'acte que celles *postérieures*, comme la transcription ou l'inscription de ceux-ci dans les registres publics. Grâce aux recherches préalables, il augmentera ainsi la sécurité juridique des actes notariés et évitera des discussions et conflits postérieurs à l'acte, assurant ainsi une mission de justice préventive.

6. Qu'en élaborant un contrat, le notaire a l'obligation de rechercher *l'équilibre* entre les parties. De cette manière, il assume *son rôle social* dans la société. Il évite par tout moyen que ses actes ne contiennent des clauses abusives. Il ne collabore jamais avec une partie à l'insu de l'autre. Il défend les intérêts des plus faibles, surtout des personnes vulnérables. Il tient compte du niveau intellectuel des parties.

**RECOMMANDATION : promouvoir le rôle social du notaire et organiser une campagne de communication vers le grand public.**

7. Que le notaire de type latin a un rôle primordial de *conseiller* et « *d'instituteur de la loi* ». Son conseil fait partie inhérente de *l'authentification dite active* des contrats et la rémunération de celui-ci est incluse dans les honoraires tarifés qu'il perçoit. Il explique aux parties le contenu et les raisons de chaque clause ainsi que leurs conséquences. Le notariat de chaque Etat devrait à cet égard organiser une journée nationale de consultation gratuite.

**RECOMMANDATION : Instaurer dans tous les pays de l'UINL une journée nationale de consultation, si possible à la même date.**

8. Que le client peut prendre *le notaire de son choix*, c.à.d. celui en qui il a confiance en tant que notaire instrumentant, ou à tout le moins en tant que notaire conseiller. Il peut en principe choisir librement son notaire, sauf dans cas expressément prévus par la loi (liquidations judiciaires, ventes publiques). Le client a cette confiance sachant que son notaire ne connaît pas seulement son dossier familial, mais est également tenu par le secret professionnel et son devoir de discrétion.

9. Que le notaire n'a pas seulement bénéficié d'une *formation juridique adéquate à l'université*, licence en droit suivi du diplôme supérieur de notariat à l'université ou du certificat d'aptitude aux fonctions de notaire dans un centre de formation notariale, le tout suivi d'un stage dans une étude de notaires ; qu'il est en outre obligé de suivre

des journées d'études dans le cadre *d'une formation permanente*, le cas échéant lui donnant des points qu'il a l'obligation d'obtenir par sa Chambre. Il reste ainsi obligatoirement informé des dernières évolutions législatives, doctrinales et jurisprudentielles. Il maintient de cette manière son statut de juriste de haut niveau, apte à aider ses clients en toute matière notariale.

**RECOMMANDATION : promouvoir l'accès à l'Université du Notariat, éventuellement avec des enseignements à distance dans le futur (e-learning).**

10. Qu'il est assujettit à des *règles strictes de déontologie*, prévues dans un Code de déontologie national, qui correspond généralement aux standards du Code établi par l'UINL.

**RECOMMANDATION : introduire dans chaque pays qui n'est pas doté d'un Code de Déontologie aux standards de l'UINL.**

11. Qu'en rédigeant des actes corrects et complets, Il *aide indirectement les tribunaux en évitant que des conflits naissent* entre les parties. Sa sphère d'activité s'étend à *certaines procédures judiciaires* (liquidations, ventes judiciaires etc.), attribuées dans certains pays directement aux notaires. Il diminue ainsi le travail des juges, et collabore de la sorte à la diminution des procédures judiciaire. Il est organisé à travailler avec plus de flexibilité dans ce domaine, que les tribunaux. Il est en plus le spécialiste de la médiation.

**RECOMMANDATION : augmenter les compétences du notaire de type latin dans les matières judiciaires afin d'alléger le travail des Tribunaux.**

12. Que ses actes ont *une valeur économique* évidente. L'authenticité est une valeur économique, qui ne cessera de s'accroître, surtout dans le cadre de la mondialisation de l'économie et du marché en général. Les litiges commerciaux ralentissent en effet la dynamique du développement de la société et freinent les activités commerciales.

**RECOMMANDATION : Organiser une campagne de communication ayant pour objet de démontrer l'efficacité économique des actes notariés.**

13. Que par ailleurs le notaire est *un agent et un collaborateur de l'Etat*. Il collecte certains impôts lors de la passation de ses actes. Il a l'obligation de déclarer les cas de blanchiment d'argent ou de fraude fiscale organisée. Il crée en général ce pont nécessaire entre l'Etat et le citoyen. Il a ainsi la confiance de l'Etat en tant que tierce personne intervenante.

**RECOMMANDATION : Etablir des listes d'indices de blanchiment d'argent et de fraudes organisées.**

14. Que l'activité du notaire s'étend également dans certains pays au *droit public*, en aidant l'Etat, les collectivités territoriales et les établissements publics à rédiger des contrats.

**RECOMMANDATION : Introduire une formation en matière de droit public dans nos universités ou écoles de notariat.**

15. Que dans un *contexte international*, vu l'augmentation des relations transfrontalières, il y a lieu de créer des *réseaux de notaires* entre les différents pays afin d'aborder les questions de droit international privé. Les notaires se communiqueront ainsi mutuellement des informations sur leur droit national. Certaines autorités nationales acceptent déjà la circulation des actes hors frontière, et reconnaissent la valeur probante d'un acte étranger, et le cas échéant même sa force exécutoire.

**RECOMMANDATION : Reconnaître les actes notariés dans un contexte international.**

16. Qu'une *dérégulation du service notarial* risque d'être néfaste pour les citoyens et les entreprises. Cela mènera à une détérioration de ce service. Les notaires travailleront alors à un prix plus bas pour un service moindre. Cela ouvrira la voie à une concurrence importante entre notaires. Le '*numerus regulatus*' a des vertus non négligeables de même que l'encadrement des honoraires à l'intérieur d'un tarif fixé par l'Etat. Une dérégulation plus avancée, donnant ces services à d'autres entités, diminue la sécurité juridique. Ces tierces personnes n'ont pas été nommées ni contrôlées par l'Etat ou par une chambre de discipline, et ne travaillent pas selon les règles strictes que nous connaissons. Le notariat, qui existe depuis tant de siècles, a pu s'adapter chaque fois à tous les changements culturels, économiques, sociaux et techniques. Le notaire est le professionnel idéal pour empêcher les documents frauduleux et les cas de blanchiment d'argent dans son domaine. Le Notariat est d'ailleurs la profession la plus digitalisée des professions juridiques, et s'est familiarisée depuis longtemps avec toutes les nouvelles technologies.

PARIS le 22 octobre 2016

Coordonnateurs internationaux : Not. Natalia Perry Turbay (Colombie) et Luc Weyts (Belgique)