



ASSOCIATION DU NOTARIAT FRANCOPHONE

lettre D'INFORMATION

EDITORIAL

«La terre, un droit humain », c'est le titre de l'ouvrage de Abdoulaye Harissou, secrétaire général de l'Association du Notariat Francophone. Ce livre préfacé par les présidents Jacques Chirac et Abou Diouf évoque la question foncière.

Ce thème est au cœur des préoccupations du notariat francophone.

Nos valeurs d'équilibre contractuel et de sécurité juridique servent cette cause fondamentale pour l'avenir de la planète.

La sécurisation foncière est un enjeu essentiel pour aider les plus défavorisés et contribuer au développement économique.

Le constat et les propositions d'Abdoulaye Harissou sont une contribution importante à l'action du notariat francophone.

Elles démontrent que si la francophonie notariale est une langue et une culture juridique partagées, elle est aussi un moyen d'action au service de l'avenir de tous.



Laurent Dejoie
Président

SOMMAIRE

L'Association en mouvement

Actualités de l'Association du Notariat Francophone p. 2

Francophonie Infos Flash p. 2

Nouvelles des notariats membres

Conseil international du notariat belge p. 3

Chambre nationale des notaires de Bulgarie p.3

Chambre des notaires du Québec p.4

Chambre des notaires du Sénégal p.5

Notariat suisse p.5

Conseil supérieur du notariat français p.7

ACTUALITES

1- Sous l'égide de la CAAF, la Chambre des notaires du Sénégal a organisé, avec la participation de l'Association du notariat francophone, la 6^{ème} université du notariat d'Afrique, du 23 au 25 juin 2011, à Dakar. Les thèmes retenus étaient d'une part le droit des sûretés ohada avec un accent sur les innovations d'autre part, le crédit-bail et enfin la gestion d'une étude. Ce fut un très grand succès tant par le nombre des participants qui est resté élevé pendant les trois jours que sur la qualité des intervenants et la richesse des débats.

2- L'Association a tenu ses assemblées à Cannes, le 6 juin dernier, au cours desquelles ont été confirmées les manifestations suivantes:

- Le Congrès des notaires d'Afrique à l'Ile Maurice du 26 au 30 octobre 2011,

- La deuxième session de formation Ohada pour les élèves de droit de master 2 à l'école doctorale de Bangui (république Centrafricaine) en 2011,

- La 7^{ème} université du notariat d'Afrique en 2012 en Tunisie,

- Le Colloque de l'Association, à Paris, dans le courant du deuxième trimestre 2012, sur le thème de la protection des droits de l'enfant.

Dans le cadre du rapprochement entre l'Association et l'ERSUMA, une convention de partenariat est en cours de signature entre l'ANF-l'ERSUMA- la CAAF- le CSN, pour permettre d'intégrer régulièrement des sessions de formation notariale dans le cadre de l'ERSUMA.

Le Conseil d'administration de l'ANF a été renouvelé et Me Abdoulaye Harissou a été élu au poste de Secrétaire général en remplacement de Me Zine.

FRANCOPHONIE - INFOS FLASH

1- La Conférence ministérielle de la Francophonie (CMF) qui réunit les ministres francophones des Affaires étrangères et/ou de la Francophonie se tiendra à Paris, les 1er et 2 décembre 2011. Elle sera précédée par la réunion du Conseil permanent de la Francophonie. La Conférence ministérielle de la Francophonie (CMF) se réunit chaque année afin d'assurer la continuité politique du Sommet. La CMF a pour mission de veiller à l'exécution des décisions arrêtées lors d'un Sommet et de préparer le Sommet suivant. Elle se prononce sur les grands axes de l'action multilatérale francophone (www.francophonie.org).

2- Le 16^{ème} colloque international francophone en évaluation environnementale se tiendra à Yaoundé (Cameroun) du 12 au 15 septembre 2011 sur le thème : « forêts, énergie, changement climatique et évaluation environnementale : pour une gestion durable, du global au local ». Cette manifestation est organisée par le secrétariat international francophone en évaluation environnementale (SIFÉE), qui est une organisation non gouvernementale internationale à but non lucratif dont le siège social est établi à Montréal (Québec-Canada). Il fédère de nombreuses organisations en évaluation environnementale et en développement durable, dont un bon nombre d'Afrique francophone. Il assume le rôle de rassembleur en matière d'évaluation environnementale dans le monde francophone (www.sifee.org).



Conseil International du Notariat belge

Baromètre immobilier de la zone frontalière franco-belge

Au début de l'année 2010, les notaires belges se sont associés à leurs confrères français pour lancer une analyse commune du marché immobilier frontalier. Cette analyse porte le nom de « Note de conjoncture immobilière ».

Ce document présente une analyse du marché immobilier dans la zone frontalière franco-belge pour le 1^{er} semestre 2010. On y trouve notamment des graphiques présentant le volume d'activité comparé de la zone frontalière ainsi que

des cartes qui présentent l'évolution comparée, par arrondissement, du prix de l'immobilier d'habitation au cours du 1^{er} semestre 2010. Ces chiffres donnent, par exemple, un aperçu de la manière dont se sont rétablis les marchés immobiliers en France et en Belgique après la crise économique. Un second numéro couvrant la période du 2^e semestre 2010 est en cours d'élaboration, sa publication est prévue pour le mois de mai.

Ce nouveau baromètre, disponible notamment sur le site du notariat belge www.notaire.be, contribue à renforcer

l'image des notaires comme spécialistes de l'immobilier. Il s'inscrit dans la continuité du « Baromètre des notaires » qui a vu le jour en 2009 et qui en est déjà à sa 7^{ème} édition. Ce baromètre, qui a fait l'objet d'un article dans un précédent numéro de la « Lettre d'information », sonde les activités des citoyens dans des domaines tels que la famille, l'immobilier et les sociétés et ceci sur base des dossiers traités dans les études notariales belges. ■



Chambre nationale des notaires de Bulgarie

Rapport national du notariat bulgare

Le rôle principal de la Chambre des notaires de Bulgarie durant les derniers mois a été la lutte pour l'élimination des escroqueries dans les transactions avec des propriétés immobilières et pour la garantie de la sécurité civile. De nouvelles normes ont été votées, des amendements ont été apportés aux textes légaux. Ce sont des dispositions qui concernent et sont directement liées à la sécurité juridique et à l'activité et la pratique notariales.

L'élimination des escroqueries dans les transactions avec des propriétés immobilières et la mise au grand jour des véritables prix des propriétés

Il s'agit des amendements portés à la Loi des notaires et de leurs fonctions liés à la mise en place d'un compte de banque spéciale de notaire où les parties devraient verser la somme du prix de la transaction. Il est à prévoir la signature d'un contrat entre le notaire et les parties afin de réglementer les conditions dans lesquelles le notaire gèrera les sommes d'après la volonté des clients. Le règlement du prix entre les parties ne doit être

effectué que par virement bancaire. C'est très important autant pour la sécurité des transactions, l'élimination des fraudes immobilières, mais aussi la prévention du blanchiment des capitaux et la transparence du prix en vue des contributions fiscales des parties. Dans ce but, la Chambre des notaires de Bulgarie a pris une part très active aux travaux de la Commission législative durant les consultations sur les amendements de la Loi des notaires et de leurs fonctions. Ces amendements ont été déjà approuvés par la Commission législative et nous espérons bien que le texte soit voté à la deuxième lecture au Parlement.

Suite à des consultations tenues à la Commission législative de l'Assemblée nationale, il était décidé de réglementer la limitation des paiements en liquide dans une loi spéciale. C'est déjà un fait avec l'adoption par le Parlement de la loi de l'imitation des paiements en liquide, publié dans le Journal officiel n. 16 du 22 février 2011.

Aux termes de l'art. 3, al. 1 de la même loi, les paiements des sommes égales ou au-delà du 15 000 leva sur le territoire du

pays ne s'effectuent que par le virement bancaire ou bien par versement de la somme au compte bancaire. La même disposition règle aussi des sommes au-dessous de 15 000 leva quant cette somme représente une part de la prestation pécuniaire d'un contrat dont la valeur est égale ou au-dessus de 15 000 leva.

En conclusion, on peut dire que nous sommes en présence des nouvelles pratiques législatives. Le premier pas est déjà fait. Ce processus de mise en place de modifications législatives complexes afin d'éliminer les fraudes immobilières et de garantir la sécurité juridique lors des transactions immobilières est incontournable. Les confrères juristes peuvent imaginer les efforts des notaires bulgares pour amener le changement dans la pensée du législateur afin de mettre en place une organisation juridique réglementaire qui puisse garantir le droit de la propriété.

La procédure notariale est une procédure incontentieuse et sa vocation est non seulement de produire des preuves valables mais aussi d'avoir une fonction >>>

préventive. Les personnes qui s'occupent des fraudes immobilières profitent du système archaïque, par exemple la procédure de la délivrance des certificats successoraux qui actuellement est non réglementée et il y a toujours la possibilité de produire une preuve dite « passation secrète du droit de propriété ».

La réglementation de la délivrance de ces certificats, la possibilité de se consulter immédiatement grâce à l'accès à la base nationale de données « Population » aura pour effet de stopper ce type de fraude. Nous sommes en train de travailler avec

des représentants du Ministère du développement régional et de l'aménagement sur l'amendement de la Loi de la registration civile concernant la délivrance des Certificats successoraux par les notaires et l'inscription de ce fait à l'Agence de transcription.

C'est un fait positif que depuis les modifications de la Loi des notaires et de leurs fonctions du mois d'octobre 2009, il n'y a plus de fraudes frappantes immobilières. ■



Chambre des notaires du Québec

La Chambre des notaires du Québec et le Barreau du Québec déposent conjointement un recours afin de protéger le public et faire cesser l'exercice illégal du droit

La Chambre des notaires du Québec et le Barreau du Québec ont intenté, le 8 avril dernier, un recours à l'encontre de certains assureurs de titres afin de faire déclarer le caractère illégal de certaines pratiques ayant trait à la constitution d'hypothèques immobilières et d'actes de radiation au Registre foncier et d'obtenir une injonction pour faire cesser des agissements illégaux compromettant la protection du public.

Depuis quelques années, certains assureurs de titres faisant affaire au Québec ont décidé de ne plus limiter leurs activités à l'assurance de titres proprement dite, en prenant le contrôle de tout le processus pour la constitution d'hypothèques immobilières offertes par plusieurs institutions financières faisant

affaire au Québec.

- La Chambre des notaires et le Barreau du Québec soumettent à la cour que ces pratiques, en plus de dénaturer la relation entre le notaire ou l'avocat et les parties au contrat, ont une incidence sur la protection du public ;
- leurs allégations indiquent que les contrats ne sont pas préparés par les juristes chargés de les faire signer avec toutes les conséquences que cela peut comporter pour les droits des parties et particulièrement pour l'emprunteur ;
- étant donné la façon dont se déroulent les transactions, le juriste qui officialise le contrat ne peut conseiller adéquatement les parties notamment l'emprunteur, d'autant plus que ces mêmes parties sont souvent représentées par procuration par une personne choisie par l'assureur de titres ;
- les fonds empruntés sont remis à l'assureur de titres, sans qu'aucun

organisme de surveillance n'exerce de contrôle sur leur protection et leur utilisation ;

- les titres de propriété ne font pas l'objet d'un examen standard ;
- certaines informations confidentielles de l'emprunteur pourraient être utilisées à toutes fins jugées utiles, et ce, sans le consentement exprès de l'emprunteur ;
- le retrait des inscriptions des hypothèques remboursées au Registre foncier n'est soumis à aucun contrôle ;
- la qualité et la pérennité du Registre foncier et du cadastre, biens collectifs, risquent d'être affectées par ces pratiques.

Les sociétés visées par ce recours sont La Compagnie d'assurances FCT Ltée, la Compagnie d'assurance titres First American, la Compagnie de titres First Canadian Ltée, la Compagnie d'assurance des titres de Chicago et la Compagnie FNF Canada. ■

NOUVELLES DES NOTARIATS MEMBRES



Chambre des notaires du Sénégal

La situation du notariat sénégalais

Cette année, l'activité de la Chambre des Notaires du Sénégal a notamment été marquée par :

1. En interne

- la création et l'installation d'une nouvelle société civile professionnelle « SCP Mamadou Tanor Ndiaye & Yaye Touth Sylla Ndiaye » au mois de décembre dernier.
- l'organisation pour la première fois avec la chancellerie, du concours pour l'attribution d'une charge vacante, en application des nouvelles dispositions statutaires.

2. Au niveau national et international

La chambre des Notaires s'apprête à accueillir l'Université du Notariat Africain, du 23 au 25 juin prochain.

Elle s'organise d'ores et déjà pour recevoir dans les meilleures conditions, les confrères et collaborateurs qui participeront à ladite Université.

L'université sera jumelée avec des Journées Portes ouvertes qui se tiendront les 20 et 21 juin.

L'occasion nous est ainsi offerte pour inviter tous les notariats membres de l'UINL.

La Chambre des Notaires s'évertue à réaliser le programme défini par son Président Me Amadou Moustapha

Ndiaye, et décliné lors de l'Assemblée Générale Ordinaire tenue le 26 mars dernier, à savoir :

- La mise en place de la Mutuelle notaires – experts- avocats,
- La certification à la qualité de la Chambre des Notaires,
- L'Uniformisation des Panonceaux et du Sceau sec,
- La finalisation et l'adoption du code de déontologie,

Et éventuellement, la révision de quelques articles portant sur le statut des notaires. ■

Le Président

Amadou Moustapha NDIAYE



Notariat suisse

LES SERVITUDES À LA LUMIÈRE DES NOUVELLES DISPOSITIONS DU CODE CIVIL

Dans le cadre de la révision du code civil approuvé par les Chambres fédérales en septembre 2009, des modifications ont été apportées aussi dans le domaine des servitudes. En effet, selon la nouvelle disposition, l'art. 732, l'acte constitutif d'une servitude n'est valable que s'il est passé en la forme authentique. En revanche, jusqu'à présent la forme écrite était la règle. Ce nouvel article introduit aussi le dessin de la servitude sur un extrait du plan du registre foncier. Il y a aussi une nouvelle disposition, l'art. 743 CC, qui prévoit que les servitudes qui ne concernent que certains fonds divisés, puissent être radiées d'office et non plus, comme dans le passé, sur requête des propriétaires. Cette nouveauté législative devrait vraisemblablement entrer en vigueur en 2012.

LES CEDULES HYPOTHÉCAIRES À LA LUMIÈRE DES NOUVELLES DISPOSITIONS DU CODE CIVIL

Alors que maintes conditions légales et techniques sont nécessaires à la réalisation d'eGRIS, des progrès sensibles ont déjà été faits en la matière.

À la fin avril 2009, le Conseil national, a adopté à l'unanimité l'introduction de la cédula hypothécaire de registre (sans papier-valeur).

Protection des données

Les registres fonciers contiennent des données personnelles et légitimes dont l'utilisation nécessite une réglementation claire quant à l'infrastructure prévue et à ses participants. Il sera, par exemple, impossible d'accéder à tous les immeubles d'un même propriétaire sur l'ensemble du territoire suisse.

Les dispositions fédérales et cantonales sur la protection des données jouent un rôle primordial dans le cadre de la mise en place d'eGRIS, d'où la raison d'une harmonisation étroite en matière de protection des données.

Les données du registre foncier pourront

être échangées au-delà des limites des différents systèmes actuels à condition d'utiliser des modèles de données et des interfaces uniformes et de garantir une identification claire de chaque immeuble sur l'ensemble du territoire suisse. Ces conditions nécessaires à la réalisation de l'infrastructure eGRIS que les systèmes cantonaux de registre foncier remplissent aujourd'hui en grande partie, ont pu être créées grâce à l'adoption des ordonnances fédérales correspondantes.

La réalisation d'eGRIS entend rendre plus efficace la tenue du registre foncier en introduisant un système électronique d'informations foncières (eGRIS) à l'échelle nationale.

Ce projet a été lancé par la Confédération. SIX Group en assume dorénavant la direction en partenariat avec la Confédération, les cantons, les notaires, les banques et les autres participants à ce projet qui entend réaliser un système électronique d'informations foncières avec les composantes suivantes :

>>>

- commerce électronique avec le registre foncier ;
- système de renseignement centralisé, électronique et supra cantonal pour les données du registre foncier ;
- accès électronique des autorités et de l'économie aux données du registre foncier ;
- conservation et archivage homogènes des données du registre foncier.

Le système permettra par conséquent aux partenaires impliqués dans les opérations du registre foncier de les exécuter via le commerce électronique sans changer de médias, ce qui les rendra substantiellement plus efficaces dans leur travail.

L'introduction de la cédula hypothécaire de registre qui remplacera celle établie sur papier-valeur permettra en effet d'exécuter électroniquement les opérations du registre foncier. Il sera ainsi possible d'établir et de transférer électroniquement les cédulas hypothécaires (vous trouverez d'autres détails à ce sujet sur la dernière page du document). Vu le lien étroit qui existe entre les données de la mensuration officielle, celles du cadastre des restrictions de droit public à la propriété foncière et les données du registre foncier, ces sources de données devront être connectées à eGRIS lors des prochaines étapes d'intégration.

Ces améliorations soutiendront l'ensemble des impliqués qui continueront de gagner en efficacité permettant ainsi à la Suisse d'assumer un rôle international de leader et de modèle en matière d'administration du registre foncier.

eGRIS offre aussi de précieux avantages aux cantons, aux personnes ayant accès aux données, aux autres participants.

En Suisse, la situation actuelle du registre foncier est la suivante :

- Les registres fonciers sont actuellement organisés de manière décentralisée dans les cantons ;
- La Suisse dispose aujourd'hui de cinq systèmes de registre foncier ;
- De grandes différences existent entre les cantons en ce qui concerne le niveau technologique de l'infrastructure, des applications et des modèles de données y afférents ;
- Actuellement, les offices des poursuites et autorités pénales ne peuvent bénéficier de renseignements à l'échelle nationale en provenance des registres fonciers cantonaux ;
- À l'heure actuelle ces opérations se déroulent principalement sur papier et sont envoyées par courrier ; par conséquent, un prélèvement électronique des données n'est pas encore possible pour les banques, assurances et sociétés immobilières ;

• À présent, il existe des contrats bilatéraux qui règlent l'échange des données du registre foncier entre les banques et les cantons ;

• Une solution adéquate pour le traitement et la gestion des cédulas hypothécaires de registre est aujourd'hui quasi inexistante pour les banques.

Cette nouveauté introduite fait en sorte que les Cantons puissent conserver leur souveraineté en matière de registre foncier et de modèles de tarif (diffère d'un canton à l'autre). Par conséquent, de cette manière, ils pourront continuer à utiliser l'infrastructure informatique cantonale pratiquement inchangée.

Cette nouveauté revêt aussi une importance pratique pour les personnes ayant accès aux données (banques, entreprises fédérales), notamment elles gagnent largement en efficacité grâce à la standardisation et l'automatisation des processus de commerce avec les registres fonciers et elles voient leur potentiel d'efficacité encore augmenter avec l'introduction de nouvelles prestations basées sur l'infrastructure eGRIS.

Le système sera vraisemblablement opérationnel au début de 2012. ■

Sandro F. Stadler, notaire et avocat

Président de la Fédération Suisse des Notaires

NOUVELLES DES NOTARIATS MEMBRES



Conseil supérieur du notariat français

1- Dans le cadre de l'action titrement, deux jeunes notaires français sont partis faire un tour du monde avec pour objectif de parcourir une douzaine de pays en six mois afin de réaliser une étude comparative sur le thème du titrement et de la sécurité foncière. Il collabore, au cours de leur voyage, avec des notaires et des juristes, des géomètres et des urbanistes mais également des fonctionnaires, des politiques et des magistrats qui sont confrontés aux problèmes liés au droit de propriété.

Site internet : www.2notairesautourdu monde.wordpress.com

2- Lors du Congrès des notaires de France, le Conseil supérieur du notariat a signé, le 7 juin 2011, une convention de partenariat avec la Fondation Alliance Française, pour promouvoir la culture française. Au-delà de la diffusion de la langue française, il s'agit d'assurer le rayonnement de valeurs culturelles. Les participants ont souligné que cet accord entre deux entités françaises était passé entre « la première ONG culturelle et la première ONG juridique au niveau mondial ».

3- Né d'une réflexion menée en juin 2009 par des notaires, le Club des certifiés, espace d'échanges et de mutualisation des expériences sur la certification, a été lancé au mois de juin 2011.

Pour les objectifs, la charte du Club des certifiés met en avant l'optimisation de la certification de chacun via la multiplication des échanges et des points de vues et rappelle que ce club a pour vocation, également, de devenir force de proposition pour améliorer la qualité du service public notarial. ■



ASSOCIATION DU NOTARIAT FRANCOPHONE

www.notariat-francophone.org