



## *Consejo Federal del Notariado Argentino*

### XXVII CONGRÉS INTERNACIONAL DU NOTARIAT

#### CONCLUSIONS ET COMMUNICATIONS

Ce travail, encadré dans un processus de réforme intégrale des codes civil et commercial en cours de débat parlementaire dans la République Argentine, souligne l'importance de la sécurité juridique en tant qu'élément de certitude du droit objectif. En effet, elle est fondée notamment sur le principe de légalité, mettant en valeur la nécessité de canaliser les efforts du notariat pour que les relations sociales et économiques se développent dans un ordre juridique juste, en paix et en harmonie, avec justice et tenant compte du bien commun. Elle recherche ainsi comme conséquence logique de pourvoir les contractants de certitude, de réduire le niveau du contentieux, et de rendre les transactions plus agiles et plus avantageuses. Ce chemin devient pour le droit, pour le marché et pour les consommateurs bien plus convenable que celui de trouver une compensation économique efficace aux problèmes posés compte tenu de son absence.

La circulation des biens dans un marché immobilier sera davantage sûre et efficace si l'acte de négociation est revêtu d'une plus grande sécurité juridique. Ceci exige forcément l'intervention active du notaire qui apportera le conseil nécessaire et qui ajustera la volonté à la production d'un document approprié et avéré. Cette activité comprend et canalise toute son intervention notariale, depuis la volonté originare jusqu'au résultat positif final, soit l'octroi d'un document pouvant être inscrit sur les registres, contenant son droit de propriété, l'acte notarié d'acquisition ou porteur d'un droit réel. Voici des maillons qui, dans leur ensemble, constituent un solide périmètre en termes de sécurité juridique.

Nous devons souligner l'importante contribution offerte par le système d'enregistrement argentin. Ce système déclaratif et non validant a apporté une traçabilité procédurale, de la certitude et de la sécurité, qui donnent comme résultat un taux très bas du contentieux tout en fournissant au système un régime où les temps de négociation exigés par le marché immobilier, se déroulent en pleine sécurité en raison du régime de priorités indirectes établi par les règles établissant le système.

Compte tenu de ce qui vient d'être dit, nous présentons les conclusions suivantes :

Le marché immobilier nécessite d'un dynamisme auquel doivent contribuer en termes de qualité et d'efficacité chacun des acteurs et des fournisseurs de biens et de services. Le notariat doit contribuer de manière active à son développement. Par conséquent, il s'avère indispensable que le notariat continue d'offrir un service professionnel pour accompagner les exigences des standards de qualité et d'efficacité requises par les temps et les circonstances. Des actions comme, un régime approprié d'accès à la fonction, un contrôle strict sur son exercice, la formation continue, une distribution territoriale harmonieuse, le fait de promouvoir des normes et des processus afin d'améliorer l'efficacité, la rapidité et la sécurité juridique, continueront de faire un important apport au marché immobilier, non seulement au niveau juridique mais comme un maillon essentiel dans la chaîne de valeur immobilière.

- La célérité exigée par les affaires immobilières est une valeur à prendre en compte lors de l'élection d'un système de transferts, mais elle devient inutile sans une sécurité juridique élevée. Le notariat moderne combine les deux conditions et les offre pour une meilleure expansion des affaires contemporaines.

- La haute spécialisation en droit des notaires modernes exige que l'opus de leur tâche reçoive les conditions de la dynamique actuelle des marchés immobiliers.

- L'acte authentique –notamment l'acte notarié – est le moyen pertinent et efficace pour offrir de la sécurité juridique aux transactions immobilières.

- Les atouts de l'acte notarié notamment la foi publique y contenue, le conseil impartial fourni par le notaire et la matricité assurée par sa mise aux rangs des minutes et son inaltérabilité, munissent le marché immobilier d'un outil insubstituable pour son développement en combinant dynamisme et sécurité.

- Il n'y a pas d'autre pièce authentique qui combine certitude et présomption légale de véracité avec le conseil pertinent et impartial, telle que l'acte notarié si performant.

- Le notaire reçoit un acte authentique doté d'une structure et de poids de vérité issus du droit positif et de son rôle certificateur. En effet, l'affaire est perfectionnée, les obligations naissent et ses principaux



## *Consejo Federal del Notariado Argentino*

effets en découlent. Il devient donc transcendant à la sécurité juridique que la faculté de qualification du responsable du registre ne s'étende pas à d'autres aspects ayant été déjà qualifiés au préalable par le notaire.

- Un système d'enregistrement comme celui d'Argentine, étant déclaratif et non validant, exige du notaire lors de la passation de l'acte notarié – un titre suffisant pour la constitution, la transmission ou la radiation des droits réels – avoir devant lui l'acte notarié précédent et les certificats concernant l'état du bien et la liberté de disposition de son titulaire. A cela il faut ajouter le système de réserve de priorité indirecte prévue par la Loi d'enregistrement argentine, qui apporte certitude et sécurité juridique aux transactions immobilières, en entravant l'inscription de mesures contentieuses avec l'affaire juridique dont l'acte notarié fait foi, en octroyant une publicité adéquate aux tiers intéressés et de bonne foi.

- La sécurité exigée par le marché immobilier, ne doit être fondée que sur des règles protégeant adéquatement le logement et les droits réels, mais aussi sur celles protégeant les parties contractantes intervenant dans l'affaire objet de la passation. Elle crée des instruments juridiques adéquats pour toutes les étapes de négociation et comprenant des mécanismes de financement et d'exécution protégeant les deux parties de la même manière.

- L'accès à un logement digne, la liberté pour passer des contrats dans des conditions équitables et la sécurité juridique, sont des éléments essentiels pour aboutir à la paix sociale. Dans ce sens, il s'avère fondamental l'intervention notariale pour protéger et encourager les plans de passation des actes notariés de logements sociaux, la titularisation de ceux ayant des possessions prolongées, en facilitant et en agissant activement sur le marché immobilier, en accompagnant le développement de nouvelles alternatives négociables, en éliminant des incertitudes et des iniquités contractuelles.

- Le notaire du type latin exerce un rôle de protagoniste et sans délégation au cours des audiences préliminaires à la tenue de l'affaire et à la caractérisation de la pièce, qui entraînent les bases de l'acte. C'est là que le notaire recherche et interprète la volonté des parties les qualifiant dans le cadre légal adéquat, analyse la capacité nécessaire ou suffisante pour l'octroi de l'affaire prétendue, l'adaptant aux formes juridiques appropriées, et offre un conseil intégral sur les pour et les contre concernant la passation de l'acte envisagé. Le tout à partir de la vérification que le consentement de l'octroyant soit librement exprimé devant lui. Le notaire assure son intervention dans le cadre normal du droit simultanément ou postérieurement à l'accord de volontés des requérants du service de certification, pour les exigences d'une instrumentation adéquate.

- L'État a accentué l'importance de la tutelle des droits subjectifs, du patrimoine de chaque individu intégrant la société dans son ensemble, comme la sécurité des transactions, lors de l'imposition nécessaire de l'un de ses délégués, d'un professionnel du droit – à caractère privé – mais à la charge d'une fonction publique, tel que le notaire, en lui octroyant diverses attributions qui se matérialisent et se concrétisent à différents stades, allant de l'interprétation de la volonté de l'intéressé, à sa caractérisation et son adaptation à une catégorie contractuelle, la certitude de l'acte représentée par la concrète instrumentation de l'affaire conformément à la forme légale fixée, pour aboutir au reflexe de l'enregistrement, dans toute sa gamme, depuis la publicité nouvelle ou simplement informative jusqu'à l'efficace offensive des écritures et les moyens de publicité prévus.

- Le notariat doit s'adapter à l'utilisation des nouvelles technologies, mais leur mise en œuvre doit toujours respecter les principes du notariat du type latin. Il faut avoir toujours à l'esprit la limite entre la sécurité au sens informatique et la sécurité au sens juridique. La première collabore à la bonne réussite de la seconde. Bien que les technologies de l'information apportent la célérité et l'automatisation aux démarches que doivent faire habituellement les personnes, dans certains domaines, il est nécessaire d'être très attentifs dans cette application. En effet, l'automatisation liée au concept de la sécurité informatique peut nous faire tomber dans le piège d'interpréter que c'est grâce à elle que la sécurité juridique est obtenue. Les éléments rattachés à l'absence de vices de la volonté et de la capacité lors de l'octroi de l'acte, ne sont pas remédiés par le biais de la technologie. De ce fait, la fonction du notaire résulte essentielle pour doter les documents, même électroniques, de sécurité juridique.

- L'État est tenu d'établir un domaine général de sécurité juridique. Pour ce faire, il doit adopter des textes clairs réglementant les comportements de ses habitants. Mais, si les lois se multiplient, sont restrictives et n'établissent pas de directives générales, il est probable que la sécurité juridique fera défaut. Or, sans sécurité juridique, il n'y aura pas non plus d'investissements, ni de marché de libre commerce. Il est tenu d'offrir des moyens capables de permettre aux personnes de mener à bien leur activité dans un environnement de confiance rendant possible l'obtention des buts proposés.



## *Consejo Federal del Notariado Argentino*

- L'intervention de l'État doit servir à réglementer le marché, évitant les iniquités, et favorisant l'accès au logement. Une intervention adéquate servira à équilibrer les conditions contractuelles, mais il faudra éviter les empiètements des textes juridictionnels entre la Nation, les provinces et les mairies et les doubles impositions en matière de fiscalité.

- Dans le modèle actuel d'économie de marché, la recherche de la sécurité juridique impose un sentiment d'anticipation ou de préservation qui dote l'institution notariale d'un renouveau dans son contenu. L'orientation préventive vise à ce que les affaires soient formalisées sans vices, ni irrégularités; c'est-à-dire sans contentieux ultérieurs en germe.

- Le rôle joué par les notaires dans le conseil intégral immobilier suppose nécessairement une réduction des coûts, qui favorise non seulement les parties dans l'affaire à instrumenter, mais aussi la communauté en général.

- Le notaire prévoit non seulement les aspects économiques et juridiques, mais aussi les questions sociales et environnementales. Dans le cadre de la sécurité juridique émanant de l'intervention notariale, il ne faut pas négliger l'importance de l'information que fournit le notaire sur la base des renseignements relatifs à certaines contraintes, certains avantages ou limitations qui perdureront sur les pièces notariées, tels que l'appartenance de l'immeuble à des zones de patrimoine historique, à des exécutions urbanistiques, à des restrictions à la possession, au droit des eaux, à des restrictions dans la copropriété, parmi d'autres.

- Le notaire, en exerçant une fonction publique et par son rapport avec des établissements publics et privés, a la possibilité de se mettre en contact avec chacune des ressources intégrant l'environnement. Il connaît les contraintes et les limites à la possession; il est en mesure de réaliser des constatations. Il est autorisé à intervenir de manière complémentaire dans les procédures de zonification ou d'urbanisation.

- La sécurité dans la circulation signifie la certitude dans l'interrelation et l'intégration des droits et des devoirs de chacune des parties. Sur un marché immobilier cyclique et très sensible aux changements économiques, politiques et monétaires, le notaire exerce une médiation quotidienne, quand il interprète la volonté des requérants; il contribue par ailleurs à leur garantir que leurs accords seront régis par des textes légaux, encourageant ainsi la communication directe des personnes concernées, générant une négociation collaborative et assistant les parties en termes de communication afin de les aider à résoudre les différends.

### **COORDINADOR INTERNACIONAL:**

**Noí. FERNANDO TRUEBA BUENFIL**

### **COORDINADORA NACIONAL:**

**Noí. EDUARDO GABRIEL CLUSELLAS**

Auteurs et collaborateurs:

**SUSANA M. BONANNO  
JORGE R. CAUSSE  
EDUARDO GABRIEL CLUSELLAS  
FATIMA L. COSSO  
AGUEDA L. CRESPO  
GRACIELA CURUCHELAR  
JUAN CARLOS DALLAGLIO  
ANA LIA DIAZ PRANDI  
ZULMA A. DODDA  
CARMEN SILVIA MAGRI  
MARIA LAURA REY  
CARLOS AGUSTIN SAENZ  
GASTON AUGUSTO ZAVALA**