

Qu'est-ce qu'un notaire?

Posez la question en interrogeant les passants.

Le plus souvent, on vous répondra, soit «c'est un professionnel libéral dont on on peut se fier», soit «il gagne beaucoup d'argent».

En écoutant l'opinion publique, on perçoit deux éléments essentiels du rôle du notaire, que l'on distingue déjà bien que dans un rôle mineur, lorsque, dans une émission télévisée, le notaire est là pour assurer que tout se passe correctement et que personne ne triche.

Le premier est la confiance, qui s'appuie sur l'impartialité du notaire (toutes les parties du contrat sont protégées), sur sa préparation juridique et fiscale de haut niveau (à la suite du concours le plus sévère qui soit), sur sa qualité d'officier public (qui fait de lui le garant de la véracité et de la légalité des actes).

Le second consiste dans l'exercice de ses fonctions non pas comme fonctionnaire de l'Etat, mais dans le cadre d'une profession libérale, ce qui, face à tout autant d'efficience et de fiabilité, procure de bonnes rétributions. La rapidité de préparation des actes et des formalités, la résolution des problèmes techniques en peu de temps, la transmission des actes par la voie télématique aux registres publics, sont le fruit d'investissements considérables en personnels et en outils informatiques, et constituent une garantie de sécurité et d'efficience pour le citoyen.

Les notaires, outre les successions dont ils sont sans doute les meilleurs experts, sont engagés dans deux domaines essentiels: celui de la circulation des biens immobiliers (logements, bureaux, terrains, hangars, des biens essentiels pour les individus et pour les entrepreneurs) et celui des passages les plus importants de l'activité des sociétés.

Dans les deux cas, le recours au notaire est imposé par la loi, pour assurer des contrats et des procès-verbaux irréprochables et faire en sorte que l'autonomie privée ne dépasse pas les limites de légalité fixées par les lois.

Etant donné que l'intervention du notaire est obligatoire, les tarifs sont fixés par l'Etat, tout à l'avantage du citoyen. Il est aisé de le constater : le transfert d'un logement (pour lequel le notaire garantit aux clients que ce dernier est libre d'hypothèques et d'autres obligations) comporte des honoraires de notaire qui s'élèvent habituellement à la moitié du tarif des avocats pour l'assistance dans une affaire similaire, et à un sixième de ce que perçoit un intermédiaire immobilier.

En outre, peu de gens savent que le notariat italien a été la première catégorie professionnelle à stipuler avec la LLOYD'S de Londres une assurance couvrant tous ses composants. Cela signifie que le citoyen qui s'adresse au notaire a la certitude d'être entièrement protégé, même en cas d'erreur.

Le nombre de notaires programmé sur le territoire national (les notaires sont en nombre limité en raison de la fonction publique qu'ils exercent, et ils sont rattachés à leur siège d'assignation, comme les juges, afin d'assurer sur tout le territoire, même dans les aires les plus reculées, toute l'assistance nécessaire) est synonyme de qualité, puisque les notaires accède à leur profession au terme d'études extrêmement rigoureuses et qu'ils sont classés parmi les opérateurs du droit les plus qualifiés, chargés des plus hautes

responsabilités.

A noter que les femmes qui remportent les concours donnant accès à la profession - et actuellement proclamés annuellement - sont désormais aussi nombreuses que les hommes; et que uniquement 10% des notaires italiens (pourcentage le plus faible sur l'ensemble du panorama des professions libérales) ont des parents qui exercent la même profession.

Pourquoi le notaire

On dit: mais à quoi donc sert un notaire? En Angleterre et aux Etats-Unis, on peut tout aussi bien acheter une maison tout seul et être protégé par les assurances.

C'est vrai; dommage que le *solicitor*, l'avocat dont on ne peut se passer de l'assistance, coûte beaucoup plus cher que le notaire et que, la plupart du temps, les assurances sont réticentes à rembourser les dommages.

Au fond, la différence entre les deux systèmes consiste à prévenir plutôt que guérir. Il est aisé de percevoir que la «protection» des parties est préférable à «l'autonomie» des parties.

Le notaire exerce une fonction sociale de grande importance, à des moments essentiels de la vie du citoyen.

En effet, le notaire est également chargé de protéger les plus faibles, ceux qui ne peuvent pas se permettre de payer le meilleur avocat, ceux qui en achetant la première et unique maison de leur vie ne peuvent aller à l'encontre d'aucun risque et désirent que quelqu'un leur assure que cet immeuble est réellement disponible, qu'il n'est grevé d'aucune d'hypothèque; bref, quelqu'un qui leur fournit des certitudes.

Il ne s'agit pas d'un hasard si le notariat de type latin (selon lequel le notaire garantit personnellement aux clients la solidité juridique du contrat) est présent dans soixante-dix nations, de toute l'Europe continentale à l'Amérique latine, aux pays de l'Europe de l'Est, à la Chine.

Il ne s'agit pas d'un hasard si dans les domaines où le notaire intervient peu de litiges sont portés devant les juges. En Italie, en effet, les procès impliquant les contrats immobiliers et les différentes phases de la vie des sociétés qui ont vu l'intervention du notaire peuvent se compter sur les doigts de la main.

Du reste, il ne s'agit pas non plus d'un hasard si ces dernières années les institutions ont confié aux notaires des tâches de plus en plus délicates: de la lutte contre les constructions illégales aux expropriations immobilières; du rôle de juges honoraires ajoutés - pour liquider les retards de la justice civile - au contrôle sur les constitutions et les procès-verbaux des sociétés - pour alléger les juges d'une bonne partie de leur travail. Par ailleurs, dans le domaine international, les notaires constituent l'un des maillots de la lutte contre le blanchiment d'argent sale.

Le tout sans coûts supplémentaires pour la collectivité.

Sans compter que les notaires sont à l'avant-garde dans l'effort de modernisation du pays: depuis longtemps ils se sont dotés d'un réseau Intranet reliant tous leurs offices, et utilisent la signature numérique certifiée par le Conseil National.

Il est donc aisé de donner une réponse à la question «Pourquoi le notaire?»; parce que le citoyen bénéficie de plus de sécurité, plus d'efficacité, moins de frais, une simplification accrue dans ses rapports avec l'Administration Publique. Il a à sa disposition un professionnel qui répond financièrement de la solidité juridique des contrats qu'il stipule. Le notaire constitue – pour les transferts immobiliers et les actes de sociétés – une sorte de guichet unique hautement qualifié du point de vue juridique et fiscal, qui offre une solide garantie morale; en des temps aussi complexes et incertains, cela n'en vaut-il pas la peine?

La fonction du notaire

«*D'autant plus notaire, d'autant moins juge*». Avec cette phrase, un célèbre juriste (Carnelutti) a défini la fonction essentielle du notaire (c'est là la plus importante activité que la loi confie au notaire).

Dés lors plus le notaire accomplit scrupuleusement son travail, à savoir vérifier et interpréter la volonté des parties (des personnes) qui concluent un contrat et rédiger conformément à la loi et avec clarté les clauses qui s'y rattachent, moins il est nécessaire d'avoir recours au juge (le risque que l'acte notarié soit à l'origine d'un procès diminue). Aussi le notaire ne peut-il recevoir des actes expressément interdits par la loi (art. 28 de la loi notariale), est-il obligé d'avoir la certitude de l'identité des parties (art. 49 de la loi not.) et doit-il personnellement s'informer de leur volonté (art. 47 de la loi not.).

Il s'agit d'obligations particulièrement strictes, dont la non-observance comporte outre à la responsabilité civile du notaire, également sa responsabilité disciplinaire (il peut être suspendu et, dans les cas graves, destitué), et peut entraîner la responsabilité pénale (pour le délit de faux en acte public).

La compétence du notaire

Le notaire est un officier public habilité à recevoir les actes entre vifs (les ventes, les échanges, les partages, les prêts, etc.) et de dernière volonté (les testaments), à leur conférer la foi publique, à les conserver et à en délivrer copies, certificats (à savoir des résumés) et extraits (à savoir des copies partielles) (art. 1 loi not.).

L'acte rédigé par le notaire est un acte public, puisque le notaire est autorisé à lui conférer la foi publique (c'est pourquoi il est un officier public); en tant que tel, l'acte possède une efficacité légale particulière: ce qu'atteste le notaire dans l'acte notarié (exemple: ce qu'il a lu devant les parties, ou ce qu'une personne a fait ou souscrit dans une déclaration par-devant lui) fait pleinement preuve (c'est-à-dire doit être considéré comme vrai, même par le juge), à moins qu'il ne s'agisse d'un délit de faux.

La loi prescrit l'acte notarié pour les actes et les contrats dont on entend garantir au

maximum la légalité, l'identité des parties et la conformité à leur volonté, parce qu'on les considère de la plus haute importance:

- vu leur contenu économique et social ou leur complexité (par ex.: ventes, partages, prêts et autres contrats immobiliers, actes constitutifs de sociétés commerciales et de modification des statuts de sociétés, constitutions d'associations qui entendent acquérir la personnalité juridique, etc.);
- vu les effets qu'ils produisent en matière d'état civil d'une personne (par ex.: reconnaissance d'un enfant naturel);
- vu l'intérêt public à la libre manifestation de la volonté d'une personne et à sa traduction précise en langage juridique (par ex.: testaments, donations).

Le rapport personnel entre le notaire et les parties

En vertu de la loi, «n'est du ressort du notaire que de s'assurer de la volonté des parties et de diriger personnellement la rédaction intégrale de l'acte» (art. 47 loi not.). Le notaire doit analyser la volonté des parties de manière approfondie et exhaustive, par des questions et des échanges d'informations visant à déterminer les motifs et les éventuelles modifications des volontés qui lui sont soumises (code déontologique approuvé par le Conseil National du Notariat le 24.2.1994).

C'est pourquoi le rapport entre le client et le notaire commence en général avant la stipulation et la lecture de l'acte notarié, afin de permettre au client d'exposer intégralement sa volonté, et au notaire de la comprendre ; et le notaire a le devoir d'orienter personnellement les parties dans leur choix entre les actes et les clauses qu'il est possible d'utiliser pour réaliser de manière exhaustive le but pratique que les parties envisagent, en le rendant toutefois conforme aux normes impératives de la loi (c'est-à-dire aux règles auxquelles on ne peut déroger).

L'analyse de la volonté des parties peut avoir lieu également au moment de la réception de l'acte public ou de l'authentification de l'acte sous seing privé.

Le notaire peut se servir de collaborateurs dans ses rapports avec les parties, ceux-ci travaillant sous sa direction, il répond de leur activité. En aucun cas le notaire ne peut déléguer à d'autres la vérification de la volonté des parties, qui ont le droit de toujours la lui exprimer personnellement.

Même lorsque l'acte est rédigé conformément à un projet préparé par les parties ou par l'une d'elles (ex.: contrat de prêt bancaire) ou encore par d'autres (ex.: procuration préparée par un bureau de gestion des dossiers automobiles), le notaire doit expliquer aux parties le contenu et les effets juridiques de l'acte et s'assurer que ceux-ci sont conformes à la volonté de toutes les parties.

L'impartialité du notaire

Le notaire, aux termes de la loi, ne peut jamais promouvoir l'intérêt d'une des parties au détriment des autres: il ne peut donc insérer dans un contrat une clause contraignante pour l'une des parties et avantageuse pour l'autre (ex.: clause d'exclusion des garanties auxquelles est tenu le vendeur aux termes de la loi), sans en expliquer aux parties, clairement et exhaustivement, le contenu et les effets juridiques.

Le notaire devrait se persuader avec beaucoup de diligence que le sens et les effets de ces clauses sont comprises et approuvées par les parties, lorsqu'il s'agit de prêts ou

d'autres contrats bancaires et, en général, d'accords standards (c'est-à-dire rédigés sur la base de modèles ou de formulaires préparés pour un nombre indéfini d'actes) ou conclus par des consommateurs (des personnes qui ne stipulent pas l'accord dans l'exercice d'une entreprise ou d'une profession, c'est-à-dire habituellement).

Le notaire doit s'abstenir d'exercer ses fonctions lorsqu'il se trouve, ou pourrait se trouver, en conflit d'intérêts, soit direct soit indirect, avec les parties ou avec l'une d'elles.

L'activité de conseil et la fonction d'arbitre

Le notaire, outre à devoir s'assurer de la volonté des parties et leur conseiller le contrat ou l'acte le plus approprié pour atteindre le résultat pratique qu'elles se fixent, peut exercer une activité de conseil par laquelle il peut même influencer sur la volonté des parties, en la dirigeant vers un résultat pratique autre que celui initialement voulu, s'il le juge opportun pour équilibrer les intérêts en jeu ou éviter des actes violant la loi ou dont les effets ne seraient pas clairs pour les parties.

En exerçant cette activité, le notaire ne doit toutefois pas limiter ou conditionner la volonté des parties; il ne peut que l'orienter dans le choix de l'acte ou des actes susceptibles de réaliser au mieux un résultat juridique correspondant au but pratique qu'elles ont librement et consciemment voulu.

Lorsque l'objectif des parties peut être atteint de plusieurs manières, le notaire doit leur expliquer clairement et exhaustivement le contenu et les effets juridiques des actes qui peuvent être utilisés pour l'atteindre, et il doit faire connaître aux parties les coûts fiscaux et professionnels qui s'y rattachent. En outre, en vertu de sa connaissance spécifique du droit civil, commercial et fiscal, le notaire peut fournir (oralement ou par écrit) des avis, surtout en matière de contrats, de successions pour cause de décès, de sociétés, d'impôts et de taxes, même indépendamment de la stipulation d'un acte notarié. Il peut d'autre part exercer la fonction d'arbitre pour les litiges pouvant faire l'objet d'un compromis (c'est-à-dire trancher, comme un juge privé, les différends pour lesquels les parties ne s'adressent pas à l'autorité judiciaire).

Le notaire, dans ses fonctions de conseiller fiscal, a le devoir de recommander aux parties, le cas échéant, de requérir l'application des dispositions qui prévoient des facilités fiscales.

Le notaire a le devoir de ne pas conseiller des actes ou des procédures en violation de la loi ou des créanciers, ou visant à frauder ou à éluder l'application des lois fiscales. Il doit avertir les parties des dangers et des conséquences qui pourraient en dériver.

Les coûts de l'acte notarié et des autres prestations professionnelles du notaire

Le coût de l'acte notarié comprend tant les honoraires et les rétributions pour l'activité professionnelle du notaire, que le montant des impôts, des taxes et des frais relatifs à l'acte notarié et aux activités qu'aux termes de la loi le notaire doit exercer avant et après la stipulation de l'acte notarié.

Les impôts dus pour l'acte peuvent être d'un montant élevé. Le notaire est obligé de les payer, même s'il n'en a pas encore perçu le montant.

Par conséquent, aux termes de la loi, le notaire peut refuser d'accepter la charge d'un acte notarié et d'exercer son activité s'il n'a pas reçu auparavant ce qui lui est dû pour les impôts, pour les frais et pour ses honoraires.

Si le client l'exige, le notaire doit spécifier analytiquement dans sa note d'honoraires les frais (impôts, taxes, etc.) et les rétributions (honoraires, émoluments, etc.) qui lui sont dus pour l'acte notarié.

Pour les activités de conseil et les autres prestations professionnelles non étroitement liées à l'acte notarié, le notaire a droit à une rémunération qu'il peut fixer en accord avec le client ou qu'il peut déterminer suivant les critères de principe fixés par le conseil notarial, ainsi qu'en fonction des tarifs professionnels qui réglementent des cas semblables ou des matières similaires.

Le choix du notaire

Les parties doivent choisir le notaire de commun accord ou, en l'absence d'accord, c'est la partie tenue au paiement des honoraires et au remboursement des frais anticipés par le notaire qui doit faire ce choix.

Dans les actes notariés auxquels participent des organismes publics ou des banques, si le coût de l'acte notarié n'est pas à leur charge, la règle veut que le choix du notaire soit confié à l'autre partie, sauf motif justifié.

Le choix du notaire ne doit pas être imposé par d'autres professionnels libéraux, agents immobiliers, médiateurs etc., il peut être conseillé par ces derniers uniquement si le client le requiert.

Le choix du notaire devrait être fondé sur un rapport de confiance. En général, il faudrait tenir compte:

- du temps que le notaire consacre personnellement aux clients pour s'assurer de leur volonté et du but pratique qu'ils désirent atteindre;
- de sa capacité de conseiller les clients et de les orienter de sorte que la forme et le contenu de l'acte notarié réalisent au mieux leurs intérêts, en vue du résultat pratique qu'ils visent;
- de la manière dont il exerce sa profession et observe les règles de la loi et du code déontologique ; en particulier, de sa loyauté et intégrité, de sa diligence et de sa préparation professionnelle, ainsi que de l'efficacité de l'organisation de son office.

Le choix du notaire ne devrait pas être déterminé exclusivement par le coût de ses prestations. Le tarif notarial est relativement rigide, parce que les honoraires pour la rédaction de l'acte notarié ne varient pas, quel que soit le notaire élu ; ce qui peut varier, mais assez modestement, ce sont les frais et les rémunérations du notaire pour les activités préparatoires et pour certaines formalités à accomplir après l'acte notarié. Peuvent en outre varier, et même de manière considérable, les honoraires pour l'activité de conseil et pour les autres prestations professionnelles non étroitement liées à l'acte notarié.

Pour faire une comparaison des coûts, il faut tenir compte de la façon dont les différents notaires exercent leurs activités et, en particulier, du temps qu'ils consacrent à leurs rapports personnels avec les clients.

Il faut en tout cas considérer que pour une prestation professionnelle (surtout dans des cas fort complexes) le critère du coût n'est certes pas le meilleur pour procéder au choix.

La forme de l'acte notarié

Les actes notariés peuvent être des actes publics ou des actes sous seing privé authentifiés.

L'acte public doit être rédigé par le notaire, alors que l'acte sous seing privé peut également être rédigé par d'autres (en fait, par quiconque). Le code de déontologie notariale établit que, même lorsque le notaire est appelé à authentifier un acte sous seing privé rédigé par d'autres (soit par les parties soit par des professionnels ou d'autres personnes de confiance), il doit s'assurer que ce document est conforme à la loi et correspond à la réelle volonté des parties, en ayant soin de le lire attentivement avant de le signer. C'est pour cette raison que la différence entre l'acte public et l'acte sous seing privé authentifié par le notaire s'est considérablement atténuée.

En pratique, les principales différences sont les suivantes:

- l'acte public doit être rédigé par le notaire; s'il n'a pas été instrumenté personnellement par le notaire, il doit être lu par ce dernier aux parties, qui doivent toutes être présentes au même moment devant le notaire; il doit être rédigé en italien (avec éventuellement sa traduction dans une langue étrangère) et être signé au même moment par les parties et par le notaire; il doit être conservé (sauf cas exceptionnels) aux minutes du notaire, et il est donc assujéti au contrôle du conservateur des archives notariales;
- l'acte sous seing privé peut être ni rédigé ni lu aux parties par le notaire et peut être authentifié même par plusieurs notaires (chacun d'eux atteste l'authenticité des signatures et l'identité des parties qui ont signé l'acte en sa présence). En outre, le notaire n'est pas obligé de le conserver, mais il peut en délivrer l'original aux parties. (Pour les actes assujéttis à la publicité immobilière ou commerciale, le code déontologique établit cependant que le notaire doit conserver dans ses minutes les actes sous seing privé si les parties n'en ont pas exigé la restitution).

Le contenu de l'acte notarié

L'acte notarié doit être clair et complet, de manière que les parties puissent en comprendre le contenu et les effets juridiques.

Par conséquent, dans la rédaction des actes notariés il faut éviter les termes (mots) et clauses de style ne correspondant pas à une réelle volonté des parties ou n'ayant pas un sens juridique précis. En outre, en choisissant les termes à employer, il faut autant que possible donner la préférence, quand bien même en respectant la précision du langage juridique, à ceux dont le sens est plus immédiatement évident pour ceux qui ne connaissent pas le langage juridique.

En particulier, lorsqu'il s'agit d'une vente d'immeubles ou d'un autre contrat immobilier, l'acte notarié doivent comprendre:

- l'exacte identification des immeubles (au moyen d'une description cadastrale et de l'indication de frontières précises). Il est également nécessaire d'annexer à l'acte notarié des extraits des plans cadastraux ou des planimétries cadastrales;

- l'indication des droits qui limitent la jouissance ou la disponibilité du bien (ex.: les servitudes passives, les limitations de bâtir ou d'usage, les hypothèques, etc.).

En règle générale, les actes publics immobiliers ne peuvent contenir des clauses excluant ou limitant le devoir du notaire de s'assurer que les biens faisant l'objet de l'acte sont libres d'hypothèques, de saisies ou d'autres obligations. Ces clauses ne pourraient être admises, éventuellement, que dans des cas absolument exceptionnels et pour des motifs valables.

La stipulation et les obligations qui s'ensuivent

Lorsqu'il s'agit d'un acte public, le notaire est tenu à la lecture intégrale de celui-ci aux parties (devant témoins, si l'acte est stipulé avec l'assistance de témoins).

La lecture de l'acte ne peut être ni hâtive ni incomplète; et l'obligation de la lecture n'est pas respectée si les parties sont à une distance ne leur permettant pas de l'entendre clairement.

Les parties peuvent demander au notaire une photocopie de l'acte, pour en suivre plus aisément la lecture à haute voix.

Pour ce qui concerne les actes sous seing privé, la loi n'en impose pas la lecture; mais le code de déontologie notariale prévoit que le notaire le lise avant la signature, afin de s'assurer que l'acte correspond à la volonté des parties.

Le devoir du notaire ne se conclut pas par la signature de l'acte; il doit également procéder aux formalités que lui impose la loi ou dont il a été chargé par les parties.

Pour certaines formalités (ex.: transcription aux registres immobiliers, inscriptions dans les livres fonciers et au registre des successions), le notaire doit s'exécuter, aux termes de la loi, sans retard et à court terme; le notaire doit accomplir au plus vite certaines autres formalités (ex.: inscriptions hypothécaires) pour éviter des préjudices aux parties.

Garanties et responsabilités du notaire

Le notaire garantit que l'acte notarié est conforme à la volonté des parties, qu'il l'a vérifié et conformé aux règles impératives de la loi (c'est-à-dire aux normes auxquelles ne peuvent déroger les parties).

Il est en effet responsable de la nullité de l'acte notarié si celui-ci est manifestement illicite ou illégal, si l'annulation a lieu à défaut de la capacité légale de l'une des parties d'y participer en raison de son âge ou de son évidente incapacité d'entendre et de vouloir, ou pour tout autre motif imputable au notaire.

Pour les actes immobiliers qu'il a rédigés sur mandat des parties, en règle générale (c'est-à-dire habituellement), le notaire vérifie, en consultant les registres publics (immobiliers et planimétriques), si au cours des vingt dernières années il n'y a pas à la charge des immeubles des hypothèques, des saisies, des séquestres, des servitudes ou d'autres obligations qui en limitent la disposition ou la jouissance; et il est responsable du préjudice subi par la partie qui n'en était pas au courant, se fiant à juste titre des vérifications du notaire.

Si on veut que le notaire procède à ce type d'examen sur plus de vingt années (ex.: pour

s'assurer d'éventuelles servitudes) ou enquête auprès d'autres bureaux (ex.: pour s'assurer de la régularité de la construction d'un bâtiment, des obligations urbanistiques), il faut lui conférer un mandat spécifique, et qu'il l'accepte.

Ceci dit, si on vend un immeuble acquis par prescription acquisitive non déclarée par le juge, le notaire ne peut garantir à l'acheteur que le vendeur en est effectivement le propriétaire. Il ne peut garantir que le sujet qui figure au cadastre et sur les registres immobiliers (ou les planimétries) comme étant propriétaire, n'ayant pas disposé effectivement de la propriété de l'immeuble pendant plus de vingt ans, est le réel propriétaire de l'immeuble (qui pourrait avoir été acquis par d'autres, par prescription acquisitive, même si cette dernière n'a pas fait l'objet d'une sentence).

Selon la loi, le conseil notarial vérifie que le notaire accomplisse exactement ses devoirs (y compris l'obligation de réparer les dommages dont il est responsable) et intervient, sur demande, pour régler à l'amiable les différends entre notaires et clients.

Le notaire dans le monde

Le notaire italien appartient à la famille des notariats de type latin, présents dans soixante et onze nations et dans la plupart des pays européens, tels que la France, l'Allemagne, la Suisse, l'Espagne, les Pays-Bas, la Belgique, l'Autriche, et d'autres encore.

Le *notary public* de type anglo-saxon (présent en Grande-Bretagne, aux Etats-Unis et dans d'autres pays) n'est responsable que de l'authenticité des signatures: ce qui oblige lors de l'achat ou de la vente d'un logement chacune des parties à recourir à l'assistance d'un avocat, comportant des coûts globaux beaucoup plus élevés que ceux l'on encourt en Italie en des cas analogues.

Les notaires de type latin sont des juristes hautement qualifiés, équidistants des parties qui font appel à leurs services, aussi sont-ils capables d'offrir une assistance impartiale dont ils sont garants et responsables. De plus, le fait que les documents juridiques les plus importants soient soumis à l'examen d'un spécialiste indépendant des parties réduit considérablement la possibilité d'un contentieux *a posteriori*.

Le *real estate litigator*, l'avocat américain spécialisé dans les litiges en matière de propriété d'immeubles, est par exemple une figure inconnue en Italie, et ce n'est pas un hasard si le grand avocat italien Francesco Carnelutti disait: *d'autant plus notaire, d'autant moins juge*.

Durant ces dernières années, ces avantages, ainsi que d'autres caractéristiques, internationalement reconnus, ont conduit ce modèle de notariat de type latin à une diffusion considérable dans le monde: des pays culturellement forts distants, tels que la Chine, le Japon et l'Indonésie, sont rentrés au sein de la famille du notariat latin, dont la présence dans l'espace européen s'est ultérieurement renforcée avec l'intégration de la Russie et de presque tous les pays d'Europe de l'Est.

Le notariat italien, le plus ancien et parmi les plus éminents du monde, soutient activement la croissance des organisations notariales de plus récente fondation. En avril 2003, le Ministre chinois de la justice a choisi Rome, lors de sa visite au Conseil National du Notariat, pour annoncer que son pays avait adopté le modèle de type latin.

Mais la validité de notre système notarial s'affirme également dans des contextes politico-économiques totalement différents. L'Alabama et la Floride ont tout récemment instauré, parallèlement au système anglo-saxon en vigueur, un nouveau corps de notaires latins, existant depuis longtemps également en Louisiane. D'autres Etats d'Amérique sont en train de suivre l'exemple. Le notariat italien entretient par ailleurs des rapports étroits avec les nouvelles réalités d'outre Atlantique: comme auparavant dans d'autres pays du monde, des notaires italiens ont été appelés à collaborer à la formation de nouveaux confrères américains.

Coût d'un acte notarié

Le coût global d'un acte notarié comporte non seulement les honoraires du notaire, mais aussi les impôts, les taxes et les droits divers que le notaire verse à l'Etat pour le compte de son client. Dans la majeure partie des cas (et presque toujours, lorsqu'il s'agit d'achats immobiliers), les honoraires du notaire ne représentent qu'une faible part du coût total. Le notaire pourra en tout cas préciser l'incidence de chaque poste sur le total qu'il demande.

On peut faire des considérations similaires au sujet des transferts de propriété de véhicules. A titre d'exemple: quant aux frais d'immatriculation d'une voiture neuve les honoraires du notaire représentent rarement plus de cinquante euros, ils ne s'élèvent même habituellement qu'à la moitié de cette somme.

Il est impossible de fournir ici des indications, même en règle générale, sur le coût d'un acte: il y a trop de variables à prendre en considération. Les honoraires sont notamment prévus dans des barèmes spéciaux approuvés par les Conseils districtuels dans le cadre de tarifs nationaux: ils varient selon la typologie de l'acte, de sa valeur, des difficultés qu'a présentées le cas, et d'ultérieurs éléments.

Quel est le coût d'un acte public notarié?

En Italie, les honoraires pour les actes notariés comportent deux phases:

- 1) les «acomptes», qui concernent toutes les sommes, quel qu'en soit le type, que le notaire paie à l'Etat sous forme de taxes et d'impôts en tous genres (impôt de timbre, impôt de registre, impôts hypothécaires et cadastraux, etc.) et qui représentent en général la part la plus consistante du montant global que le client verse au notaire; et
- 2) les véritables «honoraires», c'est-à-dire la rémunération du notaire pour l'activité qu'il exerce, sur lesquels on applique la TVA.

Les honoraires du notaire sont fixés par la loi, qui indique la rémunération des différents types d'acte, que le notaire ne peut ni augmenter ni réduire (sinon dans les limites autorisées par la loi).

Les honoraires dépendent du type d'acte, du nombre de documents qu'il est nécessaire de consulter ou de rédiger, de la complexité de l'acte et des recherches qui s'y rattachent, de la valeur dont le notaire assume la pleine responsabilité.

Il est donc impossible d'indiquer le coût exact de tous les actes en général, en tant que ce serait trompeur: il y a beaucoup trop de variables importantes!

Il est toutefois possible d'établir un devis «préliminaire» (quand bien même avec des

rubriques variables), lorsqu'un client fournit toutes les données nécessaires.

En cas de différend sur les honoraires, les clients peuvent s'adresser au Conseil Notarial de la Province où siège le notaire auquel ils se sont adressés, et le Conseil Notarial vérifiera si l'honoraire (acomptes et honoraires) a été calculé comme il se doit.

(de <http://www.notariato.it/fra/home.aspx>).