

## SECURITE JURIDIQUE

# L'acte notarié, instrument de sécurité dans les investissements et de soutien au développement

Le développement est un processus qui nécessite la réunion d'un certain nombre de facteurs et de moyens. Et parmi les moyens les plus importants et préalables, l'homme doit citer entre autres les investissements. En effet, si aucun développement n'est possible sans investissement, aucun investissement véritable, quels qu'en soient le genre ou la nature, ne peut se réaliser sans une réelle garantie, sans sécurité juridique. C'est-à-dire, en définitive, que tout investissement sérieux devant insuffler une dynamique ou processus de développement doit se fonder sur des instruments de garantie et de sécurité juridique. Parmi les divers instruments de sécurité juridique, surtout les plus importants, dont a besoin l'investissement pour se réaliser effectivement et efficacement, l'on peut citer, nécessairement, l'acte authentique notarial.

L'acte authentique est un écrit établi par un officier public, notamment un notaire, professionnel en la matière, dont les affirmations font foi jusqu'à inscription de faux et dont les grosses, revêtues de la formule exécutoire sont susceptibles d'exécution forcée.

La sécurité dans l'investissement justifie que celui-ci se fasse en toute quiétude, en prenant en compte tous les paramètres y afférents, parce que le notaire officier public et ministériel y est professionnellement et suffisamment impliqué.

De manière générale et en raison de sa force probante et de sa formule exécutoire, l'on peut dire que l'acte authentique notarial, constitue l'un des meilleurs instruments juridiques de sécurité au service des investissements. C'est alors que la question se pose de savoir, dans ce cadre de sécurité juridique, d'une part, si l'acte authentique notarié est un instrument de garantie entre les parties et de fiabilité des registres publics, et d'autre part, si cet acte est un garant de la valeur économique au service de la sécurité des investissements.

Pour répondre convenablement à cette question et cerner le contour de cette problématique de la sécurité juridique des investissements au travers l'acte notarié, il convient d'orienter la réflexion et l'analyse autour de trois axes à savoir, l'acte notarié, instrument de garantie entre les parties, l'acte notarié assure la sécurisation juridique des actes d'investissement, il garantit la valeur économique des actes d'investissements.

Comme nous avons pu le définir, l'acte authentique notarié est un écrit établi par un notaire, officier public, et professionnel en la matière, dont les affirmations font foi jusqu'à inscription de faux et dont les grosses, revêtues de la formule exécutoire sont susceptibles d'exécution forcée.

## Instrument de garantie entre les parties et un élément de preuve privilégié

Il faut noter ici que le rôle du notaire en tant qu'officier public instrumentant est primordial. Et à travers la définition de l'acte notarié, l'on peut déduire que celui-ci est un instrument de garantie entre les parties en tant que titre exécutoire et constitue un moyen privilégié de preuves en cas de conflit et au cours du jugement. L'acte authentique est également un instrument de fiabilité des registres publics. L'acte est un instrument de garantie entre les parties et un élément de preuve privilégié. Ainsi le particularisme de la fonction met en exergue sa mission d'authentificateur de droit commun, il joue ainsi le rôle de conseiller des parties, afin de conférer par sa seule intervention une protection de ces dernières. Aussi doit-on se poser la question de savoir ce que recherchent les parties au contrat, en recourant au notaire : elles veulent la satisfaction de leurs besoins juridiques et économiques, la sécurité dans leurs actes d'investissement, et cette sécurité tant recherchée est devenue en effet le mythe de notre civilisation. Aussi tous les individus sont désormais à la recherche d'un service infaillible, et c'est ce service que les clients recherchent auprès du notaire : sécurité juridique et réussite, ce dont ont besoin tous les actes d'investissement pour assurer le retour de leur placement, sans lequel il n'y a pas d'avancée.

## Tout bail passé devant un notaire est une garantie

Cependant tout contrat passé devant notaire en bonne et due forme, a force exécutoire et est une garantie pour les parties.

Contrairement à l'acte sous seing privé qui est un écrit instrumentaire rédigé par un particulier et comportant la signature



Me Prosper Kokou Gadégbéku.

manuscrite des parties mais qui n'est pas revêtue de la formule exécutoire, l'acte authentique notarié, quant à lui, est revêtu de la formule exécutoire insérée dans l'expédition que délivre le notaire et permettant aux bénéficiaires, donc aux contractants, de poursuivre l'exécution en recourant, si cela est nécessaire, à la force publique. Tout bail passé devant notaire est une garantie aussi bien pour le bailleur que pour le preneur ou le locataire.

De même, tout nantissement instrumenté par un notaire en bonne et due forme constitue une sécurité aussi bien pour le débiteur que pour le créancier.

Dans tous les cas, l'on doit relever que la garantie que l'acte authentique notarié assure aux parties traduit non seulement le rôle important que joue le notaire en tant qu'officier public mais également les caractéristiques intrinsèques de l'acte le rendant apte à faire l'objet de publicité véridique et fiable dans les registres publics ; parce que revêtu de la formule de titre exécutoire et faisant foi jusqu'à inscription de faux et constituant une preuve privilégiée en cas de conflit et dans les jugements.

En effet, le notaire en tant qu'officier public et en sa qualité de délégataire de pouvoirs à lui confé-

rés par l'Etat, contrôle la légalité en instrumentant et limite par voie de conséquence les contentieux judiciaires qui pourront s'ensuivre. De même, par son rôle d'expert conseil neutre ou impartial, le notaire, avec et à travers son acte authentique et par la force probante particulière de cet acte notarié dans les jugements, garantit les parties, puisque d'ailleurs l'acte notarié constitue aussi un instrument de fiabilité des registres publics.

L'acte notarié fait foi jusqu'à inscription de faux. La fiabilité d'un registre public qui en découle, devient alors une valeur économique capitale dans la mesure où elle octroie une garantie inéluctable et « erga omnes » c'est-à-dire à l'égard de tous et qui se traduit par une sécurité indéniable pour les investissements en favorisant l'augmentation des financements dans les activités productives.

## Sécuriser les actes d'investissements sur le marché des affaires

En matière de la conservation foncière, les « Registres Immobiliers Publics » dont la fiabilité doit être garantie par l'Etat peuvent sécuriser les transactions immobilières et permettre d'utiliser les immeubles comme une garantie du crédit. Ce qui favorisera les investissements.

Cependant l'économie de marché a encore besoin d'un élément essentiel : la confiance qui est garantie par le notaire en dépit de son rôle particulier qu'il joue sur le marché ; car en effet, il est ainsi présent dans toutes les actions de crédit, expert à la fois du droit et des personnes, il est apte à délivrer l'authenticité « c'est-à-dire de l'incontestabilité », qui rassure et sécurise les actes d'investissements sur le marché des affaires. Le notaire a aussi sur ce marché une puissance toute particulière lui permettant de sécuriser tous les actes, car sa profession correspond ainsi de façon pertinente à une économie détachée des Etats, car les marchés ne tiennent pas tous seuls, mais sur le droit comme l'a si bien affirmé Madame le Professeur Marie-Anne Frison Roche, directrice de la chaire de régulation à Science-Po Paris : « il ne peut y avoir d'économie de marché sans droit, et ainsi l'économie de marché ne peut fonctionner que sur les droits de propriété, des contrats pour la circulation des biens et des personnes ». Le notaire en tant qu'expert du droit, agit en tant régulateur du marché immobilier, et de crédit, et participe à la sécurisation des investissements, par ces actions. Il contribue en effet à la promotion du développement économique dans nos pays.

Dans la constitution des sociétés, en vue de garantir l'authenticité des actes et dans le but de sécuriser à terme les investissements dans les pays OHADA, les dispositions de l'article 10 de l'Acte Uniforme du 17 Avril 1997 relatif au droit des sociétés commerciales et du groupement d'intérêt économique, imposent que les statuts des sociétés soient établis par acte notarié.

## Sécurité des investissements

Les baux emphytéotiques doivent être passés devant notaire.

Il en est de même de l'immatriculation des sociétés en vue de la protection du nom commercial et de la cession des actions ou des parts sociales qui doivent être des actes notariés garantissant l'authenticité dont la fiabilité constitue une protection des investissements en raison de la force exécutoire de ces actes.

Par ailleurs, la publicité des actes notariés par l'information présente des avantages indéniables et renforce la fiabilité des registres publics. Puisque désormais tous ces actes sont opposables au tiers, et constituent des avantages aussi bien pour les créanciers que pour les débiteurs et limitent des conflits éventuels.

Cependant, en matière de l'octroi de crédit, le notaire y participe activement par la sécurisation des garanties par l'acte authentique. Aussi, le Professeur Laurent Aynès le rappelle, et à juste titre, parlant des sûretés que « le crédit est indispensable à l'économie moderne, à tous les stades de la recherche, à la production et à la consommation. Or il n'y a pas de crédit sans sûretés, les sûretés sont indispensables au crédit, car elles assurent le créancier qu'il sera payé ».

Ainsi, le notaire ne doit et ne peut dans cette situation se substituer au banquier pour juger de la faisabilité de l'opération, il se doit d'agir selon son devoir de conseil tout en s'assurant que les parties ont une parfaite connaissance de la portée de leurs engagements. Ceci est une réalité connue de tous, mais ici au Togo les prêteurs veulent que les notaires se substituent à eux pour juger de la fiabilité de ce nouveau phénomène social qui est arrivé chez nous : « la location des titres fonciers en vue de souscrire au crédit ».

(Suite P.II)



# L'acte notarié, instrument de sécurité dans les investissements et de soutien au développement

(Suite de la P.I)

Cette situation depuis lors n'a pas cessé d'engendrer des difficultés de tous ordres aux familles baillereses, qui à la fin se voient déposséder de leurs immeubles, dont elles croyaient avoir loué le titre foncier en toute bonne foi ; cette situation mérite d'être encadrée par les autorités afin que la paix revienne dans les familles.

Raison pour laquelle les vertus de l'acte authentique ne peuvent être passées sous silence, car l'acte authentique permet de prévenir ces types de conflits, de fiabiliser les registres publics, et de garantir les parties dans leur droit. Il sécurise ainsi les investissements. Aussi, la force exécutoire issue de l'acte procure une valeur économique indéniable aux investissements. Cependant, la rigueur et la transparence de l'acte authentique permettent dans la vision globale du notaire et à long terme, de respecter les équilibres entre les parties au contrat d'affaires, ou même les équilibres dans les familles, et en ce sens les conflits sont prévenus.

Ce sont les raisons principales de sécurité et d'équilibres qui poussent aujourd'hui les chefs d'entreprise et les juristes d'entreprise à recourir à l'acte authentique comme moyen de sécurisation juridique des relations d'affaires.

## La présence d'un notaire dans les affaires est un facteur de développement

Aussi dans ce monde troublé qui est le notre, il est à rappeler que l'acte authentique répond à trois préoccupations fondamentales. Le besoin de transparence est devenu une nécessité pour le monde économique, et il faut le rappeler à juste titre, car les affaires qui sont l'aboutissement paroxystique des pratiques juridiques et financières trop souvent approximatives, sont celles qui manquent de rigueur de transparences. Nous pouvons affirmer qu'à la transparence et à la rigueur correspondent la crédibilité et la sécurité, l'inverse est également vrai, et les entreprises en matière d'investissement le constatent elles mêmes à leur dépens. Le notaire, officier public et l'acte notarié, alliant transparence et rigueur sont de nature à donner aux actes de sociétés, comme ceux des familles, la crédibilité et la sécurité qu'elles recherchent.

Lorsque par exemple une entreprise produit un dossier à l'étranger contenant des statuts, des procès-verbaux, des contrats sous forme notariée elle est immédiatement mieux perçue par ses interlocuteurs qui ont la même pratique et qui en connaissent les exigences et les avantages des actes notariés. Il est à rappeler que la présence du notariat dans tous

les pays francophones d'Afrique est un facteur de développement des échanges internationaux et d'harmonisation des pratiques juridiques au sein de la zone OHADA. Elle découle des conditions de rédaction de l'acte authentique et des caractéristiques propres à l'authenticité. Aussi la date certaine permet elle de garantir sans formalisme, ni coût excessif, l'antériorité d'une invention, d'une idée, d'un procédé, ou d'un accord d'affaires, d'un acte de prêt hypothécaire. Il faut aussi rappeler en la matière que le contentieux naissant à partir des actes authentiques ne concerne qu'un nombre nettement infime d'actes. Aussi rappelons-nous que pour confirmer cette exigence de sécurité que comporte l'acte authentique ; l'Union Internationale du Notariat Latin, en a proposé une telle définition de l'authenticité : « *c'est la fides publica, la foi publique attachée aux actes publics* », notamment les actes reçus par les notaires, aussi le fondement de l'authenticité réside incontestablement dans la foi publique. C'est dans l'optique de vulgarisation de l'acte authentique, porteur de sécurité dans les échanges internationaux, que les pays de culture civiliste et de droit latin, accentuent une politique destinée à la reconnaissance mutuelle des actes établis dans leurs différents pays.

## L'acte authentique notarié assure la conformité à la loi, et crée la transparence et la confiance

Si les entreprises qui investissent de par le monde ont aujourd'hui besoin de transparence et de sécurité, elles ne peuvent pas les procurer au détriment de l'efficacité : gage de leur compétitivité. Le mode d'élaboration de l'acte authentique lui-même est moins contraignant, et même l'utilisation des mandats et autres documents établis ou vérifiés par le notaire permet d'alléger les contraintes de lieu et de temps qui peuvent causer tant de torts aux opérateurs.

Aussi la maîtrise de la pratique du monde des entreprises par les notaires leur permet d'être rodés aux procédures des entreprises d'investissement dans le sens de l'efficacité, sans en préjudicier en rien à la qualité des actes. Il y a lieu aujourd'hui en tenant compte de tous les avantages liés aux actes authentiques, de vanter leur qualité auprès des chefs d'entreprise.

L'acte authentique notarié, comme nous l'avons défini plus haut, est un écrit établi par un notaire, officier public, et professionnel en la matière expert conseil impartial des parties, et garant de la fiabilité du système juridique dans son pays. De ce fait, la valeur économique de l'acte notarié entre les parties et la

fiabilité du système juridique économique ne font plus de doute. Il assure la conformité à la loi, et crée la transparence et la confiance entre les parties, s'exprimant librement et sans ambiguïté, et qui s'engagent à s'exécuter loyalement comme l'indique l'article 1134 du code civil français. Cette confiance mutuelle entre les parties résultant de l'acte notarié, constitue un gain de temps et une économie d'énergie évitant des procès qui engendrent inutilement des coûts excessifs. L'acte notarié crée ainsi par voie de conséquence la paix sociale gage pour les investissements.

## Présence du notariat dans les actes privés

En tant que preuve privilégiée dans les jugements, instrument de fiabilité des registres publics, en tant que titre exécutoire, l'acte authentique notarial assure non seulement la valeur économique entre les parties, mais également constitue un instrument de fiabilité du système juridique et économique dans le pays. Puisque dans ce contexte, l'acte notarié est un instrument de prévention des conflits, du contentieux, et de preuve dans les jugements. Enfin il joue un rôle médiateur ou de balancier entre libéralisation et sécurité juridique. Tout cela procède d'ailleurs de la « *Civil Law* » qui exige pour tout acte une sécurité juridique

comme base, par opposition à la « *Common Law* » qui n'exige pour tout autre acte que la célérité qui n'est pas forcément synonyme de sécurité juridique.

Cependant, son absence aux Etats-Unis a été regrettée par le professeur Robert SCHILLER de Princeton university dans son ouvrage « *la crise des subprimes de 2008* » qui a affirmé que : « *si les juristes nommés par l'Etat et qui contrôlent tous les actes de crédits sur le marché américain avaient existé, la crise des subprimes n'allait jamais arriver pour englutir toute l'économie mondiale* ».

D'où la nécessité de rechercher et de vouloir, la présence du notaire dans les actes privés, où il est le représentant de l'Etat, en tant que régulateur du marché des affaires. Ses actes crédibilisent et fiabilisent les registres publics, et sont non seulement un instrument de garantie et de sécurité dans les investissements, mais aussi un instrument de soutien au développement économique, en raison également de la transparence, et de la paix sociale qu'ils instaurent dans notre société.

**Par Me Prosper Kokou GADEGBEKU**  
Notaire à Lomé  
Premier Africain Lauréat du Prestigieux Prix André Ducret

## ANNONCE LEGALE

### DEMANDE DE CHANGEMENT DE MATRONYME ET RECTIFICATION DE PRENOM

Conformément à l'article 13 du Code Togolais des Personnes et de la Famille, le nommé **YANWO Ghandi Moustafa** né le 29 septembre 1988 à Amlamé (P/AMOU), fils de **YANWO Zachari** et de **APENOU Afi**, a déposé une requête auprès du Garde des Sceaux à l'effet de substituer les nom et prénom **OUMON Foulératou** de sa mère à **APENOU Afi**.

Toute personne justifiant d'un intérêt légitime peut faire opposition à ce changement de nom dans un délai de **trois (03) mois**.

Fait à Lomé, le 30 juin 2020

## ANNONCE LEGALE

### DEMANDE DE CHANGEMENT DE MATRONYME ET RECTIFICATION DE PRENOM

Conformément à l'article 13 du code des personnes et de la famille, le nommé **RASAQ Abudu Soburu Adekunmi** né le 3 décembre 2002 à Lomé, fils de **RASAQ Morufu** et de **Tafa Sérifat**, a déposé une requête auprès du Garde des Sceaux à l'effet de substituer **LAWANI** à son matronyme **Tafa** et de rectifier le prénom **Sérifat** de la mère en **Chérifatou**.

Toute personne justifiant d'un intérêt légitime peut faire opposition à ce changement de nom dans un délai de **trois (03) mois**.

Fait à Lomé, le 30 juin 2020.