

La déontologie notariale et la sécurité des tiers

Jean Cocteau affirmait déjà que, « ce que l'on vous reproche, cultivez-le ». Le notaire exerce par nature une mission de service public, et assure ainsi la protection de ses clients, et tout comportement et agissement de cet officier au cours de l'exercice de sa profession, se doit d'être conforme aux règles éthiques et déontologiques.

La déontologie ne signifie-t-elle pas en grec : « la connaissance de ce qui est juste et convenable » ? Qui veut alors dire ce qu'il faut faire de convenable, c'est-à-dire le devoir qu'il faut observer au cours de l'exercice de la profession de notaire tant vis-à-vis de soi-même que de ses confrères et de ses clients. C'est l'ensemble des devoirs inhérents à l'exercice d'une activité professionnelle libérale, et en l'occurrence l'activité notariale.

Ce sont des devoirs moraux relevant de l'éthique, et les devoirs professionnels qui cohabitent ensemble, et qui servent de repères aux notaires dans l'exercice de leur profession. La profession notariale véhiculée en effet des valeurs morales ou sociales qui sont dites profession nobles. Cependant, la déontologie notariale apparaît ainsi comme la morale de la profession, que tout membre digne de celle-ci devrait observer.

Quel sens donner en fait à toutes ces règles qui régissent cette institution, si ses membres ne sont pas habilités par une certaine éthique ? C'est en réalité le respect scrupuleux de cette règle de morale qui constitue certainement la garantie, la sécurité pour les tiers, car ces derniers ne recherchent qu'une seule chose, que le notaire soit épris d'honnêteté, de moralité, ou d'une véritable discipline. Et cela ne peut être possible, que si le notaire conserve une vision avancée de sa profession et de sa déontologie. Le notariat, c'est aussi un comportement, une façon d'être, et le notaire doit faire de sa déontologie une conviction.

La préservation des droits des tiers

Le vrai sens de la déontologie se résume à cet adage connu qui affirme que : « ce que tu ne veux pas qu'on te fasse, ne le fais pas aux autres ». La déontologie, c'est une véritable prise en compte de la loi de l'honneur dans les professions libérales, elle fonde ainsi les rapports existant entre le professionnel et son client, mais aussi entre le professionnel et ses pairs, et les tiers.

En quoi, tout naturellement, le respect de cette règle peut être porteur de sécurité pour les tiers ? Qui est ce tiers à un acte ? C'est celui qui n'est pas partie à cet acte, mais dont les effets peuvent lui être étendus. Soit il tire un bénéfice de ces effets, soit que ceux-ci lui causent des désagréments. Ainsi il y a lieu de se poser la question de savoir, comment le respect des règles déontologiques protège-t-il des droits des tiers à l'acte notarié ?

Aussi, ce respect des règles déontologiques, accentue ainsi la préservation des droits des tiers, et leur assure une protection contre des actions frauduleuses. Deux catégories de tiers sont ainsi garanties dans leurs droits par le respect des règles déontologiques : Les ayants cause et l'Etat. Ils sont ainsi sécurisés dans leurs droits.

La « sécurité des tiers » ; c'est l'absence de danger et de risque entraînant la protection de leurs droits patrimoniaux et extrapatrimoniaux, et de là, c'est l'ensemble des moyens juridiques de protection permettant, de prévenir la réalisation de ce danger ou de ce risque. L'observation des règles déontologiques peut-elle contribuer à l'évitement de la réalisation de ces risques ? Ces risques surviennent fréquemment, par la non-observation par certains notaires des règles qui constituent le cœur même de leur profession. Alors que, pour des raisons qui leur sont personnelles, ils causent un tort récurrent à la profession, et qui rejettent sur les tiers.

Naissance d'un sentiment de confiance dans la profession

Donc, la sécurité que la déontologie garantit au tiers à l'acte notarié, se confond au respect des règles qui en découlent. Ainsi, le respect des règles déontologiques par le notaire, se traduit en réalité par la naissance d'un sentiment de confiance dans la profession notariale. Il conduit le citoyen à recourir en cas de besoin, au service de la profession, en vue de la préservation de ses droits.

Au Togo, la profession notariale est moins connue



Me Prosper Kokou Gadegebeu.

du grand public, de la population. La confiance en la profession est quelque peu érodée, par des comportements égarés qui amènent la grande population à porter des jugements désobligeants vis-à-vis de la profession toute entière. Ils jettent ainsi un discrédit sur toute une corporation. Ce rejet inspire plus de crainte dans ces situations à la population, que de confiance, et crée des situations d'insécurité en ce qui concerne la préservation des droits des tiers.

En revanche, tout respect des règles déontologiques par un notaire conduit à la naissance d'un sentiment de confiance dans la profession. Ce sentiment est important pour la profession, dès lors qu'il crée la sécurité à l'égard des tiers. Le respect desdites règles telles que : la préservation de l'image de la profession, l'observation de la probité, de l'exactitude dans l'exercice de la profession, et du respect du secret professionnel.

La confiance est le gage de la sécurité des droits des tiers

Le notaire qui donne une image exemplaire de sa profession, suscite ainsi une confiance grandissante de la part de la population. Elle saura que ses droits pourront ainsi être valablement protégés par l'ensemble de la corporation. La confiance dans l'institution notariale est l'essence même de la fonction notariale, et la confiance de chaque citoyen dans cette dernière, compte beaucoup dans la mission d'intérêt général.

droit d'hypothèque, et de récente mémoire, il l'aide à lutter contre le blanchiment d'argent sale.

Les notaires sont aussi responsables vis-à-vis des tiers ?

Il contribue en outre, tout aussi à préserver les droits de l'ayant cause, ce sont des personnes qui acquièrent des droits patrimoniaux à titre particulier : un donataire, un légataire particulier, un coéchangiste d'une chose ou d'une somme d'argent. Ainsi, pour confirmer la préservation des droits des tiers, la loi prévoit que « les notaires ne doivent pas faire des prélèvements sur des sommes déposées à leur comptabilité pour le compte des tiers, à quelque titre que ce soit ».

Manifestement, en vertu de l'art. 3 de la loi du 25 Ventôse an XI, les notaires « sont tenus de prêter leur ministère lorsqu'ils en sont requis » ; aussi, le notaire peut refuser de prêter son ministère dans tous les cas où l'acte pour lequel il est requis est contraire à l'ordre public et aux bonnes mœurs, et de façon plus étendue, il doit agir de même, lorsque l'acte qu'on lui demande d'établir méconnaît les droits d'un tiers. Ce cas peut se produire, lorsque l'un des copropriétaires vend un immeuble au mépris des droits de son associé, le notaire se devra de réagir sous peine de voir sa responsabilité pénale être engagée.

Le Notaire n'est pas juge d'instruction

C'est ainsi, aussi qu'a été retenue la responsabilité d'un notaire qui avait accepté d'instrumenter un acte établi en fraude des droits d'un tiers. De même, les notaires sont aussi responsables vis-à-vis des tiers, de toute faute préjudiciable par eux commises dans l'exercice de leurs fonctions. Il en va de même, en cas de violation du pacte de préférence : la Cour de cassation, dans un arrêt du 11 juillet 2006, a décidé que le notaire qui est tenu de conseiller les parties, et d'assurer l'efficacité des actes dressés, et qui a eu connaissance du pacte de préférence, doit préalablement, à l'authentification d'un acte de

vente, veiller au respect des droits du bénéficiaire du pacte, quitte à refuser d'instrumenter la vente en violation de ce pacte.

Mais pour le soutenir dans sa mission, la doctrine et la jurisprudence affirment très clairement, que l'on ne peut pas demander à un notaire, d'intervenir, de mener une enquête, pour écarter, le cas échéant la fraude au droit des tiers, il n'est pas juge d'instruction, il n'est pas juge des contrats ; et s'il advient qu'il découvre très fortuitement l'irrégularité, qui en compromet le droit des tiers, il doit s'abstenir de recevoir l'acte et d'en aviser les tiers.

Certains auteurs prétendent qu'en avisant les tiers, le notaire viole incontestablement le secret professionnel, alors que la loi pénale prévoit que tout citoyen en l'occurrence, un officier public, qui a connaissance d'un délit ou d'un crime doit en aviser les autorités. Ainsi, pour confirmer cela, il y a lieu d'affirmer à la suite de Madame le professeur Jeanne de Pouliquet que : « sous l'empire de l'éthique, et sous le manteau de la loi le notaire doit prendre le parti de la loi ».

C'est pour cette raison que, dès lors qu'il y a encore plus de nécessité, pour renforcer la protection et la préservation des droits des tiers, le notaire en sa qualité de tiers de confiance, se doit de mettre en avant la loi, qui supplante ainsi la déontologie, et qui s'impose à tous, comme le seul et unique moyen de protection de tous les citoyens. De là, en adoptant une telle position, les notaires eux-mêmes, ainsi que la profession elle-même voient leurs intérêts tout aussi être garantis.

Me Prosper Kokou GADGEBEU,
Notaire

PhD en Droit privé
1^{er} Africain lauréat du prestigieux prix André Ducret, récompensant la meilleure contribution scientifique notariale au congrès de Paris 2016