

LA BLOCKCHAIN ET LES TIERS DE CONFIANCE

La révolution technologique qu'est la blockchain pose la question du rôle des tiers de confiance que sont les notaires, avocats, huissiers....

Certain promoteurs de la blockchain, annoncent même leur disparition au motif qu'un registre, ouvert, décentralisé et transparent offrant une sécurité absolue aux transactions rend les tiers de confiance inutiles

LA BLOCKCHAIN ET LE NOTAIRE

Parmi les tiers de confiance le notaire est en première ligne.

Déléataire de la mission de service public de l'authentification, le notaire et l'acte authentique ne font ils pas double emploi avec la blockchain ?

LE RÔLE DU NOTAIRE

- Le notariat est une profession libérale soumise à la loi n° 32-09
- L'article 35 de la loi dispose « Le notaire, sauf dispositions contraires de la loi, reçoit les actes auxquels la loi impose le caractère d'authenticité attachée aux actes de l'autorité publique, ou auxquels les parties veulent donner ce caractère. Il constate la date des actes et assure la conservation des minutes et en délivre exemplaires et copies »
- L'article 44 de la loi dispose que «... l'acte acquiert son caractère authentique à compter de la date de signature du notaire »
- L'article 48 de la loi dispose que « les actes et écritures dressés par le notaire conformément aux dispositions de la présente loi, acquièrent le caractère authentique prévu dans le code des obligations et contrats »
- L'acte notarié a donc date certaine et force probante

LA BLOCKCHAIN ET LE NOTAIRE PEUVENT JOUER UN RÔLE DE CERTIFICATION

- Une certification de l'existence et du contenu de l'acte que peuvent assurer blockchain et notaire
- Une capacité à assurer la conservation de l'acte reçu par la blockchain comme par le notaire
- Une date peut être certifiée par la blockchain et par le notaire
- L'émergence de l'acte authentique sur support électronique faisant disparaître le papier au profit d'un fichier informatique apportant les mêmes garanties de sécurité, de conservation et de disponibilité

UNE FONCTION NOTARIALE QUI NE SE LIMITE PAS À LA CERTIFICATION

- Un rôle de rédacteur qui doit s'assurer de la volonté des parties et la mettre en forme juridiquement.
- Il se doit d'être un rédacteur impartial
- Il se doit d'éclairer les parties sur l'ensemble des conséquences de l'acte
- Au Maroc en cas de vente le notaire rédacteur est normalement désigné par l'acquéreur car les frais d'acte sont à la charge du seul acquéreur sauf dans le cas où le vendeur est en mesure d'imposer son propre notaire (cas fréquent avec les promoteurs immobiliers qui demandent que leur notaire établisse l'acte de vente)
- Conséquences :
 - -risque de partialité
 - -réfléchir à un système qui permettrait la participation de deux notaires
 - - la blockchain ne peut jouer à ce jour ce rôle

LE RÔLE DU NOTAIRE DANS LA PRÉPARATION DE L'ACTE

- Le notaire doit s'assurer de l'identité des parties
- Le notaire doit s'assurer de la capacité et du consentement des parties
- Le notaire doit établir un acte qui permette la réalisation de la volonté des parties
- Le notaire doit établir un acte parfois complexe qui nécessite une expertise juridique
- Le notaire joue un rôle de conseil pour les deux parties

UN RÔLE DE CONTRÔLE DE LA VALIDITÉ DE L'ACTE

- Une transaction qui existe et qui est publiée ne signifie pas nécessairement qu'elle est valide. Le notaire s'assure de la validité de l'acte lorsqu'il le reçoit.
- Le notaire doit s'assurer du respect de la loi et de l'ordre public du contenu du contrat qu'il rédige.

UNE MISE EN JEU POSSIBLE DE LA RESPONSABILITÉ DU NOTAIRE

- Les parties ont la faculté de se retourner contre le notaire en cas de faute de ce dernier
- Le notaire doit rendre des comptes à la justice et à son ordre

LE NOTARIAT MAROCAIN CONFRONTÉ AUX ÉVOLUTIONS TECHNOLOGIQUES DE LA DGI ET DE L'ANCFCC

- L'enregistrement des actes notariés est désormais digitalisé sauf pour certains types d'acte
- La digitalisation est programmée pour les actes à faire inscrire auprès de la conservation foncière

LE DROIT EN VIGUEUR ET L'ACTE AUTHENTIQUE

- La loi 18-00 relative aux statuts de la copropriété des immeubles bâtis impose l'acte authentique ou l'acte a date certaine pour tout acte relatifs au transfert de la copropriété ou de la constitution, du transfert, de la modification d'un droit réel ou de l'extinction dudit droit.
- La loi 39-08 portant code des droits réels impose une règle similaire pour tout les immeubles titrés à la conservation foncière.
- Les procurations pour disposer d'un bien titré à la conservation foncière doivent revêtir la forme notariée, adoulaire ou être reçue par un avocat agréé prés la cour de cassation
- L'acte notarié ne peut pas porter sur un immeuble non immatriculé. Le droit foncier traditionnel, point de fragilité du système foncier marocain .