



Presse et Information

Cour de justice de l'Union européenne
COMMUNIQUE DE PRESSE n° 28/17

Luxembourg, le 9 mars 2017

Arrêt dans l'affaire C-342/15
Leopoldine Gertraud Piringer

Les États membres peuvent réserver aux notaires la faculté d'authentifier les signatures apposées sur les documents nécessaires à la création ou au transfert de droits réels immobiliers

Cette exigence contribue à garantir la sécurité juridique des transactions immobilières ainsi que le bon fonctionnement du livre foncier

M^{me} Leopoldine Gertraud Piringer, propriétaire pour moitié d'un bien immobilier situé en Autriche, a signé en République tchèque une demande d'inscription au livre foncier autrichien d'un projet de vente de sa quote-part dans ce bien. Sa signature figurant sur cette demande a été authentifiée par un avocat tchèque conformément au droit tchèque. En effet, ce droit permet aux avocats de procéder à une telle certification.

M^{me} Piringer a introduit la demande d'inscription auprès du Bezirksgericht Freistadt (tribunal du district de Freistadt, Autriche). Celui-ci a rejeté la demande au motif que, contrairement à ce qu'exige le droit autrichien, la signature du demandeur n'a pas été authentifiée par un tribunal ou un notaire.

Saisi d'un pourvoi en *Revision*, l'Oberster Gerichtshof (Cour suprême, Autriche) demande à la Cour de justice si la directive sur la libre prestation de services par les avocats¹ ainsi que l'article 56 TFUE sur la libre prestation des services permettent à un État membre de réserver aux notaires la faculté d'authentifier les signatures apposées sur les documents nécessaires à la création ou au transfert de droits réels immobiliers et d'exclure ainsi la possibilité de reconnaître dans cet État membre une telle authentification effectuée par un avocat établi dans un autre État membre.

Dans son arrêt rendu ce jour, la Cour constate que la directive est susceptible de s'appliquer dans des circonstances telles que celles de l'affaire en cause étant donné que ses conditions d'application, posées par l'article 1^{er}, paragraphe 1, de celle-ci, sont remplies en l'espèce. En effet, en premier lieu, la notion d'« activité d'avocat », au sens de la disposition précitée, couvre non seulement les services juridiques usuellement fournis par les avocats, tels que le conseil juridique ou la représentation et la défense d'un client en justice, mais peut viser également d'autres types de prestations, telles que l'authentification de signatures. En second lieu, l'activité d'avocat qui consiste dans l'authentification d'une signature est soumise au régime de la libre prestation de services dans la mesure où le droit conféré par l'article 56 TFUE aux ressortissants des États membres inclut la libre prestation des services « passive », à savoir la liberté pour les destinataires de services de se rendre dans un autre État membre pour y bénéficier d'un service, tel que la prestation d'un avocat qui y est établi, sans être gênés par des restrictions.

Cependant, la Cour relève que la question posée par l'Oberster Gerichtshof porte précisément sur l'interprétation de l'article 1^{er}, paragraphe 1, deuxième alinéa, de la directive, qui autorise une dérogation à la libre prestation de services par les avocats en prévoyant que les États membres ont la faculté de réserver à des « catégories déterminées d'avocats » la possibilité d'établir des actes authentiques portant, notamment, sur la création ou le transfert de droits réels immobiliers.

¹ Directive 77/249/CEE du Conseil, du 22 mars 1977, tendant à faciliter l'exercice effectif de la libre prestation de services par les avocats (JO 1977, L 78, p. 17).

À cet égard, la Cour constate que cette dérogation ne vise pas, de manière générale, les différentes catégories de professions juridiques, de sorte que les États membres auraient le droit, en se prévalant de cette disposition, de limiter l'exercice de l'activité d'établissement d'actes authentiques portant sur la création ou le transfert de droits réels immobiliers à certaines catégories professionnelles du droit, telles que les notaires, et d'interdire ainsi aux avocats étrangers d'exercer les activités en question sur le territoire des États membres en question. La Cour précise en revanche que la disposition en cause prévoit une dérogation ayant une portée plus limitée et visant précisément certaines catégories déterminées d'avocats, d'ailleurs expressément identifiées par l'article 1^{er}, paragraphe 2, de cette directive elle-même.

Dans ces conditions, la Cour conclut que la dérogation établie par l'article 1^{er}, paragraphe 1, deuxième alinéa, de la directive ne trouve pas à s'appliquer dans les circonstances de l'affaire en cause.

La Cour considère ensuite que **la réglementation autrichienne en cause constitue une restriction au principe de la libre prestation des services garantie par l'article 56 TFUE**. En effet, d'une part, cette réglementation empêche les avocats établis en République tchèque, où ils sont habilités à certifier les signatures figurant sur les documents nécessaires à la création ou au transfert de droits réels immobiliers, d'offrir ce service à des clients envisageant de s'en prévaloir en Autriche. D'autre part, la législation autrichienne restreint également la liberté d'un ressortissant autrichien de se rendre en République tchèque pour y bénéficier de ce service, étant donné que la certification délivrée par un avocat tchèque ne sera pas utilisable en Autriche en vue de procéder à une inscription dans le livre foncier.

S'agissant de la question de savoir si cette restriction peut être justifiée, la Cour relève que le livre foncier revêt dans les États membres, surtout dans ceux connaissant un notariat de type latin, une importance décisive notamment dans le cadre des transactions immobilières. En particulier, toute inscription dans le livre foncier produit des effets constitutifs en ce sens que le droit de la personne qui a sollicité cette inscription ne naît que par cette dernière. La tenue du livre foncier constitue ainsi une composante essentielle de l'administration préventive de la justice dans la mesure où elle vise à assurer une bonne application de la loi ainsi que la sécurité juridique des actes conclus entre particuliers, qui relèvent des missions et des responsabilités de l'État.

Dans ces conditions, **les dispositions nationales qui imposent de vérifier, par le recours à des professionnels assermentés tels que les notaires, l'exactitude des inscriptions portées au livre foncier contribuent à garantir la sécurité juridique des transactions immobilières ainsi que le bon fonctionnement du livre foncier** et se rattachent, de manière plus générale, **à la protection de la bonne administration de la justice**. Or, cette dernière constitue une raison impérieuse d'intérêt général permettant de justifier une restriction au principe de la libre prestation de services.

La Cour estime enfin que cette restriction est proportionnée dans la mesure où, en Autriche, l'intervention du notaire est importante et nécessaire afin de procéder à l'inscription au livre foncier. En effet, dans cet État membre, la participation du notaire ne se limite pas à confirmer l'identité d'une personne ayant apposé sa signature sur un document, mais implique également qu'il prenne connaissance du contenu de l'acte en question afin de s'assurer de la régularité de la transaction envisagée. De plus, le notaire doit également vérifier la capacité de la personne concernée à accomplir des actes juridiques.

Dans ces circonstances, le fait de réserver les activités liées à l'authentification des actes portant sur la création ou le transfert de droits réels immobiliers à une catégorie particulière de professionnels, à laquelle s'attache une confiance publique et sur laquelle l'État membre concerné exerce un contrôle particulier, constitue une mesure appropriée pour atteindre les objectifs de bon fonctionnement du système du livre foncier ainsi que la légalité et la sécurité juridique des actes conclus entre particuliers.

La Cour souligne en outre que la certification par les avocats tchèques de signatures apposées sur des actes n'est pas comparable à l'activité d'authentification effectuée par les notaires. En effet,

l'acte de certification délivré par un avocat tchèque ne constitue pas un acte authentique en République tchèque. Par conséquent, une obligation pour les autorités autrichiennes de reconnaître la certification effectuée par un avocat tchèque comme équivalente à une authentification émanant d'un notaire reviendrait à conférer à l'acte de cet avocat une force différente de celle qu'il pourrait avoir même en République tchèque.

Dans ces conditions, la Cour juge que **le principe de la libre prestation de services ne s'oppose pas à une réglementation nationale telle que la réglementation autrichienne en cause.**

RAPPEL: Le renvoi préjudiciel permet aux juridictions des États membres, dans le cadre d'un litige dont elles sont saisies, d'interroger la Cour sur l'interprétation du droit de l'Union ou sur la validité d'un acte de l'Union. La Cour ne tranche pas le litige national. Il appartient à la juridiction nationale de résoudre l'affaire conformément à la décision de la Cour. Cette décision lie, de la même manière, les autres juridictions nationales qui seraient saisies d'un problème similaire.

Document non officiel à l'usage des médias, qui n'engage pas la Cour de justice.

Le [texte intégral](#) de l'arrêt est publié sur le site CURIA le jour du prononcé.

Contact presse: Gilles Despeux ☎ (+352) 4303 3205