

### Editorial



Mr Bernard Reynis,  
President of the CNUE

Returning to politics after the summer break is sure to be full of surprises: new technologies, succession law, family and consumer law, the movement of authentic instruments, etc. There are so many areas in which the CNUE is hard at work and must take decisive positions on the future of the notarial profession. In this regard, the CNUE Newsletter is the ideal tool to fill you in on the major challenges ahead.

As an example, let us take a look at what I consider a practical solution for the benefit of justice and individuals in Europe: e-justice. With the European Institutions, we are pinning great hopes on the implementation of technical solutions that will facilitate civilians' access to justice. This is why we intend to become involved in the Commission and the Council's creation of a European e-justice portal, scheduled for the end of the year. We would like to set up a European notarial atlas on this portal, aiming to help citizens search for a European notary.

In the next few weeks, another important topic will be the draft regulation on successions. Since work began on the regulation, we have been bringing our

expertise to this area of recognised and unquestionable competence of notaries.

Without going into too much detail, we are advocating respect for the 'controlled autonomy' principle. In this sense, the law applicable to a succession would be that of the deceased's place of residence. However, citizens would be free to choose the law of their nationality. It is therefore with great interest that we await the publication of this draft, scheduled, according to the latest information, for 14 October 2009.

Consumer law will also be one of the topical issues during this period, with the revision of the Community acquis. We defend the idea that consumer protection needs targeted harmonisation of European legislation. Member States should be free to retain or to take stricter national measures in consumer protection.

In order to better identify issues, we are organising a discussion evening in the presence of many experts, at the European Parliament on 8 October 2009. It will provide an opportunity for the Notaries of Europe to make their opinion on the subject heard. ■

### Editorial

### Tribune

- Parlement européen : le programme de la commission JURI pour la nouvelle législature p.2

### EU News

- What protection do EU consumers need ? p.3
- Droit des successions : le projet de règlement prévu pour octobre p.4
- Société privée européenne : des négociations toujours plus difficiles p.4

### Best Practice

- A new way of communication with the Austrian Land Register p.5
- Italie – Un guide pour garantir l'achat des logements en toute sécurité p.6
- Hungary – Order for payment procedure in notarial competency p.6

Pour recevoir la lettre d'information sous format électronique, envoyez un e-mail à [newsletter@cnue.be](mailto:newsletter@cnue.be)

To receive the newsletter by email, please contact us at: [newsletter@cnue.be](mailto:newsletter@cnue.be)

Visit the Notaries of Europe website at the following address : [www.cnue.eu](http://www.cnue.eu)

## Tribune

## Parlement européen : le programme de la commission JURI pour la nouvelle législature

Pour ce troisième numéro, l'eurodéputé allemand Klaus-Heiner Lehne du Parti Populaire Européen nous fait l'honneur d'une contribution personnelle. Son éclairage est d'autant plus intéressant qu'il préside, pour la nouvelle législature, la commission des Affaires juridiques qui traite régulièrement des dossiers d'intérêt pour le notariat. Enfin, M. Lehne vient également d'être nommé président de la Conférence des présidents des commissions parlementaires.



M. Klaus-Heiner Lehne, député européen et président de la commission JURI

La commission juridique (JURI) ne connaît pas l'ennui. Alors que commence une nouvelle législature, la 7<sup>e</sup>, le programme de travail des députés est déjà très chargé. Certains dossiers importants de la législature précédente restent à traiter. De plus, la commission s'est vue attribuer de nouvelles compétences et s'occupe désormais des questions de coopération judiciaire et administrative en matière civile. Enfin, le récent programme de la Commission européenne dit «de Stockholm» comporte de nombreux dossiers à traiter par la commission JURI d'ici à 2014.

Repris de la 6<sup>e</sup> législature, le thème «droit européen des contrats» reste à la une de l'actualité et une des priorités de la commission JURI. Un groupe de travail spécifique, composé de députés, continuera à participer aux travaux de la Commission et à préparer ce sujet complexe pour leurs collègues. En ce qui concerne le droit des conflits de lois, nous attendons une proposition de la Commission sur les successions et testaments. Par ailleurs, une procédure est en cours concernant le droit applicable et les compétences en

matière de divorce (Rome III), actuellement bloquée au niveau du Conseil. Ce projet faciliterait substantiellement la vie quotidienne des citoyens et, plus particulièrement, leur «vie transfrontalière». Enfin, le sort de l'acte authentique européen reste incertain, puisqu'il se heurte à des traditions juridiques fondamentalement différentes. Dans le domaine du droit de procédure civile, nous avons entamé la révision

du règlement Bruxelles I sur la reconnaissance et l'exécution des décisions dans un cadre transfrontalier.

Le droit des sociétés et le droit de la propriété intellectuelle constituent deux autres priorités de la commission JURI. En droit des sociétés, la commission traitera les différentes procédures poursuivies durant l'été. Ces dernières visent à simplifier l'environnement des entreprises en Europe et à réduire la «paperasserie». En font partie la simplification des obligations de publicité, la suppression des obligations comptables européennes pour les micro-entités et, enfin, la société privée européenne (SPE). Malheureusement, ces dossiers s'avèrent particulièrement controversés, certains gouvernements préférant ne pas réduire les formalités administratives dans leur propre pays. En outre, les députés sont dans l'attente d'une proposition de la Commission sur le transfert transfrontalier du siège des sociétés. Les débats menés pendant l'ancienne législature ont montré que la SPE et le transfert du siège sont deux dossiers rencontrant une forte résistance.

D'après le programme de Stockholm, la Commission européenne entend aussi s'occuper du droit international des sociétés. Ce dossier sera également de longue haleine, comme toutes les procédures à Bruxelles dans lesquelles les traditions juridiques chères aux États membres sont mises au banc d'essai.

En revanche, le droit d'auteur et le droit des brevets relèvent moins des dogmes et des traditions juridiques. Ils alimentent plutôt des polémiques politiques. Les opposants et les partisans d'une protection efficace de la créativité auront l'occasion d'aborder, dans le cadre d'une éventuelle deuxième lecture, la prolongation des délais de protection en matière de droit d'auteur et la protection du design des pièces de rechange d'automobiles. Les défis et les opportunités pour le droit d'auteur liés à l'Internet sont un autre sujet à discuter. Mais le vrai travail de Sisyphe nous attend encore. Malgré les critiques, la présidence suédoise du Conseil met tout en œuvre pour faire avancer le dossier du brevet communautaire ainsi que celui de la création d'un système judiciaire commun pour les litiges en matière de brevets. Il est important pour la compétitivité de l'économie européenne d'atteindre des résultats dans un proche avenir. Par contre, les débats politiques sur ce thème étaient et sont souvent très pénibles.

En dépit de toutes les controverses, il convient de constater que la perspective de faire avancer le marché intérieur de l'UE ainsi que la confraternité parmi les membres de la commission JURI nous ont toujours motivés à réaliser des travaux constructifs. ■

## EU News

### What protection do EU consumers need?

The notaries of Europe attach particular importance to efforts undertaken by the European institutions for further harmonisation of legislation related to consumer protection. They follow with great interest the ongoing political discussions on the proposal for a Directive of the European Parliament and of the Council on Consumer Rights. One of the notary's most eminent tasks is ensuring that the parties are correctly informed and fully aware of what they are committing to, thus preventing one party from being overreached by the other side. Hence, the authentic act is effective in protecting consumers.

While the notaries of Europe are generally in favour of reasonable harmonisation of consumer protection law being carried out with all due care, they view the Commission's current draft critically. This applies particularly to the concept of maximum harmonisation, characteristic of the framework instrument. The CNUE considers that, in the interests of effective Community protection for consumers, there is indeed a need to legislate exhaustively on certain aspects ('targeted maximum harmonisation') such as the definition of specific notions and requirements regarding the scope of rights of withdrawal at Community level. In this area, the maximum harmonisation approach could be appropriate and useful.

For other aspects, the Member States should be able to maintain or take stricter national measures with respect to consumer protection. This is even more important as consumer protection sought by the Directive is again limited to rights of information and withdrawal,



despite the fact that their effectiveness is generally called into question in legal literature on contract law or the legal economy. Detailed written information often creates confusion for consumers as the plethora of information camouflages essential elements of contracts. Often consumers do not take advantage of their rights of withdrawal – either because they are not aware of this option or because they do not want to admit to having made a bad decision or acted in haste.

The CNUE once more underlines that it does not make sense and even proves harmful for consumers and for businesses to apply the concept of the right of withdrawal also to authentic instruments. The right of withdrawal aims to protect the consumer against unfair commercial practices in direct sales and in other comparable situations in which a contract is drawn up when the trader takes the initiative away from business premises and the consumer is caught off his or her guard. These situations cannot be compared to establishing a contract before a notary or a court. When a notary or other public official is involved, the consumer is being comprehensively informed of the consequences of his or her commitment. Thus, when appearing before a notary to

have their agreement authenticated, both parties expect the contract to enter into force unconditionally and without delay unless individually agreed otherwise in the contract. A right of withdrawal is also difficult to reconcile with the effects particular to authentic acts such as probative value, enforceability and tax consequences.

It is also impossible to identify the consequences of maximum harmonisation on the national legal system. The Commission might misjudge this fact when it considers that the proposal only regulates essential aspects of consumer contract law and does not infringe on more general concepts of contract law. A maximum harmonisation approach risks having unintentional repercussions on national law.

The notaries of Europe have therefore called on the Commission to amend the draft accordingly leaving enough leeway for the Member States to uphold or further strengthen their national consumer protection regimes in certain areas of law even beyond the scope of the envisaged draft directive. ■

by Prof. Dr. Peter Limmer/  
Dr. Marius Kohler

Consult the Commission's proposal at the following address:

[http://ec.europa.eu/consumers/rights/docs/COMM\\_PDF\\_COM\\_2008\\_0614\\_F\\_EN\\_PROPOSITION\\_DE\\_DIRECTIVE.pdf](http://ec.europa.eu/consumers/rights/docs/COMM_PDF_COM_2008_0614_F_EN_PROPOSITION_DE_DIRECTIVE.pdf)

Consult the CNUE position paper at the following address:

<http://www.cnue.be/fr/000/actualites/gtcd-pp-directive-consommateurs-version-finale-gt-16-06-09-en.pdf>

## EU News

## Société privée européenne : des négociations toujours plus difficiles



Credit © European Community

Les négociations sur une nouvelle forme juridique européenne d'une société de capitaux à responsabilité limitée, la «Société privée européenne», piètent. Actuellement, les positions des États membres sur certains aspects clés divergent. Or, pour être adopté, le projet de règlement doit obtenir l'unanimité des 27.

Pour mieux comprendre la situation, un retour en arrière s'impose. Le 25 juin 2008, la Commission européenne présente un «Small Business Act», en vue de favoriser le développement des PME au sein de l'Union européenne. La création d'une «Société privée européenne» est une des mesures phares du projet. L'objectif de la Commission est de proposer aux entrepreneurs un cadre juridique souple et simple, limitant les coûts et les charges administratives.

À sa publication, le projet est l'objet de critiques de la part des organisations syndicales et des États membres. Un point en particulier pose problème, celui de la participation des travailleurs dans l'organisation de l'entreprise, c'est-à-dire la «co-gestion» (participation au conseil de surveillance par exemple). Certains pays, comme l'Allemagne et l'Autriche, demandent sur ce point précis plus de

garanties à la Commission quant à la primauté du droit national.

Aussi, le 10 mars 2009, se prononçant pour avis, le Parlement européen fait des propositions (non contraignantes puisque la procédure n'est pas celle de la codécision) remodelant le projet de l'exécutif européen : introduction de statuts types, obligation pour la SPE de présenter une composante transfrontalière, création d'un registre central européen, et obligation de produire un certificat de solvabilité attestant que la SPE est en mesure de payer ses dettes. Sans ce certificat, le capital minimal exigé serait de 8 000 euros.

Cependant, la Commission ne semble guère prête à faire des compromis. À ce stade, aucun accord n'a pu être obtenu entre les États membres sur les points intéressant le notariat : les questions relatives au siège, la publicité de la liste des actionnaires, la forme authentique des statuts ou des cessions de parts, les statuts types et le contrôle unique de légalité. Néanmoins, dans l'espoir de clôturer le dossier d'ici à la fin de l'année, la présidence suédoise du Conseil travaille sur un texte de compromis en vue du Conseil Compétitivité de décembre prochain. ■

## Droit des successions : le projet de règlement prévu pour octobre

Plusieurs fois repoussé, le projet de règlement de la Commission sur les successions serait prévu pour le 14 octobre prochain. À l'origine de ces retards, les critiques émises par les pays anglo-saxons, connaissant le système juridique de «common law». Leurs réticences ont pour toile de fond le deuxième référendum irlandais d'octobre prochain et les répercussions sur le vote des citoyens irlandais. Si cet aspect est discutable - le Royaume-Uni et l'Irlande pouvant bénéficier de clauses «d'opt out» dans le domaine du droit civil - d'autres questions restent, auxquelles la Commission devra apporter une réponse d'ici là. Quels sont concrètement les points de discussion?

- Le droit des successions relève-t-il du droit de la famille? En raison des aspects patrimoniaux prépondérants d'une succession, la Commission estime que ce n'est pas le cas. Elle a aussi d'autres raisons, plus pragmatiques. En effet, pour les sujets touchant au droit de la famille, l'unanimité prévaut au sein du Conseil des ministres, ce qui complique la prise de décision.
- La Commission envisage que la loi applicable à la succession soit celle du lieu de la dernière résidence habituelle du défunt, ce qui pose problème aux pays ne connaissant pas la réserve héréditaire (Royaume-Uni et Irlande). Cependant, elle laisserait également la possibilité au citoyen de choisir la loi de sa nationalité. Or, le projet de règlement ne définirait pas la notion de résidence habituelle. Il incomberait alors à la Cour de justice de clarifier ce point.
- Concernant les immeubles situés dans un autre État membre que celui de la loi applicable à la succession, l'unicité de la loi successorale prévaudra. La Commission prévoirait toutefois que les modalités de transfert de propriété immobilière soient soumises à la loi du pays où se trouve l'immeuble. Dès lors, il reste encore à interpréter l'étendue de ces modalités de transfert. ■

Consultez la position du CNUE sur la dissociation des sièges statutaires et administratifs dans le projet de règlement de la SPE :

<http://www.cnue.be/fr/000/actualites/gtds-prise-position-synchronisme-siege-18-03-09-fr.pdf>



## Best practice

### A new way of communication with the Austrian Land Register

The Austrian Land Register, administrated by the Austrian district courts, was among the first land registers to change to an entirely electronic basis in the 1980s. The archive of deeds, on which entries in the Austrian Land Register are based, became electronic in 2007. Either scanned or genuine electronic documents are stored in this database.



As a result, the complete Austrian Land Register can be queried electronically and from anywhere in the world using special service providers called “*Verrechnungsstelle*”, empowered by the Austrian Ministry of Justice. Furthermore, any deed or document can be accessed in the same way if the entry was made after 2006. Austrian notaries were able to facilitate their electronic archive cyberDOC as a trusted service to provide the Land Register with all deeds and documents based on applications sent by Austrian notaries to the Land Register on behalf of their clients. The Austrian Notariat was also able to set up a “*Verrechnungsstelle*” to provide Austrian notaries with cost-efficient, reliable and secure access to the Austrian Land Register and the collection of deeds and documents.

As a next step, Austrian notaries and lawyers will be obliged to send their district court in Land Register cases applications in standardised

and structured electronic form. The application is sent to the court as a standardised XML-file, the content is determined by a special interface, which is described and issued by the Austrian Ministry of Justice. The application is sent to the district court using an “*Übermittlungsstelle*”; a service provider empowered by the Austrian Ministry of Justice to receive applications, check their technical integrity and relay them to the Ministry of Justice’s computers. The Austrian Notariat has set up such a service provider through its own IT-service for Austrian notaries to file their applications to the District Courts in Land Register cases.

Originally the plans were to switch to mandatory structured electronic applications on February 1<sup>st</sup> 2009. The Austrian Notariat has made great efforts to comply with this goal and was able to provide every notary in Austria with special software to generate the XML-file in accordance with the interface

issued by the Ministry of Justice for the notaries to relay their applications to the Ministry of Justice’s computers.

As other project participants were facing difficulties meeting the requirements, electronic applications were declared optional until October 31<sup>st</sup> 2009. From November 1<sup>st</sup> 2009, however, it will be mandatory. Austrian notaries are seizing the opportunity to use the internet to submit applications in a growing number.

The electronic application is processed by the computers of the Ministry of Justice and provides a draft-proposal for the competent person in the district court, thus opening a way to process the application quicker than using the traditional method of making an application on paper.

The Austrian Notariat has been a key player and partner in the efforts of the Austrian Ministry of Justice to computerise the Austrian Land Register in the past and will continue to play an active role in keeping the Austrian Land Register one of the best of its kind while retaining a high level of security and legal certainty. The security and legal certainty of the Austrian Land Register in combination with the professional service of Austria’s notaries make real estate transactions in Austria safe and secure for citizens and enterprises. ■

By Mr Alexander Winkler,  
notary in Austria

Visit the Austrian notariat website at the following address:  
<http://www.notar.at>

## Best practice

### Italie - Un guide pour garantir l'achat des logements en toute sécurité

Afin de favoriser la diffusion d'informations correctes aux citoyens en prévenant ainsi des contentieux coûteux pour la société, le notariat italien et onze des plus importantes associations de consommateurs (*Adiconsum, Adoc, Altroconsumo, Assoutenti, Cittadinanzattiva, Confconsumatori, Lega Consumatori, Federconsumatori, Movimento Consumatori, Movimento Difesa del Cittadino, Unione Nazionale Consumatori*), ont édité un guide intitulé «*Garanzia preliminare. La sicurezza nel contratto di compravendita immobiliare*» (Garantie préliminaire. La sécurité lors d'un contrat de vente immobilière). Ce guide peut être téléchargé gratuitement sur le site Internet du notariat italien ([www.notariato.it](http://www.notariato.it)).

Ce volume est le troisième de la collection «*Guida per il cittadino*» (guide pour le citoyen). Il illustre tous les passages nécessaires pour éviter de courir des risques au moment de l'achat d'un logement, en particulier dans la phase du contrat de vente préliminaire. Il est

le fruit de l'étroite collaboration avec les associations de consommateurs, initiée en 2005, dans le but d'informer les consommateurs de manière transparente sur les moments les plus importants de leur vie.

Les numéros précédents ont été consacrés, en 2008, au prêt bancaire («*Mutuo informato*») et, en 2007, à la réglementation fiscale des ventes immobilières («*Prezzo valore*»). Le travail d'équipe se poursuit : les prochains guides traiteront des thèmes de la réglementation sur les immeubles en construction, des successions et des donations.

Par ailleurs, aux cours des années, la collaboration alimentée quotidiennement au niveau national s'est étendue au niveau local, dans les différents districts notariaux. En effet, des guichets de conseil gratuit ont été créés par les conseils notariaux locaux dans environ 70 villes italiennes, souvent en collaboration avec les collectivités locales, et ce, sur des thèmes tels que les prêts bancaires,



les logements et les successions. Cette initiative a suscité un intérêt considérable de la part des citoyens.

Cette collaboration, unique dans le panorama professionnel italien, a contribué à instaurer entre le notariat et les associations un climat de respect réciproque des rôles et des compétences. Il s'inscrit dans la politique d'ouverture et de modernisation du notariat, fortement voulue par le Président Piccoli, en faveur d'un soutien à la société italienne dans son ensemble. ■

### Hungary - Order for payment procedure in notarial competency

Hungary has taken another important step to improve its judicial system. The parliament in Budapest has adopted a new law (Act L. of 2009) on the order for payment procedure this summer with the intention of making the life of citizens, creditors and businesses easier with an accelerated, cost-effective and simplified procedure which will be developed to a fully electronic structure in the near future.

Debt collection for uncontested small claims is currently a task of the courts. Every year, about 400 000 claims arrive in the courts, constituting a significant workload for the over-burdened Hungarian courts. For this reason the Ministry of Justice supported the idea to transfer the order for payment procedure

to the notary profession, thus reducing the timeframe involved and simplifying the procedure.

Creditors and companies will have access to their money after a few days instead of months, which is currently the case. They will be able to introduce uncontested pecuniary claims of up to 1 000 000 Forints (ca. 3 700 EUR) which are not contested by the defendant through the form provided or orally at a notarial office. Claimants will be free to choose which notary's office to instruct. Additionally, lawyers will be able to send claims for their clients electronically. The notary procedure is not only a faster service in out of court proceedings but also has the same legal effect as that of the courts: it ends with a judicial decision. The order

for payment is only transferred to the court in case of disagreement.

As a prerequisite for running the procedure, the notarial chamber has to set up a new and fully automated IT system in order to communicate with the individuals involved in the procedure. Notaries will have an important role as the link between the IT System and the claimant, supervising the correct procedure and dealing with matters which cannot be operated electronically. European developments in the field were also taken into account during the act's preparation, so that Hungarian law would comply with the legislation concerning cross-border claims, and more specifically with the European order for payment procedure. ■