

# VIVRE ET ÊTRE ENTREPRENEUR EN ITALIE.

Guide du Notariat italien



CONSIGLIO  
NAZIONALE  
DEL  
NOTARIATO



Nous remercions pour sa collaboration  
ABI, Association bancaire italienne

## QUI EST LE NOTAIRE

Le notaire est un officier public auquel l'État italien a attribué la compétence de recevoir tous les actes entre vifs ainsi que les actes de dernière volonté et de leur conférer l'authenticité. Outre les rapports dans le cadre de la famille, dont il compte parmi les meilleurs experts, et les successions, le notaire exerce sa profession dans de nombreux domaines, parmi lesquels nous citerons : la circulation des biens immobiliers, l'achat vente d'habitations, de bureaux, de terrains, de hangars, de laboratoires, les donations, les divisions, les prêts hypothécaires etc.), les étapes les plus importantes de l'entreprise, soit sous forme individuelle soit sous forme sociétaire (constitution et dissolution, modifications statutaires de sociétés, cessions et locations d'entreprises etc.)

Le notaire italien est soumis à de rigoureux contrôles de la part de l'État qui contribuent à intensifier ultérieurement la sécurité de son intervention à l'égard des citoyens. Tous les actes notariés, en effet, sont sujets au contrôle périodique de l'Administration fiscale (tous les 4 mois) et du Ministère de la justice (tous les 2 ans) pour vérifier la taxation correcte des actes et leur conformité à la loi.

Les Conseils du Notariat de Districts, par contre, veillent sur le comportement du notaire. En cas de constatation d'irrégularités, le notaire fait l'objet d'une procédure disciplinaire assortie de l'imposition de sanctions, confiées à des commissions de discipline régionales indépendantes, présidées par un magistrat du siège. Celui-ci garantit une impartialité absolue des décisions.

Le notaire italien perçoit pour le compte de l'Etat les impôts liés à tous les actes (impôts de registre, hypothécaires, cadastraux, etc.) en versant chaque année, via son propre réseau informatique, quelques milliards d'euros d'impôts indirects et sur les plus-values sans aucun agio à la charge de l'État, même s'ils ne sont pas perçus par le client.

### L'acte authentique notarié

Le notaire confère l'authenticité, c'est à dire la valeur de preuve légale, aux actes qu'il stipule. Par conséquent, tous – y compris le juge – doivent présumer comme véridiques ses attestations, à moins que ne soit constaté le délit de faux.

C'est pourquoi le notaire doit vérifier personnellement la volonté des personnes qui s'adressent à lui et l'objectif à atteindre afin de préparer l'acte, conforme à la loi, le plus approprié et le plus avantageux. A cette fin, les services-conseils du notaire, avant la stipulation de l'acte, sont incontournables.

### Les garanties del'acte

Dans l'exercice de ses fonctions, le notaire doit être, aux termes de la loi, indépendant et impartial: il doit donc protéger les intérêts de tous les contractants en égale mesure, indépendamment de la personne qui lui a conféré cette tâche. Il doit donc s'abstenir chaque fois qu'il se trouve en conflit d'intérêt (par exemple quand quelqu'un de ses parents participe à l'acte).

Le notaire exerce une fonction de contrôle préventif de légalité : il a le devoir de faire respecter les lois et il ne peut ni ne doit recevoir des actes interdits par la loi. Avant de recevoir un acte, le notaire doit vérifier l'identité des parties qui s'adressent à lui et en attester l'identité.

Le notaire a en outre le devoir de vérifier que les parties sont habilitées à rédiger ledit acte. En ce qui concerne, en particulier, les sujets incapables et les personnes



juridiques, le notaire devra s'assurer que la personne physique qui intervient devant lui ait été légitimement dotée du pouvoir de représentation et que figurent toutes les autorisations nécessaires à la rédaction dudit l'acte.

Le notaire est tenu de vérifier la conformité des volontés qui lui ont été déclarées avec les règles du système juridique, non seulement italien. Si le cas d'espèce présente des éléments étrangers, le notaire doit identifier la loi applicable au cas concret en vertu des règles du droit international privé et évaluer si la volonté des parties est conforme au système applicable.

### **Les contrôles en matière de lutte contre le blanchiment des capitaux**

En vertu de la législation en matière de lutte contre le blanchiment des capitaux, le notaire doit procéder à l'identification de la clientèle, du titulaire réel de l'opération et communiquer d'éventuelles opérations suspectes par signalement à l'UIF, Unité d'information financière, auprès de la Banca d'Italia.

Selon les données fournies par l'Unité d'information financière (UIF), environ 90% des signalements d'opérations suspectes transmises par des professionnels, émanent de notaires. Cet aspect également fait comprendre à quel point le notaire est au service des citoyens, mais aux côtés des institutions dans le contrôle de la légalité.

### **La langue des actes notariés**

La loi prescrit que les actes soient rédigés en italien. Quand cependant les parties déclarent ne pas connaître l'italien, l'acte notarié pourra être rédigé dans une autre langue, à condition que le notaire la connaisse.

Le texte en langue étrangère et la traduction en italien seront rédigés en parallèle. Si le notaire ne comprend pas la langue étrangère connue par les parties, il sera en tout cas possible de parachever l'acte notarié en présence d'un/une interprète choisi/e par les parties.

Dans ce dernier cas, l'acte sera rédigé en italien mais en parallèle figurera la traduction rédigée par l'interprète dans la langue étrangère. On garantit ainsi, également aux étrangers, la possibilité d'accéder aux avantages de la contractation visant à la rédaction d'un acte notarié.

Le notaire, si de besoin avec l'aide de l'interprète, devra procéder à la lecture de l'acte, et de son éventuelle traduction dans une langue étrangère, aux parties. Celles-ci auront ainsi la possibilité de vérifier que le notaire a correctement reporté leur volonté dans l'acte authentique avant de le signer de leur poing.

### **La publicité et la conservation des actes notariés**

Successivement à la signature de l'acte, le notaire pourvoira à transmettre celui-ci aux registres publics immobiliers, des entreprises, de l'État-civil ou des personnes juridiques. La publicité des actes notariés n'est donc pas une tâche qui incombe aux parties, mais une obligation précise du notaire. Grâce à cette fonction confiée par la loi au notaire, les registres publics de l'État italien sont complets, fiables et mis à jour presque en temps réel. Le notaire veille à la conservation des actes qu'il a conclus qui ainsi ne risqueront pas d'être égarés. Uniquement dans des cas spécifiques prévus par la loi, le notaire pourra remettre l'original aux parties.

Le notaire, en outre, est chargé d'en délivrer les copies certifiées à quiconque les demande. La loi reconnaît auxdites copies la même valeur qu'aux originaux.

La conservation des actes notariés est en outre garantie successivement aussi à la

cessation des fonctions du notaire qui les a reçus. Les actes, en effet, sont remis aux Archives du Notariat, structure du Ministère de la Justice de l'État italien qui veille à leur conservation et est également compétent pour en délivrer des copies certifiées.

## **LA RESPONSABILITÉ DU NOTAIRE**

Dans l'exercice de ses fonctions, le notaire en sa qualité d'officier public, doit respecter des règles précises, fixées dans le code déontologique et par la loi, afin de garantir entre autres que :

- l'acte notarié soit conforme à la volonté des parties ;
- l'acte notarié soit valide et donc conforme à la loi ;
- les effets juridiques de l'acte ne soient pas entravés par des contraintes ou par des droits de tiers (par exemple, hypothèques, saisies, servitudes, droits de préemption, etc.) dont le notaire n'a pas averti les parties.

Si le notaire ne remplit pas ses devoirs professionnels, il est responsable aux termes de la loi sous divers aspects :

- civil, s'il a causé aux parties des dommages au titre de la non-exécution de ses devoirs professionnels, le notaire est tenu de s'acquitter des dédommagements ;
- pénal, s'il a commis des délits ;
- disciplinaire, s'il enfreint les principes déontologiques de sa catégorie, le notaire doit payer des amendes de nature pécuniaire ou risque d'être suspendu de l'exercice de la profession pendant une période donnée ou, dans les cas les plus graves, il est prévu sa destitution.

Au vu de ces responsabilités, les notaires ont été les premiers professionnels en Italie à se doter, dès 1999, d'une assurance obligatoire qui, de par la loi, couvre tous les notaires en cas de responsabilité civile à titre d'erreur. Il existe en outre un fonds de garantie pour couvrir les dommages découlant de faits illicites de nature pénale.

Le citoyen, italien ou étranger, qui entre dans l'étude d'un notaire sait donc qu'il peut compter sur une protection tant en cas d'erreur qu'en cas de dol, et ce sans exception.



## **DROITS ET DEVOIRS DU CLIENT**

### **Quels sont les droits du client ?**

- 1) devis des frais au titre de l'acte, où figure l'indication de chaque poste de dépenses (taxes, honoraires et TVA);
- 2) être reçu et écouté directement par le notaire avant la stipulation de l'acte pour lui soumettre des exigences particulières ou lui demander des éclaircissements;
- 3) lecture intégrale de l'acte et explication y relative;
- 4) se faire expliquer en termes simples et compréhensibles toutes les conséquences fiscales, même futures, de l'acte;

5) confidentialité absolue du notaire et des personnels de l'étude à l'égard des actes stipulés et des informations communiquées.

### Ont-ils également des devoirs ?

Plus que des devoirs, il y a des « modes d'emploi » :

- 1) ne pas demander des actes contraires à la loi ou visant à l'écartier ;
- 2) exposer tous les problèmes que l'affaire pose, sans réticence. Souvent les problèmes patrimoniaux qui se résolvent devant le notaire sont le fruit de situations familiales et personnelles qu'il est opportun de signaler au notaire pour faire en sorte que l'acte atteigne l'objectif prévu. Ne pas craindre d'exposer tous les aspects de l'affaire ;
- 3) prêter la plus grande attention durant la phase de la lecture et de l'explication relative à l'acte. Il sera ainsi plus facile pour le notaire d'en illustrer chaque aspect et de corriger les éventuelles inexactitudes voire simplement celles relatives aux données personnelles.

### Le choix du notaire

Le notaire est un peu comme le médecin : l'un protège le patrimoine, l'autre la santé.

Le notaire doit être choisi par les parties d'un commun accord ou, à défaut, par la partie tenue au paiement des frais. Le choix est personnel et ne doit pas être imposé par d'autres professionnels.

On peut consulter le site officiel du notariat ([www.notariato.it](http://www.notariato.it)) pour chercher un notaire proche de son domicile. On conseille de choisir le notaire sur la base d'un rapport de confiance en tenant compte du temps qu'il consacre personnellement au client ; de sa capacité de conseiller et d'orienter vers la solution qui sert le mieux les intérêts des parties ; de la façon dont il exerce sa profession et respecte les règles de la loi et du code déontologique, de sa rectitude, de sa préparation professionnelle ainsi que de l'efficacité de l'organisation de son étude.

## LA CONDITION JURIDIQUE DE L'ÉTRANGER EN ITALIE

Quand le notaire est appelé à exercer ses fonctions en matière d'actes authentiques ou d'actes sous-seing privés authentifiés auxquels participent une ou plusieurs parties qui ne sont pas citoyens italiens, il applique une série de règles – connues dans leur ensemble sous le nom de **condition juridique de l'étranger** – qui définissent les limites, désormais très étendues, entre lesquelles les citoyens étrangers peuvent accomplir des actes juridiques en Italie.

La condition juridique de l'étranger en Italie trouve sa première et fondamentale réglementation dans la **Constitution** italienne qui décrète que celle-ci est réglementée par la loi en conformité des dispositions et des traités internationaux.

En ce qui concerne en particulier les sources de nature internationale, en vertu de l'appartenance de l'Italie à **l'Union européenne**, les citoyens d'États membres de l'Union jouissent en Italie des libertés fondamentales prévues par le système européen, en d'autres termes, la libre circulation des capitaux, la libre circulation des marchandises, la liberté d'établissement d'activités économiques en Italie et

de prestations de services en Italie ainsi que la libre circulation des travailleurs. Sur la base des libertés indiquées, garanties par la citoyenneté européenne, les citoyens d'États membres de l'Union peuvent accomplir en Italie, aux mêmes conditions consenties aux citoyens italiens, tous les actes juridiques parmi lesquels, par exemple, l'achat d'un immeuble ou d'une entreprise, la conclusion d'un contrat de financement ou la constitution d'une société.

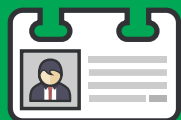
Les citoyens d'États qui ne font pas partie de l'Union européenne - et sous réserve de ce que l'on dira ci-après pour les citoyens non-européens séjournant régulièrement sur le territoire italien – peuvent accomplir des actes juridiques ayant des effets valables en Italie uniquement si est satisfaite la condition de **réciprocité**, en d'autres termes dans les limites où il serait permis à un citoyen italien d'accomplir ces mêmes actes juridiques donnés dans l'état du citoyen étranger qui entend opérer en Italie. La condition de réciprocité peut être satisfaite également par le biais de l'une des nombreuses conventions internationales stipulées par l'Italie avec de nombreux États étrangers en vue d'assurer la protection réciproque des investissements par les citoyens des États contractants. La vérification de l'existence, ou pas, de la condition de réciprocité relativement à des actes pour lesquels l'intervention du notaire est requise est déferée au notaire lui-même et implique une analyse qui doit être nécessairement conduite au cas par cas - éventuellement même avec l'assistance du Ministère des Affaires étrangères italien – dès lors que son résultat dépend tant de la typologie concrète d'acte juridique que l'on entend créer que de la loi nationale du sujet qui se propose de l'exécuter.

Indépendamment de l'existence, ou pas, de la condition de réciprocité, les citoyens d'États qui ne sont pas membres de l'Union européenne mais séjournent régulièrement en Italie peuvent accomplir des actes juridiques si leur permanence sur le territoire italien est légitime selon le système national. Cette condition est attestée par la possession du **permis de séjour**, en cours de validité, ou par le **permis de séjour pour des personnes séjournant pendant de longues périodes**, autant de documents qui devront être présentés au notaire avant l'exécution de l'acte pour lequel est demandée son intervention.

Une fois apurée la possibilité, aux conditions décrites ci-dessus, pour les citoyens étrangers d'accomplir des actes juridiques donnés en Italie, il est opportun de signaler que ledit acte, même si stipulé ou authentifié par le notaire italien, ne sera pas nécessairement régi par la loi italienne. Le système du droit privé international italien – en d'autres termes, le système de dispositions qui permet d'identifier la juridiction et la loi applicable à des cas d'espèce juridiques donnés qui présentent des caractères de transnationalité – est en effet fortement orienté à l'ouverture envers les systèmes juridiques étrangers avec lesquels ces cas d'espèce présentent des liens. La loi italienne et certains Règlements européens qui régissent d'une façon uniforme des cas d'espèce de droit international privé donnés, identifient en effet selon les cas une série de critères de rattachement de sorte qu'au cas par cas, on pourra appliquer la loi italienne ou la loi du régime étranger identifié par le critère de rattachement applicable ou, dans certains cas, celle choisie par les parties à l'acte juridique.

À titre d'exemple, en ce qui concerne les thématiques les plus importantes, on peut remarquer que, en vertu de la loi italienne :

- les rapports personnels entre les conjoints sont régis par la loi nationale de ceux-ci ou, à défaut, par celle de l'État où la vie matrimoniale se déroule habituellement;



- les rapports patrimoniaux entre les conjoints sont régis par la loi qui régleme leurs rapports personnels (à moins que ceux-ci ne se soient mis d'accord par écrit pour régleme leurs rapports patrimoniaux conformément aux lois de l'État dont au moins l'un d'eux est citoyen ou dans lequel au moins l'un d'eux réside) ;
- les obligations contractuelles sont en tout cas régleme conformément aux dispositions de la Convention de Rome de 1980 qui ne prévoit pas seulement une série de critères de rattachement sur la base des divers cas d'espèce impliqués au cas par cas, permet – à l'exception de quelques cas – aux parties au contrat de choisir librement une loi applicable, même si privée de tout lien avec le contrat ;
- les sociétés, les associations, les fondations et tout autre organisme, public ou privé, même si privé de nature associative, sont régleme – en général – par la loi de l'État sur le territoire duquel a été parachevée la procédure de constitution.

En ce qui concerne les conjoints étrangers, peut-être de diverse nationalité, il est opportun de vérifier concrètement avec le notaire la solution la plus satisfaisante pour lesdits conjoints, entre autres par rapport à leur succession future en cas de mort ou aux exigences de leurs enfants.

## CONDITIONS À SATISFAIRE POUR LES DOCUMENTS PROVENANT DE L'ÉTRANGER ET DESTINÉS À L'ÉTRANGER

En général, pour faire valoir en Italie des documents provenant d'un État étranger, il est nécessaire, conformément à ce qui advient dans la plupart des systèmes, que ceux-ci soient soumis à une procédure de reconnaissance et de validation effectuée par les représentations diplomatico-consulaires italiennes à l'étranger dénommée « **légalisation** », en vertu de laquelle lesdites autorités attestent que le document en question a été légitimement produit dans l'État d'origine et est apte à garantir l'authenticité des attestations figurant dans ledit document.

Reconnaissant que la légalisation est une procédure qui implique une perte de temps et de ressources peu compatible avec les exigences des trafics commerciaux de l'ère contemporaine, la plupart des États du monde – parmi lesquels l'Italie – a signé la **Convention de La Haye** du 5 octobre 1961 sur la suppression de la légalisation des actes authentiques étrangers. Au titre de ladite Convention, les États contractants ont permis que la légalisation soit remplacée, pour ce qui concerne les documents provenant d'un autre État contractant, par l'apposition de l'**Apostille** sur le document à faire valoir dans l'État étranger. L'Apostille consiste dans l'attestation, rédigée selon un modèle standard prévu par la Convention de La Haye, de la qualification légale de l'officier public (ou fonctionnaire) qui a signé l'acte et de l'authenticité de son sceau ou de son timbre. La particularité de cette procédure consiste dans le fait que le citoyen étranger qui est en possession du

document à faire valoir en Italie peut se rendre auprès de l'autorité nationale de l'État où a été délivré le document, désignée par chaque État contractant – et indiquée pour chaque pays dans l'acte d'adhésion à la Convention elle-même – pour obtenir l'apposition de l'Apostille sur le document et faire ainsi reconnaître, à tous les effets de loi, le document en Italie.

L'autorité nationale désignée par l'Italie pour l'apposition de l'Apostille sur les documents italiens à faire valoir à l'étranger est le Parquet de la République pour les actes notariés, pour les actes judiciaires et pour ceux de l'état-civil, tandis que pour les actes administratifs, la compétence revient à la Préfecture (Bureau territorial du Gouvernement) du lieu où il ont été délivrés.

## ACHETER UN IMMEUBLE EN ITALIE

L'achat ou la vente d'un immeuble (maison d'habitation, bureau, magasin, laboratoire, terrain, etc.) constitue l'un des moments les plus significatifs dans la vie d'une personne, soit parce cet acte représente un investissement soit, surtout, si l'immeuble est destiné à accueillir la cellule familiale.

**Pour protéger au mieux les citoyens, italiens ou étrangers, l'État italien requiert que le contrat soit stipulé par un officier public impartial et spécialisé en la matière, à savoir: le notaire.**

Le notaire, en effet, intervient, de par la loi, en situation de neutralité et d'indépendance à l'égard du vendeur et de l'acquéreur, en garantissant ainsi que l'achat de l'immeuble advienne dans le respect de toutes les dispositions de la loi, des intérêts communs des parties et en accordant une attention particulière à l'acheteur. Le rôle du notaire dans ce cas ressort dans toute son importance, que ce soit de par la complexité de l'opération ou de par le besoin de protection des parties, et ce dès le moment initial où celles-ci rejoignent l'accord sur la conclusion de l'affaire : pour cette raison, **on conseille à l'acheteur, (presque toujours la partie faible de la vente) de s'adresser à son notaire de confiance dès le début des négociations** avant même de signer des propositions d'achat ou des contrats préliminaires qui sont déjà contraignants et lourds de conséquences, de façon à examiner avec lui chaque aspect de l'opération à effectuer. Le recours au notaire s'impose donc sans la moindre hésitation.

**Le choix du notaire est absolument libre** (il ne peut être imposé ni par l'agence immobilière ni par la banque à laquelle on a demandé un prêt ni par le vendeur) et il **appartient à l'acheteur**, dès lors que celui-ci est tenu au paiement des honoraires, sous réserve d'autres accords conclus avec le vendeur.

Le choix du notaire doit donc être orienté au vu du rapport de confiance du client à son endroit, entre autres compte tenu du temps consacré et des services-conseil prêtés pour garantir un achat sûr. Si l'on ne dispose pas d'un notaire de confiance, on peut s'adresser au notaire le plus proche.

Il est extrêmement important de contrôler que tout est en règle avant de signer tout document contraignant et les conseils requis au notaire avant même la conclusion de la vente n'ont pas un coût supplémentaire. Les parties ont le droit de s'adresser au notaire personnellement et de lui demander tous les éclaircisse-



ments et toutes les explications utiles à comprendre les conséquences et les effets juridiques de l'acte.

Nombreuses sont les activités exercées par le notaire en vue de la préparation de toute la documentation nécessaire pour instruire le dossier. Le notaire, avant tout, étudie la volonté des parties pour identifier le type d'acte qui se prête le mieux à l'obtention de l'objectif voulu par le client, dans le respect de la loi. Par conséquent, le notaire doit demander aux parties toutes les informations susceptibles de lui permettre de comprendre à fond le résultat que celles-ci entendent atteindre. Souvent donc il advient qu'au cours de l'entrevue avec le notaire, les parties finissent même par modifier leur opinion initiale parce que, par exemple, se dégage une solution plus appropriée ou fiscalement plus correcte.

Il suffit de penser au cas où le prix n'ait pas été intégralement versé au moment de la passation de l'acte et qu'une partie soit différée dans le temps. Dans ce cas, il est important de demander conseil au notaire quant aux formes de garantie qui peuvent être suggérées au vendeur et en connaître les couts y relatifs. Il existe en effet diverses formes de protection : de prédisposition de traites à l'inscription de l'hypothèque légale, à la vente avec réserve de propriété, cas d'espèce où le transfert de propriété du bien n'advient qu'avec le paiement de la dernière traite du prix. Enfin, la crise économique récente a conduit à la création de cas contractuels ultérieurs comme le *rent to buy* dans lesquels l'achat est précédé d'une phase de jouissance de l'immeuble contre le paiement d'une redevance, dont une partie est imputée sur le prix de la vente.

Une fois défini l'acte à établir, le notaire doit, de par la loi, procéder, à une série de contrôles de légalité préventifs visant à garantir un contrat valide et inattaquable dans le temps.

La maison peut être achetée par un particulier, par une société ou par une société constructrice.

Dans tous les cas, le notaire devra vérifier que :

- **le vendeur est le vrai propriétaire et qu'il a la titularité requis pour vendre le logement :**

Le notaire, en effet, vérifie l'identité personnelle des parties qui interviennent à l'acte et leur capacité de l'effectuer, et ce par la vérification du régime patrimonial entre les conjoints, la légitimation à intervenir. Le contrôle du notaire sur l'identité des parties est utile à conjurer le risque de vols d'identité, très répandu dans les systèmes juridiques où n'existe pas le notariat de type latin.

- **la maison n'est pas grevée d'hypothèques :**

Le notaire, en effet, est tenu, par la loi, de vérifier l'inexistence de précédentes hypothèques, contraintes ou saisies auprès du Bureau du territoire de l'Administration des Impôts. Le notaire doit vérifier, en outre, que l'immeuble qui fait l'objet de la vente n'est pas soumis à des contraintes particulières, par exemple en matière de constructions résidentielles publiques (existence de conditions subjectives dont l'acheteur est responsable ou de contraintes de prix) ou au droit de préemption en faveur de sujet donnés ou s'il s'agit de biens présentant un intérêt historique, artistique ou archéologique.

- **le propriétaire précédent a payé tous les frais de la copropriété :**

Au moment de la remise, il sera donc fort opportun de faire établir par le syndic de copropriété une déclaration relative à la régularité du paiement des frais de

copropriété par le vendeur dès lors que l'acheteur répond du non-paiement desdits frais dus au cours de l'année précédente.

- **la planimétrie cadastrale soit conforme à l'état réel de la maison :**

Le notaire, en effet, devra vérifier que la planimétrie cadastrale existe et il devra la soumettre à l'attention des parties ; le vendeur devra déclarer et garantir la conformité des données cadastrales et de la planimétrie elle-même en l'état actuel des lieux.

- **les contrôles appropriés visant à vérifier la conformité de l'immeuble du point de vue de la construction et de l'urbanisme aient été effectués.**

- **les parties aient évalué le régime fiscal correct :**

Le notaire identifie le régime fiscal relatif au cas concret et le propose aux parties, il vérifie également selon l'indication des parties l'existence de conditions utiles à obtenir d'éventuels avantages fiscaux (par exemple la facilitation pour l'achat du premier logement ou le crédit d'impôt ou l'exemption d'impôts en cas de transferts en exécution d'accords de séparation ou de divorce). Le notaire, grâce à sa compétence spécifique en matière fiscale, est en mesure de suggérer des solutions susceptibles de permettre une économie fiscale dans le respect de la loi.

Le notaire est tenu de percevoir auprès de l'acheteur les sommes nécessaires au paiement des taxes et des impôts et au moment de l'enregistrement de l'acte, il veillera à les verser à l'Administration des impôts

- **soit évalué le respect des dispositions, conçues à cet effet, visant à la protection de celui qui achète un immeuble en cours de construction (par exemple la, délivrance d'une caution au titre de garantie des acomptes versés).**

- **la prestation énergétique des immeubles soit certifiée en fonction des règles nationales et régionales en la matière :**

Pour la vente d'édifices dotés d'une installation de chauffage, la dotation, assortie, souvent, de l'attestation de prestation énergétique, est obligatoire (APE) ; ladite attestation est établie par un certificateur inscrit à un tableau ad hoc qui indique en fait la classe énergétique de consommation de l'immeuble relativement au chauffage.

- **aient été observées les règles en matière de mesures contre le blanchiment de capitaux, de traçabilité des paiements et sur les provisions versées à titre d'intermédiation à d'éventuelles agences mobilières.**

Tous les contrôles effectués par le notaire aboutissent à l'acte notarié.

En général au moment de la signature de l'acte de vente, advient également la remise du bien.

Cependant, il est possible que les parties se mettent d'accord diversement en stipulant :

- **une livraison anticipée, sans préjudice du fait que le vendeur reste encore propriétaire de l'immeuble et, par suite, est responsable de celui-ci à tous les effets prescrits par la loi ;**

- **une livraison différée, au titre d'exigences du vendeur, en insérant parmi les pactes contractuels de la vente un terme dans les limites duquel la remise devra être effectuée, assorti éventuellement de la prévision d'une amende en cas de retard.**

Comme protection des citoyens, la loi prévoit des règles minutieuses pour la stipulation du contrat, en particulier :

a) le notaire doit expliquer intégralement la teneur de l'acte aux parties et aux témoins éventuels dont la présence est imposée par la loi dans des cas déterminés (par exemple quand l'une des parties n'est pas en mesure de signer ou est atteinte de défaillances sensorielles) en s'assurant qu'elles en aient compris le contenu et les effets juridiques. S'il s'abstient, il est responsable pénalement au titre de délit de faux et d'usage de faux ;

b) l'acte, une fois lu et approuvé, doit être signé par les parties et éventuellement par les témoins devant le notaire et enfin il est signé par le notaire lui-même;

c) ce que le notaire atteste dans l'acte notarié fait, de par la loi, pleine preuve à tous les effets – même devant le juge – à moins que ne soit constaté le délit de faux et usage de faux.

Les étapes d'une vente sont nombreuses et normalement complexes et elles ne prennent pas totalement fin avec la signature de l'acte notarié, dès lors que le notaire doit accomplir une série d'actions. importantes auprès des registres publics, comme, surtout, transfert et transcription.

### **Le contrat préliminaire ou (communément appelé avant-contrat)**

Il s'agit du premier contrat que le vendeur et l'acheteur doivent stipuler. Parfois cependant il est précédé d'une proposition d'achat. Par le contrat préliminaire, les parties s'engagent à vendre/acheter, elles fixent le prix total de l'immeuble, les modalités de paiement, les délais effectifs de la vente et le montant de l'avance (arrhes/acompte) qui est versé à ce moment-là au vendeur.

De cette accord préliminaire (même s'il est conclu en privé) découlent des engagements valides du point de vue juridique qui imposent des contraintes tant au vendeur qu'à l'acheteur : si après le versement des arrhes, l'acheteur décide de ne plus acheter la maison, le vendeur peut garder les arrhes ; si par contre c'est le vendeur qui ne veut plus vendre, l'acheteur a le droit de récupérer une somme équivalente au double des arrhes versés.

Il faut savoir en outre que si la stipulation de l'avant-contrat est établie par acte notarié, il peut être procédé à la transcription du contrat lui-même dans les registres : l'acheteur se prémunit ainsi contre tout problème susceptible de surgir au cours de la période qui s'écoule entre l'avant-contrat et la stipulation, comme par exemple des hypothèques, des saisies ou la faillite du vendeur. En cas de faillite du vendeur, par exemple, la transcription de l'avant-contrat donne la possibilité de récupérer en tout ou en partie les sommes versées. C'est l'hypothèse conseillée qui protège au mieux l'acheteur.

### **Les activités successives à la conclusion de l'acte.**

Egalement après la signature de l'acte, le notaire est tenu, de par la loi, d'effectuer une série d'actes, dans de brefs délais, visant à garantir d'une part à l'État le paiement des impôts, d'autre part la publicité aux tiers et la sécurité à l'avantage de tous les citoyens

Le notaire est tenu d'effectuer dans de brefs délais :

a) l'enregistrement de l'acte auprès de l'Administration des Impôts et le paiement des impôts y relatifs pour le compte du client ;

b) le dépôt de l'acte – comme garantie pour l'acquéreur et toute la collectivité - dans les Registres publics – pour assurer sa notoriété et son efficacité à l'égard de tous (techniquement définis tiers). Le dépôt de l'acte au conservatoire des registres immobiliers compétent est prévu par la loi pour permettre à

quiconque de savoir qui est le propriétaire de l'immeuble et si ce dernier est grevé d'hypothèques ou de toute autre contrainte.

c) le transfert cadastral, afin d'informer également le Cadastre.

### **À combien se monte la rémunération du notaire ?**

Il n'existe pas de tarifs imposés ou fixés à l'avance. La rémunération est par conséquent laissée à la négociation libre entre l'acheteur et le notaire. Le notaire est tenu de fournir, à la demande, un devis écrit portant la description détaillée de ses rémunérations et des taxes et impôts à verser. **À titre purement indicatif, les rémunérations pratiquées pour l'achat d'un immeuble d'une valeur de 200.00 euro ne dépassent pas 1%.**

### **Quels sont les autres frais liés à l'achat ?**

Au cas où intervient un médiateur immobilier (ladite agence immobilière), l'acheteur devra verser les frais y relatifs. **À titre purement indicatif, on peut dire que les rémunérations pratiquées pour l'achat d'un immeuble de la valeur indiquée ci-dessus ne dépassent pas 1%.**

Quand le médiateur immobilier n'intervient pas (ladite agence immobilière) l'acquéreur devra verser les frais y relatifs. **À titre purement indicatif, on peut dire que les rémunérations pratiquées pour l'achat d'un immeuble de la valeur indiquée ci-dessus est généralement de 3%.**

### **Acheter un logement : aspects fiscaux**

#### **A) Achat par des entreprises de construction/restructuration**

La vente-achat pratiquée par des entreprises de construction ou de restructuration, à l'exception de cas particuliers, est assujettie à la TVA qui est versée directement à la société vendeuse.

Le taux de la TVA qui doit être appliquée sur le prix de la vente sera :

- équivalent à 10 % en l'absence de facilités au titre d'achat de la première habitation ;
- équivalent à 4% au cas où sont requises les facilités au titre de la première habitation.

Le même traitement fiscal est appliqué à l'assignation de logement aux associés de coopératives de construction d'habitations.

En cas d'achat soumis à la TVA, il sera en outre versé au notaire, qui les versera successivement à l'Administration fiscale, les impôts suivants:

- Impôt du registre : Euros 200
- Impôt hypothécaire : Euros 200
- Impôt cadastral : Euros 200

Les quotes-parts s'appliquent sur le prix de la vente déclaré dans l'acte.

#### **B) Achat par des particuliers**

La vente-achat entre particuliers est sujette aux impôts de registre, aux impôts hypothécaires et cadastraux qui sont versés par l'acheteur au notaire qui les versera à son tour à l'Administration fiscale au moment de l'enregistrement.

1) En l'absence de facilitations

- Impôt de registre: 9%
- Impôt hypothécaire: Euros 50
- Impôt cadastral: Euros 50

## 2) Facilitations pour l'achat de la première habitation

- Impôt de registre : 2%
- Impôt hypothécaire: Euro 50
- Impôt cadastral: Euro 50

En cas de transfert d'immeubles destinés à l'habitation à l'égard de personnes physiques la partie acheteuse peut réclamer la liquidation de l'impôt de registre **sur la « valeur cadastrale » (prix-valeur)** de l'immeuble (en d'autres termes la valeur qui résulte de la multiplication de la rente cadastrale par le coefficient fixé par la loi, équivalent à 115,5), indépendamment du montant effectif du prix de la vente, même s'il est supérieur à cette valeur.

L'impôt minimum est toujours de 1.000 Euros.

## OBTENIR UN PRÊT EN ITALIE

Le prêt hypothécaire est le contrat typique de financement prévu par notre système et presque toujours l'une des parties contractuelles est constituée par une banque.

Pour obtenir un prêt, il suffit de s'adresser à une banque et de lui fournir les documents qu'elle requiert.

Quiconque demande un prêt hypothécaire et a besoin d'éclaircissement peut s'adresser, outre à la banque, également aux Associations des consommateurs et à son notaire de confiance dont l'intervention peut être utilisée au mieux pour obtenir tous les conseils et toutes les informations nécessaires relatifs à l'opération. Il n'est pas nécessaire, par contre, de se prévaloir d'un intermédiaire du crédit (par exemple, le médiateur du crédit ou l'agent en activités financières) : si c'est le cas, les coûts de l'opération sont destinés à augmenter en fonction de l'honoraire que l'on devra reconnaître à l'intermédiaire lui-même, fixé parfois à un pourcentage de la somme consentie au titre du prêt.

Il faut donc faire preuve de **bon sens et de prudence** pour demander un prêt ou en tout cas un financement en général

Le recours au crédit est désormais fréquent également pour l'achat d'automobiles ou de biens non durables, voire voluptueux. En outre, le recours à des instruments de paiement électroniques souvent ne permet pas d'évaluer à sa juste mesure la dangereuse diminution de ses propres économies.

Il faut donc être bien conscient du fait que l'accumulation de versements par tranches échelonnées non judicieusement pondérées au moment où l'on prend les engagements, pourrait rendre insoutenables les versements périodiques par rapport aux **revenus familiaux réels**, finissant par causer des difficultés susceptibles de provoquer, dans certains cas, de véritables débâcles financières aux conséquences imprévisibles.

Parfois, il est plus sage de renoncer, de limiter ou de différer un achat. Un bon conseil, l'échange d'opinions avec une personne experte peut aider à ne pas s'exposer à perdre sa sérénité pour l'avenir.

Dans les pratiques de prêt hypothécaire, le rôle du notaire est fondamental. Son intervention est prévue par la loi dès lors que l'hypothèque doit être inscrite dans les registres immobiliers

Le notaire, outre à contrôler la validité du contrat et à assumer envers la banque la responsabilité sur la propriété et la liberté hypothécaire de l'immeuble donné en garantie, vérifie l'existence d'éventuelles clauses vexatoires dommageables pour le client, empêche les fraudes dommageables pour la banque et les clients et, fort de son expérience et de sa compétence, il peut conseiller l'emprunteur en suggérant les solutions les mieux adaptées et en signalant les clauses susceptibles de provoquer un déséquilibre contractuel.

La pratique de s'adresser en temps voulu au notaire est vraiment décisive dès lors que celui-ci dispose d'un champ de manœuvre plus restreint si les problèmes sont posés à la date imminente des échanges contractuels au moment où l'acheteur de l'immeuble, pour faire face aux engagements pris, se trouve confronté à la nécessité absolue de parvenir de toutes les façons et sans retard à l'octroi du financement. Il vaut la peine de rappeler, en outre, que l'intervention préventive du notaire dans des contrats de cette nature représente une possibilité réelle d'obtenir une assistance légale ordinairement et globalement comprise dans le coût de l'acte notarié.

Le prêt hypothécaire accompagne généralement l'achat d'un immeuble (prêt dit « foncier » si le montant n'est pas supérieur à 80% de la valeur de marché de l'immeuble hypothéqué), au point qu'il est assez fréquent que devant le notaire on stipule simultanément l'acte de vente et, précisément, l'acte de prêt ; également dans ce cas, il est utile de contacter le notaire avec une certaine avance afin de pouvoir disposer de toutes les informations nécessaires aux procédures à suivre avec la banque, en s'attachant en particulier aux modalités d'octroi de l'argent qui n'est pas toujours concomitant avec la stipulation de l'acte de prêt.

### Le droit à être informé

Les consommateurs, en fonction du Code de la consommation (Décret législatif 206/2005), ont un véritable droit à des informations exhaustives – **claires et compréhensibles** – sur le contrat de prêt, principe qui, déjà à partir du 1<sup>er</sup> octobre 2003, en vertu d'une décision du C.I.C.R. (Comité interministériel pour le Crédit et l'Épargne) figure dans la nouvelle législation nationale sur la Transparence des opérations et des services bancaires. promulguée, par une Disposition *ad hoc*, par la Banca d'Italia. Suite à cette dernière réglementation, les banques mettent à la disposition de la clientèle, dans leurs locaux ouverts au public, un **feuilleton d'information** où figurent, entre autres, les conditions économiques de l'opération et les principales clauses contractuelles qui la régissent.

Le client est ainsi en mesure d'évaluer plus aisément, et surtout de confronter, les conditions de prêt proposées par les diverses banques et de choisir l'offre la plus avantageuse.

En vertu de ces Décisions, le client (emprunteur), après avoir choisi la **banque de financement**, a en outre le droit de recevoir de cette dernière, avant la conclusion du contrat, une **copie du texte contrat utile à la stipulation** (ou d'un schéma du contrat) pour procéder à une évaluation pondérée de son contenu. La remise de cette copie n'engage pas les parties à la conclusion du contrat.

On ne peut que recommander au consommateur un exercice effectif et valide de ce droit, de façon à ce que le Client, après avoir consulté son **notaire** de confiance ou les Associations des consommateurs peut demander d'éventuelles modifications et corrections appropriées à son cas spécifique.



Au contrat est annexé un **document de synthèse** visant à fournir au client, avec la plus grande clarté, un résumé des conditions du contrat les plus significatives.

Si l'on rencontre des difficultés dans la compréhension de ces documents, la Banque et le notaire donneront les informations et les explications voulues.

### Le taux d'intérêt

Le taux est sans aucun doute l'un des principaux éléments à prendre en compte dans l'évaluation d'un prêt.

Le taux des intérêts peut être **fixe**, quand il est convenu dans la même mesure pour toute la durée du prêt, ou **variable** quand il est fixé en fonction de paramètres variables qui doivent être définis selon un critère d'objectivité et d'impartialité.

Le **choix entre taux fixe et taux variable est une question de fond**, relativement auquel l'emprunteur exerce un plein pouvoir discrétionnaire et en assume le **risque** en toute responsabilité. Le taux d'un emprunt variable est - normalement - inférieur à celui d'un emprunt à taux fixe, mais il comporte le risque que le taux n'augmente avec le temps.

Sans préjudice de la subdivision principale entre prêts à taux fixe et prêts à taux variable, il existe **diverses typologies de contrats** où les critères ci-dessus indiqués peuvent s'amalgamer ou s'alterner : par exemple, par le terme de prêt à **taux mixte**, on indique l'hypothèse où, selon le choix de l'emprunteur, et selon les modalités établies dans le contrat, le taux d'intérêt passe de fixe à variable ou vice versa ; on appelle prêt avec **cap** le prêt à taux variable mais qui ne peut jamais dépasser un certain plafond maximal fixé à l'avance ; il existe, en outre, les **prêts à taux variable mais avec versement fixe** où les éventuelles hausses ou baisse des paramètres de référence se répercutent sur la durée du contrat, en la prolongeant ou en l'abrégeant ; et d'autres cas encore.

Afin d'avoir une claire représentation des obligations auxquelles il faudra faire face, la Banque met à la disposition des clients le **plan d'amortissement**. Ce document consiste en un tableau où figure l'indication de tous les versements à payer (répartis entre capital et intérêts) et les dates d'échéance : ce qui permet une planification plus claire du budget familial.

On appelle **prémortissement** la période - généralement de brève durée - au cours de laquelle l'emprunteur est engagé à restituer des versements composés de seuls intérêts et non pas également de capital.

### Les autres frais accessoires

Il faut ajouter au coût global du prêt, outre les intérêts, également d'**autres frais** qu'il est nécessaire de connaître à temps, parmi lesquels par exemple les frais d'expertise et d'instruction et tout autre poste de coût, ou d'assurance, grâce auxquels on se garantit contre le risque d'incendie ou d'explosion de l'immeuble donné en garantie.

Ces frais alourdissent le coût global du prêt. Afin d'y **voir clair**, les banques fournissent au client - et le client a le droit de l'obtenir avant la stipulation du contrat - le **T.A.E.G. (Taux annuel effectif global)** qui fournit en termes de pourcentages, le coût réel du prêt, représenté en d'autres termes par un taux qui tient compte non seulement du taux **nominal** des intérêts, mais aussi des autres frais à encourir pour utiliser le crédit. Grâce à cet index, le client devrait être en mesure de confronter sur une base homogène le coût réel des prêts proposés par les diverses banques.

En outre, il est opportun de s'informer préventivement auprès de la banque, le notaire de confiance ou les Associations des consommateurs, du montant des **impôts qui grèvent le prêt et des frais de notaire**. Le traitement fiscal des financements bancaires est régi par l'art 15 et suivants du DPR 601/1973 : à la place des impôts ordinaires, à condition que la durée du financement soit fixée sur plus de 18 mois, on applique un impôt substitutif. L'impôt est équivalent à 0,25% du montant du prêt, à l'exception des financements contractés pour l'achat, la construction ou la restructuration de logements destinés à résidence secondaire, pour lesquels l'impôt s'élève à 2%.

### Les délais d'instruction et de concession

Quand on s'est engagé à acheter une maison dans des délais donnés et que l'on doit payer une amende au vendeur en cas de retard, il est opportun d'être certain des **délais d'instruction**.

En principe, 60 jours peuvent être suffisants pour obtenir un prêt hypothécaire mais **il est nécessaire d'agir avec une prudente avance** et d'illustrer clairement à la banque ses propres exigences, en prétendant que soient respectés les délais prévus.

### Retards ou défauts de paiement : le taux d'astreinte et autres risques

Même si la personne qui demande un prêt n'imagine pas se trouver un jour dans la condition de ne pas pouvoir payer ponctuellement les versements, comme nous l'avons déjà signalé, il faut évaluer attentivement cette éventualité pour éviter que des circonstances défavorables ou imprévues ne produisent de dangereux effets domino.

**La première conséquence, automatique, du retard dans la restitution du prêt est le déclenchement des intérêts moratoires ; le taux de l'astreinte est généralement supérieur au taux ordinaire** afin de décourager le retard dans les paiements. celui-ci aussi, cependant ne peut dépasser des plafonds fixés au risque de peser trop lourdement sur l'emprunteur.

### Le montant de l'hypothèque

L'hypothèque est la garantie que la banque acquiert sur un immeuble, dans le but de faciliter la récupération forcée de son crédit quand le débiteur ne paie pas. Elle est dite de *premier degré* quand elle n'est pas précédée d'autres hypothèques.

Pour déterminer la valeur de l'hypothèque, à la somme prêtée (capital), il faut ajouter les intérêts décidés, les intérêts prévus au titre de retards éventuels dans les paiements, les frais judiciaires éventuels etc. C'est pour cette raison que comme nous l'avons mentionné ci-dessus, l'hypothèque est inscrite pour un **montant même notablement supérieur au montant du prêt**.

En cas de défaut de paiement du prêt, la banque a le droit de faire vendre l'immeuble qui fait l'objet de l'hypothèque aux enchères.

### Les garanties supplémentaires requises par la banque

Au moment de sentir un prêt, la banque doit considérer non seulement la valeur de l'immeuble offert en garantie mais également la **capacité économique du débiteur** de payer les versements du prêt (un élément d'évaluation est la déclaration des revenus). Voilà pourquoi, parfois, on demande la **caution** d'un tiers (par exemple, d'un parent pour un enfant) qui prend ainsi l'engagement de payer le

montant dû par le débiteur en cas d'une défaillance de sa part. Il faut déterminer les limites du montant et de la durée de ladite caution.

### L'extinction anticipée

Dans les contrats de **crédit foncier**, la loi prévoit la **possibilité pour l'emprunteur de restituer le prêt à l'avance**. Le bénéficiaire du prêt peut donc décider, à un certain moment de l'amortissement, de conclure le contrat, en restituant le capital encore dû sur lequel évidemment il cesse de payer les intérêts.

Face à ce manque à gagner, la banque peut, **en général**, et si le contrat le prévoit, réclamer un dédommagement (appelé également **commission** et parfois **astreinte**).

Ne sont prévues ni commissions ni tout autre prestation en cas d'extinction anticipée ou de remboursement partiel anticipé, des prêts stipulés (ou assumés suite à fractionnement) au titre des objectifs suivants : « pour l'achat ou la restructuration d'unités immobilières destinées à l'habitation ou à l'exercice des activités économiques ou professionnelles de personnes physiques ».

### La renégociation, la « portabilité » (ou subrogation) et le « changement » du prêt » (prêt de substitution)

Les variations dans l'évolution du coût de l'argent et les innovations dans les offres sur le marché peuvent faire surgir, dans certains cas, l'intérêt à « **modifier en course** » les conditions des prêts : ces modifications peuvent être effectuées grâce à plusieurs instruments.

La **renégociation** (pour mieux dire parfois ; « *ricontrattazione* » est liée à un nouvel accord des deux parties (banque - client) et peut faire difficilement l'objet d'une revendication unilatérale de la part de l'emprunteur.

L'article 120 *quater* Testo Unico Bancario prévoit une nouvelle modalité pour faire faire des économies aux emprunteurs : il s'agit de la « **portabilité** » (ou **subrogation**). L'emprunteur peut prendre accord avec une nouvelle banque pour obtenir un autre prêt dont le montant est équivalent au précédent, avec lequel éteindre celui qu'il a obtenu auprès de la banque originaire qui ne peut s'y opposer ; le nouveau prêt sera garanti par la même hypothèque déjà accordée comme garantie du prêt originaire ; le coût de l'opération est à la charge de la nouvelle banque.

Afin de jouir de conditions financières plus favorables et d'obtenir éventuellement des liquidités pour satisfaire des exigences financières survenues, il est même possible d'éteindre l'ancien prêt pour en ouvrir un nouveau auprès de la même banque ou d'une autre banque (**prêt de substitution**).

Dans ce cas, il faudra tenir compte des coûts découlant de l'ouverture d'un nouveau contrat de financement.

## LANCER UNE ENTREPRISE EN ITALIE

En Italie, surtout au cours de ces dernières années, il est devenu beaucoup plus facile et plus rapide de lancer une entreprise.

Et ce, grâce également aux procédures simples et rapides, régulières et efficaces qui peuvent être exécutées par un notaire qui agit comme un *one-stop-shop* (guichet unique) qui fournit tous les contrôles de loi pour la constitution de sociétés et pourvoit à l'envoi numérique de toute la documentation nécessaire pour le Registre des entreprises.

L'Italie a récemment rendu le lancement d'une entreprise encore plus simple et rapide soit en réduisant les conditions patrimoniales requise au minimum, soit en allégeant les procédures d'enregistrement. Une société de capitaux, qui jusqu'en 2000 avait besoin d'un délai estimé à environ 150 jours à compter de sa constitution devant le notaire jusqu'à être effectivement opérationnelle, aujourd'hui peut l'être le jour même de la passation de l'acte notarié si elle est urgente et, dans les cas ordinaires, dans les 3-4 jours.

En outre, le système global permet un niveau élevé de garantie suite à un contrôle préventif notarié de légalité et à la fiabilité qui s'ensuit des données gérées avec une infrastructure très efficace et de haute technologie. En Italie, une affaire peut être conduite en tant que firme individuelle ou, si de plus grande dimension, en tant que société.

Les deux types d'institutions sont régis par le code civil italien.

### L'entrepreneur individuel

L'entreprise individuelle est la forme juridique la plus simple et la plus économique pour lancer une activité commerciale ou agricole.

L'entreprise individuelle est adaptée pour ceux qui entendent exercer des activités agricoles ou commerciales de modeste dimension et avec un volume d'affaires relativement peu élevé.

L'entrepreneur individuel assume, en première personne, les risques liés à l'entreprise qui impliquent la possibilité d'aller à l'encontre de la faillite mais il a, par contre, la liberté de prendre, en toute autonomie, toute **décision** en matière de gestion et d'administration liée à **son** activité en exploitant au maximum ses propres capacités entrepreneuriales.

L'entrepreneur a la faculté d'accomplir aisément des transferts d'argent, de l'entreprise à son domaine personnel.

L'entrepreneur est celui qui exerce de façon non occasionnelle une activité économique par le biais de l'utilisation des facteurs de production (capital, travail), personnels ou d'autrui, qui s'avèrent nécessaires pour ce faire.

Le patrimoine de l'entreprise compte tous les biens organisés par l'entrepreneur pour l'exercice de ses activités et prend le nom d'entreprise (*azienda*), *L'azienda*, une fois lancée peut être vendue par l'entrepreneur qui n'entend plus exercer ses activités et désire en monétiser la valeur.

Quant à sa responsabilité, l'entrepreneur est tenu d'assumer les dettes de l'entreprise avec l'intégralité de son patrimoine personnel.

L'entrepreneur individuel ne peut pas avoir d'« associés » mais il peut se prévaloir de collaborateurs en qualité de véritables travailleurs subordonnés. Au cas où les collaborateurs sont par contre des membres de la famille de l'entre-



preneur, on parle d'entreprise familiale soumise à un régime particulier facilité. Lancer une entreprise individuelle est simple et réclame un minimum de formalités.

Il suffit en effet de procéder à l'ouverture d'un compte TVA et à l'inscription de l'entreprise à la chambre de commerce située dans la circonscription de son siège. L'exercice de l'entreprise requiert en outre la délivrance des concessions et des autorisations administratives nécessaires en fonction du type de ses activités.

Le démarrage de l'entreprise ne requiert pas un capital minimum. Le capital destiné par l'entreprise à l'exercice de ses activités est versé sur un compte courant expressément dédié aux affaires de l'entreprise.

Une autre option est représentée par l'achat d'une *azienda* déjà existante. Il est possible par exemple que l'objet de l'activité d'acquisition soit directement une *azienda* ou l'une de ses branches, en un mot un ensemble de biens (meubles et immeubles, machines, marques, brevets, etc.) fonctionnellement destinés à l'exercice d'activités d'entreprises. De par la loi, l'achat de l'*azienda* ne peut être stipulé que par le notaire dans un acte authentique ou une écriture sous seing privée authentifiée.

### Constitution d'une société

L'Italie offre une vaste gamme de choix de formes juridiques pour la création d'entreprises.

Il s'ensuit qu'il faut identifier, même avec l'aide du notaire, le type de société le mieux adapté du point de vue de l'organisation mais également en termes d'objectifs à poursuivre, de capital à engager, de niveau de responsabilité que tout opération légale comporte, les diverses implications fiscales et enfin la complexité de la comptabilité et la conformité organisationnelle.

On distingue les sociétés de personnes et les sociétés de capitaux

### Les sociétés de capitaux en général

Les sociétés de capitaux consistent en des organisations de personnes et de moyens pour l'exercice en commun d'activités de productions, dotées pour ce faire d'une pleine autonomie patrimoniale. Ce qui signifie que seule la société répond avec son patrimoine des obligations sociales.

Les sociétés de capitaux sont dotées de la personnalité juridique, en d'autres termes il s'agit de sujets capables d'assumer en leur propre personne les droits et les obligations découlant de l'activité économique exercée et elles jouissent de parfaite autonomie patrimoniale, c'est-à-dire que leur patrimoine est intégralement autonome par rapport à celui des associés et à l'égard des créanciers c'est uniquement la société qui répond avec son propre patrimoine.

Il existe les types de sociétés suivants :

- les sociétés par actions (S.p.A.);
- les sociétés en commandite par actions (S.a.p.a.);
- les sociétés à responsabilité limitée (S.r.l.);
- les sociétés à responsabilité limitée simplifiée (S.r.l.s.).

### La société à responsabilité limitée (S.r.l.)

La S.r.l. est certainement le type de société le plus utilisé en Italie. La raison principale est la combinaison entre une grande flexibilité d'organisation et une responsabilité limitée. Même si dans le passé, elle était destinée à des entreprises

de dimensions contenues, elle est désormais utilisée même pour des entreprises de dimensions notables dès lors qu'elle est caractérisée par une plus grande souplesse dans l'organisation et également par un profil personnalisé.

Les associés ne sont pas responsables personnellement des obligations sociales, même s'ils ont agi au nom et pour le compte de la société.

Pour utiliser au mieux les caractéristiques de souplesse des sociétés à responsabilité limitée, et donc pour permettre aux associés de modeler la société pour poursuivre ses objectifs spécifiques, il est important d'accorder une grande attention à l'établissement, avec l'assistance constante du notaire, de l'acte constitutif et du statut.

Dans la société à responsabilité limitée, l'acte constitutif doit être stipulé par le notaire qui veille à son dépôt auprès du Registre des entreprises : ce n'est qu'à la suite des inscriptions auprès du Registre compétent que la responsabilité à responsabilité limitée peut se considérer comme effectivement existante.

La matière de l'administration présente également une extrême flexibilité : on pourra avoir un administrateur unique, un conseil d'administration ou également des formes d'administration conjointe (où les administrateurs doivent opérer précisément conjointement) ou disjointe (où chaque administrateur peut opérer seul) ou des formes d'administration mixte conjointe pour certains actes ou catégories d'actes et disjointe pour le reste (sur le modèle des sociétés de personnes).

Un instrument très utile est représenté par lesdits droits particuliers, grâce auquel il est possible d'attribuer à chaque associé des droits particuliers concernant l'administration de la société et la distribution des bénéfices.

Le capital social minimum de la société à responsabilité limitée est de 1 euro.

Dans les S.r.l. dotées d'un capital équivalent ou supérieur à 10.000 euros, à la signature de l'acte constitutif, il faut verser au moins 25% des apports en argent (le reste du capital pourra être versé successivement) et le montant intégral des octrois en nature.

Quand le montant du capital est par contre fixé à moins de 10.000 euros mais est équivalent au moins à 1 euro, les apports peuvent se faire exclusivement en argent et doivent être intégralement versés au moment de la signature.

Également au cas où la société est créée avec un associé unique, le montant intégral du capital social doit être versé.

La société à responsabilité limitée simplifiée a un capital inférieur à 10.000 euros et le contenu de l'acte constitutif est fixé impérativement par la loi : il ne peut donc permettre aucune flexibilité des règles sociales.

### La société par actions (S.p.A.)

La société par actions est certainement le prototype des sociétés de capitaux et elle représente le type principal de société commerciale qui se prête le mieux aux grands investissements.

Ses deux caractéristiques fondamentales sont la responsabilité limitée de tous les associés et la répartition du capital en actions.

La société par actions est nécessairement assujettie au contrôle du collège des commissaires aux comptes. C'est à lui qu'est dévolue la tâche de contrôler l'administration de la société et de veiller sur le respect de la loi et de l'acte constitutif. La S.p.A. se constitue par un acte authentique devant le notaire qui veille à enregistrer l'acte et à inscrire la société dans le Registre des entreprises compétent (celui où est sis le siège social).

Le capital est réparti en actions qui peuvent être également d'un montant minimum d'un euro (« valeur nominale »). Les actions sont des quotes-parts de participation librement transférables. Pour sa constitution, il est requis un capital minimum de 50.000,00 euros dont au moins 25% (vingt-cinq pour cent) du capital social et donc le montant de 12.500,00 euros doit être versé entre les mains des administrateurs et cette opération doit figurer dans l'acte constitutif. Au cas où la société est constituée avec un unique associé, le montant intégral du capital social doit être versé.

### **La société en commandite par actions (S.a.p.a.)**

La société en commandite par action est une société dans laquelle coexistent deux groupes différents d'actionnaires : les associés commanditaires, exclus de l'administration et responsables à la seule hauteur de leur apport, et les associés commandités, administrateurs de droit, responsables personnellement et sans limites. Comme dans les sociétés par actions, les quotes-parts de participation sont représentées par des actions tandis que dans les sociétés en commandite simple le pouvoir de gestion revient aux administrateurs ayant une responsabilité illimitée, même si subsidiaire, pour les obligations sociales.

### **Les sociétés de personnes**

Les sociétés de personnes n'ont pas de personnalité juridique : des obligations de la société répondent également les associés; donc les dettes de la société sont payées également par les associés (Avec quelques exceptions prévues par la loi). Il existe les sociétés suivantes :

#### **• la société simple (S.s.)**

La société simple peut avoir comme objet exclusivement l'exercice d'une activité économique non commerciale et donc essentiellement l'exercice d'activité agricole. Pour sa constitution, la forme écrite est imposée. On ne prévoit pas l'existence d'un capital minimum et les associés sont sans limite responsables pour les obligations sociales, sous réserve d'accord contraire. La société simple n'est pas sujette à la faillite. L'administration et la représentation de la société incombent généralement à chaque associé séparément à l'égard des autres, sous réserve d'accord différent des associés.

#### **• la société en nom collectif (S.n.c.)**

L'acte constitutif de la société en nom collectif doit être rédigé par acte authentique ou par acte sous-seing privé authentifié par un notaire et doit être inscrit au Registre des entreprises. Le nom de la société (la raison sociale) doit contenir le nom d'au moins un des associés et l'indication qu'il s'agit d'une S.n.c. Il n'est pas prévu de capital minimum. Les associés sont responsables sans limite et solidairement pour les obligations sociales et il ne peut être prévu un accord contraire. En tout cas, le créancier de la société ne peut pas demander le versement de la dette de la société directement à l'associé mais il doit d'abord assigner au paiement le patrimoine de la société. La société en nom collectif est sujette à la faillite, qui comporte également la faillite de tous les associés. L'administration et la représentation reviennent généralement à chaque associé de façon disjointe des autres. Cependant, on admet des accords contraires et il est également possible de réserver l'administration uniquement à certains des associés.

#### **• la société en commandite simple (S.a.s.)**

La société en commandite simple est caractérisée par la présence de deux caté-

gories d'associés : - les commandités auxquels est réservée exclusivement l'administration et la gestion de la société et qui ont une responsabilité illimitée solidaire pour l'exercice des obligations sociales ;

- les commanditaires auxquels ne revient pas l'administration, qui répondent des obligations dans la limite de la quote-part qui leur revient, sous réserve de certaines exceptions régies par la loi.

Dans le nom de la société (raison sociale) doit figurer le nom d'au moins un des associés commanditaires et l'indication qu'il s'agit d'une S.a.s. Si l'associé commandité consent à ce que son nom figure dans la raison sociale, il répond devant les tiers, sans limites et solidairement avec les associés commanditaires pour les obligations sociales.

Les associés commandités ne peuvent ni accomplir des actes administratifs ni conclure des affaires au nom de la société, sinon au titre de procuration spéciale pour des affaires particulières. L'associé commandité qui enfreint cette interdiction assume la responsabilité sans limite et solidairement envers les tiers pour toutes les obligations sociales et peut être exclu de la société.



CONSIGLIO  
NAZIONALE  
DEL  
NOTARIATO

Versione francese

