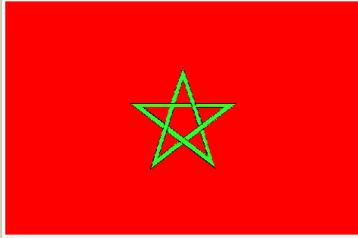


LE NOTARIAT DANS LES
PAYS MÉDITERRANÉENS
HORS UE

Maroc
Algérie
Tunisie



Maroc

700 notaires
32,5 millions
d'habitants



Algérie

1829 notaires
38,4 millions
d'habitants



Tunisie

1100 notaires
10,7 millions
d'habitants

LE STATUT DU NOTAIRE

- Le notaire est un officier public
- Il exerce sa profession à titre libéral
- La profession est réglementée :
 - Maroc : Loi 32.09 du 26 novembre 2011
 - Algérie : Loi 06.02 du 20 février 2006
 - Tunisie : Loi 94.60 du 23 mai 1994 (un projet de loi est en cours)

ACCÈS À LA PROFESSION

Maroc :

- Depuis 2012 (année d'entrée en vigueur de la loi 32.09), la formation s'effectue au sein d'un Institut de formation professionnelle des notaires dont l'accès se fait par concours, après l'obtention d'une licence de droit. Elle dure 4 années : une année de formation théorique et 3 années de stage. L'aspirant notaire est ensuite nommé par arrêté du chef du gouvernement.

Algérie :

- Depuis 2006, il faut obtenir un certificat d'aptitude professionnelle du notariat. Pour cela, un concours a été créé : il donne accès à une formation à l'issue de laquelle le candidat doit réussir un examen professionnel. Il est ensuite nommé par le ministre de la Justice.

Tunisie :

- Après avoir réussi le concours d'inscription au tableau des notaires, le candidat admis intègre ensuite l'Institut supérieur de la magistrature et doit réaliser un stage d'une durée de 6 mois au sein d'une étude. Le stage est sanctionné par un diplôme d'aptitude à la profession de notaire. L'aspirant notaire est ensuite nommé par arrêté du ministre de la justice.

NUMERUS CLAUSUS ET COMPÉTENCE TERRITORIALE

- Le Maroc et la Tunisie n'ont pas fixé de *numerus clausus*, contrairement à l'Algérie.
- Le ressort territorial des offices notariaux en Algérie et au Maroc s'étend à l'ensemble du territoire national, tandis qu'en Tunisie, les notaires ont une compétence territoriale limitée au ressort de la Cour d'Appel dans lequel ils sont installés.

LA MISSION DU NOTAIRE

- Le notaire marocain et le notaire algérien ont pour mission de conférer le caractère authentique aux actes qu'ils reçoivent, que ce caractère soit imposé par la loi ou voulu par les parties
- Le notaire tunisien est chargé de rédiger les conventions et déclarations auxquelles les autorités et les parties veulent prouver par un acte officiel

LES ATTRIBUTIONS DU NOTAIRE

Existe-t-il un
domaine
réservé au
notaire ?

LE NOTAIRE MAROCAIN

Compétences réservées

- Ventes d'immeubles en copropriété
- Ventes d'immeubles en état futur d'achèvement
- Accession-vente

Attributions diverses

- Droit des personnes et de la famille : statut personnel et successoral des non-musulmans
- Droit des affaires : constitution de société, vie sociale des sociétés
- Droit commercial : baux commerciaux, vente de fonds de commerce, etc.

LE NOTAIRE ALGÉRIEN

Un large monopole

- Le notaire algérien a un monopole sur la quasi-totalité des actes
- L'article 324 bis du Code civil algérien impose la forme authentique pour :
 - Les actes portant mutation d'immeubles, de droits immobiliers ou de fonds de commerce ou d'industrie
 - Les cessions d'actions ou de parts sociales
 - Les baux ruraux, les baux commerciaux, les gérances de fonds de commerce ou d'établissements industriels
- Le notaire algérien est également compétent en matière de droit de la famille. A titre d'exemple, l'acte de *fredha* (dévolution successorale) doit être établi devant notaire

Extension du monopole

- L'article 71 du Code civil algérien prévoit que « lorsque la loi subordonne la conclusion du contrat à l'observation d'une certaine forme, celle-ci s'applique également à la convention renfermant la promesse de contracter »
- Lorsque la forme authentique est exigée pour la conclusion d'un contrat, la promesse devra revêtir cette solennité
- Le mandat devra prendre la forme authentique lorsque l'acte juridique qui en est l'objet est soumis à cette forme (article 572 du Code civil algérien)

LE NOTAIRE TUNISIEN

- Les notaires tunisiens sont inquiets quant à l'avenir de leur profession. Un projet de loi, portant sur l'organisation de la profession d'avocats, prévoit de conférer une compétence exclusive en matière de droit des sociétés aux avocats au détriment des notaires
- Cette inquiétude est renforcée en raison des fonctions actuelles du notaire tunisien :
 - Il n'a pas de compétence exclusive
 - Le notaire intervient dans l'établissement des actes de *fredha* (établissement des parts successorales)
 - Mais ils ne peuvent plus rédiger des actes de ventes de fonds de commerce, alors qu'ils gardent leur attribution s'agissant des donations de fonds de commerce

EXISTENCE D'UN TARIF ?

- Jusqu'à la réforme, le tarif du notaire marocain n'était pas réglementé. Désormais, la loi 32.09 prévoit que le notaire perçoit des honoraires dont le montant et les modalités sont fixés par voie réglementaire. Le décret d'application n'a pas encore été adopté. Soulignons que la modernisation du notariat marocain s'est faite en étroite collaboration avec le notariat français. Il est probable que les grandes lignes de la réglementation française soient reprises par le législateur marocain.
- En Algérie, le notaire perçoit des honoraires fixés selon une tarification officielle prévue par un décret 08.243 du 3 août 2008, portant réglementation des honoraires des notaires. Les honoraires sont déterminés en fonction de la nature de l'acte.
- De même, en Tunisie, les honoraires des notaires suivent une tarification officielle prévue par un arrêté de 1975 des ministères de la justice et des finances, et qui fut modifié en 2002. Les honoraires sont établis en fonction de la nature de l'acte.

L'ACTE NOTARIÉ

Définition,
établissement
et fonctions

DÉFINITION DE L'ACTE NOTARIÉ

- Au Maroc, l'acte authentique est défini comme « celui qui a été reçu, avec les solennités requises, par les officiers publics ayant le droit d'instrumenter dans le lieu où l'acte a été rédigé » (article 418 du Code marocain des obligations et des contrats)
- En Algérie, l'acte authentique est « celui dans lequel un fonctionnaire, un officier public ou une personne chargée d'un service public, constate dans les formes légales et dans les limites de son pouvoir et de sa compétence, des faits qui ont lieu en sa présence ou des déclarations, à lui, faites par les intéressés » (article 324 du Code civil algérien)
- L'acte notarié en Tunisie semble avoir une valeur intrinsèque moins importante (il n'a pas la force exécutoire), mais l'on retrouve les autres éléments de l'authenticité (date certaine, force probante, etc.)
- En somme, l'acte authentique est un acte dressé par un officier public compétent. L'acte notarié répond à cette définition, le notaire étant considéré comme une personne délégataire de l'autorité publique dans ces trois pays

ETABLISSEMENT DE L'ACTE NOTARIÉ

Les conditions

- Il doit être rédigé en arabe (Au Maroc, avec possibilité de rédiger dans une autre langue, notamment le français, sur demande des parties)
- Un formalisme est imposé : présence des parties, lecture de l'acte, signature des parties et du notaire, présence de témoins éventuellement, etc.
- L'acte doit être rédigé lisiblement : il ne doit comporter ni blanc, ni surcharge

Particularité tunisienne

- Alors qu'au Maroc et en Algérie, l'acte notarié est reçu par un seul notaire, en Tunisie, il est obligatoirement reçu par deux notaires
- C'était le cas en France. Cette exigence fut supprimée sauf s'agissant de l'établissement d'un testament authentique, d'une révocation expresse d'un testament et de la renonciation anticipée à l'action en réduction

FONCTIONS DE L'ACTE NOTARIÉ

Maroc et Algérie

- L'acte notarié a une fonction probatoire : il fait foi de sa date, de son origine et de son contenu jusqu'à l'inscription de faux
- Le notaire étant un délégataire de l'autorité publique, il détient le sceau de l'Etat : l'acte notarié a ainsi force exécutoire sur tout le territoire national

Tunisie

- Le notaire tunisien a un statut qui paraît un peu flou : l'on ne perçoit pas clairement s'il est véritablement un officier public
- En effet, l'acte notarié n'a pas force exécutoire : le notaire doit transmettre l'acte notarié à un tribunal pour le rendre exécutoire
- Le projet de loi prévoit d'accorder aux actes notariés la force exécutoire

ORGANISATION PROFESSIONNELLE

Maroc :

- Chambre national du notariat moderne du Maroc
- Conseil national des notaires
- Ordre national, représenté par le conseil national (dont le siège est situé à Rabat) et par des conseils régionaux (créé en 2012, adhésion obligatoire)

Algérie :

- Conseil supérieur du notariat
- Chambre national des notaires

Tunisie :

- Association nationale des chambres des notaires de Tunisie
- Chambre des notaires au siège de chaque Cour d'appel

RÉFÉRENCES

- Site de la Chambre nationale du notariat moderne du Maroc : www.notairesmaroc.ma
- Site du CSN : www.notaires.fr
- *Réformes du notariat dans le monde*, entretien avec Me J. TARRADE, Defrésnois, 28 février 2012, n°4, p. 213
- C. ENKOUA, *Maroc : Le notariat modernisé*, Dr. et Patr., janvier 2013, n°221, p. 6 et s.
- Rapport de synthèse du 1^{er} colloque des notariats euroméditerranéens, Marseille, 12 et 13 octobre 2006
- A. BENCHENEB, *Introduction générale à la règle de droit en Algérie*, Editions universitaires de Dijon, 2012, p. 233, n°303
- Site du Ministère algérien de la justice : www.mjjustice.dz
- Site du Ministère tunisien de la justice : www.e-justice.tn
- Site du consulat de France à Tunis : www.consulfrance-tunis.org
- Loi 32.09 du 26 novembre 2011 relative à la profession de notaire (Maroc)
- Loi 06.02 du 20 février 2006 portant organisation de la profession de notaire (Algérie)
- Loi 94.60 du 23 mai 1994 portant organisation de la profession des notaires (Tunisie)

REMERCIEMENTS

Pour les informations qu'ils m'ont communiqué, je tiens à remercier :

- Me Ayari NOUREDDINE, notaire à Tunis ;
- Me Akram BENAÏSSA, notaire à Zaghouan ;
- Me Khader MESSARAD, notaire à Djerba Midoun ;
- Me Bakelli NOUREDDINE, notaire à Alger.



Centre Notarial
de
Droit Européen

Des Notaires au Cœur de l'Europe

Morgan LORTON

Master 2 Droit notarial parcours international et européen
Université Lyon 3