

**MASTER EN DROIT FONCIER ET MANAGEMENT DES AFFAIRES
MODULE : DROIT NOTARIAL.**



**ESSAIE DE LECTURE DES DEUX LOIS SUR LE NOTARIAT
MODERNE AU MAROC**

Introduction :

« Les lois doivent être très spécifiques aux peuples pour qui elles seront appliquées, et c'est rare de trouver des lois d'un Etat semblables à celles d'un autre Etat »

Montesquieu (l'esprit des lois)

Définition du sujet

Le développement des lois notariales au Maroc.

Cadre conceptuel

Le droit notarial

Le notaire selon le dahir 4/5/1925

Le notaire d'après la loi 32-09

Cadre historique

- ❖ **L'antiquité (assimilé à un écrivain public)**
- ❖ **La loi du 16 Mars 1803 (inspirée par des législations européennes)**
- ❖ **Le protectorat Français au Maroc (les secrétaires greffiers)**
- ❖ **Une Codification A vu le jour par le dahir de 4 Mai 1925**
- ❖ **Une nouvelle loi n°32-09 en 2011**

L'intérêt

Théoriquement, notre sujet donne une plus value à la recherche vu l'absence d'étude en la matière.

Pratiquement, il exige avec acuité d'essayer de montrer les tenants et les aboutissants du notariat moderne.

Contexte

Dans un climat marqué par le renforcement de la profession du notaire, sa rigueur, son développement et sa régulation, le contexte national de ce sujet exige la réponse à certaines demandes afin de reformer la loi 32-09.

L'objectif

Un essai de voir le chemin tracé par le notariat moderne de 1925 jusqu'à nos jours et voir les issus éventuels d'une réforme qu'avec le contexte actuel.

Problématique

Dans quelle mesure on peut dire que le notariat dans son état actuel, constitue une réforme profonde du texte de 1925?
répond aux exigences d'une réforme ?

Questions subsidiaires

Comment le notariat moderne a évolué dans la durée ?
Quels sont les dérapages dus au dysfonctionnement des dispositions légales ?
Peut-on redéfinir le notariat moderne ?
Quelles sont les perspectives du notariat qui

Les approches

- ❖ historique
- ❖ analytique

Les hypothèses

- 1) Les lois sur le notariat moderne ont été marquées par des dysfonctionnements théoriques et pratiques.
- 2) Le notariat moderne dans son état actuel et sur la nature longueur d'ondes que l'évolution du droit

Le plan

I. L'évolution des lois sur le notariat moderne au Maroc

A) Du Dahir de 1925 à la loi n°32-09: le statique et le mobile

B) Les dérapages fonctionnels des lois sur le notariat moderne

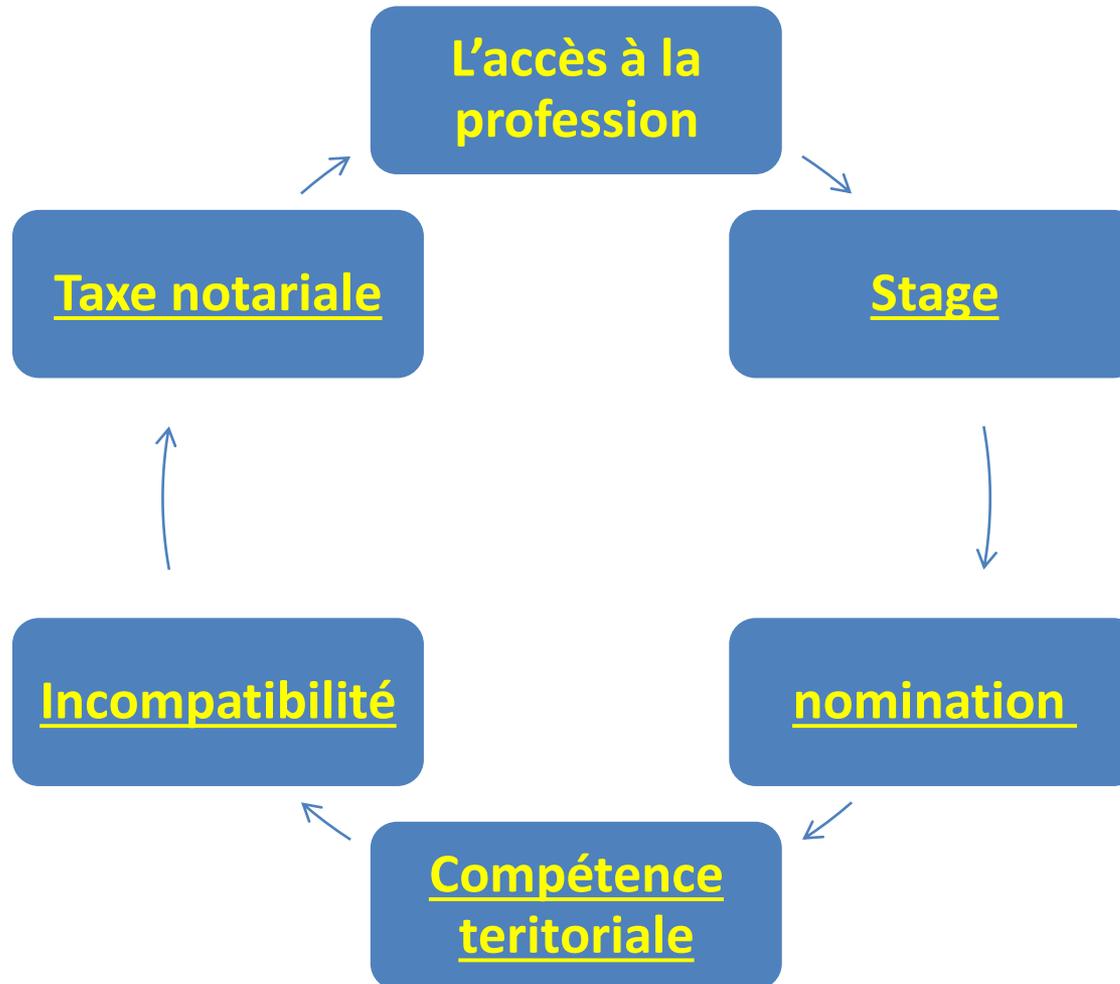
II. Le notariat moderne au Maroc :Vers une nouvelle définition

A) les exigences d'une réforme profonde

B)Le notariat moderne : perspective de changement

I. L'évolution des lois sur le notariat moderne au Maroc

A) Du Dahir de 1925 à la loi n°32-09: le statique et le mobile



L'accès à la profession

Dahir
1925

- Être français ;
- Être âgé de 25 ans
- Être titulaire du certificat d'études juridiques délivré par l'Institut des hautes études marocaines de Rabat.
- Jouir de l'exercice des droits de citoyen ;
- Avoir satisfait aux lois sur le recrutement de l'armée ;
- Avoir subi avec l'examen professionnel,

Loi
32-
09

- Être marocain
- Être âgé entre 23 ans et 45 ans, (avec exception)
- Avoir une licence en droit délivrée par une faculté de droit marocaine
- Jouir de ses droits civiques et civils, être de bonne moralité
- Jouir de l'aptitude requise pour exercer la profession de notaire attestée par un certificat médical
- N'avoir pas été condamné pour un crime ou un délit

Stage (4ans)

Formation de 4 ans près d'un notaire

1ère année du stage est effectuée à l'Institut de formation professionnelle de notariat

La nomination

Par dahir

Par arrêté du chef de gouvernement

Compétence territoriale

Le ressort de la C.A de Rabat/ des T.P.I/ des tribunaux de paix (Art.2)

Dans tout le territoire marocain (Art. 12)

Incompatibilité

Adoptée (Art. 7)

Confirmée (Art. 4) + sanction disciplinaire

Taxe notariale

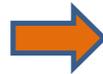
Adoptée (Art. 14, 15 et 16)

Abrogée

B) Les dérapages fonctionnels des lois sur le notariat moderne

❖ Une profession réglementée au statut ambigu

Un fonctionnaire
public (Dahir
1925)

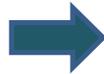


Le notaire échappe à la définition prévue par l'art. 2 du dahir 24 février 1958 réglementant la fonction publique , les raisons :

- 1) il ne fait pas partie des cadres hiérarchisés du ministère de la justice;
- 2) Il peut embaucher au sein de son étude des employés et leur verser lui-même des salaires (interdit au fonctionnaire)
- 3) les articles 79 et 80 du DOC

un arrêt de la Cour d'Appel de Casablanca, en date du 16/06/2006 en appliquant l'al 5 de l'art 39 (En aucun cas la responsabilité de l'Etat ne peut être recherchée).

Une profession
libérale (loi 32-
09)



Cela pose la question de l'indépendance du notaire par rapport à l'Etat :

- 1) il est nommé par la puissance publique, et exerce en son nom,
- 2) Il est détenteur d'une partie de l'autorité publique, dont il détient le pouvoir d'**authentification** des actes,
- 3) Il exerce sa profession sous le **contrôle** du Parquet et du ministère de la Justice qui est le ministère de tutelle,
- 4) Il est détenteur du **sceau de l'Etat**
- 5) Il gère l'argent public.

Autres dérapages

dahir 1925

-Ambiguïté du sort des actes rédigés par des notaires marocains entre 1956 et 2011

-Art. 21 : Toute personne majeure jouissant de ses droits civils, peut servir de **témoin** instrumentaire dans les actes notariés. les femmes marocaines, musulmanes ou Israélites, ne peuvent être témoins.

la loi 32-09

Un déséquilibre dans l'accès à la profession (un accès libre pour certains professionnels et un vrai parcours du combattant pour les stagiaires ordinaires).

Art. 43 _ : « En cas d'existence de pages non visées par le notaire ou non signées par les parties, la nullité n'entachera que lesdites pages »

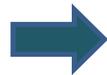
B) Le notariat moderne au Maroc : Vers une nouvelle définition

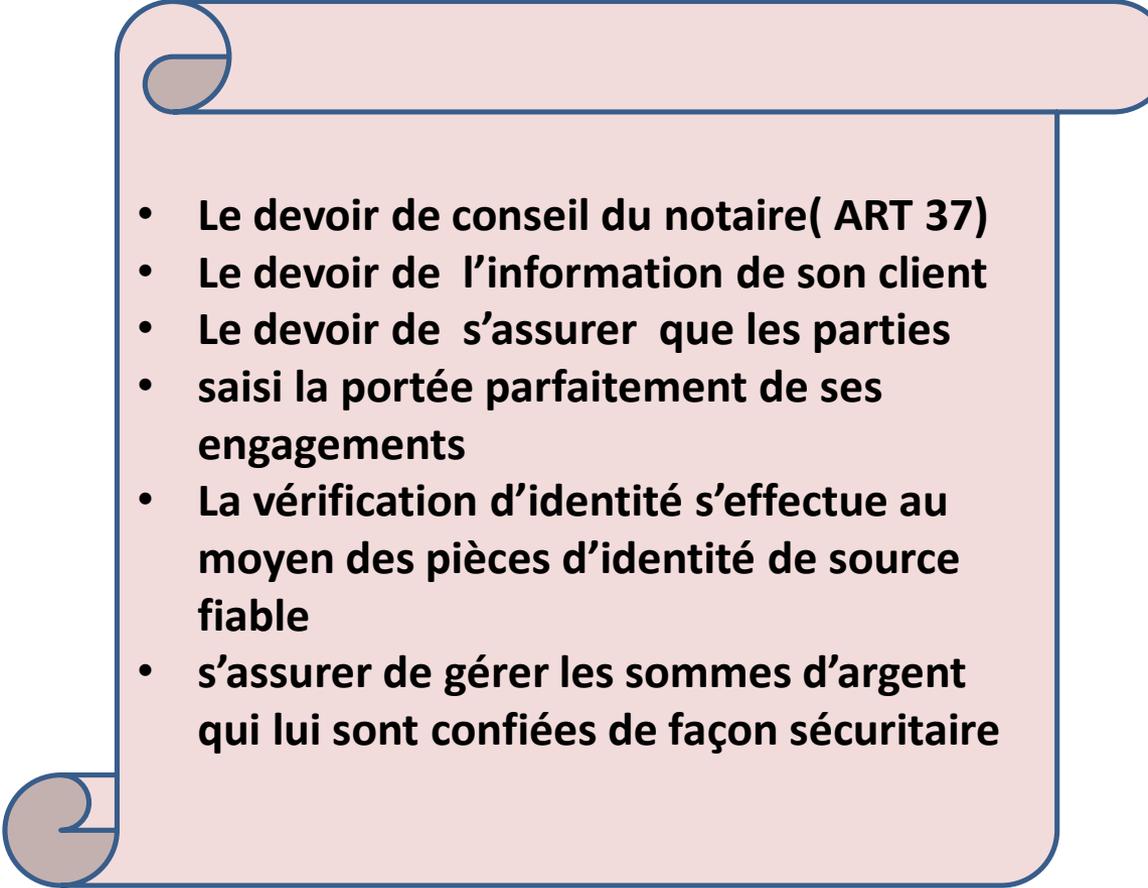
- **La réforme du système judiciaire constitue un pilier essentiel pour consolider la confiance et la crédibilité dans les institutions**
- **Sa Majesté le Roi, que Dieu le préserve, lui a consacré une grande surface dans Ses Discours Royaux, notamment son Discours historique du 20 août 2009, dans lequel Il considéré la Justice comme le fondement essentiel de la sécurité judiciaire et de la bonne gouvernance et un facteur d'impulsion du développement**
- **Le Souverain a affirmé encore une fois la nécessité de réformer la Justice dans le Discours Royal du 9 mars 2011, et parmi les recommandations soulignées par la haute instance du Dialogue National Sur la Réforme du Système judiciaire c'est Revoir les conditions d'accès aux professions judiciaires**

- **secteur foncier projet du Millennium Challenge Corporation est doté d'un vise l'accroissement de la productivité du foncier**
- **environnement favorable à l'initiative privé**
- **Cadre institutionnel de la profession du notariat adapté au contexte**
- **l'évolution du domaine contractuel par exemple contrat électronique exige une refonte de la loi sur le notariat**



Les devoirs et obligations



- 
- **Le devoir de conseil du notaire(ART 37)**
 - **Le devoir de l'information de son client**
 - **Le devoir de s'assurer que les parties saisi la portée parfaitement de ses engagements**
 - **La vérification d'identité s'effectue au moyen des pièces d'identité de source fiable**
 - **s'assurer de gérer les sommes d'argent qui lui sont confiées de façon sécuritaire**

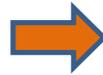
Autres obligations



L' 47 loi 32.09 : le notaire doit :

- **soumettre, à la formalité d'enregistrement, des copies des écritures et des actes certifiées conformes à l'original par lui, au bureau d'enregistrement compétent,**
- **s'acquitter du montant dû dans le délai fixé par la loi**
- **accomplir les formalités nécessaires à l'inscription aux registres fonciers et toutes autres formalités afin de garantir.**
- **Les parties concernées peuvent dispenser, sous leur responsabilité, le notaire des formalités de publicité et de notification. Ceci est indiqué dans l'acte ou dans un document séparé dont la date est établie, signé par la partie intéressée**

La
responsabilité



l'identité et de la qualité des parties sous **sa responsabilité** ART 37 loi 32-09 . ce qui engage la responsabilité du notaire en l'absence d'octroi de d'où la nécessité de l'intervention du législateur pour enlever cette ambiguïté par l'attribution au notaire des moyens nécessaires pour la vérification de l'identité des parties ou par l'abrogation du terme **sous sa responsabilité**



La
responsabilité



Pour engager la responsabilité civile du notaire-faute- préjudice-dommages -intérêt
une faute (Annexe arrêt de la cour de cassation N°322 en date du 25/1 /2011)

La règle :le notaire doit indemniser l 'acquéreur du fonds de commerce du fait de ne pas signifier le transport des droits et créances selon l'art **195 du Doc** qui edicte « le cessionnaire n'est saisi a l'égard du débiteur et des tiers que par la signification du transport faite au débiteur » **la cour de cassation a cassé et renvoyé l'affaire** a la même juridiction autrement constituée

Le cas aussi du jugement de 05/12/2018 par le TPI Meknes a déclaré le notaire responsable et n'a pas fait son devoir de conseil d'éclairer les parties sur la portée et les conséquences de son ou ses engagements .en se basant sur l'article 26 et 27 de la loi 32 .09 et condamné le notaire à payer le prix de la vente et une indemnité de 50000dhs

- . « obligation du vendeur est devenu obligation du notaire » alors que le notaire selon cette article peut les formalités pour inscrire l'acte au registre foncier ou tout acte précité sauf que la question et le problème qui se pose en pratique est que le notaire ne peut pas intenter une action en justice pour l'inscription d'un acte rédigé par lui parce que les tribunaux jugent l'action irrecevable pour défaut de qualité (annexe jugement n°159 rendu par le tribunal administratif de Casablanca en date du 24/7/2007 dossier 121/2007 « la règle intenter une action par le notaire pour main levée d'opposition faite par le percepteur des sommes déposées chez le notaire demande irrecevable pour défaut de qualité d'ester en justice »)

- Si la responsabilité du notaire est engagée et qu'il est insolvable Le fonds d'assurance des notaires selon l' Article 94 : Le Fonds d'assurance institué en vertu de l'article 39 du dahir du 10 chaoual 1343 (4 mai 1925) relatif à l'organisation du notariat, prend l'appellation de " Fonds d'assurance des notaires ". 11 . Ce fonds est doté de la personnalité morale. Il est administré par un conseil et géré par la Caisse de dépôt et de gestion
- . Ce fonds est destiné à garantir le paiement des sommes à verser aux parties lésées en vertu d'une décision judiciaire, en cas d'insolvabilité d'un notaire ou de son suppléant, et d'insuffisance des sommes versées par la compagnie d'assurance au titre de dommages et intérêts, ou de défaut d'assurance.(annexe jugement du tribunal administratif de Rabat n°3650 en date du 12/6/2014 dossier n°686/112/2013 « la règle est que l'action en indemnisation contre le notaire et la demande de subrogation du fonds d'assurance en cas d'insolvabilité revient au tribunal de 1ère instance il s'agit de .
-
-
-

la responsabilité civile du notaire et le juge de l'action principale juge l'accessoire et ordonne sa subrogation à la place du notaire en cas de son insolvabilité » et cet arrêt prouve que le notaire reçoit les actes auxquels la loi impose le caractère d'authenticité attachée aux actes de l'autorité publique mais ne jouit pas de la qualité d'officier public

Et à ce propos il est à signaler que l'acte authentique ne bénéficie pas de la force exécutoire comme en France où le contrat est exécuté par un huissier de justice comme un jugement

2)Notariat moderne perspective

La loi n°32-09 a suscité beaucoup d'espoirs mais aussi quelques craintes quant à l'avenir de la profession notariale.

- L'espoir est permis au regard de plusieurs dispositions légales qui renforcent et parachèvent le statut du notaire à travers notamment l'aménagement de son régime de responsabilité
- moraliser la profession par la mise en œuvre du code déontologique
- prévoir une formation continue des notaires pour une mise à jour des informations juridiques et assurer la performance .
- penser à créer des laboratoires de recherches scientifiques
- l'ordre des notaires est dans l'obligation d'adopter une stratégie de travail et fixe des objectifs en vue de manager la profession tout en gardant son rôle de gardien des intérêts moraux et pécuniaires de la profession .
- Répondre aux hypothèses : dysfonctionnement

Conclusion

.En guise de conclusion, on peut dire que la loi n°32-09 sur le notariat moderne a suscité beaucoup d'espoirs mais aussi quelques craintes quant à l'avenir de la profession notariale.

L'espoir est permis au regard de plusieurs dispositions légales qui renforcent et parachèvent le statut du notaire à travers notamment l'aménagement de son régime de responsabilité civile ; l'accès à la profession et la création de l'ordre national des notaires. Mais, le doute s'installe quant à l'indépendance de cette profession et sa capacité à envisager le futur.

Bibliographie :

Ouvrages

- Maître EL AOUFIR Mohammed Fayçal , La fonction notariale, 1^{ère} édition : 2008
- Maître EL AOUFIR Mohammed Fayçal, La déontologie professionnelle notariale, 1^{ère} édition : 2015

Mémoire

- Pierre Joffre, Les rapports entre le notariat et l'Etat : un exemple de l'impossible réforme des professions réglementées, 2013, Université de Lyon

Lois et règlements :

- Loi Ventôse 16/03/1803
- Dahir des obligations et contrats 12/08/1913
- Dahir 04/05/1925
- Loi 32-09
- Le décret portant n° 2.12.725 du 8 mars 2013
- L'arrêté du ministre de la justice et des libertés numéro 4096.12 du 6 décembre 2012 fixant la réforme de la plaque apposée à l'extérieur ou à l'intérieur de l'immeuble abritant l'étude du notaire

Jurisprudence :

- Arrêt du tribunal administratif de Rabat du 12/6/2014 n° de décision 3650
- Arrêt de la cour de cassation du 25/01/2011 n° de décision 322
- Arrêt de la cour d'appel de Meknès du 5/12/2018 n° de décision 1256