

Loi n° 94-60 du 23 mai 1994, portant organisation de la profession des notaries

Au nom du peuple,
La chambre des députés ayant adopté,
Le Président de la République promulgue la loi dont la teneur suit :

Chapitre I

Des dispositions générales

Article Premier. - Le notaire a qualité d'officier public et est soumis dans l'exercice de sa profession à la présente loi .

Art. 2. - Le nombre des notaires auprès de chaque circonscription des cours d'appel est fixé par décret pris sur proposition du ministre de la justice.

Art. 3. - Le notaire relève du procureur général près la cour d'appel et il est sous le contrôle direct du procureur de la République de la circonscription de son lieu d'exercice.

Art. 4. - Tous les notaires sont égaux dans les attributions et dans le droit de les exercer dans toute la circonscription du tribunal de première instance de leur lieu d'exercice .

Les notaires installés dans les circonscriptions des tribunaux de première instance de Tunis, Ariana ou Ben Arous ont le droit d'exercer leurs activités dans toutes ces circonscriptions .

Art. 5. - Le notaire porte une carte professionnelle délivrée par le ministère de la justice. Il est tenu de la restituer dès la cessation de sa profession .

Chapitre II

De l'inscription au tableau

Art. 6. - Le tableau des notaires est fixé par arrêté du ministre de la justice

Le candidat au concours d'inscription à ce tableau doit remplir les conditions suivantes :

- Etre de nationalité tunisienne depuis cinq ans au moins.
- Jouir de ses droits civiques et politiques et sans antécédents judiciaires.
- Etre titulaire de la maîtrise en sciences juridiques de l'une des facultés de droit ou d'un diplôme étranger équivalent.
- Ne pas avoir plus de cinquante ans.
- Avoir réglé sa situation à l'égard du service national.

Art. 7 - L'admis au concours doit aussi pour être inscrit au tableau, passer une période de stage organisé par l'institut supérieur de la magistrature d'une durée de six mois sanctionnée par un diplôme d'aptitude à la profession. L'organisation du stage, les conditions d'octroi du diplôme d'aptitude et l'organisation du concours, sont fixés par arrêté du ministre de la justice.

Art. 8 - Peuvent être inscrits au tableau des notaires sans la condition d'âge ni le concours :

- Les magistrats,
- Les avocats inscrits au tableau principal
- Les agents publics titulaires de la maîtrise en sciences juridiques et exerçant ultérieurement une activité juridique principale pendant une durée de dix ans au moins.

Les agents publics visés ci-dessus sont soumis à la période de stage prévue à l'article 7 de la présente loi.

Art. 9 - Le notaire prête, avant d'exercer ses attributions, devant la cour d'appel du lieu de son exercice le serment suivant:

"Je jure par Dieu tout puissant d'exercer mes attributions en toute loyauté et impartialité et de préserver l'honneur et le secret professionnel".

Art. 10 - Le notaire dépose au Ministère de la Justice, avant d'exercer ses attributions, sa signature sur papier, en contre partie d'un récépissé dont le numéro sera porté au dessous de sa signature.

Art. 11 - Le notaire nommé, est tenu d'accomplir les formalités nécessaires à l'exercice de ses attributions dans un délai ne dépassant pas trois mois à compter de la date de la notification de son inscription au tableau, faute de quoi, il est considéré comme défaillant et son nom sera rayé par arrêté du ministre de la justice après une mise en demeure par lettre recommandée.

Chapitre III

Des attributions

Art. 12. - Le notaire est chargé de :

- rédiger les conventions et déclarations auxquelles les autorités et les parties veulent prouver par un acte officiel.
- accomplir des interrogations ayant trait aux obligations.
- rédiger les quote-parts sur la base des certificats de décès.

Il est en outre chargé des attributions que lui confient les lois spéciales.

Les actes notariés ne peuvent être reçus que s'ils sont accomplis par deux notaires et inscrits dans des registres spéciaux avec la précision de leurs dates, leur dépôt et la délivrance d'extraits de ces actes conformément à la loi.

Chapitre IV

Des positions légales de notaires

Art. 13. - Les notaires sont en position d'activité ou en position de non activité .

Art. 14. - Le notaire en position d'activité est celui qui est inscrit au tableau des notaires et exerce effectivement sa profession.

Art. 15. - Le notaire est considéré en position de non activité par arrêté du ministre de la justice et ce :

- par mesure disciplinaire,
- par suite d'incapacité physique,
- dans les cas cités aux articles 40 et 41 la présente loi.
- sur demande motivée de l'intéressé pour une durée de cinq ans au maximum.

Dans le dernier cas, le notaire doit produire chaque année, les documents nécessaires justifiant la nature de ses occupations et tous éléments d'information permettant au ministre de la justice d'apprécier la possibilité de son maintien dans cette position et à défaut de quoi il est considéré démissionnaire.

Art. 16. - A la fin de la position de non activité, le notaire réintègre son poste dans le lieu où il exerçait initialement en cas de vacance.

Si sa situation en position de non activité découle d'une incapacité physique ou dans le cas prévu par l'article 40, il bénéficie de la priorité sur l'ensemble des postulants, pour réintégrer son poste dans le lieu où il exerçait initialement.

Art. 17. - Le notaire peut démissionner de la profession, la démission est présentée au ministre de la justice par demande écrite.

La démission est considérée acceptée après six mois de la réception de la demande si aucune décision d'acceptation n'a été prononcée durant cette période.

La démission n'empêche pas le déclenchement des poursuites disciplinaires.

Art. 18. - La qualité d'honoraire peut être accordée par arrêté du ministre de la justice à tout notaire ayant cessé son service et sur proposition du procureur général près de la cour d'appel compétent et à l'initiative de la chambre des notaires compétente

Chapitre V

Des droits et des obligations

Art. 19. - Le notaire tient un registre-brouillard et un registre-minute délivrés par le ministère de la justice. Le registre minute est timbré, visé, côté et signé, il présente tous les trois mois ses registres pour visa du procureur de la République auprès du tribunal de première instance du lieu de sa résidence .

Le registre-brouillard ou le registre-minute terminés doit être clôturé par le procureur de la République et classé au greffe du tribunal de première instance. Le notaire peut garder le dernier registre-minute clôturé.

Art. 20. - Le notaire est tenu d'énoncer pour chaque acte établi, son nom personnel, lieu de résidence, le lieu de la convention et son temps, année, jour, mois et heure d'après les calendriers hébraïques et grégoriens. Il est indiqué de rédiger lisiblement chaque acte, en un seul registre, sans abréviation ni blanc ni intervalle ni surcharge. Il doit indiquer les noms, prénoms, professions, domiciles, nationalités, lieux et date de naissance des parties et inscrire en toutes lettres les sommes d'argent et les dates.

Lorsque l'acte concerne un immeuble immatriculé, il doit être rédigé conformément aux prescriptions des articles 373 et 377 ter. du code de droits réels.

Les renvois et apostilles ne peuvent être écrits qu'en marge, sauf en cas d'empêchement ils seront portés à la fin de l'acte. Ils sont signés par le notaire et les autres signataires de l'acte; de plus ils doivent être approuvés par les parties contractantes sous peine de nullité du renvoi .

Il ne doit y avoir ni correction, ni surcharge, ni rature, ni addition dans le corps de l'acte et toute opération de ce genre est considérée nulle .

S'il est indispensable de rayer certains mots leur nombre doit être mentionné à la fin de l'acte et approuvé de la même manière que pour les renvois écrits en marge

Art. 21. - Le notaire est tenu de consigner, en présence des parties et séance tenante, les engagements pris par eux sur son registre-brouillard. L'inscription des dires des parties, quoique sommaire doit comprendre tous les éléments essentiels de l'acte qui sera rédigé ultérieurement sur le registre-minute.

Art. 22. - Le notaire qui n'a pas procédé à la rédaction donnera lecture de l'intégralité du brouillard faite sur le registre-brouillard aux parties qui doivent signer avec lui sur le registre-brouillard, il doit faire mention en fin de l'acte, avant de signer, de la lecture à haute voix aux parties en présence du notaire assesseur. La personne illétrée ou qui ne peut signer, appose son empreinte digitale, le notaire écrit au dessous de chaque empreinte le nom de l'intéressé .

Le défaut de signature ou d'empreinte digitale sur le registre-brouillard entrainera la nullité de l'acte d'une manière irrévocable si les mêmes signatures ou empreintes ne figurent pas également sur le registre-minute .

Art. 23. - Outre les conditions exigées à l'article ci-dessus, les actes de disposition de leurs biens passés par des personnes atteintes d'infirmités majeures telles que la surdité, le mutisme et la cécité et autres infirmités similaires, doivent être rédigés en

présence d'une personne désignée par le président du tribunal de première instance.

Art. 24. - L'identification des parties contractantes doit se faire par la carte d'identité nationale ou par deux personnes majeures qui apposent leurs signatures sur le registre-brouillard après mention du numéro de la carte d'identité nationale de chacune d'elles et sa date et son lieu d'émission .

Art. 25. - Si les parties contractantes ne comprennent aisément pas la langue arabe, les notaires sont tenus, de se faire assister d'un interprète assermenté qui mentionne ses nom, prénom, adresse, numéro de la carte d'identité nationale et la date de son émission, à moins qu'eux-même ne possèdent une connaissance suffisante de la langue desdites personnes et dans ce cas mention en est faite en bas de l'acte .

Art. 26. - L'acte remis aux parties est signé par les deux notaires et certifié conforme à l'original figurant sur le registre-minute .

Art. 27. - Il est interdit aux notaires de communiquer les actes qu'ils ont rédigés, à d'autres personnes qu'aux intéressés eux-mêmes et à leurs héritiers sous peine de sanction disciplinaire en sus de dommages-intérêts.

Art. 28. - Les notaires ne peuvent délivrer des copies des écrits que sur autorisation du président du tribunal de première instance du lieu de son exercice. L'expédition doit mentionner le nom du magistrat qui a autorisé la remise, le nom de la personne à qui elle est délivrée, la cause de sa remise et le nombre des copies.

Il est mentionné avec précision de la date de la remise de ces copies en marge de l'original sur le registre-minute.

Art. 29. - Le notaire a droit pour toute opération à une rémunération conformément à un tarif fixé par arrêté conjoint des ministres de la justice et des finances .

La rémunération du notaires est à la charge des parties. Elle est avancée par le requérant, sauf dispositions contraires ou accord préalable entre les parties, qui en reçoit quittance détachée d'un carnet à souches délivré par le ministre de la justice .

Le notaire ne peut exercer le droit de rétention sur les documents et autres qui lui sont remis dans le cadre de son travail qu'après ordonnance sur requête du président du tribunal dont il relève.

Le notaire peut s'abstenir de délivrer les actes qu'il a rédigés jusqu'à réception de la totalité de sa rémunération et des droits dûs.

Le requérant est tenu par décision du président de tribunal de première instance dont relève l'acte accompli de payer la rémunération du notaire et les droits dûs

L'action des notaires pour des actes de leur ministère se prescrit par une année à compter de la date du dernier acte.

Art. 30. - Le notaire doit mentionner en bas de l'original et de la copie de chaque acte, le montant de la rémunération perçue avec indication détaillée par articles des frais et à défaut de quoi il sera puni d'une amende égale au double de cette rémunération.

Le notaire qui perçoit sciemment des sommes en plus de sa rémunération légale encourt une amende de trois mille dinars.

Art. 31. - Les amendes encourues par les notaires dans l'exercice de leurs fonctions sont recouvrées conformément aux dispositions en vigueur en matière d'enregistrement. Elles ne font pas obstacle, aux poursuites pénales, disciplinaires, ou civiles.

Art. 32. - Tout litige surgissant entre le notaire et son client concernant la rémunération et les frais, sera tranché par décision, sans appel du président du tribunal de première instance du lieu d'exercice.

Le notaire est tenu par décision sur requête du président du dit tribunal de rembourser les sommes perçues en plus. Le président du tribunal saisit de l'affaire, instruit la plainte, étudie les demandes du ministère public et prononce sa décision dans un délai ne dépassant pas cinq jours.

Art. 33. - Toute somme que le notaire reçoit pour le compte de son client, lui sera remise dans un délai maximum de quinze jours . En cas d'empêchement il est tenu de la consigner au nom de son client dans la caisse des dépôts et consignations au trésor public dans un délai de six jours ouvrables de l'expiration dudit délai faute

de quoi il supporte l'intérêt légal en matière commerciale et ce nonobstant les poursuites disciplinaires.

Art. 34. - Le notaire est tenu de résider au lieu mentionné à l'arrêté de sa nomination. Il peut le changer temporairement après autorisation motivée du Procureur de la République près du tribunal de première instance de son lieu d'exercice.

Art. 35. - Le notaire pourra exercer son activité d'une manière exceptionnelle et pour des causes justifiées, en dehors de la circonscription de sa compétence territoriale dans la limite de la circonscription de la cour d'appel sur autorisation motivée du procureur général près la cour d'appel dont il relève.

Art. 36. - La mutation du notaire ne peut avoir lieu qu'en cas de vacance et à la suite d'une demande expresse de l'intéressé. En cas de pluralité pour un même poste, la priorité sera accordée au notaire bénéficiaire de la nomination la plus ancienne. En cas d'identité de date de nomination le plus âgé sera choisi. Il sera procédé au tirage au sort dans le cas où les postulants ont le même âge.

Art. 37. - L'étude du notaire doit être convenable à l'exercice de la profession, il doit être en état de préserver le secret professionnel.

Le notaire a droit d'apposer une plaque de dimension normale à la façade de l'étude indiquant uniquement son nom et sa profession.

Il doit informer le procureur général près la cour d'appel, ainsi que l'ordre national des notaires de cette adresse ainsi que tout changement qui pourrait y intervenir.

Il est interdit au notaire d'avoir plus d'une étude.

Art. 38. - Le notaire est obligé d'accomplir les actes requis de lui. Il ne peut refuser de prêter son concours sauf empêchement légal, excuse valable ou motif de récusation ayant trait à la parenté, l'alliance ou les liens familiaux conformément aux prescriptions de la loi.

Art. 39. - Il est interdit au notaire de :

- se porter cessionnaire des droits litigieux au sens de l'article 567 du code des obligations et contrats,
- participer dans n'importe quelle affaire dans laquelle il a précédemment accompli un acte relatif à son objet,
- se constituer garant sous n'importe quel titre des prêts dont il a rédigés ses actes,
- servir de prête-noms en aucune circonstance même pour les actes autres que ceux désignés ci-dessus.

Art. 40. - Il n'est pas permis de cumuler l'exercice de la profession de notaire avec le mandat à l'assemblée nationale. Il n'est pas aussi permis de cumuler avec toute une fonction publique donnant droit à une prime de fonds de l'Etat, des collectivités publiques locales ou des établissements publics à l'exception de l'enseignement du droit ou l'exécution d'une mission provisoire et limitée dans le temps ne dépassant pas cinq ans.

Si le notaire est chargé d'une mission publique non limitée dans le temps susceptible de l'empêcher de se consacrer à la profession de notaire, il sera mis en non activité.

Art. 41. - Il n'est pas permis de cumuler la profession de notaire avec la profession d'huissier-notaire,

Il est interdit au notaire d'exercer les activités suivantes:

- exercice du commerce de tous genres, selon les dispositions du code de commerce,
- assumer une responsabilité dans des sociétés ou entreprises d'industrielles, commerciales ou financières susceptibles de lui faire acquérir la qualité de commerçant,
- exercice de toute autre activité incompatible avec l'honneur de la profession.

Art. 42. - Le notaire est dépositaire des titres, plans et documents à lui remis par l'une des parties ou par la justice. Il sera tenu d'en donner reçu extrait d'un carnet à souche à lui délivré par le ministère de la justice.

Art. 43. - Si l'une des parties est lésée lors ou à l'occasion de l'exercice du notaire de ses fonctions, ce dernier sera tenu responsable suivant les dispositions du droit commun.

Art. 44. - Dans l'exercice de ses attributions, le notaire est assimilé au fonctionnaire aux termes de l'article 82 de code pénal.

Art. 45. - En cas de décès d'un notaire de cessation de sa fonction pour quelque cause que se soit ou dans le cas d'empêchement provisoire justifié, le procureur général près la cour d'appel désigne un vacataire parmi les notaires de la même circonscription judiciaire et en informe le ministre de la justice.

Il faut présenter immédiatement dans tous les cas, les registres du notaire au procureur de la République qui appose une mention motivée de clôture et ordonner leur dépôt au greffe du tribunal.

Chapitre VI

De la discipline

Art. 46. - Toute infraction aux lois et à la déontologie de la profession, toute atteinte à son honneur et à sa dignité commises par le notaire même en dehors de l'exercice de l'activité impliquent une sanction disciplinaire.

Section I

Des poursuites et sanctions disciplinaires

Art. 47. - Il est créé auprès de chaque cour d'appel, un conseil de discipline composé comme suit :

- le premier président de la cour d'appel ou le vice-président du lieu de résidence du notaire traduit, président.
- un conseiller auprès de la cour d'appel désigné par le premier président - membre rapporteur.
- un représentant du ministère des finances. (service de l'enregistrement), membre.
- deux représentants de la chambre des notaires, membres.

Art. 48. - Les peines disciplinaires applicables aux notaires sont les suivantes:

- les sanctions du 1^{er} degré consistant à :
 - l'avertissement
 - le blâme
- les sanctions du second degré consistant à :
 - la suspension pour une période maximale de six mois
 - la révocation.

Les sanctions du premier degré sont prononcées par le Premier président de la cour d'appel, au vu d'un rapport du procureur de la République du tribunal de première instance du lieu d'exercice du notaire en question, ou sur demande de l'ordre national des notaires ou toute autre personne ayant intérêt, et ce après avoir demandé du notaire mis en cause de présenter ses observations par écrit dans un délai d'une semaine.

Les sanctions du second degré sont prononcées par le Ministre de la Justice après avis du conseil de discipline.

Art. 48. - Les peines disciplinaires applicables aux notaires sont les suivantes:

- les sanctions du 1^{er} degré consistant à :
 - l'avertissement
 - le blâme

- les sanctions du second degré consistant à :
- la suspension pour une période maximale de six mois
- la révocation .

Les sanctions du premier degré sont prononcées par le Premier président de la cour d'appel, au vu d'un rapport du procureur de la république du tribunal de première instance du lieu d'exercice du notaire en question, ou sur demande de l'ordre national des notaires ou toute autre personne ayant intérêt, et ce après avoir demandé au notaire mis en cause de présenter ses observations par écrit dans un délai d'une semaine.

Les sanctions du second degré sont prononcées par le Ministre de la Justice après avis du conseil de discipline.

Art. 49. - Le notaire est traduit devant le conseil de discipline par arrêté du ministre de la justice .

Art. 50. - Le ministre de la justice peut prononcer contre le notaire poursuivi pénalement pour des infractions intentionnelles, une interdiction d'exercer la profession jusqu'à solution de l'affaire pénale. Il peut aussi interdire tout notaire poursuivi disciplinairement, d'exercer la profession pour une durée ne dépassant pas trois mois .

Art. 51. - Le président du conseil de discipline, procède dès réception, du dossier à la désignation du magistrat rapporteur, aux fins d'enquête.

Le magistrat rapporteur convoque par lettre recommandée avec accusé de réception le notaire pour comparaitre personnellement devant lui dans un délai de quinze jours, il lui donne communication du dossier de l'affaire, lui permet de prendre copies des documents et lui accorde un autre délai de quinze jours pour présenter ses explications et justifications.

Il reçoit du ministère public les observations en l'objet.

Le magistrat-rapporteur consigne les résultats de son travail dans un rapport sans émettre d'avis qu'il adresse au président du conseil de discipline, dans un délai maximum de deux mois à compter de la date de signification de sa désignation .

Art. 52. - Le président du conseil de discipline, fixe la date de la réunion du conseil, convoque ses membres et convoque le notaire de la même façon que citée à l'article ci-dessus quinze jours avant la tenue de la séance au moins.

Le notaire a droit à la communication de son dossier et de se faire assister dans sa défense par un avocat ou par un de ses collègues.

Le conseil de discipline siège en chambre de conseil .

Dans le cas où le notaire ne se présente pas ou se présenter sans formuler de réponse, il est passé outre et le conseil poursuit ses délibérations.

Art. 53. - Le conseil de discipline propose au ministre de la justice la sanction adéquate.

Le ministre de la justice notifie la décision qu'il prononce au notaire en question par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai de quinze jours.

Art. 54. - La prescription des poursuites disciplinaires est de trois ans à compter de la date de la commission de la contravention disciplinaire.

Art. 55. - Dans le cas où le fait reproché au notaire est à la fois d'ordre disciplinaire et pénal, l'action disciplinaire se prescrit selon les mêmes délais prévus pour l'action pénale .

Art. 56. - Les poursuites disciplinaires ne font pas obstacle au déclenchement des poursuites pénales.

Section II De la révocation

Art. 57. - Le ministre de la justice peut ordonner la levée de la sanction de révocation du notaire et ce après cinq ans au moins de la date de décision de révocation.

Toutefois lorsque la révocation découle d'une condamnation pénale, elle ne peut être levée qu'après recouvrement du notaire en question de ses droits ou à la suite d'une amnistie ou si la sanction est annulée par le moyen de revision .

Chapitre VII

Des chambres des notaires et de l'association nationale

Art. 58. - Il est créé une chambre des notaires au siège de chaque cour d'appel qui comprend obligatoirement tous les notaires relevant de sa compétence.

Ces chambres peuvent se grouper en une association nationale.

Art. 59. - Les chambres des notaires bénéficient de la capacité d'ester en justice, acquérir à titre onéreux posséder et administrer :

- les cotisations de leurs membres et les fonds reçus par elles,
- les locaux et le matériel destinés à leurs administrations et à la réunion de leurs membres,
- les immeubles nécessaires à l'accomplissement de leurs attributions.

Art. 60. - Les notaires en exercice sont tenus de verser dans chaque année, le montant de cotisation tel que fixé par l'assemblée générale de la chambre concernée.

Art. 61. - Les chambres des notaires fonctionnent par un règlement intérieur approuvé par le ministre de la justice.

Art. 62. - La Chambre des notaires a pour attributions ce qui suit :

- fixer le budget.
- organiser des séminaires scientifiques et professionnels et des conférences de recyclage.
- représenter les notaires, aux congrès internationaux, après approbation du procureur général près la cour d'appel.

Le président de la chambre a pour attributions de représenter les notaires auprès des autorités.

Chapitre VIII

Des dispositions transitoires

Art. 63. - A titre exceptionnel et pour une durée de trois ans à compter de la promulgation de la présente loi, le ministre de la justice peut par arrêté dispenser les candidats au concours d'inscription au tableau des notaires de la licence en sciences juridiques à condition qu'ils aient suivi avec succès la première année en sciences juridiques à l'une des facultés de droit, ou ayant obtenu un diplôme étranger équivalent.

Art. 64. - Les huissiers notaires en exercice peuvent pour une durée d'un an à compter de la promulgation de la présente loi choisir l'inscription au tableau des notaires.

Art. 65. - Sont abrogées toutes dispositions antérieures contraires à la présente loi et notamment le décret du 24 juin 1957 portant réorganisation de la profession de notaires, institution des huissiers notaires et des clercs assermentés, toutefois demeurent en vigueur les dispositions du dit décret en ce qui concerne les huissiers notaires lorsqu'elles ne sont pas contraires aux dispositions de la présente loi.

La présente loi sera publiée au Journal Officiel de la République Tunisienne et exécutée comme loi de l'Etat.

Tunis, le 23 mai 1994.

Zine El Abidine Ben Ali