

UNION DES COMORES

Unité-Solidarité-Développement

Le Président



Moroni, le 23/12/2025

DECRET N° 25 - 149 /PR

Portant promulgation de la loi N°25-012/AU du 28 novembre 2025 abrogeant et remplaçant la loi N°11-015/AU du 13 décembre 2011 organisant la Profession de Notaire en Union des Comores

LE PRESIDENT DE L'UNION,

VU la Constitution de l'Union des Comores du 23 décembre 2001, révisée par le référendum du 30 juillet 2018, notamment en son article 64 ;

DECRETE :

ARTICLE 1^{er} : Est promulguée la loi N°25-012/AU abrogeant et remplaçant la loi N°11-015/AU du 13 décembre 2011 organisant la Profession de Notaire en Union des Comores, adoptée le 28 novembre 2025 par l'Assemblée de l'Union des Comores et dont la teneur suit :

« TITRE I : DES NOTAIRES

CHAPITRE I : PRINCIPES FONDAMENTAUX

Section 1 : Institution notariale.

Article 1 : La profession notariale est assurée sur le territoire de l'Union des Comores par des notaires titulaires d'un office.

Article 2 : Les offices de notaire sont créés ou supprimés par arrêté du Ministre de la Justice après avis de la Chambre Nationale des Notaires.

Le nombre d'offices de notaires ainsi que la carte d'implantation des études sont déterminés par le Ministre de la Justice, après avis de la chambre.

Le nombre d'offices devra être fixé de telle manière que soit assuré le service public sur l'ensemble du territoire national compte tenu de la population, de l'activité économique et des circonstances de chaque zone, de son évolution prévisible et de la viabilité économique des offices notariaux.

Les dispositions relatives au nombre d'offices notariaux seront révisées périodiquement, lorsque le Ministre de la Justice le jugera opportun. Chaque révision ne pourra intervenir avant une période à minima de cinq ans (5) et devra intervenir obligatoirement tous les dix ans (10 ans).



Section 2 : Définition du notaire.

Article 3 : Le notaire, juriste qualifié, est un Officier Public institué pour recevoir les actes auxquels les parties doivent ou veulent conférer le caractère d'authenticité attaché aux actes de l'autorité publique, pour en assurer la date, en conserver le dépôt et pour en délivrer copie exécutoire et/ou copie authentique.

Il agit aussi comme conseiller des personnes faisant appel à son ministère.
Il exerce à titre libéral.

Section 3 : Impartialité et indépendance du notaire.

Article 4 : Le notaire, détenteur de l'autorité publique, exerce sa fonction de manière impartiale et indépendante.

Il est tenu en toutes circonstances de faire preuve de loyauté, d'intégrité et de probité envers l'État, ses clients et ses confrères.

Section 4 : Libre choix du notaire

Article 5 : Chaque client a le libre choix de son notaire, sauf dispositions législatives ou réglementaires contraires.

CHAPITRE II : STATUT DU NOTAIRE

Section 1 : Modes d'exercice de la profession notariale.

Article 6 : Le notaire peut exercer sa profession soit à titre individuel, soit dans le cadre d'une société civile professionnelle. Il peut également être membre d'un groupement d'intérêt économique.

Article 7 : La société civile professionnelle doit être titulaire d'un office notarial.

Article 8 : Tout notaire associé ne peut être membre que d'une seule société civile notariale et ne peut pas exercer sa fonction à titre individuel durant son association.

Article 9 : Il est interdit au notaire de s'associer avec des tiers qui n'ont pas la qualité de notaire pour l'exploitation de son office.

Section 2 : Résidence du notaire.

Article 10 : Le notaire doit résider sur l'île dans laquelle son office est installé. Il ne peut s'en absenter plus de 90 jours consécutifs qu'avec une autorisation du Procureur Général près la Cour d'appel de son ressort dont la durée ne peut dépasser soixante (60) jours, sauf à faire appel à un notaire substituant dans les conditions prévues aux articles 33 et suivants ci-après.

Section 3 : Compétence territoriale du notaire

Article 11 : La compétence d'instrumentation du notaire est nationale : il exerce sa fonction sur toute l'étendue de l'Union des Comores.



Section 4 : Champ matériel de compétence.

Article 12 : Le notaire est compétent pour établir les actes authentiques de droit privé dans le domaine extrajudiciaire.

La compétence du notaire s'étendra également aux actes de juridiction non contentieuse que la loi détermine et à tous les actes et procédures de droit public que l'État lui délègue.

Section 5 : Organisation de l'office notarial.

Article 13 : L'office notarial est le lieu ordinaire d'exercice de la fonction du notaire, où le notaire conserve les minutes, le répertoire, les livres et registres auxiliaires, ainsi que les documents qui lui sont confiés.

L'office notarial est organisé et géré de manière autonome, en engageant à ses frais, sous sa seule responsabilité, le personnel et les autres moyens matériels nécessaires à la prestation du service public notarial.

La fonction notariale est exercée personnellement par le notaire, et ne peut être déléguée à quiconque n'est pas notaire.

Les notaires sont tenus d'équiper leurs offices des moyens techniques nécessaires à l'exercice efficace de leur fonction, conformément aux dispositions des lois, règlements et instructions du Ministre de la Justice et de la Chambre Nationale des notaires.

L'office notarial a le statut d'office public et est soumis au contrôle de la Chambre Nationale des Notaires et du Procureur Général près la Cour d'appel de son ressort.

L'office notarial devra être ouvert pendant les heures normales de bureau, avec la présence du notaire et du personnel approprié pour assurer le service public.

Le notaire ou la société civile professionnelle, ouvre en son nom propre les comptes bancaires qu'il juge appropriés pour la perception des honoraires de ses services et le paiement des dépenses liées au fonctionnement de l'office notarial.

Le notaire ou la société civile professionnelle, ouvre, également en son nom propre, mais avec la mention "compte notarial de dépôt de tiers", les comptes bancaires qu'il juge appropriés pour le dépôt des fonds reçus des usagers des services notariaux pour le paiement du prix de vente ou comme garantie d'un contrat, le paiement des dettes et des impôts et l'annulation des charges réelles pour le compte du déposant ou toutes autres tâches confiées au notaire dans l'exercice de ses fonctions.

Les comptes de dépôt de tiers sont distincts des autres comptes détenus par le notaire en son nom et sont destinés uniquement et exclusivement aux fins mentionnées au paragraphe précédent.

La propriété des comptes de dépôt de tiers du notaire appartient aux déposants et aux destinataires des sommes déposées, conformément aux stipulations contractuelles et aux dispositions légales applicables dans chaque cas, mais seul le notaire titulaire ou celui qui le remplace officiellement dans l'exercice de ses fonctions est habilité à gérer ces comptes et à disposer de leurs fonds.



Section 6 : Transmission de l'office notarial

Article 14 : Le notaire titulaire d'un office notarial pourra présenter à l'agrément du Ministre de la Justice, un successeur.

En cas de versement d'une indemnité par le successeur au notaire titulaire le montant tiendra compte de la clientèle, du droit au bail et des investissements réalisés.

La Chambre Nationale des Notaires doit rendre préalablement un avis motivé sur le projet de transmission, tant sur la moralité du candidat que sur la viabilité économique dudit projet.

L'acte de transfert est établi sous la forme authentique et soumis à l'approbation du Ministre de la Justice.

Est nulle et de nul effet toute contre-lettre ayant pour objet une augmentation de l'indemnité stipulé dans l'acte.

Le versement de l'indemnité peut être effectué soit en totalité comptant, soit par fractions.

Article 15 : Dans le même esprit, les parts sociales d'une société civile professionnelle titulaire d'un office notarial peuvent faire l'objet d'un transfert à titre onéreux ou à titre gratuit.

En cas de versement d'une indemnité, elle sera déterminée en fonction de la valeur de la société, laquelle prendra en compte les éléments incorporels tels que la clientèle, le droit au bail et les éléments d'actif immobilisés.

La Chambre Nationale des Notaires doit rendre préalablement un avis motivé sur le projet de transfert de parts, tant sur la moralité du candidat que sur la viabilité économique dudit projet.

L'acte de transfert de parts est établi sous la forme authentique et soumis à l'approbation du Ministre de la Justice.

Est nulle et de nul effet toute contre-lettre ayant pour objet une augmentation de l'indemnité stipulé dans l'acte.

Le paiement du prix peut être effectué soit en totalité comptant, soit par fractions

Article 16 : Le notaire ou ses héritiers peuvent présenter à l'agrément du Ministre de la Justice, un successeur même lorsque l'office dépend d'une société civile professionnelle, pourvu qu'il réunisse les qualités exigées par l'article 17ci-dessous.

Les titulaires destitués n'ont pas cette faculté de présentation.

Cette faculté doit être exercée dans un délai de 12 mois qui commence à courir à compter de la cessation des fonctions du notaire sortant.



CHAPITRE III : ACCES A LA PROFESSION

Section 1 : Admission aux fonctions de notaire.

Article 17 : Pour être admis aux fonctions de notaire, il faut :

- Être de nationalité comorienne ;
- Être âgé au moins (de) 25 ans révolus ;
- Avoir la jouissance de ses droits civils et politiques ;
- N'avoir subi aucune condamnation pour des agissements contraires à l'honneur, à la probité ou aux bonnes mœurs ;
- Ne pas avoir été l'auteur d'agissements de même nature ayant donné lieu à une sanction disciplinaire ou administrative de destitution, de radiation, de révocation ou à une peine incompatible avec la fonction notariale ;
- Ne pas avoir été déclaré en état de faillite, de liquidation, de redressement judiciaire ;
- Être titulaire au moins d'un Master2 de droit privé ou d'un diplôme équivalent délivré par une Université ;
- Avoir subi avec succès le concours d'entrée dans le notariat.
- Avoir accompli deux années de stage dans un office notarial ;
- Avoir subi avec succès l'examen d'aptitude aux fonctions de notaire.
- Les binationaux ayant exercé pleinement la fonction notariale à l'étranger sont des dispensés des concours d'entrée dans le notariat et du stage de deux ans (2) ans.

Les modalités du concours d'entrée et de l'examen d'aptitude aux fonctions de notaire sont fixées par arrêté du Ministre de la Justice sur proposition de la Chambre Nationale des Notaires.

Section 2 : Nomination aux fonctions de notaire

Article 18 : Le notaire est nommé par arrêté du Ministre de la Justice, parmi les candidats déclarés aptes sous réserve de l'acceptation de son dossier de demande dont les modalités seront déterminées par arrêté ministériel sur proposition de la Chambre Nationale des Notaires.

Article 19 : Tout notaire doit, à peine de déchéance, dans un délai de trois mois à compter de la parution de son arrêté de nomination, prêter devant la Cour d'appel, le serment suivant en langue comorienne :

BISMILLAHI RAHMANI ARRAHIM « NGAMLAPVO HA MGNEZIMGU MTUKUFU HUKA NGUAMDJOTEKELEZA YE HAZI YAHAGU HAHOUSTEHI YECHARIYA NAMI NGUAMDJO FAGNA IKHLASUI HOTEKELEZA ZEWADJIBOU ZAHAGU, NIHIFADHI ZE SIRRI ZAHAYO, NIDOUQUE HAYINA NAMNA YA TOIBIYA ZAWOUAMINIFOU, NAWOUTOUKOUFOU, NA MGNEZIMGOU CHAHIDI HODJOU MOI YIZONABAWO ».

A l'issue de cette cérémonie il est tenu de déposer ses signatures, paraphe, ainsi que l'empreinte de son sceau au greffe près de la Cour d'appel de la résidence de son office.

Les minutes, les répertoires, les documents comptables et les archives lui sont remis, le cas échéant, par le notaire sortant ou par la personne chargée de leur garde.



Section 3 : Office vacant ou nouvellement créé

Article 20 : En cas d'office vacant ou d'office nouvellement créé, les postulants à l'office justifiant des conditions imposées par l'article 17 font parvenir au Ministre de la Justice une requête contenant acte de candidature à un concours de sélection, ainsi que leur dossier.

Les candidats qui remplissent les conditions sont autorisés à subir le concours de sélection dont les modalités sont déterminées par arrêté du Ministre de la Justice. Toutefois, en cas de candidature unique, il n'y a pas lieu de procéder au concours de sélection.

CHAPITRE IV : CONDITIONS D'EXERCICE DE LA PROFESSION

Section 1 : Obligations du notaire

Article 21 : L'exercice de la fonction publique notariale est obligatoire pour le notaire qui a été sollicité pour prêter son ministère.

Toutefois, le notaire refusera de prêter son ministère lorsqu'il estime qu'il n'est pas compétent pour agir, qu'il est affecté par une cause d'incompatibilité, ou que l'acte en question est directement ou indirectement contraire à la loi ou frauduleux.

Le refus du notaire de prêter son ministère sera susceptible de recours auprès du Procureur Général près la Cour d'appel de son ressort.

Article 22 : Tout notaire est assujéti au versement d'une contribution à la Caisse de garantie prévue à l'article 121.

Section 2 Le secret professionnel

Article 23 : Le notaire est tenu au secret professionnel sur toutes les informations dont il a connaissance dans l'exercice de sa fonction. Il ne doit rien publier ni divulguer, sauf décision judiciaire ou autorisation expresse des personnes intéressées en nom direct, leurs héritiers ou ayants-droits.

Le devoir de secret professionnel s'étend aux employés et collaborateurs du notaire. Il subsiste en cas de suspension ou de cessation d'activité du notaire dans l'exercice de sa fonction.

Article 24 : Les dispositions de l'article 23 ne sont toutefois pas applicables dans les cas où les lois et règlements prescrivent la communication de tous éléments relatifs au dossier.

Article 25 : Les notaires ne peuvent se dessaisir d'aucune minute si ce n'est dans les cas prévus par la loi et en vertu d'un jugement. Avant de se dessaisir de la minute, ils en dressent et signent une copie figurée ou une photocopie qui, après avoir été certifiée par le président du tribunal de première instance, est substituée à la minute dont elle tient lieu jusqu'à sa réintégration.

En cas de compulsoire, le procès-verbal est dressé par le notaire dépositaire de l'acte, à moins que le tribunal qui l'ordonne ne commette à cet effet soit un de ses membres, soit tout autre juge, soit un autre notaire.



Article 26 : Les notaires ne peuvent également, sans ordonnance du président du tribunal de première instance, délivrer une copie authentique ni donner connaissance des actes qu'ils détiennent à d'autres qu'aux personnes intéressées en nom direct, héritiers ou ayants-droits, à peine de dommages et intérêts, d'une amende de cinq cent mille (500.000 KMF) et d'être, en cas de récidive, suspendus de leurs fonctions pendant trois (3) mois et, ce sans préjudice des poursuites pénales.

Section 3 : La lutte contre la criminalité, l'évasion fiscale et le blanchiment de capitaux LBC / FTP.

Article 27 : Le notaire, en tant qu'assujetti aux obligations de la loi LBC/FTP est soumis en raison de sa fonction à un devoir qualifié de coopération avec les autorités judiciaires et administratives chargées notamment de la prévention et de la répression de la criminalité, de la fraude fiscale et du blanchiment des capitaux, du financement, du terrorisme et de destruction massive. En conséquence, le notaire devra fournir auxdites autorités les données pertinentes en sa possession, dans les formes déterminées par les dispositions légales et réglementaires.

Section 4 : Incompatibilités notariales

Article 28 : Il est interdit au notaire, soit par lui-même, soit par personnes interposées, directement ou indirectement :

1. De se livrer à aucune spéculation de bourse ou opération de commerce, de banque, escompte ou courtage ou de souscrire, à quelque titre et sous quelque prétexte que ce soit, des lettres de change ou billets à ordre négociables ;
2. De s'immiscer dans l'administration d'aucune société, entreprise ou compagnie de finances, de commerce ou d'industrie ;
3. De faire des spéculations relatives à l'acquisition ou à la revente des immeubles, à la cession de créances, droits successoraux, actions industrielles ou autres droits incorporels ;
4. De prendre intérêt dans toute affaire pour laquelle il prête son ministère ;
5. De placer en son nom personnel des fonds qu'il aurait reçus, même à la condition d'en servir les intérêts ;
6. De se constituer garant ou caution, à quelque titre que ce soit, des prêts qui auraient été faits par son intermédiaire ou qu'il aurait été chargé de constater par acte public ou privé ;
7. D'avoir recours à des prête-noms en aucune circonstance ;
8. De recevoir ou de conserver des fonds à charge d'en servir l'intérêt, d'employer même temporairement les sommes et valeurs dont il est constitué détenteur à un titre quelconque, à un usage auquel elles ne seraient pas destinées ;
9. De retenir, même en cas d'opposition, les sommes qui doivent être versées par lui à une caisse publique, dans les cas prévus par les lois, les décrets, règlements ou arrêtés en vigueur ;
10. De faire signer des billets ou reconnaissances en laissant en blanc le nom du créancier ;
11. De laisser intervenir ses clerks, sans un mandat écrit, dans les actes qu'il reçoit ;
12. De consentir avec ses deniers personnels des prêts qui ne seraient pas constatés par acte authentique.



Article 29 : Les fonctions de notaire sont incompatibles avec toute autre fonction publique ou privée, sauf le cas de l'enseignement supérieur à titre de prestation de service.

Article 30 : Le notaire investi d'un mandat parlementaire, de présidence de collectivité locale, est suppléé de droit par un notaire de son choix. Cette suppléance est constatée par arrêté du Ministre de la Justice.

Article 31 : Le notaire ne peut recevoir des actes dans lesquels interviennent ou sont intéressés ses parents ou alliés en ligne directe à tous les degrés, et en ligne collatérale jusqu'au degré d'oncle ou de neveu inclusivement.

L'acte dans lequel est partie un parent ou allié du notaire au degré prohibé est nul comme acte authentique, mais il peut valoir comme acte sous seing privé s'il est signé par toutes les parties.

Si le notaire lui-même est partie ou intéressé soit personnellement, soit par prête-nom, la nullité est absolue et l'acte ne vaut même pas comme acte sous seing privé.

Les dispositions qui précèdent s'appliquent également entre notaires associés d'une société civile professionnelle.

Section 5 : Responsabilité civile du notaire

Article 32 : Le notaire sera personnellement responsable des dommages causés dans la prestation de ses services par sa propre faute ou négligence ou celle de ses employés.

L'État est exonéré de toute responsabilité civile directe ou indirecte pour les actes accomplis par les notaires dans l'exercice de leurs fonctions.

La responsabilité civile du notaire devra être assurée comme indiqué à l'article 120 ci-après.

Section 6 : Remplacement du notaire

Article 33 : En cas d'absence temporaire ne dépassant pas 90 jours pour cause de maladie, de vacances, d'exercice de fonctions de responsabilité politique ou d'autres causes justifiées, le notaire titulaire sera remplacé par un notaire de son choix, avec le consentement du notaire remplaçant ; et si cette désignation n'est pas possible à titre volontaire, le remplacement du notaire sera assuré par le notaire désigné par la Chambre Nationale des Notaires.

Dans les cas prévus à l'alinéa précédent, les frais de l'office notarial resteront entièrement à la charge dudit office, et les honoraires seront répartis dans la proportion de deux tiers pour le notaire remplacé et d'un tiers pour le remplaçant, à moins qu'ils ne soient convenus d'un autre critère de répartition.

En cas d'insolvabilité ou de surendettement prévu par la présente loi comme cause d'incompatibilité, le notaire est remplacé par un autre notaire désigné par la Chambre Nationale des Notaires. L'affectation des honoraires obtenus dans l'exercice du remplacement au paiement des dépenses de l'office notarial, de la rémunération du remplaçant et des dettes du notaire remplacé s'effectue conformément aux dispositions spécifiques établies par l'autorité judiciaire ou administrative compétente pour la déclaration d'insolvabilité ou de surendettement. La Chambre Nationale des Notaires doit être entendue avant la fixation de la rémunération du suppléant.



En cas de suspension temporaire des fonctions d'un notaire à titre conservatoire pendant le déroulement d'une procédure de sanction, la Chambre Nationale des Notaires désigne le notaire suppléant, fixe sa rémunération et verse au notaire suppléant la différence entre les honoraires obtenus dans l'exercice de la suppléance et les frais de l'office notarial pour la durée de la suspension conservatoire.

En cas de suspension temporaire des fonctions d'un notaire à titre de sanction, la Chambre Nationale des Notaires désigne le notaire qui doit remplacer le notaire sanctionné, fixe la rémunération du notaire remplaçant, et perçoit la différence entre les honoraires obtenus dans l'exercice du remplacement et les frais de l'office notarial comme revenu propre de la Chambre nationale pour la durée de la suspension à titre de sanction.

Le règlement d'application de la présente loi et les statuts de la Chambre Nationale des Notaires pourront établir la procédure de nomination du remplaçant et d'autres règles complémentaires pour les cas de remplacement prévus au présent article ou d'autres cas dans lesquels il est nécessaires de remplacer un notaire dans l'exercice de ses fonctions.

Les remplacements prévus dans la présente section peuvent être confiés à des notaires en activité, à la retraite, en congé ou dans d'autres situations particulières, à condition qu'ils aient été autorisés à cet effet par la Chambre Nationale des Notaires et que cela ne soit pas interdit par la loi ou le règlement.

La Chambre Nationale devra informer le Procureur Général près la Cour d'Appel du ressort du notaire remplacé.

Section 7 : Cessation des fonctions de notaire

Article 34 : Les fonctions de notaire cessent par :

- Le décès,
- La démission,
- La destitution
- L'absence prolongée de plus de 90 jours.

Article 35 : Tout notaire se trouvant dans l'impossibilité de continuer normalement l'exercice de ses fonctions par suite de la maladie, de blessures ou d'infirmité, peut être déclaré démissionnaire d'office, la décision étant prise par arrêté du Ministre de la Justice, sur proposition motivée de la Chambre Nationale des Notaires et avis conforme d'une commission spéciale composée comme suit :

- Le Procureur Général près la Cour d'appel du ressort qu'il préside ;
- Un médecin désigné par l'Ordre National des Médecins ;
- Le Président de la Chambre Nationale des Notaires.

La commission entendra l'intéressé ou son représentant, qui recevra communication préalable de toutes les pièces du dossier.

Article 36 : Immédiatement après le décès, la démission ou la destitution d'un notaire, les minutes et répertoires sont mis sous scellés par le Président du tribunal de première instance de la résidence du notaire et la garde des archives est assurée, jusqu'à la désignation d'un successeur, par une personne désignée par le Président de la Chambre Nationale des Notaires.



Section 8 : Honorariat

Article 37 : Les anciens notaires qui ont exercé leur fonction avec honneur pendant au moins vingt années consécutives peuvent obtenir le titre de notaire honoraire à condition qu'ils soient âgés de 60 ans révolus et que la cessation de leurs fonctions ne résulte pas d'une sanction professionnelle.

L'honorariat est conféré par arrêté du Ministre de la Justice, après avis du Procureur Général près la Cour d'Appel du ressort dudit notaire et de la Chambre Nationale des Notaires.

TITRE II : L'ACTIVITE NOTARIALE.

CHAPITRE I : L'ACTE NOTARIE

Section 1 : Définition

Article 38 : L'acte notarié est l'acte authentique établi par un notaire ayant le droit d'instrumenter dans le lieu où l'acte a été reçu et avec les solennités requises.

L'acte authentique est exécutoire de plein droit ; à ce titre, il vaut loi entre les parties contractantes à l'acte et ne peut être dénié que par un autre acte authentique et contenant l'accord des parties.

Sauf dans les cas prévus par la loi, un acte notarié n'a pas à être homologué.

L'acte notarié jouit de la double présomption de légalité et d'exactitude, de son contenu. Il a date certaine, force probante attachée aux actes de l'autorité publique et force exécutoire sur toute l'étendue du territoire national.

Il peut être dressé :

- Soit sur support papier, dans les conditions prévues au présent chapitre,
- Soit sur support électronique, dans des conditions définies par toutes dispositions législatives ou réglementaires afin de garantir l'authentification des signataires et l'irréversibilité des énonciations de l'acte.

Article 39 : L'acte notarié est établi en minute ou en brevet.

Article 40 : L'acte dressé en minute doit obligatoirement rester en la possession du notaire.

Celui-ci en délivre aux intéressés les copies qui peuvent leur être nécessaires à savoir :

- Les copies authentiques qui rappellent littéralement et intégralement le texte de la minute,
- Les copies exécutoires qui sont des copies authentiques avec formule exécutoire,
- Les extraits authentiques qui contiennent la relation littérale ou par analyse de quelques-unes des dispositions de l'acte.

Article 41 : Pour un acte reçu en brevet, l'original est remis à l'intéressé.

Article 42 : Peuvent être délivrés en brevet les certificats de vie, procurations, actes de notoriété, quittances de fermage, de loyer, de salaire, d'arrérages de pension, de rente, de sommes quelconques, si les parties le requièrent, et les autres actes simples qui, d'après la loi, peuvent être délivrés sous cette forme.



Section 2 : Forme de l'acte notarié

Article 43 : Tout acte notarié doit énoncer le nom et le lieu de résidence du notaire qui le reçoit, le lieu, l'année, le mois et le jour où l'acte est passé.

Un acte peut porter plusieurs dates s'il est signé à des moments ou des lieux différents par les parties, cependant certains actes ne peuvent porter plusieurs dates en raison de la chronologie des événements.

Article 44 : L'acte du notaire, lorsqu'il est réalisé sur support papier, est établi de manière lisible et indélébile sur papier d'une qualité offrant une garantie de conservation durable.

Chaque page de l'acte, sauf la dernière, est paraphée par ses signataires et par le notaire.

Article 45 : L'acte est signé par les parties, par les témoins le cas échéant et par le notaire à la fin de l'acte soit en dernière page s'il est établi sur support papier, soit par procédé dématérialisé s'il est établi sur support électronique. Mention de la signature et du mode de signature doit y figurer.

Article 46 : Quant aux parties qui déclarent ne savoir ou ne pouvoir signer, le notaire doit faire mention de leurs déclarations à cet égard à la fin de l'acte. En outre l'acte est soumis à la signature d'un second notaire ou à celle de deux témoins instrumentaires.

Le notaire est tenu de mentionner l'accomplissement de cette dernière formalité à la fin des copies authentiques ou exécutoires d'actes qu'il est appelé à délivrer

Article 47 : Les signatures et paraphes doivent être indélébiles lorsque l'acte est établi sur support papier.

Article 48 : Les actes notariés sont écrits en un seul et même contexte, sans abréviations, sans blanc, sauf toutefois ceux qui constituent les intervalles normaux séparant paragraphes et alinéas et ceux nécessités par l'utilisation des procédés de reproduction. Dans ce dernier cas, les blancs sont barrés.

Article 49 : Les sommes portées dans l'acte et la date de l'acte doivent être énoncées en toutes lettres.

Article 50 : Chaque page de texte est numérotée et le nombre de pages est indiqué à la fin de l'acte.

Article 51 : L'acte porte mention qu'il a été lu par les parties ou que lecture leur en a été donné.

Article 52 : Lorsque l'acte est établi sur support papier, les pièces annexées à l'acte doivent être revêtues d'une mention constatant cette annexe, puis paraphées et signées des parties et du notaire.

Les procurations sont annexées à l'acte, à moins qu'elles ne soient authentiques ou déposées au rang des minutes du notaire rédacteur de l'acte. Dans ce cas, il est fait mention dans l'acte de la date de la ou des procurations authentiques ou du dépôt des procurations établies sous seings privés au rang des minutes.



Article 53 : Lorsque l'acte est établi sur support papier, les renvois sont portés soit en marge, soit au bas de la page, soit à la fin de l'acte et sont paraphés par tous les signataires de l'acte, à peine de nullité desdits renvois. Si les renvois portés à la fin de l'acte précèdent les signatures, il n'y a pas lieu de les parapher. Le nombre de renvois est mentionné à la fin de l'acte. Cette mention est paraphée par les signataires de l'acte et le notaire.

Il ne peut y avoir ni surcharge, ni interligne, ni addition dans le corps de l'acte. Les mots et les chiffres surchargés, interlinés ou ajoutés sont nuls. Le nombre de blancs barrés, celui des mots et des nombres rayés sont mentionnés à la fin de l'acte. Cette mention est paraphée par le notaire et les signataires de l'acte.

Article 54 : Dans les actes translatifs de propriété immobilière ou contenant constitution d'hypothèque, les notaires doivent énoncer la nature, la situation, la contenance, leur référence cadastrale s'il y a lieu, les tenants et aboutissants des immeubles.

Article 55 : Tout acte fait en contravention des articles 31, 45, 46 et 75 est nul en tant qu'acte authentique. Toutefois, lorsque l'acte est revêtu de la signature de toutes les parties contractantes, il vaut comme acte sous seing privé.

Section 3 : Passation des actes à distance

Article 56 : Les actes authentiques pourront être passés à distance, sans la présence physique immédiate des parties ou de leur représentant devant le notaire, dans tous les cas où la loi l'expressément prévu.

La passation d'actes à distance est soumise aux dispositions des articles précédents et devra également satisfaire aux exigences de sécurité qui seront définies par toutes dispositions législatives ou réglementaires.

Section 4 : Conservation et archivage

Article 57 : Le notaire est tenu de conserver la minute de tous les actes qu'il reçoit à l'exception de ceux qui sont délivrés en brevet.

Les minutes des actes établis sur support papier sont reliées au moins annuellement par volume par les soins du notaire.

De même, les pièces et documents nécessaires à l'établissement de l'acte doivent être conservés par le notaire.

Article 58 : Le notaire ne peut se dessaisir d'aucune minute des actes établis sur support papier en dehors des cas prévus par la loi ou en vertu d'un jugement.

Avant de s'en dessaisir, il doit en dresser et signer une photocopie qui, après avoir été certifiée par l'autorité judiciaire compétente, est substituée à la minute dont elle tiendra lieu jusqu'à sa réintégration, comme cela est précisé à l'article 25 ci-dessus.



Section 5 : Répertoire

Article 59 : Le notaire tient répertoire de tous les actes qu'il reçoit.

Ce répertoire établi sur folio visé par la Chambre Nationale des Notaires, contient :

- Un numéro d'ordre attribué à chacun des actes de l'année,
- La date de l'acte,
- La nature de l'acte,
- La forme de l'acte (acte établi sur support papier ou sur support électronique)
- La mention qu'il est en minute ou en brevet,
- Les noms, prénoms, qualités et domicile des parties,
- L'indication des biens, leur situation et leur prix ou leur valeur lorsqu'il s'agit d'actes ayant pour objet la propriété, l'usufruit ou la jouissance de biens meubles ou immeubles,
- La somme prêtée, cédée ou transportée s'il s'agit d'obligations, de cessions ou de transports,
- La mention d'enregistrement.

Le répertoire est écrit en un seul et même contexte, sans blanc, sauf toutefois ceux qui constituent les intervalles normaux séparant paragraphes et alinéas et ceux nécessités par l'utilisation des procédés de reproduction, dans ce dernier cas, les blancs sont barrés. Le double du répertoire officiel doit être déposé dans le courant du mois de janvier à la Chambre Nationale des Notaires et au greffe du tribunal de première instance du ressort de l'Office.

Section 6 : Registre des testaments

Article 60 : Le notaire doit tenir un registre particulier des testaments authentiques qu'il reçoit et des testaments olographes pour lesquels il prête son concours, sur lequel il inscrit le numéro d'ordre, la date du dépôt, les nom, prénoms, profession, domicile, date et lieu de naissance des personnes qui lui remettent un testament secret. Ce registre ne fait aucune mention de la teneur du testament déposé.

Section 7 : Délivrance de copies

Article 61 : Le droit de délivrer des copies authentiques ou exécutoires n'appartient qu'au notaire détenteur de la minute.

Article 62 : Les copies authentiques ou exécutoires des actes sur support papier, sont établies en un seul et même contexte, sans abréviation, sans blanc, sauf toutefois ceux qui constituent les intervalles normaux séparant paragraphes et alinéas et ceux nécessités par l'utilisation des procédés de reproduction. Dans ce dernier cas, les blancs sont barrés.

Les dispositions concernant l'établissement des copies authentiques ou exécutoires des actes établis sur support électronique seront régies par les dispositions législatives ou réglementaires régissant ceux-ci.

Article 63 : Les copies authentiques, pour les actes établis sur support papier, peuvent être établies par photocopie sous la responsabilité du notaire avec ses paraphes et sa signature.



Article 64 : Les copies exécutoires sont intitulées et clôturées dans les mêmes termes que les décisions judiciaires.

Il doit être fait mention sur la minute des actes établis sur support papier de la date de délivrance du titre exécutoire.

Il ne peut en être délivré d'autre, sous peine de destitution prononcée contre le notaire, sauf décision de l'autorité judiciaire compétente.

Section 8 : Le sceau

Article 65 : Chaque notaire est tenu d'être détenteur du sceau de l'Union des Comores portant en outre ses noms, prénom, qualité et résidence.

Le sceau est apposé sur les copies authentiques, les copies exécutoires et les brevets.

Section 9 : Identification des parties à l'acte

Article 66 : L'acte notarié doit contenir :

Pour les personnes physiques : les noms, prénoms, professions, domiciles réels ou domiciles élus, l'indication de leur nationalité, leur capacité juridique, la date et lieu de leur naissance.

Elle est établie par la production de tous documents justificatifs notamment, passeport, et titre de séjour. S'il s'avère une impossibilité de fournir les pièces ci-dessus citées, l'identité peut exceptionnellement lui être attestée par deux témoins ayant les qualités requises pour être témoins certificateurs.

Pour les personnes morales : la dénomination, la forme, le capital social, le siège et les références de l'immatriculation ou d'enregistrement dans le registre administratif concerné, ainsi que l'identité complète de la ou des personnes physiques qui la représentent.

Article 67 : Lors de la signature de l'acte, les parties peuvent se faire représenter par un mandataire muni d'une procuration authentique, ou pour les actes qui ne sont pas solennels d'une procuration sous-seing privé dument légalisée conformément à la réglementation en vigueur.

Section 10 : Langue utilisée pour la rédaction de l'acte

Article 68 : L'acte notarié doit être rédigé dans une des langues officielles de l'Union des Comores.

Toutes les fois qu'une personne ne comprenant pas la langue dans laquelle l'acte est dressé y sera partie ou témoin, le notaire lui traduira oralement cet acte qui portera la mention de cette traduction.

Article 69 : Lorsque les parties ou l'une d'elles ne comprennent pas la langue officielle dans laquelle est établi l'acte authentique ou les autres langues officielles, elles doivent être assistées d'un interprète assermenté qui doit signer avec elles. L'acte porte la mention de la traduction faite oralement par l'interprète.

Les parents ou alliés, soit des parties contractantes, soit du notaire, en ligne directe à tous les degrés, et en ligne collatérale jusqu'au 3^{ème} degré, ne peuvent remplir les fonctions d'interprète dans les cas prévus au présent article. Ne peuvent de même être pris comme interprètes d'un testament par acte public, les légataires à quelque titre que ce soit, ni leurs parents ou alliés jusqu'au 3^{ème} degré.



Section 11 : Les témoins à l'acte

Article 70 : Certains actes sont établis avec le concours de témoins instrumentaires ou de témoins certificateurs.

Article 71 : Le témoin instrumentaire est appelé à l'acte pour satisfaire au vœu de la loi. Il doit être de Nationalité Comorienne, majeur, savoir signer, jouir de droit civil et être domicilié à la résidence du notaire.

Article 72 : Les témoins certificateurs sont les personnes qui attestent de l'identité des parties lorsque celle-ci n'est pas connue du notaire. Dans ce cas, le notaire doit faire mention de leur déclaration à cet égard à la fin de l'acte.

Article 73 : Les témoins sont proposés au notaire par les parties. Les témoins ne doivent être ni parents ni alliés jusqu'au troisième degré avec les parties à l'acte ou avec le notaire.

De même, les subordonnés, soit du notaire, soit des parties contractantes, ainsi que les employés du notaire ne peuvent être témoins.

Deux époux ne peuvent être témoins dans le même acte.

Section 12 : Intervention de plusieurs notaires

Article 74 : Les actes notariés sont reçus par un seul notaire, sauf ceux ci-après :

- Les actes contenant donation entre vifs ;
- Les actes contenant donation entre époux autres que celle insérée dans un contrat de mariage ;
- Les actes contenant acceptation de donation et tous actes spécifiques à ces derniers ;
- Les testaments authentiques ;
- Les actes contenant révocation de testament ou de donation ;
- Les procurations ou autorisations pour consentir à ces divers actes ;

Ces actes seront reçus en la présence de deux notaires. Ou en la présence d'un seul notaire assisté de deux témoins instrumentaires

Les actes où les lois particulières prescrivant la présence de deux notaires, peuvent être reçues par un seul notaire assisté de deux témoins instrumentaires.

Article 75 : Deux ou plusieurs notaires peuvent concourir à la rédaction d'un même acte quand les diverses parties intéressées le requièrent.

Quand plusieurs notaires concourent à la rédaction d'un même acte, le notaire en premier a la charge de rédiger l'acte, d'en effectuer les formalités et d'en conserver la minute, les autres partageant avec lui les émoluments de la minute.

Article 76 : Deux notaires parents ou alliés jusqu'au troisième degré ou associés dans la même société civile notariale ne peuvent recevoir ensemble un acte nécessitant le concours de deux notaires.



Section 13 : La légalisation de l'acte notarié

Article 77 : L'acte notarié n'est légalisé qu'autant qu'il y aura lieu de le produire dans un pays qui le requiert : dans ce cas, la légalisation est faite conformément à la législation en vigueur.

CHAPITRE II : LE DOMAINE DE L'ACTIVITE NOTARIALE

Section 1 : La mission du notaire

Article 78 : Le notaire a pour mission :

- D'authentifier les conventions des parties après les avoir rédigées et/ou en avoir vérifié la légalité ;
- De veiller, pour les actes reçus, à leur exécution ainsi qu'aux formalités d'enregistrement et/ou de publicité prévues par les législations en vigueur ;
- De donner ses avis et conseils sans que cela n'entraîne nécessairement la rédaction d'un acte, dans les limites de ses compétences et de ses attributions et lorsqu'il en est sollicité ;
- De prévenir les conflits ;
- D'assurer une magistrature du non contentieux ;
- Et le cas échéant :
 - De légaliser des signatures apposées par des particuliers sur des documents sous seing privé
 - De certifier la conformité de copies à leurs originaux.

Section 2 : Le champ d'application des actes notariés

Article 79 : Sont obligatoirement notariés les actes suivants :

- Les actes constitutifs ou translatifs de droits réels immobiliers
- Les baux emphytéotiques, les baux à construction, ainsi que les baux d'immeuble d'une durée supérieure de douze ans,
- Les actes constitutifs ou modificatifs de sociétés à objet immobilier, ainsi que les actes constatant le transfert de titres desdites sociétés,
- Les états descriptifs de division, les règlements de copropriété, les règlements et cahiers de charges de lotissement,
- Les constitutions de sûretés réelles immobilières.
- Les constitutions de servitudes immobilières.
- Les actes de donation entre vifs et les donations entre époux, et tous actes spécifiques à ces derniers.
- Les contrats de mariage,
- Tous actes relatifs au règlement d'une succession : notoriété après décès et acte de liquidation partage comprenant un actif immobilier.

Article 80 : Sont facultativement notariés tous actes quelconques auxquels les parties souhaitent conférer l'authenticité et donner date certaine.



CHAPITRE III : LA REMUNERATION DU NOTAIRE

Article 81 : Les actes notariés sont rémunérés par des émoluments versés par les clients et dont le montant est déterminé selon un tarif fixé par décret.

En outre, dans le cadre de son activité de conseil sans rédaction d'un acte, le notaire peut être rémunéré par un honoraire dont le montant est fixé d'un commun accord avec son client.

Le tarif des notaires doit assurer le maintien de l'office notarial et la rémunération professionnelle adéquate du notaire, dans des conditions qui garantissent l'accès des citoyens au service notarial, la qualité du service et l'impartialité et l'indépendance du notaire.

Les notaires ne peuvent pas faire des réductions ou des rabais sur les honoraires fixés par le tarif, ni offrir des commissions, des cadeaux ou d'autres avantages pour attirer les clients de leurs services.

Nonobstant les dispositions de l'alinéa précédent, la Chambre Nationale des Notaires peut établir des accords de collaboration solidaire avec d'autres institutions publiques ou organisations sans but lucratif qui impliquent une réduction des frais notariaux pour les personnes vulnérables ou touchées par des catastrophes ou dans d'autres situations de besoin, auquel cas l'application de la réduction est obligatoire pour tous les notaires de la Chambre Nationale.

Le tarif notarial doit être simple, transparent et facilement accessible au public.

Les factures des notaires doivent indiquer clairement les services rendus et les honoraires correspondants selon le tarif.

CHAPITRE IV : LA COMPTABILITE NOTARIALE

Article 82 : Pour toutes les sommes encaissées, le notaire est tenu de délivrer un reçu extrait d'un carnet à souche.

Le reçu doit mentionner, pour chaque titre ou valeur, les noms, prénoms, domicile des clients et la cause du dépôt ; lorsqu'ils sont connus, il précise également le numéro du titre, son immatriculation et sa date de jouissance.

Une décharge est dressée pour constater chaque sortie de valeur. Cette décharge peut être établie sur les formules employées pour constater les entrées.

La liasse des doubles numérotés constitue le livre journal des valeurs.

Article 83 : Le notaire ne peut conserver plus de six mois les sommes qu'il détient pour le compte d'un tiers, à quelque titre que ce soit.

Toute somme qui, avant l'expiration de ce délai, n'a pas été remise aux ayants droit, est versée par le notaire à la Chambre Nationale des Notaires titulaire du compte de consignation auprès de la BANQUE CENTRALE DES COMORES à l'exclusion de tout autre compte bancaire de l'office.



Article 84 : Chaque notaire doit tenir une comptabilité destinée spécialement à constater les recettes et les dépenses en espèces, par chèque ou virement bancaire, ainsi que les entrées et sorties de valeurs effectuées pour le compte de ses clients. Il tient à cet effet au moins un livre-journal des recettes et des dépenses, un registre des frais d'actes, un livre-journal des valeurs et un registre spécial de balances trimestrielles.

Article 85 : Le livre-journal des recettes et des dépenses doit mentionner jour par jour, par ordre de date, sans blancs, ratures ni renvois en marge, notamment :

- Les noms des parties ;
- Les sommes dont le notaire a été constitué détenteur ;
- Les recettes de toute nature et les sorties de fonds ainsi que leur cause et leur destination ;
- La répartition des opérations d'entrée et de sortie de fonds entre la caisse de l'office et le ou les établissements dépositaires.

Chaque article porte un numéro d'ordre et contient un renvoi au folio du grand livre où se trouve reportée soit la recette, soit la dépense.

Article 86 : Le registre des frais d'actes contient, dans l'ordre chronologique, les actes reçus par le notaire sous le nom du client créancier et le détail des frais et honoraires de chaque acte.

Article 87 : Le grand livre des comptes clients contient le compte de chaque client constitué par relevé de toutes les recettes et de toutes les dépenses effectuées pour lui.

La balance de chaque compte doit être faite au moins une fois par trimestre, sur le registre des balances.

Chaque année, après la balance des comptes au grand livre, le compte dépôts et consignations est rouvert avec énonciation des comptes faisant l'objet de consignation et avec indication, compte par compte des sommes consignées qui devra être transmis à la Chambre Nationale des Notaires, titulaire du compte de consignation.

Article 88 : La comptabilité notariale doit se conformer à l'acte uniforme de l'OHADA relatif à la comptabilité des entités à but non lucratifs.

Article 89 : Un compte ouvert au nom de chaque client relève toutes les entrées et sorties de valeurs auxquelles il est procédé pour ce client ; ce compte est retracé, soit sur l'un des exemplaires des documents visés aux articles précédents, qui sont alors réunis en une seule collection périodique, soit sur un registre

Article 90 : Les livres d'ordre et de comptabilité notariaux peuvent être informatisés dans des conditions qui seront fixées par arrêté du Ministre de la Justice.



CHAPITRE V : CLERCS DE NOTAIRES

Section 1 : Dispositions générales

Article 91 : Les clerks collaborent avec le notaire à la réception de la clientèle, à la rédaction des actes et au règlement des dossiers.

Article 92 : Les clerks peuvent avoir les grades suivants : troisième clerk, deuxième clerk ou premier clerk.

Le premier clerk étant un collaborateur employé dans un Office assurant la gestion de dossiers complexes et rédaction d'acte.

Le second clerk étant un collaborateur, employé dans un Office, assurant la rédaction d'acte courant et réalisation de problème juridique simple.

Le troisième clerk étant un collaborateur, employé dans un Office, assurant la rédaction ou l'exécution d'acte ou opération simple.

Section 2 : Les premiers clerks

Article 93 : Les premiers clerks de notaire sont inscrits sur un registre tenu par le greffier de la Cour d'Appel du ressort du notaire employeur. Il est délivré récépissé de l'inscription.

Article 94 : Il n'y a qu'un seul premier clerk par office ou par notaire associé dans une société civile notariale.

Article 95 : L'inscription au grade de premier clerk n'est accordée qu'aux personnes :

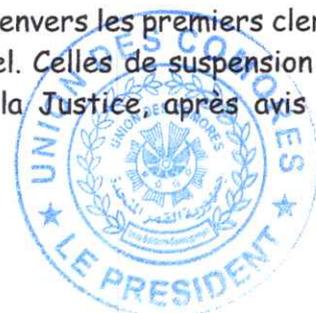
- Âgées d'au moins vingt-trois ans révolus ;
- Titulaires d'au moins licence en droit de l'enseignement général ;
- Ayant accompli cinq années de travail effectif dans les grades inférieurs ;
- Ayant subi avec succès les épreuves de l'examen d'aptitude aux fonctions de premier clerk.

Article 96 : L'examen d'aptitude aux fonctions de premier clerk, à la demande du notaire employeur, est une épreuve de contrôle des connaissances dont la périodicité et les modalités sont fixées par la Chambre Nationale des Notaires, sous le contrôle du Procureur Général près la Cour d'appel de son ressort.

Article 97 : Les premiers clerks sont placés sous la surveillance du Procureur Général près la Cour d'Appel du ressort du notaire employeur.

Article 98 : Les peines disciplinaires à l'encontre des premiers clerks sont proposées par le notaire employeur.

Article 99 : Les peines du rappel à l'ordre et de la réprimande envers les premiers clerks sont prononcées par le Procureur Général près la Cour d'Appel. Celles de suspension ou de radiation du grade sont prononcées par le Ministre de la Justice, après avis du Procureur Général.



TITRE III. : L'ORGANISATION INTERNE DU NOTARIAT

CHAPITRE I : CHAMBRE NATIONALE DES NOTAIRE

Section 1 : La Chambre Nationale

Article 100 : La Chambre Nationale des Notaires est la personne morale de Droit Public qui représente les intérêts professionnels des notaires et collabore avec l'Administration publique afin d'assurer le bon exercice de la fonction publique notariale et la bonne exécution du service public confié aux notaires.

Les notaires sont obligatoirement intégrés à la Chambre Nationale des Notaires dès leur entrée en fonction et, à partir de ce moment et jusqu'à la cessation de leurs fonctions, ils sont soumis aux droits et obligations inhérents à la condition de membre.

Pour ce qui n'est pas prévu par la présente loi et ses règlements d'application, la Chambre Nationale des Notaires sera régie par ses propres statuts, qui devront être approuvés par le Ministre de la Justice.

Il incombe au Ministre de la Justice d'approuver les statuts de la Chambre Nationale des Notaires, ainsi que toute leur modification ultérieure et de superviser l'accomplissement des fonctions attribuées à la Chambre Nationale des Notaires par la loi et ses propres statuts.

Article 101 : La Chambre Nationale des Notaires a les fonctions suivantes :

- Assurer le respect par les notaires des règles régissant la fonction notariale. A cette fin, la Chambre nationale pourra émettre des circulaires internes d'application obligatoire pour les notaires, sous réserve de l'approbation préalable par le Procureur Général près la Cour d'Appel du ressort ;
- Recevoir les informations d'intérêt public communiquées par les notaires et les transmettre aux organes administratifs et judiciaires compétents, conformément aux dispositions de la loi ;
- Organiser, en collaboration avec les autorités nationales compétentes pour la prévention du blanchiment de capitaux, des systèmes de réception, d'analyse et de canalisation des informations fournies par les notaires afin d'assurer la cohérence des déclarations de cas suspects de blanchiment de capitaux, la préservation de l'identité des notaires déclarants et le recoupement des données ;
- Réglementer l'activité professionnelle des notaires en ce qui concerne le moment et le lieu de l'exercice de la fonction notariale, la concurrence loyale entre notaires, la publicité de leurs services, la continuité de l'exercice des fonctions, même les jours fériés ou les périodes de vacances, et d'autres détails du service au public ;
- Soutenir financièrement les offices notariaux déficitaires ;
- Organiser la formation continue des notaires et de leurs employés ;
- Organiser des activités et des services communs d'intérêt pour les notaires, et assurer, le cas échéant, leur subsistance économique ;
- Diriger l'organisation et la conservation des archives notariales ;



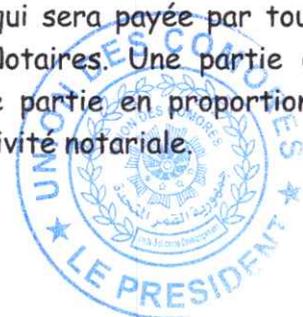
- Représenter et défendre la profession notariale auprès de l'État, de son Administration, de ses Institutions, des Tribunaux et des entités représentatives nationales de toute nature avec qualité pour agir dans tout litige touchant aux intérêts professionnels des notaires ;
- Assumer de manière exclusive la représentation du notariat national devant des entités similaires d'autres nations, l'Union internationale du Notariat (UINL) et toutes autres organisations internationales ;
- Informer sur les projets de loi ou toutes autres types de dispositions qui se réfèrent à ou affectent la fonction notariale, ainsi que dans tous les cas où le Ministre de la Justice le demande ;
- Participer aux Conseils ou aux organes consultatifs de l'État dans les matières relevant de la compétence de la profession notariale ;
- Exercer les fonctions qui lui sont confiées et collaborer avec l'Administration par le biais d'études, de rapports, de statistiques et d'autres activités liées à ses objectifs ;
- Proposer au Ministre de la Justice et à l'Administration l'adoption des règles et résolutions qu'il juge appropriées pour le notariat ;
- Consulter le Ministre de la Justice ou d'autres organismes publics en cas de doutes sur l'application des normes relatives à l'exercice de la fonction notariale
- Résoudre les questions posées par les notaires sur des sujets techniques de la profession ;
- Veiller à l'éthique et à la dignité professionnelle dans l'exercice de la fonction notariale et au respect dû aux droits des personnes, conformément aux dispositions de la loi et aux règles de déontologie professionnelle, en promouvant la correction de tout ce qui peut porter atteinte à ces principes, ce pourquoi elle sera habilitée à effectuer des visites d'inspection chez les notaires, à ouvrir des procédures disciplinaires, à sanctionner les infractions dans le cadre de ses attributions et à proposer des sanctions à l'organe compétent dans la mesure où elles dépassent lesdites attributions ;
 - Coordonner les actions entre la Chambre Nationale des Notaires et les Chambres Insulaires des Notaires.

Article 102 : La Chambre nationale dispose d'une pleine autonomie financière pour l'exercice de ses fonctions.

L'Assemblée Générale approuve chaque année le plan des recettes et des dépenses prévues pour l'année suivante.

Constituent des recettes de la Chambre nationale :

- La cotisation annuelle ordinaire déterminée par l'Assemblée Générale approuvant le budget, sur proposition du Conseil de Direction, qui sera payée par tous les notaires membres de la Chambre Nationale des Notaires. Une partie de la cotisation sera répartie en parts égales, une autre partie en proportion des revenus que chaque notaire tire de l'exercice de l'activité notariale.



- Les cotisations supplémentaires établies pour couvrir le coût de subsistance de services spécifiques ;
- Les cotisations déterminées par l'Assemblée Générale lors de l'approbation d'un budget extraordinaire ;
- Les honoraires dérivés des légalisations, ou autres services rendus directement par la Chambre Nationale des Notaires aux particuliers ;
- Le montant des amendes imposées aux notaires en tant que sanction pour toute infraction disciplinaire ;
- Les bénéfices nets provenant du remplacement des notaires en cas de suspension temporaire à titre de sanction ou dans d'autres cas prévus par la loi ou les règlements ;
- Les subventions, dons et legs qu'elle reçoit ;
- Les revenus provenant de son propre patrimoine ;
- Tout autre revenu reconnu par la loi.

Section 2 : Les Organes de la Chambre Nationale

Article 103 : Les organes de la Chambre Nationale des Notaires sont l'Assemblée Générale, le Conseil de Direction, le Comité de Discipline, et toute autre commission prévue par les statuts.

Les réunions des organes collégiaux doivent se tenir en présence physique des participants ou représentés en cas d'empêchement dûment justifié.

Participants ou dûment représentés en cas d'empêchement dûment justifié.

Article 104 : Le Président, les membres du Conseil de Direction et les notaires membres du Comité de Discipline sont élus par vote démocratique parmi les notaires de l'Union des Comores, dans la forme prévue par la présente loi et les statuts des Chambre Nationale des Notaires.

Tous les notaires en fonction ont le droit d'être élus à ces fonctions.

Les notaires exerçant l'une des fonctions prévues au présent titre auront droit à une indemnisation pour les frais, dommages et intérêts encourus.

Article 105 : L'Assemblée Générale est composée de tous les notaires membres de la Chambre nationale des notaires.

Elle se réunit au moins une fois par an en session ordinaire pour approuver les comptes de l'année précédente et le budget de l'année suivante. Elle se réunit également en session extraordinaire lorsque le Conseil de Direction le juge opportun et lorsqu'un nombre de notaires non inférieur à 32% du total des notaires membres de la Chambre le demande, afin de traiter les questions spécifiées dans la demande.

La convocation de l'Assemblée Générale est faite par le Président au moins quinze jours avant la date de la réunion, au moyen d'une communication par courrier électronique à l'adresse officielle de chaque notaire, qui doit comprendre l'ordre du jour de la réunion et les documents soumis à l'approbation de l'Assemblée.



Tous les notaires membres de la Chambre nationale doivent obligatoirement assister à l'Assemblée Générale, soit en personne, soit par procuration (en cas d'empêchement justifié), qui ne peut être accordée qu'à un autre notaire.

Il incombe à l'Assemblée Générale de la Chambre Nationale des Notaires de :

- ✓ Approuver les comptes et les budgets ;
- ✓ Approuver l'acquisition ou l'aliénation de biens immobiliers, ainsi que la constitution, la modification ou l'extinction de droits réels sur ceux-ci ;
- ✓ Approuver la refonte des statuts de la Chambre nationale créée par arrêté n° 20-084 du 18 juillet 2020, sans préjudice de l'approbation ultérieure par le Ministre de la Justice ;
- ✓ Approuver les statuts des Chambres insulaires, sans préjudice de l'approbation ultérieure par le Ministre de la Justice ;
- ✓ Approuver la refonte du Règlement Intérieur de la Chambre Nationale des Notaires créé par arrêté n°22-168 du 31 décembre 2022, sans préjudice de l'approbation ultérieure par le Ministre de la Justice ;
- ✓ Approuver la refonte de la Charte/Code de déontologie de la profession créé par arrêté n°22-169 du 31 décembre 2022, sans préjudice de l'approbation ultérieure par le Ministre de la Justice;
- ✓ Fixer le montant de la subvention à verser à chacune des Chambres insulaires ;
- ✓ Prendre des décisions sur les questions soumises à son examen par le Conseil de Direction.
- ✓ Élire individuellement le Président, le Vice-président, le syndic, le secrétaire général et le Trésorier du Conseil de Direction de la Chambre Nationale des Notaires. Précision étant ici faite que les Présidents des Chambres Insulaires ne pourront se présenter aux élections de ces précédents postes. Les candidats au poste de Président devront justifier de cinq années d'exercice professionnel et pour les candidats aux autres postes du conseil de direction les candidats devront justifier de trois années d'exercice professionnel.
- ✓ Élire individuellement les notaires membres du Comité de Discipline. Précision étant ici faite que les membres du Conseil de Direction ne peuvent être candidats à l'élection des membres du Comité de Discipline.

Les résolutions sont adoptées à la majorité des voix détenues par les notaires membres de la Chambre nationale des notaires. Toutefois, pour la réprobation du Conseil de Direction et pour l'approbation ou la modification des statuts, le vote favorable d'au moins les trois-quarts des voix des notaires membres de la Chambre nationale des notaires sera requis.

Article 106 : Le Conseil de Direction de la Chambre Nationale des Notaires est composé :

- De droit des présidents des Chambres insulaires ;
- De cinq membres élus individuellement comme indiqué à l'article 105 ci-dessus : le président, le vice-président, le syndic, le secrétaire général et le trésorier.



Le mandat des membres du conseil de direction est de trois ans, renouvelable une seule fois, pour un autre mandat de même durée. En cas de démission ou d'empêchement d'un membre à l'une de ces fonctions, l'intérim sera exercé par l'un des membres du Conseil de Direction et ce jusqu' à la prochaine assemblée générale qui doit procéder à l'élection du nouveau membre dont le mandat correspond aux termes restant à courir pour le mandat initial.

Les membres du Conseil de Direction se réunissent selon la fréquence et les modalités prévues par les statuts de la Chambre Nationale des Notaires, sur convocation du Président, ou de celui qui le remplace dans l'exercice de ses fonctions.

Les décisions peuvent être prises sans réunion en cas d'urgence, selon la procédure établie à cet effet dans les statuts.

Les décisions du Conseil de Direction sont adoptées à la majorité des voix de ses membres. En cas d'égalité des voix, la voix du Président est prépondérante.

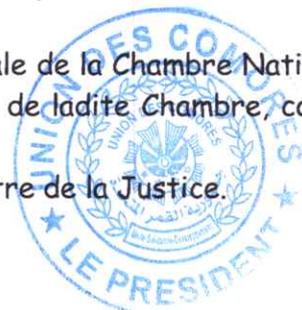
Il incombe au Conseil de Direction de :

- ❖ Préparer les réunions de l'Assemblée Générale et exécuter ses décisions ;
- ❖ Proposer la refonte des statuts de la Chambre Nationale des Notaires ;
- ❖ Proposer l'examen des statuts des Chambres Insulaires des Notaires ;
- ❖ Proposer la refonte de la Charte/Code de Déontologie de la profession de notaire ;
- ❖ Proposer la refonte du Règlement Intérieur de la Chambre Nationale des Notaires
- ❖ Préparer et soumettre à l'approbation de l'Assemblée Générale le budget ordinaire des recettes et des dépenses de la Chambre nationale pour l'année suivante et les comptes de l'année précédente ;
- ❖ Organiser les services propres de la Chambre nationale et contrôler leur fonctionnement.
- ❖ Gérer le patrimoine de la Chambre nationale ;
- ❖ Informer les notaires et le public en général des questions d'intérêt notarial qui les affectent ;
- ❖ Exercer toutes les fonctions et compétences qui ne sont pas expressément attribuées à d'autres organes.

Le Conseil de Direction peut déléguer une partie de ses fonctions à l'un de ses membres, de manière spécifique, déterminée et temporaire. De même, il peut demander la collaboration de notaires n'appartenant pas au Conseil de Direction pour les propres tâches à ce dernier.

Article 107 : Le Comité de Discipline est un organe de composition mixte constitué paritairement de :

- Notaires élus individuellement par l'Assemblée générale de la Chambre Nationale des Notaires, sur proposition du Conseil de Direction de ladite Chambre, comme indiqué à l'article 105 ci-dessus
- Magistrats et/ou fonctionnaires désignés par le Ministre de la Justice.



La durée du mandat et la procédure d'élection sont déterminées par les statuts de la Chambre Nationale. Précision étant ici faite que les notaires membres du Comité de Discipline ne peuvent être membres du Conseil de Direction des Chambres.

Le mode de décision est déterminé dans les statuts de la Chambre nationale, pour tout ce qui n'est pas prévu par la présente loi.

Dans tous les cas, le nombre de notaires membres du Comité de Discipline doit être égal au nombre de non-notaires, avec un minimum de six membres.

Le Comité de discipline est présidé par un membre non-notaire, élu à la majorité de tous les membres du Comité.

La voix du président est prépondérante en cas d'égalité des voix.

Il incombe au Comité de Discipline:

- ✓ D'organiser les inspections des notaires afin de vérifier le respect des règles régissant l'exercice de la fonction notariale ;
- ✓ De veiller au respect du plan d'inspection périodique ;
- ✓ D'organiser, former et diriger un corps d'inspecteurs-instructeurs, dont les membres ne peuvent être des notaires ou des employés de notaires ;
- ✓ De traiter les plaintes contre les notaires déposées par les utilisateurs du service notarial ou par d'autres notaires ;
- ✓ D'ouvrir des dossiers disciplinaires en cas d'indications d'infractions par les notaires ;
- ✓ De nommer les instructeurs et les secrétaires qui doivent prendre part à cette procédure ;
- ✓ D'imposer en cas d'infraction les sanctions correspondantes dans le cadre de ses compétences et de proposer des sanctions à l'organe compétent dans la mesure où elles excèdent ses compétences ;
- ✓ Et d'exercer toutes autres fonctions qui lui sont attribuées par la loi ou ses règlements d'application.

Le Comité de discipline peut déléguer une partie de ses fonctions à l'un de ses membres, de manière spécifique, déterminée et temporaire. Il peut également s'assurer la collaboration de notaires qui ne sont pas membres du Comité de discipline pour les tâches propres à ce dernier.

Étant ici précisé qu'en cas de conflit d'intérêt entre un membre siégeant au Comité de Discipline et la partie poursuivie, il y a lieu d'appliquer les dispositions légales en vigueur.

Article 108 : Le Président de la Chambre Nationale des Notaires est élu comme indiqué à l'article 105 ci-dessus, pour un mandat de trois ans, renouvelable, une seule fois, pour la même durée.

Le Président est le représentant de la Chambre Nationale des Notaires dans tous les domaines et pour toutes fins légales.

Il incombe au Président de :



- Convoquer, présider et diriger les réunions de l'Assemblée Générale et du Conseil de Direction ;
- Orienter, promouvoir et coordonner les activités du Conseil de Direction ;
- Superviser l'exécution des accords des organes collégiaux et le bon fonctionnement de tous les services de la Chambre ;
- Servir de médiateur dans les conflits internes aux organes du notariat.

Section 3 : Recours contre les décisions de la Chambre Nationale

Article 109 : Les décisions des organes de la Chambre Nationale des notaires peuvent faire l'objet d'un recours auprès des instances judiciaires conformément aux dispositions légales en matière de procédure.

CHAPITRE II : LES CHAMBRES INSULAIRES DES NOTAIRES

Section 1 : Les Chambres Insulaires

Article 110 : La présente loi établit un système de Chambres insulaires.

Une Chambre insulaire est en fonction sur chacune des îles.

Les Chambres insulaires sont des personnes morales de Droit Public qui représentent les intérêts professionnels des notaires insulaires et collaborent avec l'Administration publique insulaire et la chambre nationale de notaires afin d'assurer le bon exercice de la fonction publique notariale et la bonne exécution du service public confié aux notaires.

Les notaires sont obligatoirement intégrés à la Chambre insulaire de leur ressort dès leur entrée en fonction et, à partir de ce moment et jusqu'à la cessation de leurs fonctions, ils sont soumis aux droits et obligations inhérents à la condition de membre.

Pour ce qui n'est pas prévu par la présente loi et ses règlements d'application, les Chambres insulaires sont régies par leurs statuts.

Il incombe au Ministre de la Justice d'approuver les statuts des Chambres insulaires, ainsi que toute modification ultérieure de ceux-ci, et de superviser l'accomplissement des fonctions attribuées aux Chambres Insulaires des Notaires par la loi et leurs propres statuts.

Article 111 : Les Chambres insulaires ont les fonctions suivantes :

- Soutenir les actions de la Chambre Nationale des Notaires.
- Assurer le respect par les notaires des règles régissant la fonction notariale et informer la Chambre nationale de tout manquement à ces règles ;
- Recevoir les informations d'intérêt public communiquées par les notaires et les transmettre à la Chambre Nationale des Notaires ;
- Surveiller l'activité professionnelle des notaires en ce qui concerne le moment et le lieu de l'exercice de la fonction notariale, la concurrence loyale entre notaires, la publicité de leurs services, la continuité de l'exercice des fonctions, même les jours fériés ou les périodes de vacances, et d'autres détails du service au public et informer la Chambre Nationale des notaires de tout manquement à ces règles ;
- Encourager la formation continue des notaires ;



- Organiser des activités et des services communs d'intérêt pour les notaires, et assurer, le cas échéant, leur subsistance économique ;
- Veiller à l'organisation et à la conservation des archives notariales ;
- Représenter et défendre la profession notariale auprès de l'Administration insulaire, des Institutions insulaires, des instances judiciaires insulaires, des entités insulaires de toute nature et des particuliers, avec qualité pour agir dans tout litige touchant aux intérêts professionnels des notaires ;
- Participer aux conseils ou aux organes consultatifs de l'Administration locale dans les matières relevant de la compétence de la profession notariale ;
- Exercer les fonctions qui lui sont confiées par l'Administration locale et collaborer avec cette Administration par le biais d'études, de rapports, de statistiques et d'autres activités liées à ses objectifs ;
- Résoudre les questions posées par les notaires sur des sujets techniques de la profession;
- Veiller à l'éthique et à la dignité professionnelle dans l'exercice de la fonction notariale et au respect dû aux droits des personnes, conformément aux dispositions de la loi et aux règles de déontologie professionnelle, en promouvant la correction de tout ce qui peut porter atteinte à ces principes, et en informer la Chambre Nationale des Notaires de tout manquement à ces règles ;
- Coordonner les actions entre la Chambre Nationale des notaires et les Chambres Insulaires des notaires.

Article 112 : Les Chambres insulaire déterminent disposent d'une pleine autonomie financière pour l'exercice de ses fonctions.

Leur Assemblée Générale respective approuve chaque année le plan des recettes et des dépenses prévues pour l'année suivante.

Constituent des recettes des Chambres insulaires :

- La cotisation annuelle ordinaire déterminée par les Assemblées Générales approuvant le budget, sur proposition du Conseil de Direction, qui est payée par tous les notaires membres de la Chambre insulaire. Une partie de la cotisation est répartie en parts égales, une autre partie en proportion des revenus que chaque notaire tire de l'exercice de l'activité notariale. Les statuts des Chambres insulaires déterminent quelle partie de la redevance est couverte par l'un ou l'autre critère ;
- Les cotisations supplémentaires établies pour couvrir le coût de subsistance de services spécifiques ;
- Les cotisations déterminées par les Assemblées Générales lors de l'approbation d'un budget extraordinaire ;
- Les subventions, dons et legs qu'elle reçoit ;
- La subvention octroyée par la Chambre Nationale des Notaires ;
- Les revenus provenant de son propre patrimoine ;
- Tout autre revenu reconnu par la loi.



Section 2 : Les organes des Chambres Insulaires

Article 113 : Les organes des Chambres insulaires sont l'Assemblée Générale, le Conseil de Direction, toute autre commission prévue par les statuts.

Les réunions des organes collégiaux doivent se tenir en présence physique des participants représentés en cas d'empêchement dûment justifié.

Article 114 : Le Président et les membres du Conseil de Direction, de chacune des Chambres insulaires, sont élus par vote démocratique parmi les notaires de leur Chambre insulaire respective, dans la forme prévue par la présente loi et leurs statuts.

Tous les notaires en fonction ont le droit d'être élus à ces fonctions.

Les notaires exerçant l'une des fonctions prévues au présent titre ont droit à une indemnisation pour les frais, dommages et intérêts encourus.

Article 115 : L'Assemblée Générale des Chambres insulaires est composée de tous les notaires membres de la Chambre insulaire de son ressort.

Elle se réunit au moins une fois par an en session ordinaire pour approuver les comptes de l'année précédente et le budget de l'année suivante. Elle se réunit également en session extraordinaire lorsque le Conseil de Direction le juge opportun et lorsqu'un nombre de notaires non inférieur à 32% du total des notaires membres de la Chambre le demande, afin de traiter les questions spécifiées dans la demande.

La convocation de l'Assemblée Générale est faite par le Président au moins quinze jours avant la date de la réunion, au moyen d'une communication par courrier électronique à l'adresse officielle de chaque notaire, qui doit comprendre l'ordre du jour de la réunion et les documents soumis à l'approbation de l'Assemblée.

Tous les notaires membres d'une Chambre insulaire doivent assister à l'Assemblée Générale, soit en personne, soit par procuration (en cas d'empêchement justifié), qui ne pourra être accordée qu'à un autre notaire.

Il incombe à l'Assemblée Générale de chaque Chambre insulaire de :

- Approuver les comptes et les budgets ;
- Approuver l'acquisition ou l'aliénation de biens immobiliers, ainsi que la constitution, la modification ou l'extinction de droits réels sur ceux-ci ;
- Réprouver la gestion du Conseil de Direction ce qui implique la destitution de tous ses membres, après avoir convoqué des élections pour leur remplacement ;
- Modifier les statuts de la Chambre insulaire, après approbation par la Chambre Nationale des Notaires, sans préjudice de l'approbation ultérieure par le Ministre de la Justice ;
- Élire individuellement le Président, le secrétaire général et le Trésorier du Conseil de Direction de la chambre insulaire. Les notaires élus à ces dernières fonctions ne peuvent se présenter à l'élection des membres du Conseil de Direction de la Chambre Nationale des notaires.

Précision étant ici faite que les Présidents des Chambres Insulaires ne peut se présenter aux élections des postes composant le Conseil de Direction de la Chambre Nationale des notaires et au Comité de Discipline.



Les candidats au poste de Président doivent justifier de cinq années d'exercice professionnel et pour les candidats aux autres postes du conseil de direction les candidats devront justifier de trois années d'exercice professionnel.

- Prendre des décisions sur les questions soumises à son examen par le Conseil de Direction.

Les résolutions seront adoptées à la majorité des voix détenues par les notaires membres de la Chambre insulaire. Toutefois, pour la réprobation du Conseil de Direction et pour l'approbation ou la modification des statuts, le vote favorable d'au moins les trois-quarts des voix des notaires membres de la Chambre insulaire sera requis.

Article 16 : Le Conseil de Direction de chaque Chambre insulaire est composé de trois membres élus individuellement conformément à l'article 115 ci-dessus : le président, le secrétaire général et le trésorier.

Leur mandat est de trois ans, renouvelable, une seule fois, pour la même durée. En cas de démission d'un membre à l'une de ces fonctions, l'intérim sera exercé par l'un des membres du Conseil de Direction et ce jusqu'à la prochaine assemblée générale qui devra procéder à l'élection du nouveau membre dont le mandat correspond aux termes restant à courir pour le mandat initial.

Les membres du Conseil de Direction d'une Chambre insulaire se réunissent selon la fréquence et les modalités prévues par les statuts, sur convocation du Président, ou de celui qui le remplace dans l'exercice de ses fonctions.

Les décisions peuvent être prises sans réunion en cas d'urgence, selon la procédure établie à cet effet dans les statuts.

Les décisions du Conseil de Direction d'une Chambre insulaire sont adoptées à la majorité des voix. En cas d'égalité des voix, la voix du Président sera prépondérante.

Le Conseil de Direction d'une Chambre insulaire élira parmi ses membres un Secrétaire et un Trésorier, conformément aux dispositions de l'article 115. En cas d'insuffisance de notaire de la Chambre insulaire pour pourvoir à l'ensemble des postes du Conseil de Direction de ladite Chambre, le poste de secrétaire peut être cumulé avec celui de trésorier.

Il incombe au Conseil de Direction d'une Chambre insulaire de :

- Préparer les réunions de l'Assemblée Générale et exécuter ses décisions ;
- Proposer la rédaction des statuts de la Chambre insulaire ainsi que leurs modifications ;
- Préparer et soumettre à l'approbation de l'Assemblée Générale le budget ordinaire des recettes et des dépenses de la Chambre insulaire pour l'année suivante et les comptes de l'année précédente ;
- Organiser les services propres de la Chambre insulaire et contrôler leur fonctionnement.
- Gérer le patrimoine de la Chambre insulaire ;
- Informer les notaires et le public en général des questions d'intérêt notarial qui les affectent ;
- Exercer toutes les fonctions et compétences qui ne sont pas expressément attribuées à d'autres organes.



Le Conseil de Direction d'une Chambre insulaire pourra déléguer une partie de ses fonctions à l'un de ses membres, de manière spécifique, déterminée et temporaire. De même, il pourra demander la collaboration de notaires n'appartenant pas au Conseil de Direction pour les propres tâches à ce dernier.

Article 117 : Le Président, de chacune des Chambres insulaires, est élu parmi tous les notaires de sa Chambre insulaire comme indiqué à l'article 115 ci-dessus, pour un mandat de trois ans, renouvelable, une seule fois, pour la même durée.

Le Président est le représentant de sa Chambre insulaire dans tous les domaines et pour toutes fins légales.

Il incombe à chacun des Présidents de :

- Convoquer, présider et diriger les réunions de son Assemblée Générale et son Conseil de Direction ;
- Orienter, promouvoir et coordonner les activités de son Conseil de Direction
- Superviser l'exécution des accords des organes collégiaux et le bon fonctionnement de tous les services de sa Chambre ;
- Servir de médiateur dans les conflits internes aux organes du notariat.

En cas d'absence, de maladie, d'incompatibilité ou de vacances, le Président est remplacé par le Secrétaire, en l'absence de ce dernier, par le membre du Conseil de Direction ayant la plus grande ancienneté dans la fonction, et s'il y a plusieurs membres ayant la même ancienneté, par le plus âgé.

Section 3 : Recours contre les décisions des Chambres Insulaires

Article 118 : Les décisions des organes des Chambres insulaires peuvent faire l'objet d'un recours auprès des instances judiciaires conformément aux dispositions légales en matière de procédures.

CHAPITRE III : BOURSE COMMUNE

Article 119 : Une bourse commune pour chacune des Chambres est affectée aux dépenses respectives de chacune.

Il doit y être versé les sommes nécessaires pour couvrir les dépenses votées par l'Assemblée générale des Notaires de chacune des chambres, consistant tant en des dépenses de fonctionnement des Chambres qu'en des dépenses de fonctionnement des organes professionnels, des œuvres sociales du notariat ainsi que de toute action d'intérêt professionnel.

Le montant de la cotisation annuelle est proportionnel aux bénéfices nets de l'office notarial. Le taux est fixé annuellement par chacune des Chambres réunies en assemblée et se prononçant à la majorité.



CHAPITRE IV : ASSURANCE DE RESPONSABILITE CIVILE

Article 120 : La Chambre Nationale des Notaires a l'obligation de souscrire auprès d'une compagnie notoirement solvable et pour l'ensemble des notaires la composant, un contrat-groupe garantissant la responsabilité civile professionnelle de ses membres.

Ce contrat-groupe dès sa souscription bénéficie à tous les notaires en fonction et les oblige en payant la cotisation.

Les modalités pratiques de souscription de contrat-groupe sont précisées par voie réglementaire ou par le règlement de la Chambre Nationale des Notaires.

CHAPITRE V : CAISSE DE GARANTIE

Article 121 : Outre la garantie d'assurance, la Chambre Nationale des Notaires a l'obligation d'instituer entre ses membres et de gérer une Caisse de Garantie pour assurer la pleine couverture des risques professionnels en tous genres à l'exception des amendes pénales.

La Chambre Nationale exerce l'action récursoire à l'égard de celui de ses membres ayant motivé l'intervention de la caisse de garantie.

Les modalités de fonctionnement de la Caisse de Garantie font l'objet d'un règlement intérieur qui est soumis à l'approbation du Ministre de la Justice.

TITRE IV : DU REGIME DISCIPLINAIRE DES NOTAIRES

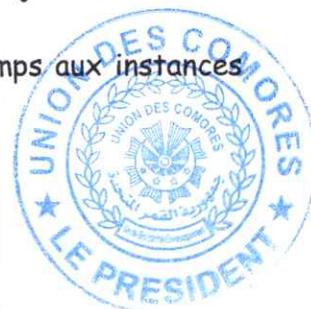
CHAPITRE I : DEONTOLOGIE

Article 122 : En toutes circonstances, même en dehors de son ministère, le notaire doit faire preuve de la dignité et de la délicatesse que lui impose sa profession. Dans les relations entre notaires et dans celles avec le public, il doit faire preuve d'égards et de courtoisie.

Pour garantir le respect des règles et des usages de la profession le notaire doit appliquer les préceptes résultant de la Charte/Code de Déontologie visé(e) à l'article 106 ci-dessus.

Article 123 : La dignité imposée au notaire lui défend de passer ou de rédiger des actes dans les débits de boissons ou autres lieux publics, sauf cas de force majeure.

Article 124 : Le notaire se doit de consacrer une partie de son temps aux instances professionnelles.



CHAPITRE II : DE LA DISCIPLINE

Section 1 : Inspection des notaires

Article 125 : Les notaires et les offices notariaux sont soumis à l'inspection par le Comité de Discipline de la Chambre nationale des notaires et du Procureur Général près la Cour d'Appel du ressort afin de vérifier le respect des règles régissant l'exercice de la fonction notariale et la commission éventuelle d'infractions disciplinaires.

Tous les notaires du pays sont soumis à des inspections ordinaires de contrôle à des intervalles ne dépassant pas deux ans, selon le plan établi par la Chambre Nationale des Notaires, sur proposition du Comité de discipline, qui doit être approuvé par le Procureur Général près la Cour d'Appel du ressort.

Nonobstant ce qui précède, les notaires peuvent être soumis à des inspections extraordinaires en cas de plainte des usagers du service notarial, d'autres notaires ou de toute autorité publique, ou s'il existe des indices de la commission éventuelle d'infractions disciplinaires.

Section 2 : De la responsabilité disciplinaire des notaires

Article 126 : Les notaires sont soumis à une responsabilité disciplinaire pour leurs actes ou omissions dans l'exercice de la fonction publique notariale.

La responsabilité disciplinaire des notaires ne peut être engagée que pour les actes ou omissions qualifiés d'infractions par la loi.

Aux fins de la sanction, les infractions disciplinaires des notaires sont classées comme mineures, graves et très graves.

La responsabilité disciplinaire des notaires est compatible avec leur responsabilité pénale. L'ouverture d'une procédure pénale entraîne la suspension de la procédure disciplinaire ouverte pour les mêmes faits, jusqu'à la clôture définitive de la procédure pénale.

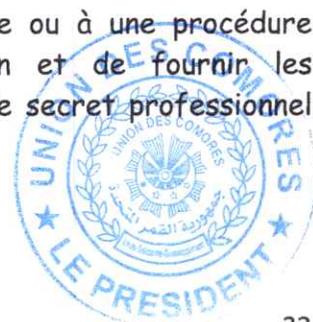
Dans tous les cas, l'exposé des faits avérés contenu dans la décision mettant fin à la procédure pénale est contraignant pour la procédure disciplinaire, sans préjudice de la qualification juridique différente qui peut être faite dans l'une ou l'autre voie.

Une sanction disciplinaire ne peut être prononcée pour les mêmes faits qui ont fait l'objet d'une sanction pénale que lorsqu'il n'y a pas identité de base légale et d'intérêt juridique protégé entre les deux sanctions.

Section 3 : Droits et obligations des notaires dans le domaine disciplinaire

Article 127 : Le notaire faisant l'objet d'une procédure disciplinaire a le droit d'avoir accès à l'intégralité du contenu de la procédure, d'être entendu et de présenter des allégations et des moyens de preuve pour sa défense.

Le notaire soumis à une inspection ordinaire ou extraordinaire ou à une procédure disciplinaire a l'obligation de se présenter sur convocation et de fournir les renseignements et documents qui lui sont demandés, sans que le secret professionnel puisse être invoqué.



Section 4 : Les infractions

Article 128 : Sont considérées comme des infractions mineures :

- Le non-respect des règles légales ou réglementaires relatives à l'exercice de la fonction publique notariale, lorsqu'il n'y a pas de préjudice pour les usagers, ni de risque d'atteinte grave à l'intérêt général, ni de détérioration de la confiance publique accordée au notariat;
- Le mépris dans les rapports avec les usagers du service public notarial ;
- Le retard de moins de trois mois dans le paiement des contributions aux Chambres ;
- L'absence non motivée aux assemblées générales.

Article 129 : Sont considérées comme des infractions graves :

- Le non-respect des règles légales ou réglementaires relatives à l'exercice de la fonction publique notariale, lorsqu'il a causé un préjudice aux usagers, un risque d'atteinte grave à l'intérêt général ou une détérioration de la confiance publique accordée au notariat ;
- Le refus ou la résistance à se conformer aux instructions, circulaires, résolutions ou actes administratifs, judiciaires ou de la Chambre d'exécution obligatoire, ainsi que les insuffisances ou les déficiences graves dans leur application ;
- La perception de frais supérieurs à ceux établis dans le tarif ;
- La concurrence déloyale au moyen d'offres d'honoraires inférieurs au tarif, d'accords avec des tiers contraires à la liberté de choix du notaire par les usagers, de l'utilisation de supports publicitaires non autorisés ou d'autres pratiques contraires aux principes déontologiques du notariat en matière de concurrence ;
- Le retard de plus de trois mois dans le paiement des cotisations aux Chambres ;
- La commission répétée d'infractions mineures.

Article 130 : Sont considérées comme des infractions très graves :

- Le mensonge conscient du notaire dans l'expression du temps, du lieu, des personnes ou d'autres éléments essentiels du fait, de l'acte ou de l'affaire juridique qui fait l'objet de l'intervention notariale ;
- Le non-respect des normes légales ou réglementaires relatives à l'exercice de la fonction publique notariale, lorsque cela a causé un préjudice aux usagers, un risque de préjudice grave à l'intérêt général ou une détérioration de la confiance publique accordée au notariat, et lorsque, en outre, la malice ou la faute grave du notaire et une gravité particulière des faits en raison de l'intensité du préjudice ou du risque sont également déterminées ;
- La commission répétée d'infractions graves.



Section 5 : La prescription

Article 131 : Les infractions mineures se prescrivent par quatre (4) mois, les infractions graves par deux ans et les infractions très graves par quatre (4) ans, à compter de la date à laquelle elles ont été commises.

Les mêmes délais sont applicables à la prescription des sanctions, à compter de la date à laquelle la résolution qui les impose devient définitive.

Section 6 : Les sanctions

Article 132 : Les infractions disciplinaires sont punies au moyen des sanctions suivantes :

- Avertissement ;
- Blâme ;
- Amende ;
- Suspension des fonctions pour une durée maximale de cinq ans ;
- Expulsion définitive.

Dans la sanction d'amende, il y a une échelle de trois sections :

- ✓ inférieure entre 50000 KMF et 75000 KMF ;
- ✓ moyenne entre 75001. KMF et 200000 KMF ;
- ✓ supérieure entre 200001 KMF et 500000 KMF.

Article 133 : Les infractions mineures ne peuvent être sanctionnées que par un avertissement, un blâme et une amende de section inférieure de l'échelle.

Les infractions graves sont sanctionnées d'une amende de section moyenne de l'échelle et d'une suspension des fonctions pour une période n'excédant pas un an.

Les infractions très graves sont punies d'une amende de section supérieure de l'échelle, d'une suspension de fonction pouvant aller jusqu'à cinq ans et d'une expulsion définitive.

Les sanctions sont graduées en fonction de la transcendance de l'infraction commise pour l'exercice de la fonction notariale, de l'existence d'une intentionnalité ou d'une répétition et de l'ampleur des dommages causés dans chaque cas concret.

L'application d'une sanction pour une infraction grave ou très grave entraîne, à titre de sanction accessoire, la privation du droit d'être élu aux fonctions des Chambres jusqu'à ce que la réhabilitation ait été obtenue.

Le notaire expulsé du service est déchargé et perd tous ses droits, sauf ceux qui découlent de la pension de retraite notariale, dans les cas appropriés.

Section 7 : La compétence pour imposer des sanctions

Article 134 : La compétence pour imposer des sanctions aux notaires appartient au Comité de Discipline de la Chambre Nationale des Notaires et au Procureur Général près la Cour d'appel du ressort.

Le Comité de Discipline de la Chambre Nationale des Notaires est habilité à infliger les sanctions d'avertissement, de blâme et d'amende de toutes sections.

Les sanctions de suspension de fonction et d'expulsion définitive sont prononcées par le Ministre de la Justice sur proposition du Comité de Discipline de la Chambre Nationale des Notaires.



Section 8 : La procédure ordinaire

Article 135 : La procédure disciplinaire est engagée par le Comité de Discipline de la Chambre Nationale des Notaires, soit d'office lorsqu'il a connaissance de l'existence d'indices fondés de la commission d'une infraction par un notaire, soit sur plainte d'un usager, d'un autre notaire ou de toute autorité publique.

Avant d'engager la procédure, le Comité de Discipline peut procéder à une enquête confidentielle afin d'évaluer la cohérence des indices ou des faits faisant l'objet de la plainte.

La résolution d'ouverture de la procédure contient un exposé des faits sur lesquels elle se fonde et des infractions reprochées, ainsi que la désignation d'un instructeur chargé de traiter le dossier. Lorsque la complexité et l'importance de l'affaire l'exigent, un secrétaire peut également être désigné.

Les notaires en activité de la Chambre Insulaire dont relève le notaire poursuivi, ne peuvent être désignés comme instructeurs ou secrétaires dans les procédures disciplinaires régies par la présente loi.

Le Comité de Discipline peut proposer au Ministre de la Justice, la suspension provisoire de l'exercice de ses fonctions par le notaire contre lequel la procédure est menée, si cela est jugé nécessaire pour assurer l'instruction ou pour éviter que les dommages à l'intérêt public ou aux intérêts de tiers continuent. La décision accordant la suspension provisoire peut faire l'objet d'un recours indépendant.

La suspension de fonction, soit à titre provisoire, soit à titre définitif, entraîne la désignation d'un notaire suppléant pour assurer le service public conformément aux dispositions de l'article 33 de la présente loi.

La résolution initiale est immédiatement communiquée au notaire contre lequel la procédure est dirigée, qui peut accéder au dossier, obtenir une copie de toutes les pièces qui y sont contenues et présenter ses arguments dans les quinze jours suivants.

L'Instructeur entend le notaire contre lequel la procédure est dirigée et recueille toutes les preuves qu'il juge nécessaires à la vérification des faits.

Dans un délai maximum de trois mois à compter du début de la procédure, l'instructeur formule la déclaration correspondante des charges ou propose au Comité de Discipline de la Chambre Nationale des Notaires de classer l'affaire, dans le cas où aucune faute disciplinaire n'a été constatée.

Le Comité de Discipline de la Chambre Nationale des Notaires se prononce sur la proposition de classement de l'affaire dans un délai maximum de quinze jours. Si la procédure a été engagée en vertu d'une plainte, la décision de classement peut être contestée par le plaignant devant le Ministre de la Justice, dans un délai de quinze jours à compter de sa notification.

L'acte d'accusation indique les faits imputés au notaire, la faute reprochée, et les sanctions qui peuvent éventuellement être applicables au cas. Le notaire incriminé peut formuler des allégations et présenter de nouvelles preuves dans un délai de quinze jours à compter de la notification de l'acte d'accusation.

Au vu des arguments du notaire accusé, l'instructeur peut maintenir ou modifier la communication des griefs, qui est notifiée à l'accusé.



Dans un délai maximum d'un mois à compter de la fin de la période d'allégations, l'instructeur présente au Comité de Discipline de la Chambre Nationale des Notaires la proposition de sanction.

Une fois la proposition reçue, le Comité de Discipline décide dans un délai maximum d'un mois de l'imposition de la sanction, s'il est compétent pour le faire, et s'il ne l'est pas, il transfère le dossier au Procureur Général près la Cour d'appel du ressort, qui décide dans un délai maximum d'un mois à compter de la réception du dossier.

L'instructeur et le secrétaire, le cas échéant, s'abstiennent dans tous les cas d'intervenir dans la décision.

La décision doit être motivée, fondée sur les faits exposés dans l'acte d'accusation et cohérente avec la proposition de l'instructeur, sans préjudice de sa propre qualification juridique des faits.

Section 9 : Conciliation. Procédure simplifiée. Renvoi aux Statuts de la Chambre Nationale des Notaires

Article 136 : Les statuts de la Chambre Nationale des Notaires peuvent réglementer les détails de la procédure et y introduire une procédure de conciliation pour les cas de procédures initiées par une plainte d'un utilisateur.

Ils peuvent également établir une procédure abrégée pour les infractions mineures, dans laquelle les droits d'audition, de défense et d'accès au contenu de la procédure par le notaire doivent être respectés.

Section 10 : Les recours

Article 137 : La résolution du Comité de Discipline de la Chambre Nationale des Notaires faire l'objet d'un recours auprès des instances judiciaires dans les dix jours suivant sa notification.

Section 11 : L'exécution des sanctions

Article 138 : Les sanctions disciplinaires seront exécutées lorsque le recours a été résolu ou lorsque le délai de recours est écoulé sans qu'un recours ait été introduit.

L'exécution est de la responsabilité de l'organisme qui a imposé la sanction.

Les sanctions disciplinaires seront enregistrées dans le dossier personnel du notaire, tant à la Chambre Nationale des Notaires qu'auprès du Ministre de la Justice.

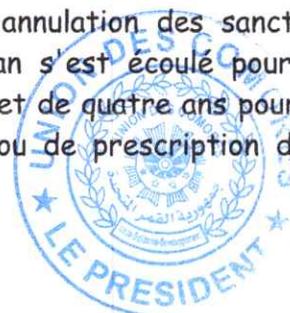
Les amendes devront être payées dans les quinze jours suivant la demande de paiement faite par la Chambre Nationale des Notaires.

Le montant des amendes constitue un revenu de la Chambre Nationale des Notaires.

La certification de la résolution de sanction émise par la Chambre nationale elle-même a force exécutoire.

Section 12 : La réhabilitation

Article 139 : Les notaires sanctionnés pourront obtenir l'annulation des sanctions inscrites dans leur dossier personnel lorsqu'un délai d'un an s'est écoulé pour les infractions mineures, de deux ans pour les infractions graves et de quatre ans pour les infractions très graves, à compter de la date d'exécution ou de prescription de la sanction.



CHAPITRE III : DISPOSITIONS PENALES

Article 140 : Lorsqu'un notaire est susceptible d'être inculpé d'un crime ou d'un délit commis dans l'exercice de ses fonctions, la poursuite ne peut être engagée que sur l'ordre du Procureur Général près la Cour d'Appel du ressort du notaire incriminé sauf le cas de crime ou de délit.

TITRE V : DISPOSITIONS TRANSITOIRES

Section 1 : Dispositions antérieures

Article 141 : la présente loi abroge et remplace la loi N°11-015/AU du 13 décembre 2011 portant organisation de la profession de Notaire en Union des Comores et toutes autres dispositions antérieures, contraires à la présente loi.

Section 2 : Publication

Article 142 : La présente loi sera exécutée comme loi de l'Union des Comores. »

ARTICLE 2 : Le présent décret sera enregistré, publié au Journal Officiel de l'Union des Comores et communiqué partout où besoin sera.



AZALI Assoumani