



Réf : Document

Titre : Transactions immobilières : les adouls veulent casser le monopole des notaires



Le président de leur instance nationale plaide pour un code global intégrant les deux corps de métier. Les notaires estiment que cette profession n'est pas en mesure d'intervenir dans les contrats immobiliers.

La sécurisation des contrats immobiliers est un enjeu majeur pour les praticiens du droit tout comme pour le citoyen lambda. Condition sine qua non pour un climat des affaires sain, elle fait l'objet d'un débat acharné opposant les deux corporations concernées. Adouls et notaires, tous deux garants de la sécurité contractuelle en leur qualité d'authentificateurs des actes, se livrent un combat acharné. Mais nul doute que les intérêts des uns et des autres dépassent la simple «volonté de l'amélioration de la qualité des prestations juridiques destinées au citoyen marocain» ou encore «la mise en place d'un environnement juridique favorable à l'investissement national et étranger», comme le précise le communiqué de l'Ordre des notaires. Ce sont des marchés qui sont en jeu, ce qui ne fait qu'attiser les tensions.

La profession d'adoul est ouverte à tous les licenciés en droit et titulaires d'un diplôme équivalent

Le cœur du problème se trouve être un projet de loi porté par le gouvernement, sous la supervision du ministère de la justice. Le texte vise à donner aux actes adoulaire –comme pour les actes notariés- la qualité authentique par simple signature, sans passer par l'administration judiciaire. Une disposition qui a provoqué l'ire des notaires qui dénoncent l'attribution de compétences juridiques à des acteurs non qualifiés, ni sur le plan théorique, ni sur le plan pratique. Ils ont demandé purement et simplement au ministre de la justice de «supprimer l'ajout de la qualité de notaire dans la nouvelle dénomination et de limiter le domaine de compétence des adouls à leurs formations initiales».

Il n'en a pas fallu plus pour que les adouls sortent de leurs gonds. Mohamed Sassioui, président de l'Instance nationale des adouls, explique : «Le rôle de l'adoul, avant même la nouvelle loi sur le notariat, ne concerne pas seulement la rédaction des contrats de mariage, de divorce et d'état-civil, mais également la conclusion des transactions et des contrats immobiliers, la réalisation d'opérations d'enregistrement, le recouvrement des impôts et l'inscription à la conservation foncière». Pour lui, il n'y a aucune contrainte d'ordre professionnel qui puisse empêcher les adouls d'authentifier directement les actes. M. Sassioui va même plus loin puisqu'il plaide pour «l'intégration des adouls et des notaires dans un code global pour réhabiliter ce métier». Ce dernier ayant été fragilisé de facto par la prédominance des notaires dans les transactions de droit réel, mais surtout par l'abandon progressif des actes coutumiers, dits ôrfs.

L'Instance nationale des adouls soutient donc le projet de loi qui permettra, selon M. Sassioui, «l'accélération du rythme de réalisation du document adoulaire». En effet, le texte prévoit la suppression de l'authentification de l'acte adoulaire par le juge-notaire, ce qui est considéré comme légitime par les concernés. Selon les adouls, cette «légitimité» trouve sa source dans les nouvelles règles qui régissent la profession. Depuis la promulgation de la loi du 4 février 2006 et de son décret du 8 octobre 2008, la profession connaît un



rajeunissement. Selon l'instance nationale, sur les 6 000 praticiens exerçant à l'heure actuelle, près de 1 200 sont issus du processus de la nouvelle législation. Alors que la profession n'était ouverte qu'aux titulaires d'une licence en charia, sans concours, elle est aujourd'hui accessible à tous les titulaires d'une licence en droit ou tout diplôme reconnu équivalent, sanctionnés par un examen d'entrée.

Le ministère de la justice assure que le texte sera présenté aux parlementaires

Mohamed Hatim est un adoul qui fait partie de cette catégorie. Il précise que «les contrats immobiliers n'ont aucun secret» pour lui et ses pairs. Il faut rappeler en effet que les biens fonciers objet d'héritage sont souvent grevés de garanties comme l'hypothèque, le gage... Ce qui implique des procédures préalables qui ne se résument pas à un contrat-type. Les transactions immobilières doivent obligatoirement être inscrites à la Conservation foncière et enregistrées auprès de l'administration fiscale, deux procédures que les adouls peuvent également faire, à l'instar des notaires.

Mohammed Hatim considère que «les notaires ont déjà le monopole légal sur les biens en copropriété», et donc enlever aux adouls la possibilité de pouvoir rédiger des actes immobiliers reviendrait à «leur donner un monopole de plus, et à ignorer les axes non citadins où les notaires sont quasiment absents». D'autant qu'après la réussite aux examens, les lauréats sont nommés pour une durée d'un an en qualité d'adouls stagiaires par arrêté du ministre de la justice. La formation est dispensée à l'Institut de la magistrature. Elle est répartie en quatre périodes: quatre mois d'études et de travaux pratiques à l'institut, quatre mois de visites sur le terrain, deux mois de stage dans les sections de la justice de la famille et quatre mois dans les bureaux des adouls.

Mais malgré ces nouvelles qualifications, les notaires continuent de considérer les adouls comme des «profanes n'ayant pas les aptitudes professionnelles requises pour établir des actes authentiques», se plaint un membre de cette profession.

On est donc loin d'une accalmie puisque le ministère de la justice ne compte pas retirer le texte qui sera discuté en commission parlementaire. Les notaires prévoient d'ailleurs plusieurs sit-in devant les représentations du ministère de la justice, et ce, dès que le texte sera mis sur la table des parlementaires. Pour l'instant, aucune date n'a été fixée mais nul doute que cette levée de boucliers retardera le processus législatif,

Le 09 Mars 2016

SOURCE WEB Par Libération