

# Impact du Covid-19 sur la pratique notariale au Maroc

## VISIOCONFÉRENCE COVID-19 #01

Mohamed LAZREK

Secrétaire Général du Conseil National de l'Ordre des  
Notaires du Maroc

29 mai 2020

<https://www.lexismaroc.ma>

<https://www.c19lexismena.com/>



## Mohamed LAZREK – Secrétaire Général du Conseil National de l'Ordre des Notaires du Maroc

- Notaire à Settât (Maroc) depuis janvier 1996
- Membre de la Chambre des Notaires du Maroc en 2002
- Membre du Conseil Régional des Notaires de Settât, Berrechid, Beni Mellal et régions de 2013 à 2016
- Secrétaire Général du Conseil Régional des Notaires de Settât Berrechid, Beni Mellal et régions de 2016 à 2019
- Secrétaire Général du Conseil National de l'Ordre des Notaires du Maroc depuis le 29 Juin 2019



### Formation :

- Titulaire d'une licence en Droit privé en 1990 faculté Hassan II de Casablanca
- Stage professionnel en l'Etude de Me ELAOUFIR Mohamed Fayçal à Rabat de 1990 à 1995
- Certificat d'aptitude professionnelle et Dahir de Nomination en 1995 comme Notaire

### Le contexte juridico-économique du notariat au Maroc

#### Rappel du cadre juridique de la profession :

- Le notariat au Maroc est régi par la loi 32-09 du 22 Novembre 2011, entrée en vigueur le 24 Novembre 2012. Ce texte est venu traiter un certain nombre de thèmes tels que :
  - la formation, les conditions d'accès à la profession, la nomination des notaires, leurs droits et obligations, leurs attributions, l'association des notaires et la tarification de leurs prestations ;
  - il a permis également de rehausser la sécurité juridique du notariat par l'instauration d'un fonds de garantie.

### Le contexte juridico-économique du notariat au Maroc

#### Le notariat en chiffres :

- Pour placer la profession de notaire dans son contexte économique, il y a lieu de rappeler que le notariat au Maroc c'est :
  - plus de 2000 notaires en exercice sur l'ensemble du territoire National dont 46% de femmes et 54% d'hommes avec une moyenne d'âge de 44 ans ;
  - 15.000 emplois directes et indirectes au sein des études notariales ;
  - 450.000 actes reçus par les notaires chaque année ;
  - 10.000.000.000 Dhs encaissés par les notaires pour le compte du trésor public ;
  - plus de 150.000.000.000 Dhs qui transitent par les comptes des notaires pour assurer une sécurité contractuelle aux affaires immobilières et commerciales dont ils ont la charge ;
  - plus de 1.500.000 usagers qui rendent visite aux études notariales par an.

### Le Covid-19 et les mesures prises par les autorités marocaines

- Le premier cas déclaré positif au Covid-19 a été officiellement annoncé le 2 Mars 2020 au Maroc. Le Gouvernement a ensuite pris un ensemble de décisions à partir de la semaine du 9 au 15 Mars 2020 allant de la mise en place de mesures préventives pour faire face au coronavirus, au blocage des frontières et la fermeture des écoles et commerces non indispensables.
- Le 19 mars, le gouvernement déclare l'état d'urgence sanitaire et restreint la circulation jusqu'à nouvel ordre.
- L'État ordonne ainsi à partir du 20 Mars 2020 à 18h le confinement des citoyens à domicile et diminue considérablement la circulation des personnes et des véhicules conformément aux décrets-lois n° 2.20.292 et 2.20.293 portant sur les dispositions d'état d'urgence sanitaire et aux procédures de sa déclaration, publiés au Bulletin Officiel n°6867 bis le 24 Mars 2020.
- Cependant les médecins, les pharmaciens, les banques, les commerces d'alimentation et les activités faisant partie des secteurs vitaux de l'économie demeuraient autorisés à poursuivre leurs activités.

### Le Covid-19 et les mesures prises par les autorités marocaines

- L'État a annoncé par la suite une série de mesures sanitaires dont notamment :
  - le port du masque obligatoire ;
  - l'utilisation des gels hydroalcooliques ;
  - la distanciation sociale de plus d'un mètre;
  - l'interdiction des attroupements, rassemblements et réunions;
  - la restriction du nombre d'employés au strict minimum pour les activités autorisées et les secteurs vitaux;
  - la restriction du nombre d'usagers au strict minimum au niveau des administrations ;
  - l'utilisation du télé travail et autres solutions informatiques à distance ;
  - les notaires n'ont cependant pas été cités par ces textes ou communiqués comme étant autorisés à continuer leur activité ni comme faisant partie des secteurs vitaux, ce qui laissait croire qu'ils étaient concernés par l'ordre de confinement au même titre que le reste des citoyens.

### Réaction du notariat marocain face aux mesures gouvernementales contre le Covid-19

- Le Conseil National de l'Ordre des Notaires du Maroc a tenu plusieurs réunions de crise durant les mois de mars et avril 2020, pour statuer sur les décisions à prendre face à la propagation du Covid-19, et son impact sur la bonne marche du service notarial.
- Il faut savoir qu'avant même la déclaration gouvernementale d'état d'urgence sanitaire, le Conseil national a anticipé en adressant un courriel à l'ensemble des notaires du Royaume pour leur rappeler les mesures préventives à prendre conformément à celles dictées par les autorités compétentes.

### Réaction du notariat marocain face aux mesures gouvernementales contre le Covid-19

- Le Conseil national a décidé ainsi :

- le report de toutes les activités professionnelles dont notamment la tenue des réunions de l'Ordre national et l'assemblée générale des notaires prévues initialement les 20 et 21 Mars 2020;
- l'appel à la réduction de l'effectif des études notariales au strict minimum;
- l'appel à la liquidation rapide des dossiers en cours;
- l'utilisation des solutions informatiques en privilégiant le télétravail pour limiter les déplacements;
- la réorganisation des rendez-vous pour éviter tout rassemblement dans les salles d'attente;
- l'adoption des mesures sanitaires recommandées par les autorités compétentes (le port des masques de protection; l'observation d'une distance minimale d'un mètre et demi entre le personnel et les usagers et entre les usagers eux-mêmes, usage des désinfectants et des gels hydroalcooliques, etc. ).



### Réaction du notariat marocain face aux mesures gouvernementales contre le Covid-19

Par la suite et dès l'annonce par le gouvernement de l'état d'urgence à partir du 20 mars 2020 à 18h00, le Conseil national s'est réuni le 20 Mars 2020 en visioconférence pour décider ce qui suit :

- la fermeture générale des études notariales pendant deux semaines renouvelables et ce à partir du lundi 23 mars 2020 ;
- la sensibilisation des notaires ayant des dossiers en suspens qui risquaient de tomber de délais, pour les liquider en urgence, tout en respectant la fermeture décidée par le conseil national ;
- la sensibilisation des notaires pour la délivrance des attestations de déplacement professionnel aux seuls collaborateurs indispensables ;
- la contribution de la profession au Fonds spécial pour la gestion de la pandémie du coronavirus, mis en place sur Hautes Instructions Royales ;
- l'octroi des aides financières aux études notariales les plus touchées par les conséquences de cette crise sanitaire, par le biais du fonds de soutien des notaires.

### Réaction du notariat marocain face aux mesures gouvernementales contre le Covid-19

En date du 03 Avril 2020, le Conseil National de l'Ordre des Notaires du Maroc s'est réuni à nouveau en visioconférence et a décidé :

- de proroger la fermeture générale des études notariales jusqu'au 20 avril 2020, conformément au décret du chef du gouvernement;
- d'adresser un courrier au ministère de l'intérieur pour inscrire la profession de notaire parmi les secteurs vitaux qui doivent reprendre leur activité en cette période de confinement et ce, compte-tenu de la réalité pratique et à la sollicitation de plusieurs organismes partenaires dont notamment le GPBM, la FNPI, la DGI et la TGR.

### Prise de conscience gouvernementale pour une reprise de l'activité notariale :

- L'État d'urgence sanitaire décrété par le gouvernement a impacté négativement un certain nombre de domaines vitaux de l'économie marocaine. Il en est ainsi du secteur immobilier lui-même intimement lié au secteur bancaire en raison des différentes offres de financements immobiliers ou encore au trésor public en raison des ressources fiscales énormes générées par la construction ou les mutations immobilières.
- Il faut savoir que le secteur immobilier à lui seul représente 6,3% du PIB national et offre plus d'un million d'emplois directs et indirects.
- Le notariat étant un maillon nécessaire dans la chaîne de ce secteur, la fermeture des études notariales a tout simplement ralenti pour ne pas dire bloqué son évolution et par là même celui des autres secteurs qui lui sont intimement liés.
- Ce qui a poussé un certain nombre de partenaires administratifs, économiques et financiers à appeler voire même exiger une reprise de l'activité notariale.

### Prise de conscience gouvernementale pour une reprise de l'activité notariale :

C'est à ce titre que le Conseil National de l'Ordre des Notaires du Maroc a été saisi par le Ministère de l'habitat durant la première semaine d'avril pour discuter d'une éventuelle reprise de l'activité notariale.

- Le Conseil National de l'Ordre des Notaires a donc été invité le 11 avril 2020, à une téléconférence de consultation présidée par Madame Nouzha BOUCHARB, Ministre de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Politique de la Ville. Cette réunion entrait dans le cadre des rencontres de suivi menées par le Ministère avec les différents partenaires de l'écosystème du logement et de la construction pour accompagner et gérer la période de crise sanitaire. Les discussions ont porté sur l'évaluation de l'impact de cette conjoncture sur l'activité de l'immobilier en général et notariale en particulier pour préparer un plan de relance cohérent permettant de contribuer à la reprise de l'économie nationale.
- A cette occasion, Madame la Ministre avait souligné, je cite : "la nécessité d'assurer la continuité de l'activité immobilière et partant celle du service notarial qui joue un rôle central en matière de transactions immobilières et ce, dans les conditions d'hygiène recommandées par le Ministère de la Santé".

### Problématiques liées à la reprise de l'activité notariale :

Devant cette demande insistante de reprise de l'activité notariale par les différents partenaires institutionnels, le conseil national a soulevé un certain nombre de problèmes liés à la reprise d'activité notariale. Nous pouvons résumer ces problématiques comme suit:

#### 1- Problématiques d'ordre légal :

- Il faut savoir que La loi 32-09 régissant la profession de notaire a édicté un certain nombre de règles impératives auxquelles le notaire doit se soumettre mais qui se trouvent parfois contraires ou contradictoires aux mesures énoncées par l' État pour lutter contre le Covid-19.
- Parmi ces principales règles juridiques qui constituent une vraie entrave aux mesures prises par le gouvernement pour lutter contre la propagation du coronavirus, nous pouvons citer :
  - L'article 12 de la loi 32-09 régissant la profession de notaire qui interdit à celui-ci de recevoir les actes et les signatures des parties en dehors de son étude, sauf pour des raisons exceptionnelles. Ce qui suppose que tous les usagers doivent obligatoirement se présenter aux études des Notaires pour signer leurs contrats. En pratique cela constitue une vraie entrave aux prestations notariales surtout lorsque le bien objet du contrat est financé par un organisme financier (ce qui est généralement le cas) et où les parties deviennent plus nombreuses puisque en plus du ou des vendeurs et de ou des acquéreurs, les représentants légaux de ces organismes doivent aussi se déplacer chez le notaire pour signer le contrat concernant l'acquisition du bien qu'ils financent.

## Problématiques liées à la reprise de l'activité notariale :

### 2- Problématiques d'ordre pratique :

- A cet effet, il y a lieu de signaler que les administrations Marocaines fonctionnent avec des effectifs très réduits ce qui pourrait poser des problèmes d'ordre légal liés à la responsabilité du Notaire. En effet, le Notaire est non seulement responsable de l'acte qu'il rédige mais aussi des formalités liées à cet acte dont notamment son enregistrement auprès du service fiscal et son inscription sur les livres fonciers. Il est tenu en outre d'apurer l'assiette fiscale en réglant tous les arriérés d'impôts du bien pour demander ensuite une attestation de régularité fiscale appelée "attestation de paiement des impôts" prévue par l'article 95 du code de recouvrement des créances publiques du 3 Mai 2000 (BO du 1er Juin 2000).
- D'un autre côté, il faut noter qu'en matière de droit immobilier, le Maroc a adopté la règle d'inscription foncière liée aux mutations immobilières. Autrement dit, le premier inscrit sur les livres fonciers est reconnu comme le seul et unique propriétaire (Art 66 et 67 du Dahir du 12 Aout 1913 tel qu'il a été modifié ultérieurement et notamment par la Loi 39-08 formant code des droits réels du 22 Novembre 2011). D'où l'obligation de célérité liées aux formalités mises à la charge du Notaire pour éviter toute inscription préalable à celle de l'acte notarié sur les livres fonciers (saisie, prénotation, acte d'hérédité) et qui va empêcher le dépôt du contrat authentique.
- Or comment pouvons nous couvrir la responsabilité du Notaire en l'absence du personnel administratif nécessaire pour la bonne marche du service public? Sachant d'une part que les administrations ont donné congé à la plupart de leurs fonctionnaires et travaillent dorénavant avec un sous effectif, et sachant d'autre part que la responsabilité du notaire en cas de survenance d'un problème lié à l'acte ou aux formalités subséquentes est pleinement engagée.

### Problématiques liées à la reprise de l'activité notariale :

#### 3- Problématique d'ordre social :

- Il faut rappeler à ce sujet que l'autorité gouvernementale n'a pas classé le notariat parmi les professions relevant des secteurs vitaux, ce qui suppose que les notaires ainsi que leurs employés avaient l'obligation de se confiner chez eux et de fermer leurs offices notariales. Le confinement était donc une mesure d'ordre public à laquelle tout le monde devait se soumettre.
- Ce qui laissait croire que la responsabilité du Notaire, en cas d'ouverture durant cette période, demeurait pleinement engagée si l'un de ses employés venait à être infecté.
- Le notaire peut donc logiquement être poursuivi pour non observation de l'état d'urgence et pourrait ainsi engager sa responsabilité civile des torts causés à ses employés ou aux tiers.

### Problématiques liées à la reprise de l'activité notariale :

#### 4 - Problématique d'ordre sanitaire :

- A cet effet il y a lieu de signaler que le Notaire en instruisant lui même les affaires qui lui sont confiées, se trouve en contact direct avec les parties à l'acte. Or ces parties peuvent être nombreuses et peuvent donc présenter un risque de contamination tant pour lui même que pour ses employés et/ou les autres usagers. Or il faut savoir que le Notaire, au même titre que le reste des citoyens, n'a jamais été confronté à une telle pandémie. Ce qui laisse supposer qu'il ne dispose nullement des informations et des formations nécessaires lui permettant de se prémunir complètement contre le risque de contamination au Covid-19.



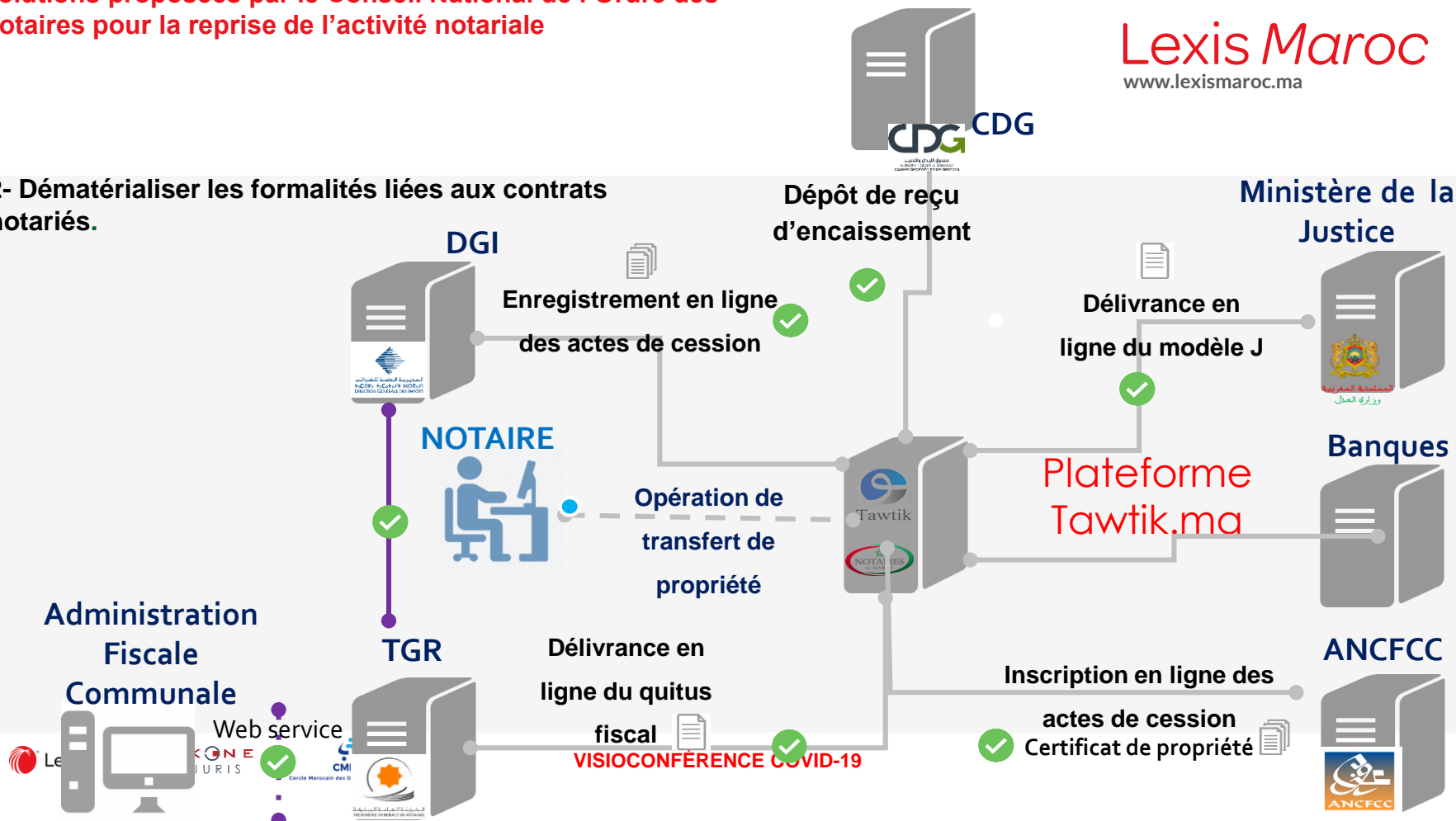
### Solutions proposées par le Conseil National de l'Ordre des Notaires pour la reprise de l'activité notariale

#### 1 - Considérer la profession comme faisant partie des activités vitales :

- La première revendications du Conseil de l'Ordre des Notaires fut celle d'exiger de l'État d'inscrire la profession parmi les secteurs vitaux de l'économie Marocaine. Un écrit a donc été adressé dans ce sens le 6 Avril 2020 au Ministre de l'intérieur pour classer la profession de notaire parmi les secteurs vitaux appelés à reprendre leur activité. Cette démarche était justifiée par deux éléments :
  - 1- les sommes importantes collectées par les Notaires pour le compte du trésor public ;
  - 2- l'appel insistant des partenaires institutionnels pour la reprise de l'activité notariale.
- La demande du conseil a donc été reçue positivement par notre gouvernement et des instructions ont été émises pour permettre aux notaires de reprendre leur activité.
- Cette démarche a permis d'une part de couvrir la responsabilité du notaire en cas d'infection de ses employés et d'autre part de permettre aux usagers de se déplacer vers les offices notariales sachant que les agents d'autorité ayant la charge de délivrer les autorisations de déplacement ont été sensibilisés dans ce sens.

## Solutions proposées par le Conseil National de l'Ordre des Notaires pour la reprise de l'activité notariale

### 2- Dématérialiser les formalités liées aux contrats notariés.



### Solutions proposées par le Conseil National de l'Ordre des Notaires pour la reprise de l'activité notariale

#### 3- Amendement de la Loi 32-09 pour permettre le déplacement du notaire et la signature en ligne :

- Vu l'impact sanitaire et économique, et vu le risque croissant que comporte la profession de notaire en raison du nombre élevé des usagers qui transitent par les offices notariales, le Conseil National a requis les autorités compétentes en vue d'amender la loi 32-09 régissant la profession de notaire notamment en ce qui concerne l'art 12 pour permettre aux notaires de se déplacer vers leurs partenaires institutionnels mais aussi pour amender les articles 42, 43 et 44 en vue de permettre aux notaires de recueillir les signatures des parties à distance par voie électronique.
- Le Conseil national a ainsi insisté sur l'importance de l'élargissement de l'utilisation de la signature électronique E-Sign pour signer électroniquement les actes et les authentifier en ligne lors des différentes formalités moyennant un certificat électronique sécurisé, conformément à la loi 53-05 relative à l'échange électronique de données juridiques. Sachant pertinemment que la signature électronique a déjà été adoptée en France et a démontré son efficacité. Aujourd'hui, au Maroc, nous ne sommes plus dans le choix mais dans l'obligation d'opter pour de telles mesures car la pandémie nous impose de changer de comportements si nous ne voulons pas accroître les risques de propagation du Virus.

### Solutions proposées par le Conseil National de l'Ordre des Notaires pour la reprise de l'activité notariale

#### 4- Propositions du Conseil national pour la relance du secteur immobilier :

- Dans le cadre de la relance de l'activité immobilière et à partir du rôle central que joue le notaire dans ce secteur, le Conseil National de l'ordre des Notaires à émis un certain nombre de mesures incitatives permettant une nouvelle dynamique pour le développement de l'activité immobilière. Parmi ces mesures nous pouvons citer :
  - la diminution des Droits d'Enregistrement à Raison de 50% ;
  - la diminution des Droits de l'Agence de la conservation foncière à raison de 50% ;
  - la suppression des pénalités de retard pour encourager les actes en retard d'enregistrement ou d'inscription foncière au règlement des droits y afférents ;
  - une refonte globale des tableaux des référentiels des valeurs retenues par la DGI pour le calcul des Droits de l'IR/PI et par l'Agence Nationale de la Conservation Foncière pour la liquidation des droits d'inscriptions foncières.

### Solutions proposées par le Conseil National de l'Ordre des Notaires pour la reprise de l'activité notariale

- La diminution de la taxe professionnelle applicable pour les Notaires à raison de 30% sur la valeur locative. Le taux ne devrait pas à notre sens dépasser 10% de la valeur locative du lieu d'exercice du Notaire. Sachant que ce taux de 10% est celui qui est applicable actuellement à des professions juridiques similaires comme celle des avocats.
- Pour terminer, il faut croire que le Covid-19 a imposé à l'État une équation qu'il est difficile de solutionner puisqu'il se trouve devant le choix difficile entre celui de sauvegarder la vie de ses citoyens et celui du maintien des équilibres économiques et financiers. Entre ces deux exigences, des solutions intermédiaires doivent être prises rapidement et avec beaucoup de précautions.
- Le choix du numérique demeure donc inévitable.
- C'est la raison pour laquelle le gouvernement doit faire preuve de bon sens pour permettre à tous les acteurs professionnels, institutionnels, financiers et économiques d'interagir au moyen de méthodes informatiques. Les marocains en sont capables, il suffit de leur en donner l'occasion le plus rapidement possible pour permettre une relance économique dans les plus brefs délais tout en évitant une propagation du virus.

**Merci.**

<https://www.lexismaroc.ma>

<https://www.c19lexismena.com/>