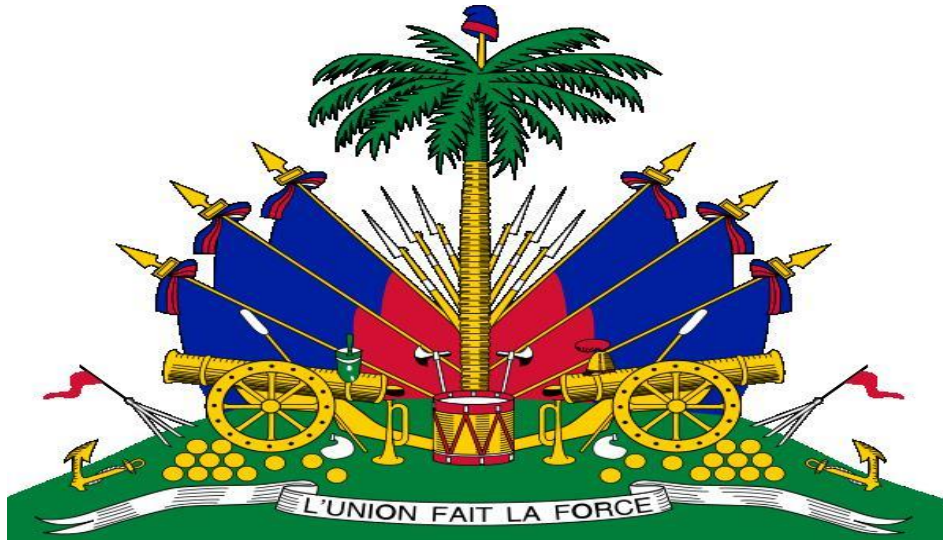




LIBERTÉ ÉGALITÉ FRATERNITÉ
RÉPUBLIQUE D'HAÏTI

PROJET DE LOI
RÈGLEMENTANT LA PROFESSION DE NOTAIRE
ET ÉTABLISSANT LE CADRE JURIDIQUE DE L'EXERCICE DE CETTE
PROFESSION

JOVENEL MOÏSE
PRÉSIDENT

Vu la Constitution, notamment ses articles 111, 111-1 et 136 ;

Vu le code civil ;

Vu le code rural ;

Vu la loi du 13 avril 1938 relative au remboursement de la caution déposée par les notaires ;

Vu la loi du 13 juin 1941 concernant la transmission des archives au notaire successeur ;

Vu la loi du 16 juin 1975 accordant le droit de propriété immobilière aux étrangers et fixant les conditions nouvelles de l'exercice de ce droit ;

Vu la loi du 13 août 1984 régissant le régime des copropriétés des immeubles bâtis ;

Vu le décret-loi du 20 juin 1941 sur le notaire dont l'étude est devenue vacante ;

Vu le décret du 22 septembre 1964 adoptant une base plus équitable et plus rationnelle pour la fixation des loyers et fermage des biens du domaine privé de l'État ;

Vu le décret du 27 novembre 1969 harmonisant les dispositions de la loi du 24 février 1919 sur le notariat en fonction de exigences nouvelles créées par le statut économique et social du pays ;

Vu le décret du 26 février 1975 définissant les attributions de l'arpenteur et réglementant la profession d'arpenteur en l'harmonisant selon les exigences et réalités du moment avec le

décret du 7 mars 1968 ;

Vu le décret du 28 septembre 1977 sur l'enregistrement et la conservation foncière ;

Vu le décret du 29 novembre 1978 réunissant en une seule loi tous les textes épars relatifs au droit de timbre ;

Vu le décret du 6 janvier 1982 fixant, par rapport aux exigences imposées par l'environnement écologique et conformément à l'évolution économique et sociale du pays, les règles spécifiques relatives à l'habitation et à l'aménagement de nos cités et agglomérations rurales et urbaines ;

Vu le décret du 30 septembre 1983 sur la spoliation ;

Vu le décret du 30 mars 1984 portant révision de la loi organique du Ministère de la Justice ;

Vu le décret du 30 novembre 1984 déterminant le mode d'exécution des travaux cadastraux ;

Vu le décret du 28 août 1986 plaçant l'Office National du Cadastre sous la tutelle du Ministre des Travaux Publics, Transports et Communications ;

Vu le décret du 13 mars 1987 modifiant celui du 31 octobre 1983 portant réorganisation du Ministère de l'Économie et des Finances ;

Vu le décret du 28 septembre 1987 modifiant les structures actuelles de la Direction Générale des Impôts de manière qu'elle puisse remplir efficacement le rôle qui lui est dévolu au sein de l'Administration publique ;

Vu le décret du 22 août 1995 modifiant la loi du 18 septembre 1985 en vue de l'adapter aux exigences de la réforme judiciaire en cours ;

Considérant que l'État a entrepris une réforme foncière ayant pour objectif de moderniser les institutions en charge de la gestion de la propriété et d'assurer ainsi une plus grande sécurité foncière ;

Considérant que les notaires sont des officiers publics jouant un rôle incontournable dans l'identification des droits fonciers et qu'il est nécessaire de leur définir un cadre légal plus large dans l'exercice de leur profession ;

Considérant qu'il y a lieu d'établir une nouvelle réglementation organisant la profession de notaire ;

Sur le rapport du Ministre de la Justice et de la Sécurité Publique ;

Et après délibération en Conseil des ministres ;

Le Pouvoir Exécutif a proposé la loi suivante :

TITRE I^{er} **DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

CHAPITRE I^{er} **OBJET ET CHAMP D'APPLICATION**

Article 1^{er}. - La présente loi a pour objet de réglementer la profession de notaire et d'établir le cadre de l'exercice de cette profession.

Article 2.- Le notaire est un professionnel du droit, commissionné par l'État en qualité d'officier public pour recevoir tous les actes et contrats auxquels les parties

doivent ou veulent conférer l'authenticité attachée aux actes de l'autorité publique et pour en assurer la date, en conserver le dépôt, en délivrer des copies authentiques et exécutoires. Il a le devoir de conseil dans l'exercice de son ministère.

CHAPITRE II PRINCIPES FONDAMENTAUX

Article 3.- 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. Il est soumis au contrôle du Ministre de la Justice.

Article 4.- Le client a le libre choix de son notaire.

TITRE II PROFESSION DE NOTAIRE

CHAPITRE I^{er} ACCES À LA PROFESSION

Article 5.- Pour être commissionné notaire, il faut :

- 1) Être de nationalité haïtienne et avoir vingt-cinq ans révolus ;
- 2) N'avoir subi aucune condamnation pour des agissements contraires à l'honneur, à la probité ou aux bonnes mœurs ;
- 3) Ne pas avoir été l'auteur d'agissements ayant donné lieu à une sanction disciplinaire ou administrative de destitution, de radiation ou de révocation ;
- 4) Ne pas avoir été déclaré en état de faillite, de liquidation ou de redressement judiciaire ;
- 5) Être titulaire de la licence en Droit ou d'un diplôme reconnu équivalent ;
- 6) Avoir accompli trois années consécutives de stage en qualité de premier clerc dans un office de notaire ;
- 7) Avoir subi avec succès l'examen d'aptitude aux fonctions de notaire, épreuve dont les modalités sont fixées par l'Ordre National des Notaires sur les propositions du Conseil Supérieur, et qui est sanctionné par un certificat d'aptitude délivré par ce Conseil.

Article 6.- Le notaire est commissionné par le Premier Ministre sur proposition du Ministre de la Justice, après avis motivé du Conseil Supérieur de l'Ordre National des Notaires.

Les notaires cessent leurs fonctions lorsqu'ils atteignent l'âge de soixante-quinze ans.

Article 7.- Dans les trente jours de sa nomination, sur réquisition du ministère public, devant le doyen du tribunal de première instance du chef-lieu de la juridiction pour laquelle il a été commissionné, le notaire prête le serment suivant :

« Je jure d'observer fidèlement la législation relative au notariat, de respecter scrupuleusement la Constitution de la République, la déontologie de l'Ordre professionnel et de me conduire avec dignité et loyauté dans l'exercice de mes fonctions ».

Le procès-verbal de prestation de serment est transmis par le doyen du tribunal au président du Conseil Supérieur de l'Ordre National des Notaires qui inscrit le nouveau membre au Tableau de l'Ordre.

S'il n'a pas prêté serment dans le mois suivant la publication de la commission, il est réputé, sauf cas de force majeure, avoir renoncé à sa commission.

Il est en outre tenu de déposer ses signature et paraphe ainsi que l'empreinte de son sceau sec au greffe du tribunal devant lequel il a prêté serment.

CHAPITRE II

CONDITIONS DE L'EXERCICE DE LA PROFESSION DE NOTAIRE

Article 8.- Le notaire exerce sa fonction soit à titre individuel, soit dans le cadre d'une société civile professionnelle.

Article 9.- Le notaire exerce une mission de service public. À cet effet, la commission de notaire et ses archives ne peuvent pas faire l'objet de cession à titre onéreux ou à titre gratuit.

Article 10.- Les archives d'un notaire sont d'intérêt général. En conséquence, pendant la durée de son exercice professionnel, le notaire a l'obligation de conserver ses archives, celles de son ou ses prédécesseurs, sous quelque forme qu'elles soient, dans de bonnes conditions.

Article 11.- Le notaire a pour attributions :

- 1) D'authentifier les conventions des parties après les avoir rédigées ou en avoir vérifié la légalité ;
- 2) De constater la volonté des parties et leur consentement éclairé ;
- 3) De donner, lorsqu'il en est sollicité, ses avis et conseils sans que cela n'entraîne nécessairement la rédaction d'un acte ;
- 4) De prévenir les conflits et d'assurer une magistrature du non contentieux, notamment par le recours à la médiation et à l'arbitrage ;
- 5) De certifier les signatures apposées par des particuliers sur des documents sous seing privé, conformément à la loi ;
- 6) De certifier la conformité des copies à leurs originaux ;
- 7) De procéder aux partages et attributions de lots ;
- 8) De procéder à la mise en ordre et au complément de dossiers ;
- 9) De donner toutes consultations utiles ;
- 10) D'établir des règlements de copropriété et de syndic prévus par la loi.

Article 12.- Les actes notariés sont rémunérés par des émoluments versés par les clients. Leur montant est déterminé selon un tarif fixé par le Ministre de la Justice sur proposition du Conseil Supérieur de l'Ordre des Notaires, en ce qui concerne les actes définis à l'article 47.

Leur montant est le résultat d'une libre discussion entre le client et le notaire dans le cas des actes définis à l'article 48.

Article 13.- Le notaire est tenu de prêter son ministère lorsqu'il en est régulièrement requis, sous réserve de l'application de l'article 23.

Article 14.- Le notaire est tenu au secret professionnel, sauf dans le cadre de la législation relative à la lutte contre le blanchiment d'argent ou lorsque, par décision de justice, il est tenu de révéler certaines informations. Dans ce dernier cas, il se fait assister d'un membre du Conseil, spécialement désigné à cette fin. Le successeur du notaire et le personnel de l'office sont également tenus au secret professionnel.

CHAPITRE III

DROITS, DEVOIRS ET OBLIGATIONS DU NOTAIRE

Article 15.- La commission de notaire est non révocable, sauf en cas de destitution pour faute professionnelle grave ou pour incapacité d'exercer dûment constatée.

Article 16. - Le notaire, dans l'exercice de sa profession, est tenu d'observer les normes établies par la présente loi et par les règlements de l'Ordre National des Notaires prévu à l'article 53. Il est tenu au respect des règles de conduite de la profession.

Article 17.- L'étude du notaire est inviolable. Elle ne peut être l'objet de perquisitions que si le notaire est personnellement prévenu d'un crime ou d'un délit. Dans ce cas, il peut se faire assister d'un notaire de son choix ou du président du Conseil de juridiction de l'Ordre National.

Article 18.- Le notaire est tenu d'observer, dans l'exercice de sa profession, les normes établies le code de déontologie établi par l'Ordre National. Il est soumis, pour l'application de ces règles, au contrôle disciplinaire du Conseil juridictionnel de l'Ordre National des notaires dont il dépend.

Article 19.- Chaque notaire est tenu d'avoir un sceau sec aux armes de la République, portant ses nom, prénom, qualité et résidence.

Article 20.- Tout notaire, militant à son propre compte ou au sein d'une société civile professionnelle doit adhérer à un contrat d'assurance responsabilité civile professionnelle de groupe souscrit par le Conseil Supérieur de l'Ordre National des Notaires, garantissant les actes de sa profession contre les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir du fait de son activité.

Dans l'attente de la souscription d'un tel contrat, tout notaire nouvellement commissionné aura l'obligation de déposer un cautionnement dont le montant est fixé périodiquement par le Ministre de la Justice, après avis du Conseil. Il est versé à la Banque de la République d'Haïti, sur un compte ouvert à son nom. Ce cautionnement est affecté à la garantie d'éventuelles condamnations prononcées contre lui dans l'exercice de ses fonctions. Il lui est remboursé soit lors de la souscription du contrat d'assurance visé au premier alinéa, soit dans

le mois de la cessation de ses fonctions.

Article 21.- Le notaire doit s'assurer, avant de dresser tout acte translatif de droit de propriété, que la parcelle faisant l'objet de la mutation n'est pas touchée par des mesures particulières telles que servitudes publiques, dimensions minimales, enclavement, et autres, établis par la loi ou par des dispositions administratives telles que plan d'occupation des sols, document d'urbanisme ou plan de prévention des risques. Une mention faisant état de l'existence ou non de dispositions légales ou administratives restrictives du droit de propriété devra figurer dans l'acte dressé sous peine de nullité de celui-ci.

CHAPITRE IV INCOMPATIBILITÉS ET INTERDICTIONS

Article 22.- Les fonctions de notaire sont incompatibles avec toute profession commerciale ou de la fonction publique. Les fonctions électives et celles d'enseignement ne sont pas visées par cette incompatibilité.

Article 23.- 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 quatrième degré 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 c'est le notaire lui-même qui est partie ou intéressé à l'acte soit personnellement, soit par personne interposée, la nullité est absolue.

Article 24.- Il est interdit au notaire :

- 1) De se livrer à des opérations de commerce, de banque, d'escompte ou de courtage ;
- 2) De s'immiscer dans la direction d'une société commerciale ;
- 3) De faire toutes opérations spéculatives, quelle qu'en soit la nature ;
- 4) De prendre intérêt dans toute affaire pour laquelle il prête son ministère.

Toutefois, les notaires exerçant à ce jour, à titre accessoire, une activité commerciale ou industrielle, disposeront d'un délai de cinq ans à compter de la publication de la présente loi pour mettre leur situation en conformité avec les dispositions ci-dessus et sous le contrôle du Conseil Supérieur de l'Ordre National des Notaires.

CHAPITRE V NOMBRE DE NOTAIRES ET COMPÉTENCE TERRITORIALE

Article 25.- Le nombre de notaires dans la juridiction d'un tribunal de première instance est calculé en fonction de la population vivant dans cette juridiction, sur la base d'un notaire pour cinquante mille (50 000) habitants, selon les données fournies par l'Institut Haïtien de Statistiques et d'Informatique (IHSI). Ce nombre est

actualisé chaque dix ans par circulaire du Ministre de la Justice.

Article 26.- Le notaire ne peut instrumenter que dans le ressort du tribunal de première instance pour lequel il est commissionné. À peine de nullité de ses actes et de sanctions disciplinaires, il est défendu à tout notaire d'instrumenter hors de son ressort, sauf dérogation expresse du Conseil Supérieur de l'Ordre.

Article 27.- Le siège de l'office notarial est fixé dans le ressort du tribunal de première instance pour lequel le notaire est commissionné.

TITRE III ACTIVITÉ NOTARIALE

CHAPITRE I^{er} ACTE NOTARIÉ

Article 28.- L'acte notarié est l'acte authentique établi par un notaire ayant compétence pour instrumenter dans le lieu où l'acte a été reçu et avec les formes et solennités requises.

Il est dressé sur support papier selon les conditions prévues par la loi. L'acte notarié jouit de la double présomption de légalité et d'exactitude de son contenu, et ne peut être contesté que par voie judiciaire. Il a date certaine, force probante et force exécutoire sur toute l'étendue du territoire national.

Article 29.- L'acte notarié est établi en minute qui doit obligatoirement rester en la possession du notaire, sous réserve des dispositions des articles 32 et 33 ci-dessous. Le notaire délivre aux intéressés les copies qui pourront leur être nécessaires et qui sont :

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

Les actes notariés doivent être enregistrés et publiés.

Les contrats antérieurs à l'entrée en vigueur de la présente loi, établis sur simples registres auront les mêmes effets que les actes établis en minute. Il sera donné copie littérale de chacune des transactions consignées dans le registre afin de soumettre ladite copie aux formalités d'enregistrement et de publicité foncière.

Article 30.- Tout acte notarié doit énoncer le nom et le lieu d'établissement du notaire qui le reçoit, le lieu, l'année, le mois et les jours où l'acte est passé, la patente, le numéro du matricule fiscal, le numéro de la carte d'identification nationale, le numéro d'imposition du notaire, ainsi que l'affiliation à une société civile professionnelle le cas échéant.

Article 31.- Les actes du notaire sont établis de manière lisible et indélébile sur un support papier ou électronique d'une qualité offrant une garantie de

conservation. Les signatures et paraphes qui y sont apposés doivent également être indélébiles.

Ils contiennent les noms, prénoms, date et lieu de naissance et domicile des parties et de tous les signataires de l'acte, ainsi que leur statut matrimonial. Ils sont écrits 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. La date de l'acte reçu doit être indiquée en lettres. Chaque page de texte est numérotée ; le nombre de pages est indiqué à la fin de l'acte. L'acte porte mention qu'il a été lu et approuvé.

Article 32.- Les pièces annexées à l'acte doivent être revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire. Les procurations sont annexées à l'acte, à moins qu'elles ne soient authentiques ou déposées aux minutes du notaire rédacteur de l'acte. Dans ce cas, il est fait mention dans l'acte de la date de la rédaction ou des procurations authentiques ou du dépôt des procurations sous seing privé au rang des minutes.

Article 33.- Les renvois ou corrections sont portés soit en marge, soit au bas de la page, soit à la fin de l'acte.

Chaque feuille, chaque renvoi ou chaque correction sont paraphés par le notaire et les autres signataires de l'acte et sont comptabilisés en fin d'acte.

Article 34.- Il ne peut y avoir ni surcharge, ni interligne, ni addition dans le corps de l'acte. Les mots et les chiffres surchargés, interlignés ou ajoutés sont nuls. Le nombre de blancs barrés, celui des mots et des chiffres rayés sont mentionnés à la fin de l'acte. Cette mention est paraphée par le notaire et les autres signataires de l'acte.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'acte authentique sur support électronique.

Article 35.- Le notaire est tenu de conserver copie des actes non établis en minute :

- a) Les protêts ;
- b) Les brevets ;
- c) Les légalisations ;
- d) Tous autres actes prévus par la loi.

Article 36.- Le notaire ne peut se dessaisir d'aucune minute 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 copie figurée qui, après avoir été certifiée par l'autorité judiciaire compétente, sera substituée à la minute dont elle tiendra lieu jusqu'à sa réintégration.

Article 37.- Le notaire tient au jour le jour un répertoire de tous les actes qu'il reçoit. Ce répertoire contient :

- a) Le numéro d'ordre de l'acte ;
- b) La date de l'acte ;

- c) La nature de l'acte ;
- d) Les noms, prénoms, qualités et domiciles des parties ;
- e) L'indication des biens, leur situation et leur prix ou leur valeur lorsqu'il s'agit d'actes ayant pour objet la mutation de propriété, d'usufruit, ou de la jouissance de biens meubles ou immeubles ;
- f) La somme prêtée, cédée ou transportée, s'il s'agit d'obligations, de cessions ou de transports.

Le répertoire doit être préalablement visé, côté et paraphé sans frais, par le président du Conseil Supérieur. Dans l'attente de la mise en place du Conseil Supérieur, le doyen du tribunal de première instance de la résidence du notaire sera en charge de cette formalité. En cas d'exercice en société civile professionnelle, le répertoire est tenu au nom de celle-ci. Le répertoire peut être tenu sur support électronique sur modèle reconnu par le Conseil Supérieur.

Article 38.- Outre le répertoire prévu à l'article précédent, le notaire tient un registre particulier papier ou électronique sur lequel il inscrit la date du dépôt, les noms, prénoms, domiciles, date et lieu de naissance des personnes qui établissent un testament authentique ou qui lui remettent un testament olographe ou mystique, ainsi que le testament fait en mer. Ce registre ne fait aucune mention de la teneur du testament déposé.

Article 39.- Le droit de délivrer des copies authentiques ou exécutoires n'appartient qu'au notaire détenteur de la minute ou à un associé dans les sociétés civiles professionnelles ou à un successeur.

Article 40.- Le notaire ne peut délivrer de copie authentique ni donner connaissance du contenu des actes qu'aux parties à l'acte ou à leurs héritiers ou ayants cause, sauf autorisation judiciaire.

Article 41.- Les copies exécutoires sont intitulées et clôturées dans les mêmes termes que les décisions judiciaires. Il doit être fait mention sur la minute de la date de délivrance du titre exécutoire. Il ne peut en être délivré d'autre, sous peine de sanction contre le notaire, sauf décision de l'autorité judiciaire compétente.

Article 42.- En ce qui concerne les parties à l'acte, l'acte notarié doit contenir :

- a) Pour les personnes physiques : les noms, prénoms, date et lieu de naissance, statut matrimonial et domiciles des parties, les numéros d'identification nationale, d'identité fiscale et de passeport le cas échéant ;
- b) Pour les personnes morales : la dénomination, la forme, le siège et les références de l'immatriculation fiscale, ainsi que l'identité complète de son ou ses représentants.

En ce qui concerne les comparants à l'acte, l'acte notarié doit contenir, pour les personnes morales, la justification des pouvoirs du représentant ainsi que le numéro d'immatriculation fiscale, l'acte d'autorisation et, éventuellement, les modifications qui ont été effectuées.

Article 43.- Lors de la signature de l'acte, les parties peuvent se faire représenter par un

mandataire muni d'une procuration notariée, ou, si elle est admise, sous seing privé.

Article 44.- Lorsque l'une des parties ne comprend pas la langue officielle du pays, son consentement doit se manifester dans sa langue maternelle, puis être traduit dans la langue officielle du pays suivant les formes prévues par la loi.

Si le notaire qui reçoit l'acte ne comprend pas cette langue, la partie qui ne comprend pas la langue officielle doit, sous peine de nullité de l'acte, être assistée d'un interprète assermenté autorisé dans les conditions prévues par la loi, lequel signe l'acte.

Article 45.- Certains actes sont établis avec le concours de témoins instrumentaires ou certificateurs.

Le témoin instrumentaire est appelé à l'acte pour satisfaire aux exigences de la loi.

Le témoin certificateur est la personne qui atteste de l'identité des parties lorsqu'elle n'est pas connue du notaire, ou de sa volonté de signer lorsqu'elles déclarent ne pas pouvoir ou ne pas savoir signer. Dans ce cas, le notaire doit faire mention de sa déclaration à cet égard à la fin de l'acte.

Les témoins certificateurs ou instrumentaires doivent être majeurs, savoir signer, jouir de leurs droits civils. Ils ne doivent être ni parents ni alliés jusqu'au quatrième degré avec les parties à l'acte.

Article 46.- L'acte notarié qui répond aux dispositions de la présente loi est reconnu sur tout le territoire national. Il produit à l'étranger les mêmes effets probants, exécutoires et constitutifs de droits que sur le territoire national, sauf dans les pays qui n'accordent pas la réciprocité.

CHAPITRE II

DOMAINE DE L'ACTIVITÉ NOTARIALE

Article 47.- Sont obligatoirement notariés les actes suivants, sous réserve de la solennité exigée par la loi :

- 1) Les libéralités et les procurations y relatives ;
- 2) Les conventions matrimoniales ;
- 3) Les conventions de partage matrimonial et successoral ;
- 4) Les actes constitutifs ou modificatifs de sociétés, ainsi que les actes constatant le transfert de titres non négociables ;
- 5) Les testaments authentiques et les actes de suscription des testaments mystiques ;
- 6) Les donations, les donations par préciput et hors part ;
- 7) Les contrats hypothécaires et les bordereaux de créances ;
- 8) Les quittances bancaires et d'adjudication ;
- 9) Les procès-verbaux d'adjudication ;

- 10) Les certificats de vie ;
- 11) Les mandats devant aboutir à une mutation de propriété ;
- 12) Les bordereaux supplémentaires de créance.

Article 48.- Sont facultativement notariés tous autres actes auxquels les parties souhaitent conférer l'authenticité et qui ne sont pas contraires à la loi.

Article 49.- En zone urbaine ou rurale disposant d'un Plan Foncier de Base, le notaire a pour obligation de faire figurer le ou les numéros de la ou des parcelles faisant objet de l'acte notarié tel que figurant dans l'extrait de planche cadastrale obtenue du service concerné, sans préjudice des informations contenues dans le procès-verbal d'arpentage.

Si la mutation projetée concerne une parcelle dans sa totalité et dans les limites établies par le Plan Foncier de Base, l'opération d'arpentage préalable n'est pas nécessaire, le notaire fait usage des données de la documentation foncière et de la documentation cadastrale. S'il s'agit de division, partage, extraction ou réunion de parcelles, le procès-verbal d'arpentage est indispensable.

Dans les communes où le Plan Foncier de Base n'est pas encore été établi, le notaire ne peut établir un acte de mutation immobilière portant sur un immeuble bâti ou non bâti sans au préalable s'assurer de l'existence d'un procès-verbal d'arpentage dressé par un arpenteur-géomètre dans les dix ans précédant la mutation.

CHAPITRE III COMPTABILITÉ NOTARIALE

Article 50.- Chaque notaire doit tenir une comptabilité conforme aux normes du pays, destinée spécialement à constater les recettes et les dépenses, ainsi que les entrées et sorties de valeurs effectuées pour le compte de ses clients. Il tient à cet effet les registres prévus par la loi.

Le Conseil Supérieur de l'Ordre National des Notaires suggère au Ministère de la Justice les adaptations du plan comptable national nécessaires aux activités notariales.

Article 51.- Le notaire en sa qualité de dépositaire des sommes, valeurs et objets de ses clients doit avoir un compte et un coffre titularisés au nom de son office dans l'un des établissements bancaires de la République d'Haïti. En aucun cas, il ne peut exister une corrélation entre le compte de l'office et le compte clients.

Pour toutes les sommes encaissées ou valeur déposée, chaque notaire est tenu de délivrer un reçu extrait d'un carnet à souches.

CHAPITRE IV CAISSE DE GARANTIE

Article 52.- Le Conseil Supérieur 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. Les modalités de fonctionnement de la Caisse de Garantie font l'objet d'un règlement intérieur proposé par le Conseil Supérieur et soumis à l'approbation du Ministre de la Justice.

TITRE IV ORGANISATION DU NOTARIAT

CHAPITRE I^{er} STRUCTURES DE LA PROFESSION

Article 53.- La profession notariale est organisée en un Ordre National des Notaires regroupant tous les notaires en exercice.

Article 54.- L'Ordre National des Notaires est doté de deux organes hiérarchiquement superposés :

- 1) Un Conseil Supérieur de l'Ordre au niveau national ;
- 2) Les Conseils de juridiction établis dans la juridiction des tribunaux de première instance à raison d'un par juridiction.

L'Ordre National des Notaires est doté de la personnalité civile.

Article 55.- Le Conseil de juridiction est composé d'un président, d'un vice-président, d'un trésorier et d'un secrétaire élus es-qualités par l'assemblée générale des notaires inscrits dans chaque juridiction de tribunal de première instance. Le Commissaire du gouvernement près du tribunal de première instance est d'office représentant du Ministère de la justice et de la Sécurité Publique au Conseil et y participe avec voix délibérative. Les autres membres du Conseil de juridiction ont un mandat de trois ans renouvelable une seule fois.

Le représentant du Ministère de la Justice préside les élections.

Les présidents des Conseils régionaux composent le Conseil Supérieur.

Article 56.- Le Conseil Supérieur élit en son sein un président, un vice-président, un trésorier et un secrétaire qui constituent le bureau du Conseil Supérieur. Le président du Conseil Supérieur élu peut déléguer ses pouvoirs à son vice-président pour des missions ponctuelles. Le Directeur des Affaires Judiciaires du Ministère de la Justice est d'office représentant du Ministère au Conseil et y participe avec voix délibérative.

Article 57.- Le Conseil Supérieur et le bureau sont élus pour une durée de trois ans. Au terme de leur mandat, un nouveau Conseil et un nouveau bureau doivent être élus. Les membres de ces deux organes ne peuvent être réélus pour plus de deux mandats successifs.

Article 58.- Chaque conseil de juridiction est doté d'un règlement intérieur établi sur modèle proposé par le Conseil Supérieur.

CHAPITRE II ATTRIBUTIONS ET FONCTIONNEMENT DE L'ORDRE NATIONAL

Article 59.- Le Conseil Supérieur a pour attributions :

- 1) De représenter la profession en toutes circonstances devant les pouvoirs publics ;
- 2) De procéder à l'inscription de ses membres ;
- 3) D'édicter les règles de l'art et un code de déontologie ;
- 4) De contrôler en permanence que ceux-ci sont respectées par ses membres ;
- 5) D'assurer en toutes circonstances et au besoin devant toutes les juridictions compétentes la défense des intérêts matériels et moraux de la profession ;
- 6) D'œuvrer au développement de la profession, au perfectionnement professionnel de ses membres et à l'encadrement des stagiaires et à la validation des stages ;
- 7) De fixer les conditions d'assurance professionnelle obligatoire de ses membres ;
- 8) De constituer une instance disciplinaire ;
- 9) En lien avec les services compétents, de mettre en place un système de conservation des archives de ses membres ;
- 10) De concourir, avec le commissaire du gouvernement, à la conservation des archives dans toutes circonstances exceptionnelles ;
- 11) D'assurer la discipline et de veiller au respect de la règle déontologique.

En outre, le Conseil Supérieur des Notaires a un pouvoir de contrôle permanent sur les offices de notaires : il peut, à tout moment, désigner une mission d'inspection de tout office, en liaison avec les Conseils régionaux.

Article 60.- Les Conseils régionaux ont les mêmes missions que le Conseil Supérieur au niveau régional, et mettent en œuvre la politique définie par le Conseil Supérieur.

Article 61.- Lorsque le Conseil Supérieur de l'Ordre se prononce en matière disciplinaire, il est présidé par un juge désigné par le Conseil Supérieur du Pouvoir Judiciaire, et il est chargé d'instruire et de statuer par une décision motivée sur les plaintes émanant de clients ou de tiers y ayant intérêt contre un notaire, ou d'un notaire à l'encontre d'un de ses confrères.

Les sanctions sont :

- 1) L'avertissement ;
- 2) Le blâme ;
- 3) La suspension temporaire de un à six mois ;
- 4) La radiation définitive.

Le Conseil de juridiction se prononce en matière disciplinaire dans les mêmes conditions que le Conseil Supérieur.

Article 62.- Toute plainte est d'abord instruite en première instance en matière disciplinaire

par le Conseil de juridiction. Toute décision en première instance est susceptible d'appel devant la chambre disciplinaire du Conseil Supérieur de l'Ordre. Toute décision du Conseil Supérieur en matière disciplinaire est susceptible de voie de recours devant la cour de cassation. Le commissaire du gouvernement près le tribunal de première instance ou le juge de paix peuvent saisir les Conseils de juridiction en matière disciplinaire.

Les instances du Conseil de l'Ordre doivent être successivement saisies avant toute saisine d'une juridiction civile ou pénale.

- Article 63.-** Le représentant du Ministre de la Justice a voix délibérative lors des séances du Conseil Supérieur et des Conseils de juridiction.
- Article 64.-** Le Conseil Supérieur de l'Ordre dresse tous les ans, le 31 juillet au plus tard, la liste des notaires de chacune des juridictions. Cette liste, nommée Tableau National, est affichée au local de l'Ordre et copie en est expédiée, aux fins utiles, au Ministère de la Justice, aux doyens des tribunaux de première instance, au service du Cadastre et à l'Ordre des Arpenteurs-Géomètres. Il dresse également la liste des clerks à lui soumise par les notaires.
- Article 65.-** Les ressources destinées à subvenir aux dépenses du Conseil Supérieur et des Conseils de juridiction des notaires sont alimentées par les cotisations obligatoires des membres selon les modalités déterminées par les règlements intérieurs de chacune des deux structures, ainsi que par toutes activités organisées par l'Ordre.
- Article 66.-** Le Conseil National de l'Ordre des Notaires a pour devoir de mettre en place un système d'assurance professionnelle pour ses membres.
- Article 67.-** Le Conseil National s'assure que ses membres suivent périodiquement des sessions de formation professionnelle pour accroître leur niveau de compétence et garantir leur maintien dans l'Ordre.
- Article 68.-** En accord avec le Ministre de la Justice, le Conseil National de l'Ordre prend toutes dispositions nécessaires à la conservation des archives notariales de plus de cinquante (50) ans.

TITRE V

SUBSTITUTION, SUPPLÉANCE, INTERDICTION, DESTITUTION, DÉMISSION, MUTATION, DÉCÈS D'UN NOTAIRE

- Article 69.-** La substitution est le remplacement d'un notaire momentanément empêché par l'un de ses confrères pour la réception d'un acte ou la délivrance d'une copie authentique ou d'un extrait. Les actes reçus par substitution doivent figurer au répertoire des notaires substituant et substitué.
- Article 70.-** La suppléance est la gestion de l'office pendant une certaine période, par un autre notaire alors que le titulaire est dans l'impossibilité de le gérer, pour quelque cause que ce soit. Le notaire suppléant est nommé par décision motivée du Ministre de la Justice sur proposition du Conseil Supérieur. Le suppléant assure sous sa responsabilité la gestion de l'office dès sa désignation.
- Article 71.-** Les fonctions de notaire cessent par :

- 1) Le décès ;
- 2) La démission ;
- 3) L'incapacité d'exercer ;
- 4) L'interdiction d'exercer ;
- 5) La destitution ;
- 6) La disparition ;
- 7) La survenance de l'âge de soixante-quinze (75) ans, sous réserve des dispositions transitoires prévues ci-après.

Article 72.- Immédiatement après le décès, la démission ou la destitution d'un notaire, sauf lorsque celui-ci exerçait dans le cadre d'une société civile professionnelle, les minutes et répertoires sont mis sous scellés par le tribunal de paix du lieu de l'établissement de l'étude, sur demande du Conseil Supérieur. L'administration et la garde des archives sont assurées, jusqu'à la désignation d'un suppléant ou d'un successeur, par une personne désignée par décision dudit tribunal, sur proposition du Conseil Supérieur.

Article 73.- Le notaire ou ses héritiers peuvent solliciter l'agrément du Ministre de la Justice, après avis positif motivé du Conseil Supérieur, d'un successeur pourvu que celui-ci réunisse les qualités exigées par la présente loi. Les titulaires destitués n'ont pas cette faculté.

En cas de décès ou de démission, cette faculté doit être exercée dans un délai de trois mois qui commence à courir à compter de la cessation des fonctions du notaire sortant. Passé ce délai, il appartiendra au Ministre de la Justice de proposer un successeur.

Article 74.- Après la cessation de fonction, le titre de notaire honoraire peut être conféré aux notaires qui ont exercé pendant au moins vingt ans et qui ont eu une conduite irréprochable. La demande est faite par le notaire ayant cessé ses fonctions au président du Conseil de juridiction qui transmet à l'autorité judiciaire qui instruit le dossier après avis du Conseil Supérieur de l'Ordre et transmet au Ministre de la Justice pour approbation.

Le titre une fois décerné, le notaire honoraire est convoqué aux assemblées générales où il aura voix consultative. Les notaires honoraires sont tenus de répondre à toute demande de collaboration de la part des pouvoirs publics et des organismes professionnels.

Article 75.- Les instances civiles ou pénales ne font pas obstacle à la saisine des instances disciplinaires.

Article 76.- Le notaire frappé d'incapacité physique permanente ou atteint d'aliénation mentale dûment constatée qui le rend inapte à l'exercice de sa profession, est provisoirement suspendu par le Ministre de la Justice, après avis du Conseil Supérieur de l'Ordre.

Article 77.- En attendant la désignation d'un remplaçant, les archives, minutes et répertoires de l'officier public incapable ou frappé d'aliénation mentale, sont pris en charge

sans déplacement par le Conseil Supérieur. Le Ministre de la Justice désigne, après avis du Conseil Supérieur, un notaire pour la liquidation des affaires en cours, après inventaire.

Article 78.- En cas de démission, interdiction ou décès d'un notaire, le président du Conseil Supérieur requiert le juge de paix de sa résidence d'apposer immédiatement les scellés sur les archives. Dans la huitaine au plus tard, le président requiert le juge de paix pour lever les scellés et procède à l'inventaire complet des dossiers clos et ceux en cours. L'inventaire une fois fait, le président fait déposer le dossier au Conseil de juridiction, pour y rester jusqu'à la commission et à la prestation de serment du notaire remplaçant.

Article 79.- Le président du Conseil Supérieur, en lien avec le président du Conseil de juridiction, propose au Ministre de la Justice la commission, parmi les clercs, du plus qualifié pour remplacer le notaire destitué, démissionnaire, interdit, décédé ou muté. En attendant l'entrée effective en fonction du notaire successeur, le président du Conseil de juridiction désigne un des notaires du ressort, qui expédie les affaires courantes en instrumentant au siège du Conseil Supérieur.

Article 80.- Le jour de la prestation de serment le notaire commissionné doit recevoir du commissaire du gouvernement, la totalité des minutes et des archives. En cas de démission, destitution, interdiction, décès, mutation d'un notaire, le juge de paix de sa résidence est tenu d'apposer d'office et immédiatement les scellés sur ses archives aussitôt qu'il aura connaissance du fait.

Le notaire désigné pour recevoir les archives ou celui commissionné comme successeur requerra, suivant le cas, la levée des scellés. Il prendra possession des dites archives selon inventaire dont une copie sera adressée par le juge de paix au commissaire du gouvernement près le tribunal de première instance du ressort et une autre remise au notaire détenteur.

Si les archives ne sont pas transférées dans les six mois, le Conseil Supérieur prendra les dispositions nécessaires pour assurer la conservation des archives. Le notaire commissionné a droit aux archives du cabinet dès la prestation de serment. Il prend possession desdites archives selon l'inventaire dont une copie est conservée au secrétariat du Conseil Supérieur, et peut en délivrer copies, expéditions et extraits.

TITRE VI SOCIÉTÉ CIVILE DES NOTAIRES

Article 81.- Il peut être constitué, entre deux ou plusieurs notaires, une société civile professionnelle. Ladite société a pour objet l'exercice en commun de la profession de ses membres.

Article 82.- L'autorisation de fonctionnement d'une société civile de notaires est donnée par avis du Ministre de la Justice publié dans le Journal Officiel « Le Moniteur ». La société civile des notaires acquiert la personnalité juridique à partir de la date de l'édition de l'avis par le Ministre de la Justice. La société civile des notaires autorisée à fonctionner est soumise aux dispositions de la présente loi et de l'arrêté fixant les modalités de fonctionnement de la société civile des notaires.

Article 83.- Une société civile des notaires peut être constituée entre des personnes

physiques remplissant les conditions requises pour exercer la profession de notaire dans les trois cas suivants :

- 1) En remplacement du titulaire d'un office de notaire existant ;
- 2) Avec une personne physique titulaire d'un office de notaire existant ;
- 3) Lors de la création d'un nouvel office décidée par le Ministre de la Justice.

Article 84.- Un notaire ne peut être membre que d'une seule société civile professionnelle et ne peut exercer la même fonction à titre individuel.

Article 85.- Les statuts de la société doivent être établis par acte authentique et publiés dans « Le Moniteur » en même temps que l'avis d'autorisation.

Article 86.- La dénomination sociale de la société doit être immédiatement suivie de la mention : « société civile des notaires » ou des initiales : « S C N », elles-mêmes suivies de la mention « notaires associés ». Le nom de tous les associés doit être inclus dans la dénomination sociale.

Article 87.- Les modalités de fonctionnement de la société civile des notaires sont déterminées par arrêté pris en Conseil des ministres.

TITRE VII DISPOSITIONS TRANSITOIRES

Article 88.- Le représentant du Ministre de la Justice auprès du Conseil Supérieur ainsi que ses délégués auprès des Conseils régionaux, sont chargés, dans un délai d'un an suivant la publication de la loi, de mettre en place les Conseils régionaux et le Conseil Supérieur.

Article 89.- Par dérogation à l'article 5, les notaires commissionnés et exerçant la profession au moment de la publication de la présente loi, peuvent, pendant une période de deux ans, demander leur inscription au Conseil de juridiction compétent sans condition de diplôme ni de stage.

Article 90.- Dès la publication de la présente loi, les notaires qui sont commissionnés pour une commune particulière, exerceront leurs fonctions dans tout le ressort du tribunal de première instance dans laquelle est située la commune.

Article 91.- Sauf opposition du Ministre de la Justice, les notaires ayant atteint l'âge de soixante-quinze (75) ans à la date de la publication de la loi peuvent continuer d'exercer leurs fonctions, pour une durée qui ne peut excéder cinq ans.

Article 92.- Le Ministre de la Justice veille au respect du numerus clausus et s'assure que les nominations, décès et autres changements intervenant dans la profession permettent de se rapprocher puis d'atteindre les normes établies au chapitre 5 du titre II.

TITRE VIII DISPOSITIONS FINALES

Article 93.- Est et demeure abrogé le décret du 27 novembre 1969 harmonisant les dispositions de la loi du 24 février 1919 sur le notariat en fonction de exigences nouvelles créées par le statut économique et social du pays.

Article 94.- La présente loi abroge toutes lois ou dispositions de lois, tous décrets-lois ou dispositions de décrets-lois, tous décrets ou dispositions de décrets qui lui sont contraires et sera publiée et exécutée à la diligence du Ministre de l'Économie et des Finances, du Ministre de l'Intérieur et des Collectivités Territoriales et du Ministre de la Justice et de la Sécurité publique, chacun en ce qui le concerne.

Donné au Palais National, à Port-au-Prince, le juin 2018, An 215^e de l'Indépendance.

Par :

Le Président

Jovenel **MOÏSE**

Le Premier ministre

Jack Guy **LAFONTANT**

Le Ministre de l'Intérieur et des Collectivités territoriales

Jean Marie Reynaldo **BRUNET**

Le Ministre des Affaires étrangères et des Cultes

Antonio **RODRIGUE**

Le Ministre de l'Économie et des Finances

Jude Alix Patrick **SALOMON**

Le Ministre de la Justice et de la Sécurité publique

Jean Roudy **ALY**

Le Ministre de la Planification
et de la Coopération externe

Aviol **FLEURANT**

Le Ministre de l'Agriculture, des Ressources naturelles
et du Développement rural

Jobert C. **ANGRAND**

La Ministre de la Santé publique et de la Population

Marie Greta Roy **CLEMENT**

Le Ministre des Travaux publics, Transports
et Communications

Fritz **CAILLOT**

La Ministre des Affaires sociales et du Travail

Stéphanie **AUGUSTE**

Le Ministre de l'Éducation nationale
et de la Formation professionnelle

Pierre Josué Agénor **CADET**

Le Ministre du Commerce et de l'Industrie

Pierre Marie **DU MENY**

La Ministre du Tourisme

Colombe Emilie Jessy **MENOS**

Le Ministre de l'Environnement

Pierre Simon **GEORGES**

La Ministre de la Jeunesse, des Sports
et de l'Action civique

Régine **LAMUR**

La Ministre à la Condition féminine
et aux Droits des femmes

Eunide **INNOCENT**

Le Ministre de la Culture et de la Communication

Guyler C. **DELVA**

Le Ministre de la Défense

Hervé **DENIS**

Le Ministre des Haïtiens vivant à l'étranger

Guy André Junior **FRANÇOIS**