

ARRETE  
N°0972/MJLDH/DC/SGM/DLCS/SA 2004  
Portant Code de Déontologie Notariale  
en République du Bénin

Vu La loi n°90-032 du 11 décembre 1990 portant constitution de la République du Bénin ;

Vu La proclamation le 03 avril 2001 par la Cour Constitutionnelle des résultats définitifs de l'élection présidentielle du 22 mars 2001 ;

Vu La loi n°2002-015 du 30 décembre 2002 portant statut du notariat en République du Bénin ;

Vu le décret n°2003-209 du 12 juin 2003 portant composition du Gouvernement ;

Vu Le décret n°96-402 du 18 septembre 1996 fixant les structures de la Présidence de la République ;

Vu le décret n°2004-252 du 04 mai 2004 fixant la structure type des Ministères ;

Vu Le décret n°2004-131 du 17 mars 2004 portant attributions, organisation et fonctionnement du Ministère de la Justice, de la Législation et des Droits de l'Homme ;

## **ARRETE**

### **CHAPITRE PRELIMINAIRE**

Les notaires sont des officiers publics établis pour recevoir tous les actes et contrats auxquels les parties doivent ou veulent faire donner le caractère d'authenticité attaché aux actes de l'autorité publique et pour en assurer la date, en conserver le dépôt, en délivrer les grosses et expéditions.

Il est l'arbitre impartial des contrats qu'il reçoit et le conseil des personnes, des entreprises et des collectivités.

A ce titre, il assure

- la moralité et la sécurité de la vie contractuelle ;
- le service public dans le cadre d'une activité libérale.

### **CHAPITRE PREMIER**

#### **Des devoirs généraux du notaire**

##### **Section première**

##### *Des devoirs du notaire envers lui-même*

**Article premier** : Le notaire, dans les trois mois de sa nomination devra, au cours de la plus proche Assemblée de la Chambre ou lors de la réunion du Bureau, affirmer qu'il a connaissance de la déontologie de la profession et s'engager solennellement à la respecter, conformément au serment qu'il a prêté.

**Article 2** : Chaque notaire, par son comportement, doit s'attacher à donner la meilleure image de sa profession.

Il doit faire les efforts nécessaires pour améliorer la qualité de ses services par des recherches, l'entretien et le renouvellement de ses connaissances juridiques.

Il est tenu de s'informer de l'évolution du droit, de l'économie et de la société. Il participe aux actions collectives de façon permanente.

Elu ou désigné pour assurer une fonction ou accomplir une mission, notamment de formation, d'enseignement, le notaire doit consacrer tout le temps nécessaire au bénéfice de sa profession toute entière.

##### **Section II**

##### *Des devoirs du notaire envers l'Etat*

**Article 3 :** L'Etat, en nommant le notaire, lui délègue une parcelle de sa puissance : le pouvoir de conférer l'authenticité.

Cette délégation l'oblige à accomplir sa mission avec loyauté et probité. Tous actes contraires à la loi lui sont interdits.

Le notaire se consacre exclusivement à l'exercice de ses fonctions et doit ses services et conseils à toute personne qui le requiert, avec une égale conscience et un constant souci d'équité.

### **Section III**

#### *Des devoirs du notaire envers la clientèle*

**Article 4 :** Toute personne physique ou morale a le libre choix de son notaire. La clientèle d'un notaire est constituée par les personnes qui, volontairement requièrent ses conseils, ses avis, ses services ou lui confient l'établissement de leurs conventions.

**Article 5 :** Le notaire doit à sa clientèle, sa conscience professionnelle, ses égards, équité et probité. Pour répondre aux devoirs de sa charge, il doit s'informer et informer.

**Article 6 :** Pour sa rémunération, le notaire applique la réglementation tarifaire en vigueur.

**Article 7 :** Le notaire est tenu au secret professionnel dans les conditions prévues par la loi. Ce secret couvre tout ce qui est porté à sa connaissance dans l'exercice de sa profession. Il doit veiller à ce que tous ses collaborateurs soient instruits de cette obligation qui est aussi la leur et la respectent.

**Article 8 :** Le notaire assure la conservation de ses minutes et archives conformément à la loi.

**Article 9 :** Le notaire doit refuser de prêter son ministère aux personnes qui ne lui paraissent pas jouir de leur libre arbitre, de même qu'à l'établissement de conventions frauduleuses.

### **Section IV**

#### *Des devoirs du notaire envers les confrères*

**Article 10 :** Les notaires doivent avoir conscience des conséquences de leur comportement sur l'exercice de leur profession et sur les actes accomplis dans ce cadre. Ils se doivent mutuellement conseils, services et appui.

**Article 11 :** Le notaire doit laisser le client exercer son libre choix. Il doit s'abstenir de démarches tendant à détourner ce choix ou bien encore s'abstenir de tirer profit de manœuvres extérieures qui auraient pour résultat de détourner ce choix.

Une libre, saine et loyale concurrence reposant sur la qualité du service est la garantie de ce choix. Afin de sauvegarder son impartialité et de respecter la clientèle de ses confrères, le notaire ne peut rémunérer de ses deniers personnels ou de ceux de la société dont il est membre, ou par quelque moyen que ce soit, les membres d'autres professions avec lesquels il collabore, ou recevoir de ceux-ci une rémunération ou un avantage direct ou indirect. Cependant, le paiement d'un service effectivement fourni dans le respect du règlement ou des accords interprofessionnels pourra être effectué.

Dans le même esprit, tout notaire choisi par une collectivité publique, un établissement public ou un organisme financier devra faire connaître à l'avance aux autres contractants qu'ils sont en droit d'être assistés par un notaire de leur choix, sans qu'il en résulte une augmentation des frais et des émoluments, et ce, pour s'abstenir de tirer avantage de sa situation au détriment de ses confrères.

**Article 12 :** Si un notaire a connaissance d'une erreur ou d'une faute commise par un confrère dans l'exercice de sa profession, il doit s'abstenir de faire part de ses critiques au client et doit en référer immédiatement à son confrère avant tout recours à la Chambre.

Si le confrère passe outre ou récidive, il a le devoir d'en informer le Président de la Chambre.

Par ailleurs, le notaire doit aviser le Président de la Chambre de tout acte délictueux ou mettant en péril les intérêts de la profession.

**Article 13 :** Toute publicité à caractère personnel est interdite au notaire

Dans les trois mois qui suivent sa prestation de serment, tout notaire nommé a la faculté de faire un avis de son installation renouvelé une seule fois exclusivement dans deux journaux de son choix suivant une formule agréée par la Chambre.

Il en est de même en cas de changement de résidence, d'office ou d'adresse.

**Article 14 :** Le notaire peut être désigné pour contrôler ses confrères lors des inspections.

Le notaire-inspecteur doit apporter à sa mission le soin et la fermeté nécessaires à son efficacité, sans se départir de la courtoisie due à un confrère. Il doit user de toute la discrétion compatible avec l'accomplissement de sa mission. Il est tenu au secret professionnel. Le notaire inspecté doit faciliter la tâche des inspecteurs, que ceux-ci soient ou non notaires, et doit les recevoir avec la même courtoisie.

L'inspecteur doit donner connaissance à l'inspecté des anomalies relevées, lui faire des recommandations nécessaires et consigner les explications de l'inspecté dans un rapport.

**Article 15 :** En aucun cas, les clients ne doivent avoir à connaître des difficultés entre notaires et concernant l'attribution des minutes des actes les concernant et le partage des émoluments.

Tout notaire doit s'efforcer loyalement de faire accepter à son client les décisions du présent règlement ou, en cas de difficultés sur l'interprétation, de ce dernier, l'arbitrage de l'organisme appelé à l'interpréter ; toute action contraire doit être considérée comme un acte de mauvaise confraternité.

## **Section V**

### *Des devoirs du notaire envers les futurs notaires et les collaborateurs*

**Article 16 :** Le notaire a le devoir de contribuer à la formation des notaires stagiaires et aux enseignements dispensés dans les centres de formation professionnelle et les écoles de Notariat.

Il a le devoir de surveiller et d'encourager le perfectionnement de ses collaborateurs. Il doit leur assurer des conditions morales et matérielles satisfaisantes de travail.

Il doit respecter le droit du travail et spécialement la convention collective ; il accueille un stagiaire si les organismes professionnels le lui demandent.

## **Section VI**

### *Des devoirs du notaire envers la profession notariale*

**Article 17 :** L'autorité de tutelle, les présidents des divers organismes professionnels, après avis du bureau de l'organisme qu'ils président, peuvent à tout moment inviter un notaire à se conformer aux règles statutaires de la profession et notamment au présent règlement après l'avoir entendu.

Tout manquement entraînera des sanctions disciplinaires.

Le notaire a toujours le droit d'apporter à ses organismes professionnels ses suggestions et ses critiques pour améliorer l'exercice de la profession.

## **CHAPITRE 2**

### **Des règles professionnelles**

**Section première**  
*Des obligations et prohibitions*

**Article 18** : Les notaires exercent leurs fonctions

- soit à titre individuel, comme seul titulaire d'un office notarial ;
- soit à titre d'associés d'une société de notaires,
- soit à titre d'associés civils professionnels titulaires d'un office notarial,
- soit à titre d'associés d'une société civile interprofessionnelle, le tout dans les conditions et limites des prescriptions législatives et réglementaires.

**Article 19** : Les notaires sont tenus de se conformer aux conventions collectives du travail s'appliquant au notariat.

**Article 20** : Les notaires doivent veiller très soigneusement au choix de leurs collaborateurs et ne s'entourer que d'un personnel donnant toutes garanties au point de vue de la moralité, de la tenue et de la discrétion. Tout notaire qui vient d'admettre dans son étude un collaborateur antérieurement employé par un confrère du même ressort en avise aussitôt ce dernier.

A l'exception de leur prédécesseur, les notaires ne peuvent employer comme collaborateur un ancien notaire, sans l'autorisation de la Chambre. Le refus d'autorisation doit être motivé.

**Article 21** : Les notaires honoraires sont convoqués aux Assemblées Générales. Ils sont tenus de répondre à toute demande de collaboration de la part de la Chambre et de tous organismes professionnels, dans le cas où leur concours est prévu ou autorisé par les lois et règlements.

**Article 22** : Les notaires prennent dans leurs actes, leurs correspondances et en général dans les manifestations de leur activité professionnelle, leur titre de notaire, à l'exclusion de toute autre qualification ou dénomination.

Il leur est interdit notamment d'ajouter aucun nom, surnom ou prénom à ceux sous lesquels ils auront obtenu leur nomination et prêté serment.

Ils seront autorisés à faire suivre l'indication de leur titre de celle de leurs grades universitaires, de leurs diplômes et de leurs décorations.

**Article 23** : Toute réception d'acte doit être accompagnée du versement d'une provision suffisante pour couvrir les débours et émoluments.

Le notaire peut aussi demander une provision à valoir sur les honoraires dans le cadre de conseils et prestations de services non tarifés.

Outre les prohibitions résultant pour eux des textes en vigueur, il est formellement interdit au notaire de consentir ou de faire consentir par des moyens illicites, aucun prêt ni avance au titre des frais. Il est interdit aux notaires de percevoir à quelque titre que ce soit, des honoraires pour l'établissement des actes prévus à l'alinéa 2 du présent article.

**Article 24** : Les études de notaires et les bureaux annexes doivent obligatoirement être indiqués par des panneaux, au nombre de quatre au plus, portant « République du Bénin », sans autre légende que le mot « notaire ».

**Article 25** : Pour la dignité et l'indépendance de ses fonctions, le notaire ne peut, sauf cas exceptionnel, accueillir sa clientèle et recevoir ses contrats que dans son office ou celui d'un confrère, au domicile ou à la résidence de l'une des parties, dans les mairies, tribunaux, établissements hospitaliers ou locaux des organismes professionnels.

Les adjudications auxquelles il ne serait pas procédé, soit en l'office du notaire, soit à la Chambre des notaires, soit au domicile des parties, auront lieu dans les salles des mairies ou des tribunaux.

Dans tous les cas, le caractère public de l'adjudication doit être préservé.

Il est interdit aux notaires de se transporter à jour fixe ou périodiquement hors du siège de leur office et des bureaux secondaires ou annexes.

**Article 26 :** Le notaire ne doit procéder à la réception des enchères qu'après avoir fait signer par le vendeur ou le poursuivant, un procès-verbal des conditions de l'enchère.

Dans tous les cas, ils doivent dresser immédiatement les procès verbaux des adjudications qu'ils ont prononcées.

**Article 27 :** Tout notaire sur le point d'intenter ou bien menacé de subir une action en justice en raison de ses fonctions, doit avant toute poursuite ou aussitôt après assignation, s'il n'a pu prévenir la poursuite dirigée contre lui, faire connaître au Président de la Chambre, ainsi qu'au Président de la Caisse de Garantie, l'affaire qui donne lieu au litige.

**Article 28 :** La Chambre connaît de toutes les plaintes formées contre les notaires honoraires. Ceux-ci demeurent soumis à son pouvoir disciplinaire dans les conditions prévues par les textes en vigueur.

**Article 29 :** Chaque notaire, associé ou non, est tenu d'avoir un sceau personnel qu'il ne peut utiliser que suivant les prescriptions en vigueur.

**Article 30 :** La réalisation de l'ensemble des actes contribuant à une opération de marchand de bien, de promotion immobilière ou de lotissement ou faisant partie de l'une de ces opérations constitue une même affaire.

**Article 31 :** Le notaire est tenu de prêter son ministère lorsqu'il en est légalement requis. Toutefois, lorsqu'un client demande à un notaire de lui prêter son ministère dans des cas où, en vertu des prescriptions du présent règlement, il ne doit pas instrumenter, le notaire requis informe le client de ces interdictions.

**Article 32 :** Il est interdit aux notaires de faire des annonces générales de biens à vendre, à acquérir ou à louer, ainsi que des annonces de capitaux à placer ou à emprunter.

Tous actes de publicité ne peuvent être faits par les notaires que s'ils en sont chargés par les clients et seulement pour les affaires spéciales et déterminées.

A cet effet, ils peuvent utiliser tout support publicitaire.

**Article 33 :** Aucun notaire ne peut établir son étude dans l'immeuble où était installé l'office de l'un de ses confrères autre que son prédécesseur avant le délai de cinq ans à compter du jour de la sortie de ce confrère, sauf consentement de celui-ci ou de son successeur. A plus forte raison, il ne peut s'installer dans l'immeuble où l'un de ses confrères a déjà son office.

**Article 34 :** Il est interdit aux notaires de :

- 1- prêter leur nom à un confrère ;
- 2- signer sans un examen attentif les actes préparés par leurs confrères, intéressant directement ceux-ci ou les membres de leur famille ;
- 3- se prévaloir du choix ou de l'indication qui aurait été fait de quelque manière que ce soit, de leur personne, par d'autres que les parties contractantes, pour recevoir à l'exclusion de leurs confrères, notaires de ces parties, les actes qui, au terme du présent règlement se trouveraient ne pas leur appartenir ;
- 4- faire des démarches auprès des clients d'un autre office à l'occasion d'une affaire quelconque. Ils doivent s'adresser à leur clientèle.

Sans préjudice des poursuites disciplinaires, le notaire qui a reçu un acte en infraction au présent règlement est tenu d'en verser les émoluments au notaire qui avait qualité pour recevoir cet acte en vertu de ce règlement.

**Article 35 :** Lorsqu'un notaire est absent ou malade ou momentanément empêché, il peut être remplacé par l'un de ses confrères qui agit comme le substituant, sans pouvoir rien prétendre dans les honoraires et émoluments.

La minute reste dans l'office du notaire substitué.

Le notaire substitué demeure responsable avec le notaire substituant à moins que la responsabilité ne provienne d'une cause qui soit personnellement imputable au notaire substituant.

La substitution d'un confrère de la même ville ne peut se refuser sans profit, la substitution est impossible pour l'établissement d'un testament authentique.

**Article 36 :** Tout notaire qui estime avoir à se plaindre d'un confrère, d'un officier ministériel, d'une autorité judiciaire ou administrative ou d'un auxiliaire de justice ne peut le faire sans saisir au préalable le Président de la Chambre, qui, au besoin, en informe son Bureau.

**Article 37 :** Pour ce qui est du secret professionnel, le notaire doit :

- n'accepter de témoigner de ce qu'on peut savoir sur ses clients ou affaires de son étude que dans les cas expressément prévus par la loi ;
- refuser de donner communication des actes déposés en son office à toutes autres personnes qu'aux parties elles-mêmes, leurs héritiers ayant droit ou leurs mandataires ou toutes personnes autorisées par loi ou par décision judiciaire, qui auront à justifier de leur identité et de leur qualité ;
- se faire assister lors de toute perquisition dans les locaux de son office par le Président de la Chambre ou son représentant ;

Le Président assure, de concert avec le magistrat, le respect du secret professionnel conformément à la loi.

**Article 38 :** Dès que les formalités consécutives à un acte sont accomplies, les notaires doivent établir le relevé de compte de leurs clients en y intégrant l'état des frais. Ils l'adressent aux parties et leur demandent le paiement du complément dû par celles-ci ou leur remboursent l'excédent de la provision, et après apurement des comptes, leur remettent les pièces qui constituent leur titre de propriété.

**Article 39 :** Le notaire ou ses collaborateurs ne pourront recevoir de leurs clients aucun mandat conçu en termes généraux, pour prêter ou emprunter. Lorsqu'une procuration est donnée à un clerc ou un employé de l'étude, elle doit faire l'objet d'une décharge de mandat, sauf s'il en est dispensé par une convention spéciale.

**Article 40 :** La délivrance des copies exécutoires ou grosses est constatée en marge de la minute par une mention sommaire paraphée par le notaire.

**Article 41 :** Il est interdit aux notaires de retenir par voie de dépôt, les brevets, copies exécutoires, copies authentiques ou extraits d'actes passés devant d'autres officiers publics.

Il leur est également interdit de retenir par voie d'annexe les copies exécutoires, copies authentiques ou extraits d'actes passés devant d'autres officiers publics à l'exception :

- des pièces établissant les qualités des parties et,
- de celles nécessaires pour la délivrance de certificats de propriété.

Quant aux pièces qu'ils auront annexées à leurs actes en vertu des dispositions ci-dessus, ils n'en pourront délivrer ni copies authentiques, ni extraits, si ce n'est à la suite des copies exécutoires, copies authentiques ou extraits de ces actes. La Chambre pourra dans les circonstances qu'elle appréciera, admettre des exceptions spéciales aux prohibitions résultant du présent article.

## Section II

### *De l'ancienneté et du tableau*

**Article 42** : Le rang d'ancienneté entre les notaires, associés ou non, est fixé :

- 1- par l'antériorité de prestation de serment ;
- 2- par l'antériorité du décret ou de l'arrêté de nomination en cas de prestation de serment le même jour ;
- 3- par l'âge, en cas de parité des dates.

Si un notaire démissionnaire devient titulaire d'une nouvelle étude à l'intérieur du même ressort, son rang d'ancienneté date du jour de sa première prestation de serment s'il n'y a pas eu interruption entre les deux exercices.

Toutefois, s'il n'y a pas eu interruption entre ces deux exercices dans le même ressort ou encore s'il y a eu changement de département, ce rang d'ancienneté datera du jour de la dernière date de prestation de serment.

Le notaire administrateur d'un office dont le titulaire est décédé, garde l'ancienneté du titulaire de l'office administré. Au contraire, celui d'un office dont le titulaire est destitué perd l'ancienneté de celui-ci.

**Article 43** : Il est dressé, chaque année, un tableau des notaires de la Chambre par rang d'ancienneté. Il contiendra leurs nom, prénoms, et résidence, le nom de leur prédécesseur immédiat dont ils ont les minutes, la date de leur prestation de serment et le tableau des sociétés civiles professionnelles.

Ce tableau présente encore et dans l'ordre :

- le nom du Président de la Chambre,
- les noms des membres du bureau de la Chambre,
- les noms des membres de la Chambre
- les noms des notaires honoraires.

### **Section III**

#### *Du candidat à la fonction de notaire*

**Article 44** : Préalablement à tout traité de cession, constitution de société, ou transmission de parts sociales, le notaire en informe le Président de la Chambre et les autorités compétentes.

**Article 45** : Le candidat qui se présente pour succéder au notaire ou à un notaire associé, adresse au Président de la Chambre une note énonçant ses prénoms, âge et domicile, le lieu où il désire exercer et le nom du notaire auquel il se propose de succéder.

**Article 46** : Le Président de la Chambre avise les membres du Bureau et recueille tous renseignements utiles.

Lesdits renseignements porteront notamment sur la moralité, la valeur professionnelle, les possibilités financières du candidat, la conformité de l'opération projetée, ainsi que les obstacles à la nomination du candidat.

**Article 47** : Le Bureau de la Chambre donne avis de la cession projetée, à l'ensemble des notaires et particulièrement aux notaires chez lesquels le candidat a travaillé, avec invitation de lui transmettre les renseignements à leur connaissance sur sa moralité et sa capacité professionnelles.

Il procède à toutes autres investigations complémentaires qu'il jugera utiles, notamment sur les possibilités financières du candidat et la justification des moyens de paiement du prix de cession.

**Article 48** : Après le dépôt auprès de l'autorité compétente, le candidat remet au Secrétaire de la Chambre, le double du dossier des pièces exigées par la Chambre, et tous documents et renseignements utiles sur ses possibilités financières.

Il atteste de son information des textes régissant la profession et particulièrement du Code de Déontologie qui oblige l'ensemble des notaires de la Chambre.

Le Secrétaire vérifie la conformité du dossier, le fait rectifier et compléter s'il y a lieu, puis soumet la candidature à la prochaine réunion de la Chambre.

La transmission des avis s'effectue conformément aux textes en vigueur.

#### **Section IV**

##### *Des organisations statutaires*

**Article 49** : La Chambre Nationale des Notaires comprend :

- l'Assemblée Générale des notaires regroupant tous les notaires ;
- le Bureau composé de :
  - un Président ;
  - un Vice-Président ;
  - un Secrétaire ;
  - un Trésorier.

#### **Section V**

##### *Du concours*

**Article 50** : Le concours est l'intervention d'un second notaire ayant compétence territoriale, appelé à la réception d'un acte dont la minute est attribuée à un autre notaire en vertu des dispositions du règlement applicable.

Le notaire attributaire de la minute est nommé le premier dans le préambule de l'acte.

Le notaire admis à concourir est dit « notaire en second ». Il est nommé ainsi, soit dans le préambule de l'acte, soit dans la clôture de l'acte.

**Article 51** : Les conditions du droit de concours sont :

- 1- représenter une au moins des parties ;
- 2- être appelé par elle ou le notaire en premier ;
- 3- avoir compétence territoriale au lieu de réception de l'acte ;
- 4- recevoir l'acte avec le notaire en premier.

**Article 52** : Tout acte auquel plusieurs personnes sont intéressées peut être reçu par deux notaires. Aucun acte ne peut être reçu par plus de deux notaires.

**Article 53** : Le concours est de droit lorsque les conditions en sont remplies, sauf exceptions ci-après :

- le notaire en premier doit faciliter l'intervention du notaire en second ;
- le notaire en second est choisi d'après les règles posées par le règlement applicable ;
- l'acte en concours ne peut être reçu qu'après accord préalable des deux notaires sur la date et le lieu de signature ;
- la signature doit être fixée dans un lieu où les deux notaires en concours ont l'un et l'autre le droit d'instrumenter.

**Article 54** : Le notaire du représentant conventionnel, légal ou judiciaire de l'une des parties contractantes ne peut en aucun cas, se substituer au notaire de la personne représentée.

Le notaire du représentant, ci celui-ci le demande, interviendra comme conseil aux frais de son client.

**Article 55** : Le concours n'existe pas pour les successions.

Il n'est pas admis pour les actes ci-après :

- attestation immobilière ;

- certificat de propriété
- procès-verbal d'adjudication judiciaire.

**Article 56** : N'est pas admis à concourir notamment le notaire pris en sa qualité de représentant :

- des parties intervenant pour la validité, la régularité ou pour assurer le plein effet de la convention (autorisation, renonciation à un droit, prise de communication, dispense de notification...);
- qui a fait seulement une prise de mobilier ou une ouverture de coffre-fort ;
- de l'adjudicataire ;
- de la caution intervenant à l'acte principal ;
- du créancier subrogé ou bénéficiaire du privilège de l'intervenant à l'acte de vente.

## **Section VI**

### *De la participation*

**Article 57** : La participation est l'intervention d'un notaire ou plusieurs notaires à la réception d'un acte à laquelle il ne concourt pas.

La participation ouvre droit au partage des émoluments.

**Article 58** : Les conditions à remplir par le notaire prétendant à la participation sont :

- être requis par son client ;
- représenter au moins dix pour cent (10%) de l'ensemble des intérêts en cause ;
- avoir participé effectivement à l'élaboration ou à l'étude de l'acte.

Cette dernière condition est réputée remplie, s'agissant d'un acte unilatéral, par la seule réquisition de le dresser, notamment pour les mainlevées.

La participation ne peut être refusée si les conditions en sont remplies, sauf en cas d'exceptions prévues à l'article 60 du présent code.

**Article 59** : Les règles de la participation sont indépendantes de celles du concours.

Ne sont pas exigées du notaire prétendant à la participation :

- la compétence territoriale du lieu de la signature ;
- sa présence ou sa représentation à la signature.

La participation aux émoluments entraîne le partage des responsabilités.

Le notaire commis judiciairement peut avoir droit à la participation.

**Article 60** : N'ouvrent pas droit à la participation :

- les déclarations de succession ;
- les attestations immobilières ;
- les certificats de propriété ;
- les actes et services rémunérés par un émolument fixe, unité de valeur ou minimum.

N'est pas admis à la participation, le notaire pris en sa qualité de représentant des personnes non parties à l'acte, intervenant pour la validité, la régularité ou pour assurer le plein effet de convention (autorisation, renonciation, prise de communication, dispense...), de l'adjudication.

## **Section VII**

### *De l'assistance*

**Article 61** : Tous notaires exclus du concours et de la participation à un acte par les dispositions qui précèdent ont toujours, et à quelque moment que ce soit, le droit d'intervenir comme conseils de leurs clients et aux frais de ces derniers.

## **CHAPITRE 3**

## De l'attribution des minutes

### Section première

#### *Des règles générales à l'attribution des minutes*

**Article 62 :** L'attribution des minutes est le droit accordé à un notaire désigné par les parties, par décision de justice ou par le présent règlement, de rédiger et de conserver la minute de l'acte qu'il est appelé à recevoir.

La rédaction et la garde de la minute appartiennent au notaire ayant la référence en application des règles posées ci-après.

Elles sont applicables pour le choix du notaire en second si plusieurs sont appelés à intervenir.

**Article 63 :** Dans tous les cas où le présent règlement n'y déroge pas d'une manière expresse et spéciale par des dispositions particulières les règles suivantes doivent être appliquées :

- nul ne peut prétendre à l'attribution de la minute s'il n'est le notaire de l'une au moins des parties ;
- la minute de l'acte est attribuée au notaire qui représente la plus grande somme d'intérêts, et en cas d'égalité au plus ancien.

Le notaire en second est choisi suivant le même principe. Toutefois, si les parties ont des intérêts opposés, le notaire en second est choisi dans le groupe d'intérêts auquel n'appartient pas le notaire en premier.

**Article 64 :** Sont considérés comme ayant un même intérêt :

- plusieurs vendeurs, acquéreurs, échangistes, donateurs, donataires, cédants, cessionnaires, bailleurs, sous-bailleurs, preneurs, prêteurs, emprunteurs, créanciers, débiteurs, rendant compte, recevant compte ;
- plusieurs héritiers à réserve, héritiers non réservataires, légataires et donataires universels, légataires et donataires à titre universel, légataires à titre particulier, exécuteurs testamentaires avec ou sans saisine ;
- le mari et la femme, dans leurs rapports avec des tiers et non entre eux, quel que soit leur régime matrimonial lors de la réception de l'acte.

**Article 65 :** Sont également considérés comme ayant un même intérêt, les personnes indiquées au tableau ci-après.

Si chacune de ces personnes appelle son notaire, la minute de l'acte sera attribuée, sans considération d'ancienneté, au notaire indiqué au tableau.

| INTERET COMMUN   | ATTRIBUTION AU NOTAIRE   |
|--|--|
| - le nu propriétaire et l'usufruitier<br>- la veuve tutrice pourvue d'un conseil spécial par mari, et ce conseil<br>- le grevé de substitution et le tuteur à la restitution<br>- le commerçant en état de règlement judiciaire ou de liquidation et son syndic<br>- l'emprunteur et la caution. | - du nu propriétaire<br>- de la veuve tutrice,<br>- du grevé,<br>- du commerçant<br>- de l'emprunteur. |

### Section II

#### *Des règles particulières à l'attribution des minutes*

**Article 66 :** Si plusieurs notaires sont chargés du règlement d'une succession, la préférence leur est dévolue dans l'ordre suivant :

1. au notaire de l'époux survivant

- a- commun en biens ou marié sous un régime comportant société d'acquêts ou participation aux acquêts ;
  - b- quel que soit son régime matrimonial, s'il bénéficie d'une libéralité universelle ou à titre universel ;
2. au notaire des héritiers réservataires ;
  3. au notaire de l'époux non commun en biens, ni marié sous un régime, comportant société d'acquêts ou participation aux acquêts ou ne bénéficiant pas d'une libéralité à cause de mort ;
  4. au notaire des héritiers légitimes non réservataires ;
  5. au notaire de l'exécuteur testamentaire avec ou sans saisine ;
  6. au notaire des légataires et donataires universels ou à titre universel ;
  7. au notaire du tuteur à la restitution ;
  8. au notaire du cessionnaire de droits successifs à moins qu'il ne figure déjà à titre préférentiel sur la présente liste ;
  9. au notaire des créanciers du défunt ou du syndic de sa liquidation des biens ou de son règlement judiciaire.

Le notaire désigné est dit «notaire de la succession ».

Le droit d'être en second résulte du même ordre préférentiel.

A égalité de rang, le notaire représentant le plus fort intérêt, prévaudra par application de l'article précédent.

**Article 67 :** Le notaire d'un ayant droit dont la qualité lui donne un rang préférentiel, conservera son rang en cas de décès de cet ayant droit en cours de règlement, à moins que les représentants de l'ayant droit décédé n'imposent l'intervention de leur propre notaire qui, dans ce cas, viendra au lieu et place du notaire de l'ayant droit décédé.

Si l'un des notaires qui a retenu le dossier s'en trouve déchargé ou dessaisi en cours de règlement, le dossier est dévolu et remis au notaire nouvellement désigné.

En cas de cession totale de droits successifs, le notaire du cédant perd le rang qu'il tenait du chef de l'ayant droit qu'il représentait.

Le choix du notaire d'un incapable revient à son représentant légal.

**Article 68 :** En cas de règlement à l'occasion de divorce, séparation et changement de régime matrimonial, les minutes des actes doivent être retenues par le notaire dont l'office est établi dans le ressort de la Cour d'Appel où les époux avaient leur domicile commun ou à défaut, par le notaire le plus ancien.

**Article 69 :** La minute du partage de bien indivis ne provenant ni d'une indivision ou communauté entre époux, ni d'une succession, ni d'une liquidation de société, est attribuée dans l'ordre de préférence ci-après :

- 1- au notaire représentant à lui seul la plus grande somme d'intérêts ;
- 2- à égalité au notaire dont l'office est établi dans le ressort de la Cour d'Appel où se trouvent les plus importants en valeur des biens à partager ;
- 3- à égalité encore au plus ancien.
  - La minute du partage de l'immeuble construit en copropriété appartient au notaire qui a reçu le règlement de copropriété, à condition qu'il soit le notaire de l'un au moins des attributaires.

Dans le cas contraire, la minute appartient au notaire désigné par la majorité des futurs attributaires.

**Article 70 :** La minute de l'acte constitutif de société appartient au notaire requis pour dresser ledit acte.

En cas de pluralité de réquisition, cette minute appartient :

- Pour les sociétés en nom collectif, les sociétés à responsabilités et les sociétés civiles, au notaire du ou des associés dont les apports sont les plus élevés, et en cas d'égalité, au plus ancien ;
- Pour les sociétés en commandite simple ou par actions, au notaire du ou des commandités simples ou par actions, au notaire du ou des commandités dont les apports réunis sont les plus élevés, et en cas d'égalité, au plus ancien.

**Article 71 :** Tous les actes postérieurs se rattachant à la modification, à la prorogation, à la dissolution, à l'inventaire et au partage même d'une société, sont reçus par le notaire choisi par la société.

**Article 72 :** La minute de l'acte constatant la fusion de deux ou plusieurs sociétés en plusieurs autres, si elle résulte d'un seul acte, appartient au plus ancien des notaires des sociétés absorbantes. Si la fusion a lieu au moyen de la création d'une société nouvelle, la minute appartient au notaire de celle des sociétés dont l'apport net est le plus élevé.

**Article 73 :** La minute de la vente appartient au notaire de l'acquéreur, à moins que le bien vendu soit situé dans le ressort de la Cour d'Appel dans lequel est établi l'office d'un notaire du vendeur ou dans le ressort d'un tribunal de première instance limitrophe de celui où est établi son office, auquel cas la minute appartient au notaire du vendeur.

Toutefois, si le bien vendu est situé dans le ressort de la Cour d'Appel dans lequel est établi l'office du notaire de l'acquéreur ou dans le ressort d'un tribunal de première instance limitrophe de celui où est établi son office, la minute revient au notaire de l'acquéreur.

**Article 74 :** Pendant un délai de six (06) mois à compter d'une tentative infructueuse d'adjudication, le notaire détenteur de la minute du cahier des charges sera fondé à retenir la minute de la vente, mais à condition d'être resté le notaire de l'un au moins des vendeurs.

Toutefois, si postérieurement à l'établissement du cahier des charges du lotissement ou du règlement de copropriété, il a reçu l'acte de partage de l'immeuble lûti ou divisé, ce droit préférentiel à l'attribution de la minute de la première vente ne lui appartient plus.

Dans le cas ci-dessus, il devra être délivré à chacun des acquéreurs ou des attributaires entre la copie authentique de la vente ou l'extrait du partage et les états hypothécaires, toutes les pièces lui constituant un titre de propriété complet et régulier vis-à-vis des tiers sans qu'il lui soit nécessaire, pour les obtenir, de faire appel ultérieurement au notaire qui a retenu la minute ?

Les dispositions des trois alinéas précédents sont applicables aux cessions de parts de sociétés de construction.

**Article 75 :** Le notaire détenteur d'un cahier des charges de lotissement ou d'un règlement de copropriété, retient la minute de la première vente de chacun des divers lots sans avoir à justifier d'aucune publicité, mais à condition d'être le notaire de l'un au moins des vendeurs.

Toutefois, si postérieurement à l'établissement de cahiers des charges du lotissement ou du règlement de copropriété, il a reçu l'acte de partage de l'immeuble lûti ou divisé, ce droit préférentiel à l'attribution de la minute de la première vente ne lui appartient plus.

Dans les cas ci-dessus, il devra être délivré à chacun des acquéreurs ou des attributaires, outre la copie authentique de la vente ou l'extrait du partage et les états hypothécaires, toutes les pièces lui constituant un titre de propriété complet et régulier vis-à-vis des tiers, sans qu'il lui soit nécessaire, pour les obtenir, de faire appel ultérieurement au notaire qui a retenu la minute.

Les dispositions des trois alinéas précédents sont applicables aux cessions de parts de sociétés de construction.

**Article 76 :** Sous réserve de la décision souveraine du tribunal, en cas de vente de biens immobiliers du notaire choisi par le débiteur et exerçant dans le ressort de la Cour d'Appel où ces biens ont leur

situation, la vente de tous les autres biens incorporels est poursuivie dans le ressort du tribunal ayant ordonné la vente.

## **CHAPITRE 4** **Des émoluments**

### **Section première** *De l'attribution des émoluments*

**Article 77 :** Le droit au partage des émoluments résulte du concours ou de la participation. Il nécessite la représentation de 10% au moins des intérêts en cause. Toutes les fois qu'un événement quelconque donnera ouverture au profit d'un confrère à un émolument, le notaire chargé de l'affaire devra avertir son confrère et lui prêter son concours pour arriver au recouvrement de l'émolument dû.

**Article 78 :** Le droit au partage des émoluments résulte :

- en cas d'acte synallagmatique, de la participation effective à l'élaboration ou à la rédaction ou à l'étude de l'acte avec l'une des parties, même si le notaire en cause n'a pas le pouvoir de concourir à sa réception avec son confrère instrumentant, dès l'instant où il agit sur la réquisition de l'un de ses clients, la fourniture d'une procuration ne pouvant, à elle seule, donner lieu à une intervention ;
- en cas d'acte unilatéral, mettant en cause les intérêts de personnes autres que le ou les signataires (par exemple quittance, mainlevée, cession d'antériorité, etc...), de la réquisition, par le notaire de ces autres personnes au notaire instrumentant de dresser l'acte.

**Article 79 :** Lorsque les actes de disposition, à cause de mort, produisant identiquement le même effet seront détenus par deux ou plusieurs notaires de ressorts différents, les règles ci-après seront suivies pour l'attribution des émoluments d'ouverture de ces actes :

- si deux ou plusieurs notaires détiennent chacun des actes authentiques (testaments mystiques étant assimilés), l'émolument appartient en totalité au notaire rédacteur du plus ancien en date de ces actes à moins que le notaire détenteur de l'acte le plus récent ne soit chargé du règlement de la succession, auquel cas, il exclut tous les autres ;
- s'il existe un notaire rédacteur d'un acte authentique et un notaire dépositaire d'un testament olographe, l'émolument ira en totalité au notaire rédacteur de l'acte authentique ;
- si plusieurs notaires sont dépositaires de testaments olographes, l'émolument appartient au notaire dépositaire du testament le plus récent en date ;
  - en cas d'identité de date, chacun d'eux aura droit à une fraction d'émoluments proportionnellement au nombre des notaires dépositaires. Toutefois, le notaire détenteur de l'un de ces testaments et chargé du règlement de la succession exclut tous les autres ;
  - les dispositions semblables ne peuvent donner droit qu'à un seul émolument.

### **Section II** *Du partage et du paiement des émoluments*

**Article 80 :** La répartition des émoluments proportionnels d'un acte entre notaires fondés à se prévaloir des dispositions incluses dans le présent règlement et résultant d'une participation, est effectuée :

- entre le notaire détenteur de la minute de l'acte et ;
- le ou les notaires intervenants.

**Article 81 :** Lorsque le notaire de l'acquéreur détient la minute, les émoluments d'obligation lui reviennent en totalité, sauf pour lui d'en faire le partage avec le notaire du prêteur, si ce dernier demande la participation de son notaire suivant les modalités fixées ci-dessus.

**Article 82 :** Lorsque le notaire du vendeur détient la minute, les émoluments obligation lui reviennent dans une proportion de vingt pour cent (20%) et le surplus revient au notaire de l'acquéreur, sauf pour lui d'en faire le partage avec le notaire du prêteur, si ce dernier demande la participation de son notaire, dans les conditions suivantes : 47% au notaire de l'emprunteur, et 33% au notaire du prêteur.

Les actes rémunérés par un émolument non proportionnel ne donnent pas lieu à partage. Il en est de même des certificats de propriété, des attestations notariées et des déclarations des successions et des émoluments de titre exécutoires, copies authentiques, copies, formalités.

**Article 83 :** En matière d'adjudication amiable, le notaire de l'acquéreur n'a pas droit au partage des émoluments d'adjudication qui appartiennent en totalité au notaire du vendeur ou aux notaires des covevendeurs.

Il en est de même quand la vente est réalisée de gré dans les six (06) mois de la tentative d'adjudication.

**Article 84 :** En matière de quittance du prix d'adjudication, le notaire qui a porté les enchères au nom de l'acquéreur aura droit à une participation aux émoluments dans la même proportion que celle prévue à l'article 78.

**Article 85 :** Les émoluments des actes ayant donné lieu à une négociation au sens du tarif, sont répartis dans les proportions ci-dessus indiquées entre le notaire rédacteur et les notaires intervenants, mais seulement en ce qui concerne l'émolument ordinaire des actes de l'espèce. L'émolument destiné à rémunérer la négociation appartient au seul notaire négociateur, par parts égales entre eux.

**Article 86 :** Sauf accord contraire entre les notaires, le partage des honoraires afférents à la rémunération des actes visés s'effectue conformément aux règles de l'article 79.1

**Article 87 :** En ce qui concerne les contrats auxquels sont parties une collectivité publique (hormis les communes), semi-publique, société d'économie mixte, caisse d'épargne, établissement de crédit, établissement financier, établissement bancaire ou leurs filiales, lorsque le notaire de ces organismes détient la minute, la part lui revenant dans les émoluments sera de :

- pour les ventes ;
  - cinquante pour cent (50%) des émoluments, s'il détient la minute en qualité de notaire de l'acquéreur ;
  - cinquante pour cent (50%) des émoluments, s'il détient la minute en qualité de détenteur du cahier des charges du lotissement ou de règlement de copropriété ;
  - soixante pour cent (60%) des émoluments, lorsque l'immeuble est situé dans le ressort de la Cour d'Appel où est établi son office où dans le ressort des tribunaux de première instance limitrophes de celui où est établi l'office ;
  - cinquante pour cent (50%) des émoluments, lorsque l'immeuble est situé hors de ce ressort.

**Article 88 :** En matière de crédit-bail, ces émoluments seront à partager comme suit, quel que soit le notaire – rédacteur de l'acte.

- Lorsque l'acte de crédit-bail est reçu en la forme authentique,

**Vente à la société de crédit-bail :**

- 50% au notaire du vendeur ;
- 50% au notaire de la société de crédit-bail.

**Acte de crédit-bail :**

- 70% du notaire de l'utilisateur ;
- 33 % au notaire de la société de crédit-bail.

**Vente par la société de crédit-bail à l'utilisateur :**

- 67% au notaire de l'utilisateur
  - 33% au notaire de la société de crédit-bail.
- Lorsque l'acte de crédit-bail est reçu en la forme sous seing privé ;

**Vente à la société de crédit-bail :**

50% au notaire du vendeur ;  
 25% au notaire de la société de crédit-bail ;  
 25% au notaire de l'utilisateur.

Toutefois, si le notaire de l'utilisateur est également le notaire, soit du vendeur, soit de l'acquéreur, l'émolument de vente est à partager par moitié entre les deux notaires.

**Vente par la société de crédit-bail à l'utilisateur :**

50% au notaire de l'utilisateur ;  
 50% au notaire de la société de crédit-bail.

**Article 89 :** En ce qui concerne le paiement des émoluments dus au titre du concours ou de la participation, la fraction de l'émolument due au notaire participant au partage est payable à celui-ci sans délai et au plus tard dans les trois mois de la signature de l'acte.

## **CHAPITRE 5**

### **De la négociation**

**Article 90 :** La négociation des biens à vendre ou à louer constitue une des activités traditionnelles du notaire.

Elle doit être pratiquée en vue de la réalisation d'un contrat et constitue pour le notaire une activité accessoire. Le notaire doit respecter les obligations de réserve et de dignité qui, par tradition, s'imposent à tout officier public.

**Article 91 :** Le mandat écrit obligatoire doit indiquer le mode de calcul de l'émolument et préciser qui en sera le débiteur. Une copie doit être remise au mandant.

En vertu de son devoir de conseil, le notaire ne doit accepter de mandat que limité à une durée raisonnable tenant compte notamment, des pratiques habituelles et usages locaux en matière de négociation et des particularités du bien à négocier.

**Article 92 :** Dans l'exercice de ses activités de négociation, le notaire doit faire preuve d'indépendance, de loyauté, d'impartialité et d'objectivité. Il doit s'abstenir de tout démarchage, directement ou par personne interposée, pour recueillir un mandat.

L'activité de négociation s'exerce, comme les autres activités du notaire, au sein et dans les locaux de l'office. Cette règle ne fait pas obstacle aux déplacements nécessaires en vue de la visite des biens à vendre ou à louer ni, selon les usages en vigueur, à la tenue des adjudications hors des locaux de l'étude.

**Article 93 :** Les notaires ont la faculté de se grouper pour mettre en commun divers moyens dans le but d'assurer à la clientèle le meilleur service en matière de négociation. Ils peuvent, notamment, centraliser dans un fichier commun destiné à leur information et à celle de leurs clients, les offres de vente ou de location pour lesquelles ils ont reçu mandat de rechercher un acquéreur ou un locataire.

Ces groupements doivent être constitués de telle sorte que tout notaire acceptant de respecter les conventions qui les régissent puisse y être admis.

Toute création de groupement devra être portée à la connaissance de la ou des chambres des notaires concernées. Les statuts ou règlements devront y être déposés.

Le groupement, qu'il ait ou non la personnalité morale, ne peut être en relation directe avec la clientèle. Il ne doit avoir, en aucun cas, une activité propre de négociation.

Aucun mandat ne peut être établi au nom d'un groupement.

**Article 94 :** Seuls les organismes professionnels, statutaires ou non, sur le plan national ou départemental, peuvent faire, par tous moyens à leur convenance une publicité informative générale sur le notariat, les services qu'il peut offrir et les moyens dont il dispose pour répondre aux besoins de la clientèle. La publicité sur les biens à vendre ou à louer peut être faite soit pour un seul bien par un ou plusieurs notaires, soit pour plusieurs biens par un même notaire, soit pour plusieurs biens par plusieurs notaires sur la même annonce à la condition que chaque offre puisse être attribuée au notaire détenteur du mandat.

La reproduction dans les publicités du panneau notarial est autorisée.

L'affichage dans une vitrine formant devanture de boutique est interdit.

**Article 95 :** Les inspecteurs des offices contrôleront les conditions d'exercice de l'activité de négociation et le respect des règles de déontologie applicables en la matière.

## **CHAPITRE 6**

### **De l'application et des contestations**

**Article 96 :** Toutes les difficultés d'interprétation ou d'application du présent code, ainsi que tous les cas qui n'y sont pas prévus, sont soumis obligatoirement à la Chambre.

**Article 97 :** Toute infraction au présent règlement et tout refus d'exécution des dispositions du présent code constituent une faute disciplinaire, rendant son auteur passible des peines prévues par les dispositions légales et actes en vigueur.

Fait à Cotonou, le 24 Décembre 2004