



Genève, le 20 décembre 2023

**Le Conseil d'Etat**

8054-2023

Département fédéral de justice et police  
(DFJP)  
Madame Elisabeth Baume-Schneider  
Conseillère fédérale

Envoi par mail : [egba@bj.admin.ch](mailto:egba@bj.admin.ch)

**Concerne : consultation fédérale sur la procédure unifiée d'établissement des actes authentiques**

Madame la Conseillère fédérale,

Notre Conseil a pris connaissance avec intérêt de la consultation susmentionnée et vous prie de trouver ci-après quelques remarques à ce sujet.

Nous sommes favorables à la libre circulation des actes authentiques, comme elle existe déjà notamment dans le domaine commercial ou des successions, mais n'y sommes pas favorables s'agissant des actes en matière immobilière. En effet, ce sujet nécessite, outre la maîtrise du droit fédéral par le notaire, la connaissance des législations, pratiques et des projets de développements spécifiques aux divers cantons. Si par impossible une telle libéralisation devait être admise, elle devrait être accompagnée de cautèles relatives, en particulier à la formation des notaires.

S'agissant de la libre circulation des notaires, nous nous y opposons, notamment dans la mesure où les notaires sont exclus, depuis le 20 novembre 2013, du champ d'application de la directive 2005/36/CE relative à la reconnaissance des qualifications professionnelles, soit postérieurement aux recommandations de la COMCO mais également en raison des connaissances spécifiques nécessaires tant s'agissant de la législation que des pratiques cantonales.

Vous trouverez également ci-joint une annexe détaillant les réponses au questionnaire soumis.

Vous remerciant d'avoir consulté notre Conseil, nous vous prions de croire, Madame la Conseillère fédérale, à l'expression de notre parfaite considération.

AU NOM DU CONSEIL D'ÉTAT

La chancelière :

Michèle Righetti-El Zayadi

Le président :

Antonio Hodgers

Annexe mentionnée

**Annexe à la réponse de la République et canton de Genève à la consultation relative à  
la procédure unifiée d'établissement des actes authentiques**

**1. Sur quels aspects des ch. 7.3 à 7.11 du rapport une harmonisation ou une libéralisation du domaine des actes du domaine des actes authentiques pourrait-elle être réalisée sans grande difficulté ?**

Une harmonisation ou une libéralisation du domaine des actes authentiques nous paraît pouvoir être réalisée sans grande difficulté s'agissant des points suivants du rapport : 7.4 (obligations professionnelles de l'officier public), 7.5 (procédure d'établissement des actes authentiques), 7.6 (inexistence de l'acte authentique et effets juridiques), 7.7 (abrogation des dispositions spéciales du CC), 7.8 (surveillance et mesures disciplinaires), 7.9 (responsabilité) et 7.10 (comptabilité, mouvement de fonds, capacité de paiement et conservation des dépôts).

Les points 7.3 (fonction et compétence de l'officier public) et 7.11 (émoluments) présenteraient en revanche de plus grands défis.

S'agissant plus particulièrement des critères relatifs aux compétences et à la formation des officiers publics, il est important de reconnaître que les différences culturelles, linguistiques et organisationnelles (notariat indépendant, notariat mixte et notariat d'Etat) entre les différentes régions de la Suisse rendraient difficile toute tentative d'harmonisation. Comme le relève le rapport (p. 28), les conditions d'autorisation d'exercer la profession de notaire sont étroitement liées à la forme d'organisation du canton et une réglementation serait susceptible de porter atteinte à la souveraineté cantonale en la matière. De plus, garantir la qualité et la conformité des programmes de formation nécessiterait une supervision accrue des autorités compétentes, ce qui engendrerait des frais non négligeables.

D'un autre côté, une réflexion pourrait peut-être être amorcée sur une uniformisation à long terme du notariat indépendant, en prévoyant une durée de stage identique dans tous les cantons concernés ainsi qu'une professionnalisation des examens de notaires, à l'instar de ce qui se fait pour les examens d'avocats dans le canton de Genève. Il est vrai que les formations des notaires dans les différents cantons sont très disparates, en raison de la compétence territoriale des cantons, ce pour un pays de 9 millions d'habitants alors que tous les pays voisins ont une formation et des examens uniformes dans les différentes régions qui les composent.

S'agissant des émoluments, le principal obstacle à une harmonisation efficace réside dans le respect de l'autonomie cantonale. Chaque canton a ses propres besoins financiers, et les émoluments notariaux peuvent constituer une source importante de revenus pour les autorités cantonales. Par conséquent, tout effort visant à uniformiser ces tarifs risque de se heurter à une résistance politique significative. De plus, il est important de reconnaître que les coûts de la vie et les niveaux de revenus varient considérablement d'un canton à l'autre en Suisse. Par conséquent, ce qui peut être considéré comme un tarif équitable dans un canton peut être excessif ou insuffisant dans un autre. Il convient donc de prendre en compte la réalité économique et financière de chaque canton lors de toute tentative d'harmonisation.

Pour ce qui concerne la nationalité, nous sommes d'avis de conserver les principes applicables, à savoir nationalité suisse et domicile dans le canton, cela afin d'assurer l'ancrage nécessaire du notaire dans la société civile suisse.

Le domicile obligatoire dans le canton d'exercice permet d'assurer la proximité indispensable de l'officier public avec les justiciables pour lesquels il a l'obligation d'établir des actes authentiques lorsqu'il en est requis (principe de rogation). Cette proximité permet également au notaire genevois d'assurer son obligation de conseil, en particulier dans le domaine immobilier, domaine dans lequel la connaissance des politiques publiques et des projets cantonaux de développement est essentielle.

Par ailleurs, il nous semble préférable que toutes les pages de l'acte soient paraphées et la dernière page signée quand l'acte est établi sur papier, afin d'éviter une substitution de pages (cf. chiffre 7.5.4.7).

L'interdiction d'exercer une autre fonction que celle de notaire (les cas d'enseignement du droit et de juge assesseur auprès de la Justice de Paix étant réservés) est de notre point de vue le socle d'un notariat de qualité au vu de la complexité du droit actuel, ainsi que de l'obligation de stricte indépendance.

En ce qui concerne la compétence à raison du lieu ou de la matière, nous sommes d'avis d'en rester à la compétence à raison de la matière cantonale quant aux droits aux actes immobiliers pour les raisons indiquées plus loin.

En ce qui concerne la libre circulation des actes authentiques dans toute la Suisse, pour tous les domaines, le canton de Genève y est favorable sauf pour les actes immobiliers, ou alors moyennant des exigences accrues de formation et d'examen pour les notaires d'autres cantons, ce qui ne manquerait pas d'engendrer des frais supplémentaires pour les cantons.

- 2. Dans la plupart des branches du domaine – pour l'essentiel des actes relevant du droit des sociétés, du droit des successions et du droit matrimonial, et pour une part des transactions immobilières - les actes authentiques établis par d'autres cantons sont déjà reconnus dans toute la Suisse. Quelles sont vos expériences avec la libéralisation des actes authentiques dans les branches citées?**

L'administration fiscale cantonale n'a rencontré aucune difficulté particulière avec la libéralisation des actes authentiques déjà effectuée.

S'agissant du registre foncier, il reçoit peu d'actes authentiques établis dans les autres cantons, ceux-ci concernent principalement le droit des successions qui est, sans commune mesure, avec le droit immobilier.

En ce qui concerne le registre du commerce, du point de vue du droit des sociétés, la libéralisation actuelle ne pose pas de problème particulier.

Pour la Chambre des notaires, ces dépôts d'actes auprès de divers registres du commerce en Suisse se déroulent globalement bien, hormis le fait qu'on constate régulièrement d'importantes différences d'application du droit fédéral par les divers registres du commerce sollicités

En matière successorale, la Chambre des notaires relève qu'il est possible au notaire ayant reçu un acte de partage dans un canton de le déposer auprès d'un autre canton pour des mutations immobilières.

Toutefois, compte tenu de la complexité du domaine et de l'impact notable du droit cantonal voire communal, la Chambre souligne qu'elle conseille toujours de privilégier l'intervention d'un confrère local connaissant bien toutes les spécificités cantonales et communales, afin d'éviter toute surprise notamment en matière fiscale et en matière de procédure de dépôt auprès du registre foncier et d'impôts de mutation/succession.

Il en va de même des questions immobilières en matière matrimoniale.

En conclusion, l'expérience démontre que les actes authentiques sont pris en compte par les administrations et les tribunaux de façon identique indépendamment du canton dans lequel l'acte a été établi. De ce point de vue, la libéralisation du marché semble, dans les domaines où elle constitue déjà une réalité, ne pas poser de problèmes pratiques, notamment sous l'angle de la sécurité juridique ou d'efficacité des transactions. En particulier en matière commerciale, l'expérience montre que les actes authentiques sont enregistrés sans difficultés particulières auprès des registres du commerce.

**3. Quels sont, selon vous, les opportunités et les risques d'une libéralisation accrue dans toutes les branches, qui s'étendrait notamment aux actes authentiques établis lors des transactions immobilières ?**

Cette question porte sur la libre circulation des actes authentiques.

Le principe de la liberté du lieu de l'instrumentation de l'acte authentique, de même que la reconnaissance intercantonale de l'acte authentique qui en résulte, sont aujourd'hui des acquis incontestés.

La seule exception admise à la libre circulation des actes authentiques a trait aux transactions immobilières. Conformément à la jurisprudence fédérale, les cantons sont ainsi libres de prescrire que l'instrumentation des actes authentiques portant sur des immeubles doit avoir lieu sur leur territoire<sup>1</sup>. Dans son arrêt de principe du 30 novembre 1987, le Tribunal fédéral a justifié cette exception à la libre circulation comme suit: « Deux intérêts contradictoires se confrontent. D'un côté, il y a l'avantage que présente un engagement unique qui oblige l'autre partie à collaborer à la réunion des documents nécessaires à l'inscription selon le droit cantonal. D'autre part, les parties ont un intérêt incontestable à bénéficier des conseils appropriés d'un notaire compétent *ratione loci*. Le droit public cantonal, comme aussi le droit privé d'application locale, influencent de diverses manières les transactions immobilières, et les immeubles eux-mêmes, sans que cette influence résulte du registre foncier. Les parties à un contrat immobilier doivent être renseignées sur les particularités locales du cas. Certes, ces particularités sont accessibles à un notaire d'un autre canton. Celui-ci devra toutefois, selon le cours ordinaire des choses, se renseigner lui-même auprès d'un notaire du lieu. Confiée à un notaire d'un autre canton, l'instrumentation en la forme authentique entraînera des complications et des frais. Il peut en résulter aussi une certaine dilution des responsabilités<sup>2</sup>».

Le canton de Genève a fait usage de cette faculté, en retenant que les actes authentiques relatifs aux droits réels sur les immeubles sis dans le canton ne peuvent être instrumentés que par un notaire du canton (art. 158 al. 4 de la Loi d'application du code civil suisse et d'autres lois fédérales en matière civile [LaCC]).

Il s'agit d'examiner si cette exception à la libre-circulation des actes authentiques se justifie encore aujourd'hui.

L'opportunité d'une libéralisation accrue en matière de transactions immobilières résulte de l'instauration d'une concurrence intercantonale, quasi-inexistante à ce jour (et inexistante à Genève). L'idée serait de permettre l'instrumentation d'une vente d'immeubles sis à Genève dans un autre canton (par exemple, à Zurich), transaction qui devrait ensuite être reconnue à Genève, notamment par l'office du registre foncier.

---

<sup>1</sup> ATF 113 II 501, JdT 1988 I 550.

<sup>2</sup> ATF 113 II 501, JdT 1988 I 550, c. 3b.

Selon la position défendue dans le postulat de la conseillère nationale Kathrin Bertschy, l'instauration d'une concurrence engendrerait une baisse des tarifs pratiqués par les notaires, considérés comme « excessifs ». Pour mémoire, à Genève, ces tarifs sont fixés par le Règlement sur les émoluments des notaires (REmNot).

Les risques d'une libéralisation accrue en matière de transactions immobilières résultent, quant à eux, de critères qualitatifs : en substance, les conseils et les informations donnés aux parties par les notaires du lieu de situation, qui connaissent les particularités locales, sont supposés garantir une meilleure qualité de l'instrumentation.

Cet avis doit être partagé: en matière de transactions immobilières, la force expansive du droit public cantonal rend nécessaire la connaissance de certaines lois cantonales par les notaires. A Genève, outre les règles découlant du droit de l'aménagement du territoire et du droit des constructions, on citera par exemple :

les particularités liées à l'application de la Loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (LDTR ; par exemple, sur l'aliénation d'appartements destinés à la location, art. 39 ss LDTR) ;

l'existence de droits de préemption légaux des collectivités publiques (par exemple, ceux découlant de la Loi générale sur le logement et la protection des locataires [LGL] ou de la Loi générale sur les zones de développement industriel ou d'activités mixtes [LZIAM]) ;

les modalités liées à l'obtention d'une autorisation d'acquérir l'immeuble ou d'une décision de constatation de non-assujettissement à la Loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (LFAIE), pour lesquelles seuls certains cantons ont des Directives d'interprétation (Genève, Berne et Valais);

les modalités liées à l'obtention d'une autorisation de constatation de non-assujettissement à la Loi fédérale sur le droit foncier rural (LDFR) ;

les conséquences fiscales (droits de mutation, impôt sur les bénéfices et gains immobiliers, etc.) ;

etc.

Au-delà d'une connaissance de ces lois, une expérience auprès des autorités est également bénéfique : les notaires sont ainsi des interlocuteurs-trices privilégié-s de l'office du registre foncier, de la commission foncière agricole, de l'administration fiscale cantonale, etc. L'existence de tarifs de droit public se justifie ainsi, notamment et en partie, par le rôle de perceuteur du notaire sur le plan cantonal.

Nous rejoignons ici un précédent avis exprimé par le Prof. Piotet, à savoir qu'il serait « illusoire de penser que toutes les vingt-six législations et jurisprudences cantonales touchant aux affaires immobilières puissent être connues des notaires et officiers publics de l'ensemble du pays, et faire l'objet d'une information obligatoire et différenciée en fonction des vingt-six systèmes<sup>3</sup> ». Pour reprendre notre précédent exemple, on voit mal comment un-e notaire zurichois-e pourrait se conformer à son obligation de renseigner en cas de transactions portant, par exemple, sur un appartement loué soumis à la LDTR.

A ce stade, on peut encore mentionner la problématique de la langue, non évoquée dans le Rapport, et qui peut être mise en relation avec les buts de la forme authentique. Les cantons prescrivent tous l'usage de la ou des langue(s) locale(s) pour leur notariat<sup>4</sup>. A

---

<sup>3</sup> DENIS PIOTET, L'incroyable course d'obstacles de la Recommandation 614-0002 de la Commission fédérale de la Concurrence en matière de circulation des notaires et actes authentiques, RNR 2014 p. 172.

<sup>4</sup> Sur cette question, v. ETIENNE JEANDIN, La profession de notaire, 2<sup>e</sup> éd. 2023, p. 180 s.

Genève, les actes authentiques sont rédigés en français (art. 13 al. 1 de la Loi sur le notariat [LNot]) ; ces actes servent ensuite de justificatifs aux inscriptions portées au registre foncier. Il en découle que l'exigence de forme authentique a également pour mission d'assurer une base sûre pour l'inscription au registre foncier, œuvrant par-là à la protection des tiers<sup>5</sup>. Les pièces justificatives participent pleinement de la foi publique attachée au registre foncier, dans la mesure où elles précisent la portée de l'inscription<sup>6</sup>. Dans la mesure où « nul ne peut se prévaloir de ce qu'il n'a pas connu une inscription au registre foncier » (art. 970 al. 4 CC), l'admissibilité d'actes authentiques émanant d'autres cantons, par hypothèse non francophones, aurait pour résultat d'exiger de l'office du registre foncier, mais également des administré-es, la bonne compréhension d'autres langues nationales.

L'admission d'actes authentiques en matière immobilière établis par des notaires sis dans un autre canton que le lieu de l'immeuble visé par la transaction entraînerait à n'en pas douter un surcroît de travail (p. ex. demande de compléments, rejets de réquisition), pour tous les registres fonciers concernés, suscité tant par la méconnaissance des législations cantonales spécifiques que les problèmes linguistiques et entraînerait un surcroît pour les clients et des retards dans l'inscription des transcriptions par les registres fonciers. Tout ceci équivaldrait à une diminution de la qualité des prestations des notaires.

Enfin, si les actes authentiques en matière immobilière devaient être établis dans un autre canton que celui du lieu de situation de l'immeuble, un risque de perte de recettes fiscales pourrait survenir si la loi sur les droits d'enregistrement (LDE) (RSG D 3 30) n'est pas modifiée préalablement à ladite libéralisation. En effet, selon l'article 3 lit a LDE, les actes authentiques dressés dans le canton de Genève par les notaires sont soumis obligatoirement à l'enregistrement. Un acte authentique en lien avec une transaction immobilière dressé dans un autre canton pourrait n'être soumis que facultativement à l'enregistrement.

Quant aux opportunités, une libéralisation permettrait probablement de faire baisser les prix de transaction. Elle permettrait également de pouvoir signer un acte n'importe où en Suisse quel que soit le lieu de situation de l'immeuble aux cantons.

Au vu de tout ce qui précède, les risques d'une libre circulation des actes authentiques en matière de transactions immobilières excèdent les bénéfices d'une libéralisation imposée aux cantons.

Sur cette question, nous soutenons le principe directeur 7.3.3.3 du Rapport.

#### **4. Du point de vue de l'économie et des consommateurs, est-il nécessaire d'harmoniser ou de libéraliser le domaine des actes authentiques en Suisse ? Si oui, dans quelle mesure ?**

L'harmonisation et la libéralisation apparaissent dans l'ensemble constituer un avantage tant pour l'économie que pour les consommateurs, y compris en matière immobilière. Dans l'ensemble, une telle libéralisation permettrait sans doute, à plus long terme, de réduire les coûts des transactions. Il convient toutefois de garder à l'esprit que dans un premier temps une unification des actes pourrait coûter plus cher et d'augmenter la durée de traitement des dossiers pour les particuliers, ce qui serait une source d'insatisfaction pour eux.

---

<sup>5</sup> ATF 140 III 200, c. 4.2; ATF 119 II 135, c. 2b; MICHEL MOOSER, *Le droit notarial en Suisse*, 2<sup>e</sup> éd. 2014, p. 288 ss.

<sup>6</sup> ATF 139 III 404, c. 7.1 ; ATF 130 III 554, c. 3.1 ; PAUL-HENRI STEINAUER, *Les droits réels*, Tome I., 6<sup>e</sup> éd. 2019, n. 1286.

L'harmonisation permettrait par ailleurs d'uniformiser les modalités selon lesquelles sont reçus les actes authentiques d'un canton à l'autre.

Il convient toutefois de s'assurer que les qualifications des officiers publics soient suffisantes du point de vue des particularités du droit cantonal évoquées à la réponse à la question n° 3 en matière immobilière. L'une des solutions qui pourrait être envisagée consisterait à contraindre l'officier public, dans le domaine immobilier, à justifier des connaissances particulières et à suivre une formation continue concernant le droit cantonal applicable en matière immobilière. Une exigence supplémentaire pourrait être d'autoriser un officier public à instrumenter un acte en matière immobilière uniquement dans un canton limitrophe au sien et dont la langue est identique.

**5. La Commission de la concurrence (COMCO) invite les cantons, dans sa recommandation 1 du 23 septembre 2013 concernant la libre circulation des notaires et des actes authentiques (voir en annexe), à autoriser les notaires extérieurs au canton à exercer les activités qui sont également ouvertes aux notaires indépendants sur leur territoire. Que pensez-vous du principe de cette recommandation (sur les certificats de capacité, voir la question suivante) ?**

En Suisse prévaut le principe de la territorialité : les notaires ne sont autorisé-es à exercer leur activité ministérielle que sur le territoire cantonal qui les y a habilités.

Il est intéressant de lire que les membres du groupe de réflexion du Rapport ont unanimement soutenu le principe de territorialité, en se positionnant contre la libre circulation des notaires. De manière fondée, le Rapport établit également une distinction entre la libre circulation généralisée d'une part, et la reconnaissance du certificat de capacité d'un canton à un autre d'autre part.

Le principe de territorialité est remis en cause par la COMCO, qui s'appuie sur un arrêt de la Cour de Justice de l'Union européenne (CJUE) C54/08 du 24 mai 2011. A teneur de cet arrêt, les activités liées à l'instrumentation d'actes authentiques exercées par les notaires n'impliquent pas l'exercice de l'autorité publique ni aucune prérogative régaliennne.

Le résultat de l'arrêt de la CJUE contredit celui de l'ATF 128 I 280, dans lequel le Tribunal fédéral a considéré que l'Accord sur la libre circulation des personnes (ALCP) et la Loi fédérale sur le marché intérieur (LMI) ne s'appliquaient pas à l'activité des notaires.

En Suisse, les notaires sont usuellement définis comme des « officiers publics » ou « officières publiques », à savoir des personnes habilitées à dresser des actes authentiques<sup>7</sup>. L'art. 1 LNot définit les notaires comme « des officiers publics chargés de recevoir les actes, déclarations et contrats auxquels les parties doivent ou veulent faire donner le caractère d'authenticité et d'en assurer la date, d'en conserver le dépôt et d'en délivrer des expéditions ». La doctrine civiliste admet unanimement que le notariat est une activité régaliennne<sup>8</sup> (et donc exclue du champ de la LMI par l'art. 1 al. 3 LMI) ; dans certains cantons, les notaires sont des fonctionnaires engagé-es par les cantons (système du notariat d'Etat).

---

<sup>7</sup> V. notamment la définition de MICHEL MOOSER, *Le droit notarial en Suisse*, 2<sup>e</sup> éd. 2014, p. 2 : « le notaire est un officier public autorisé par la législation cantonale à conférer à certains actes le caractère d'actes authentiques ».

<sup>8</sup> ETIENNE JEANDIN, *Evolutions du droit notarial*, SJ 2016 II 43, p. 71 ; DENIS PIOTET *Quel marché intérieur pour les notaires et les actes authentiques ? Réflexion à partir de la consultation 614-0002 de la commission fédérale de la concurrence*, *Notalex* 2013 p. 116.

Concernant l'arrêt de la CJUE, relevons encore que la directive 2005/36/CE relative à la reconnaissance des qualifications professionnelles a été modifiée le 20 novembre 2013 (soit postérieurement aux recommandations de la COMCO) par la directive 2013/55/UE du Parlement européen et du Conseil. Selon la révision, « la présente directive ne s'applique pas aux notaires qui sont nommés par acte officiel des pouvoirs publics », avec pour conséquence que les notaires nommés par un acte officiel des pouvoirs publics sont désormais exclus du champ d'application de la directive 2005/36/CE, vu les régimes spécifiques et divergents qui leur sont applicables dans les différents États membres en ce qui concerne l'accès à la profession et son exercice. Cette modification se lit donc comme un frein à la libre circulation des notaires sur le plan européen également.

On peut donc légitimement questionner, à tout le moins ne pas tenir pour acquis, les réflexions complexes menées par la COMCO sur l'application analogique de l'ALCP et ses conséquences sur le notariat suisse, à tout le moins lorsque les notaires œuvrent dans le cadre de leur activité dite ministérielle.

Qui plus est, on notera que dans son arrêt du 27 avril 2023, *Viagogo AG*, aff. C-70/22 (EU: C: 2023:350), la CJUE a rappelé que selon le texte Clair de l'art. 56 TFUE l'interdiction des restrictions à la prestation de services à l'intérieur de l'UE ne valaient qu'à l'égard « des ressortissants des Etats membres établis dans un Etat membre autre que celui du destinataire de la prestation » (voir points 32-33 et 40) ; l'application de l'ALCP au bénéfice de prestataires domiciliés en Suisse y est aussi exclue (voir en particulier point 34). Si l'on ajoute à cela le principe bien connu de l'interprétation autonome par les juridictions suisses des accords internationaux (y compris bilatéraux), force est de relativiser encore plus la portée de l'analyse « européenne » de la COMCO.

A l'examen de la documentation remise en annexe au courrier de l'OFJ, il faut enfin noter l'absence de réflexion sur deux points: d'une part, sur l'évaluation du risque de concentration de l'activité notariale au sein de grandes structures; d'autre part, l'impact attendu d'une libre circulation des notaires sur les tarifs pratiqués tels qu'actuellement fixés par le droit cantonal (soit à Genève, par le RemNot).

Pour le surplus, des arguments déjà développés en 2013 – tels que l'existence de régimes cantonaux fondés sur des paradigmes fondamentalement différents (« étatiques » vs. « indépendants ») et l'absence d'harmonisation sur le modèle de la LLCA (qui repose largement sur le principe de l'indépendance de l'avocat) – sont toujours d'actualité 10 ans plus tard.

Au vu de ce qui précède, la recommandation 1 de la COMCO se fonde sur une prémisse juridiquement discutable et pose d'autres questions d'opportunité et de mise en œuvre. Elle ne semble, par ailleurs, pas emporter l'adhésion des milieux intéressés.

Sur cette question, en l'état, nous soutenons le principe directeur 7.3.3.2 du Rapport.

**6. Quelles devraient être les exigences minimales en termes de compétences et de formation des notaires s'ils devaient à l'avenir bénéficier de la libre circulation ? Dans l'esprit de la recommandation 1 de la COMCO, que pensez-vous de la reconnaissance des certificats de capacité établis dans d'autres cantons ?**

Il conviendrait, cas échéant, de prévoir des exigences minimales en matière de i) formation, ii) compétences linguistiques et iii) connaissance du marché local.

Pour maintenir des normes de qualité élevées, il serait essentiel d'harmoniser les exigences minimales en termes de compétence et de formation pour les notaires à l'échelle nationale.



S'agissant des compétences linguistiques, les notaires devraient être capables de communiquer efficacement dans la langue officielle de la région où ils exerceraient.

Enfin, pour la connaissance du marché local, les notaires devraient pouvoir démontrer une compréhension solide des lois et des pratiques spécifiques à la région où ils exerceraient. L'ajout d'une exigence de connaissance du marché local contribuerait à assurer que les notaires qui exercent dans une région particulière sont en mesure de fournir des services de qualité qui soient adaptés aux réalités locales.

La reconnaissance des certificats de capacité est souhaitable sur le principe. Elle peut toutefois s'avérer délicate si le canton amené à reconnaître le certificat exige que les notaires formés sur son territoire disposent d'une formation universitaire.

**7. Que pensez-vous de la recommandation 2 de la COMCO qui invite les cantons à lever les restrictions à l'accès au marché du notariat indépendant, telles que les clauses de réciprocité, l'obligation de domicile et les exigences de nationalité ?**

L'exigence de domicile permet de conserver réellement un lien fort et de proximité avec les clients, ainsi qu'avec les autorités pour lesquelles le notaire travaille, par exemple le Registre foncier, la Justice de Paix et le Registre du commerce dans le canton de Genève.

La proximité géographique permet également un meilleur ancrage et une meilleure connaissance des changements du droit et des pratiques administratives et fiscales de mise en œuvre qui arrivent fréquemment et permet également de maintenir un contact étroit avec les débats législatifs concernant le notariat et toutes les matières proches qui concernent l'activité de la profession.

Pour ce qui concerne l'exigence de nationalité, comme détenteur d'une parcelle de la puissance publique, conseiller neutre, indépendant et impartial à l'égard de toutes les parties, à l'exemple du juge, il nous paraît essentiel que cette exigence soit maintenue.

La clause de réciprocité n'est pas applicable au vu l'exclusion des notaires du champ d'application de la Directive européenne 2005/36/CE.

**8. Le Surveillant des prix s'est consacré à plusieurs reprises aux tarifs du notariat ces dernières années (voir [www.preisueberwacher.admin.ch](http://www.preisueberwacher.admin.ch), Thèmes > Divers > Notariat). Estimez-vous nécessaire d'agir sur la question des émoluments ? Quels sont selon vous les opportunités et les risques d'une harmonisation à cet égard ?**

Compte tenu du fait que l'organisation du notariat est très variable d'un canton à l'autre (notariat indépendant, mixte ou d'Etat) et que les pratiques d'exercice de la profession divergent parfois considérablement, une harmonisation des tarifs apparaît difficile à mettre en œuvre, comme relevé ci-dessus à propos de la question n° 1.

Malgré cela, il serait souhaitable, pour des raisons de prévisibilité, de tendre vers la fixation d'un cadre commun, même minimal, par exemple en fixant certaines fourchettes de tarifs.

Pour ce faire, il sera nécessaire d'effectuer des analyses financières, et notamment d'établir le coût de fonctionnement d'une étude dans différents cantons afin d'affiner au maximum le coût de tel ou tel type d'acte.

**9. Avez-vous d'autres remarques ?**

De manière générale, nous considérons que si l'harmonisation et la libéralisation du domaine est un objectif louable, il convient d'être tout particulièrement attentif à ce que le cadre fixé garantisse que les exigences de la profession de notaire tels que les conseils aux parties, le devoir de diligence et celui de probité puissent être maintenues et assurées.

Un système conduisant à l'apparition d'un notariat « low-cost » apparaîtrait peu compatible avec ce qui précède.