



TARIFS CANTONAUX DE NOTAIRES

Comparaison des émoluments pour
l'instrumentation de différents actes

Juillet 2007

La présente brochure est publiée en français et en allemand.

L'étude est également disponible en format pdf sur le site Internet de la Surveillance des prix www.monsieur-prix.admin.ch sous «Documentation, Publications, Etudes».



PREFACE

Aperçu et méthode de comparaison des tarifs notariaux

Les tarifs notariaux font régulièrement l'objet de plaintes auprès de la Surveillance des prix. Ils suscitent en outre des questions de la part des gouvernements cantonaux et donnent lieu à des recommandations de la Surveillance des prix à ces autorités, préalablement à leurs décisions tarifaires. C'est pourquoi nous publions ici les résultats d'une vaste enquête sur les tarifs notariaux dans 26 cantons.

Compétence juridique de la Surveillance des prix

Les tarifs notariaux sont des *prix administrés par l'Etat*. Le notaire effectue au nom de l'Etat des tâches relevant de la puissance publique, il doit remplir certaines exigences professionnelles et de droit public; en contrepartie, il a le droit d'appliquer un tarif fixé par le canton.

Le Tribunal fédéral a décidé, en 1995, que la loi fédérale concernant la surveillance des prix (LSPr) était applicable au notariat libre (arrêts 2P.217/1993 et 2P.208/1993 du 7 juin 1995 dans l'affaire des notaires fribourgeois). Selon le Tribunal fédéral, le champ d'application à raison de la matière (art. 1) et le champ d'application à raison des personnes (art. 2) de la LSPr sont réunis. La situation juridique est restée inchangée depuis lors.

Il en résulte la pratique actuelle selon laquelle le Surveillant des prix exerce à l'égard des cantons son *droit de recommandation en ce qui concerne les tarifs notariaux*.

Les cantons doivent présenter publiquement l'avis du Surveillant des prix et justifier une éventuelle dérogation à la recommandation : « *L'autorité mentionne l'avis (du Surveillant des prix) dans sa décision. Si elle s'en écarte, elle s'en explique.* » (art. 14, al. 2 LSPr).

Destinataires de cette enquête

La présente analyse comparative de prix s'adresse avant tout aux gouvernements cantonaux et aux instances compétentes dans les cantons, non pas aux notaires. Nous avons toutefois présenté les résultats de l'analyse comparative à la Fédération Suisse des Notaires et nous nous sommes longuement entretenus avec elle au sujet de la méthode de comparaison. Pour certaines questions d'ordre méthodologique, nous avons tenu compte des réserves qu'ils ont émises.

Les notaires ont en particulier souligné que l'activité du notaire était extrêmement différente d'un canton à l'autre et, par conséquent, pas comparable. Nous n'admettons pas cette objection, car le notaire applique le droit fédéral dans tous les cantons, indépendamment des prescriptions et des procédures cantonales et de son statut institutionnel; il instrumente principalement des actes juridiques prévus par le Code civil (CC) et le Code des obligations (CO). Ces actes sont donc certainement comparables à l'échelle suisse.

Comparaison des services de notariat

Trois formes d'organisation du notariat existent en Suisse:

1. *le notariat libre*, exercé par un notaire indépendant avec autorisation cantonale: cantons de GE, VD, VS, FR, NE, JU, BE, AG, BS, UR et TI;
2. *le notariat administratif ou étatique*, exercé par un employé de l'Etat ou un fonctionnaire. Il concerne les cantons de ZH, TG et AR;
3. *le système mixte* qui autorise les deux formes de notariat dans le même canton.



Dans certains cantons, des personnes exerçant une autre profession que celle de notaire, comme les conservateurs des registres fonciers ou les secrétaires communaux, peuvent être habilitées à instrumenter certains actes juridiques standardisés.

Comparaison des actes notariaux

Les actes notariaux standardisés suivants sont comparés dans l'analyse des tarifs des 26 cantons/demi-cantons, et ce (sauf pour la légalisation d'une signature) pour des valeurs d'actes de CHF 300'000.-, CHF 500'000.- et CHF 700'000.-:

1. Acte de vente immobilière
2. Contrat de gage immobilier
3. Etablissement d'un inventaire
4. Constitution d'une société anonyme
5. Etablissement d'un cautionnement
6. Etablissement d'un contrat de mariage
7. Etablissement d'un pacte successoral
8. Etablissement d'un protêt
9. Légalisation d'une signature

La forme authentique requise pour ces actes est une notion du droit fédéral. La charge de travail qualitative et quantitative du notaire ainsi que les tarifs sont donc comparables entre tous les cantons. Pour garantir la comparabilité, nous n'avons ainsi pris en considération pour la comparaison intercantonale que les actes standardisés instrumentés en la forme authentique.

Le processus de standardisation en vue d'une comparaison des tarifs

Nous avons strictement appliqué la règle de ne comparer que ce qui peut être comparé. Afin de rendre possible la comparaison et d'arriver à une standardisation, nous avons suivi la méthode suivante:

1. Lorsque, lors de l'activité notariale, d'autres frais, comme des taxes ou des droits de mutation, sont perçus, ceux-ci sont clairement séparés du tarif notarial et exclus de la comparaison.
2. Concernant certains actes standardisés pour lesquels le canton n'a pas défini un tarif fixe, mais une fourchette, nous avons choisi, par précaution, le tarif du quartile inférieur : la fourchette entre le tarif minimal et le tarif maximal pour un acte notarial donné est divisée par quatre et cette valeur est ajoutée au tarif minimal. Exemple: tarif minimal CHF 100.-, tarif maximal CHF 200.-; le quartile inférieur de CHF 100.- + CHF 25.- = CHF 125.- est donc choisi comme tarif de comparaison. Cette manière prudente d'établir le tarif de comparaison empêche d'arriver à des valeurs statistiques extrêmes.
3. Les tarifs notariaux comparés sont des tarifs officiels publiés. Nous ne pouvons pas tenir compte des éventuelles prestations supplémentaires. Nous émettons cependant nous-mêmes une réserve à cette comparaison des tarifs : les émoluments notariaux sont calculés et comparés pour chaque canton selon le tarif cantonal défini pour l'instrumentation de l'acte de droit civil. En effet, lorsque des prestations additionnelles, comme des recherches ou des tâches de médiation, sont requises de la part du notaire dans le cadre de successions ou de contrats de mariage, elles ne sont en général pas comprises dans le tarif de base. Pratiquement tous les cantons prévoient une indemnité complémentaire (par exemple au moyen du tarif horaire), que nous ne comparons pas ici.
4. Le classement des 26 cantons, pour les neuf actes agrégés, a été déterminé uniquement sur la base des tarifs. Ce classement n'a pas été pondéré en fonction de la fréquence des actes ou de leur importance en matière de chiffres d'affaires dans chacun des cantons. Il est clair que tous les actes notariaux n'ont pas le même poids dans le chiffre d'affaires du notaire.



Appréciation des résultats

Les résultats du classement total sont présentés au début de ce rapport. La comparaison tarifaire des actes notariaux, strictement comparables et standardisés, donne les résultats suivants:

1. Les cantons à notariat étatique sont clairement les moins chers.
2. Les cantons à notariat mixte (notaires indépendants et notaires fonctionnaires) se situent dans la moyenne.
3. Les cantons à notariat libre exclusivement sont les plus chers, parfois même extrêmement chers.

La Fédération Suisse des Notaires a fait remarquer que les notaires indépendants devaient faire face à des coûts plus élevés. Cet argument a pu être relativisé, après consultation auprès de cantons à notariat étatique : par exemple, le canton de ZH, qui emploie des notaires fonctionnaires, a clairement constaté que les émoluments de ses notaires, payés par l'Etat, correspondent à une couverture totale des coûts.

Conclusions et recommandations du Surveillant des prix

Cette comparaison tarifaire ne se réfère qu'à des processus juridiques identiques et comparables dans le cadre d'une procédure standardisée élémentaire. Pour les prestations supplémentaires, les médiations et les complications, les frais supplémentaires ou les majorations ne sont pas comparables entre les cantons.

Malgré cette réserve, une comparaison intercantonale des tarifs d'actes notariaux standardisés est, à notre avis et selon la loi fédérale concernant la surveillance des prix, admissible. L'interprétation des énormes différences entre les cantons est du ressort des politiques. Les différences dépendent avant tout des institutions historiques et de l'influence politique des notaires et avocats auprès des autorités et des parlements cantonaux.

Dans l'optique d'une baisse des coûts, il y a lieu de tenir compte des **recommandations suivantes du Surveillant des prix**:

1. *Les différences tarifaires entre les cantons doivent diminuer*, dès lors qu'il s'agit de l'instrumentation notariale des mêmes actes selon le droit fédéral. Lors de ses recommandations tarifaires aux cantons, le Surveillant des prix se basera sur la présente comparaison des coûts des notaires. Le canton s'écartant de la recommandation du Surveillant des prix doit en donner publiquement les raisons selon l'art. 14, al. 2 LSPr.
2. La tarification des actes notariaux ne doit pas se baser, comme c'est le cas aujourd'hui, sur une protection locale des prix en faveur des notaires. On peut envisager une *solution qui laisse en partie jouer la concurrence avec une fourchette de tarifs ou avec la fixation d'un prix plafond*. Pour les tarifs *ad valorem* (part en pour-cent ou pour-mille de la valeur), il y a lieu, dans l'intérêt du consommateur, de fixer dans chaque cas *une limite supérieure avec un montant absolu en francs*. Il n'est pas justifié, par exemple, que pour l'instrumentation d'un même bien immobilier, dont la valeur est deux fois plus élevée qu'un autre, le notaire perçoive un émolument multiplié par deux, étant donné que la charge de travail, indépendante de la valeur de l'acte, est la même (les prestations supplémentaires fournies lors d'actes compliqués étant facturées en sus).
3. Les actes notariaux plus simples, comme les légalisations, devraient pouvoir être effectués par l'*administration communale*, contre un émolument couvrant les coûts.



4. Comme le notaire exerce une fonction officielle au nom de l'Etat, la loi fédérale sur le marché intérieur n'est pas applicable. Il faudrait plutôt examiner la mise en place d'une réglementation spéciale pour les notaires. Il n'y a pas de raisons à nos yeux, que les actes notariaux continuent à être exécutés sur la base du droit fédéral et ne fassent pas l'objet d'une adaptation ou d'une harmonisation, alors qu'avec la loi fédérale sur le marché intérieur, de nombreuses professions, reconnaissances professionnelles, homologations, etc. ont été harmonisées au niveau intercantonal.

Cette comparaison tarifaire a été effectuée par M. Marcel Chavaillaz, économiste et collaborateur de longue date auprès de la Surveillance des prix. Avant sa publication, elle a été discutée avec des professionnels et avec la Fédération Suisse des Notaires. Elle s'adresse avant tout aux cantons et aux autorités compétentes.

Rudolf Strahm
Surveillant des prix

Berne, juillet 2007



Table des matières

PREFACE	I
1 INTRODUCTION	1
1.1 Enquête 1990	1
1.2 Organisation du notariat	1
1.3 Compétence de la Surveillance des prix	1
1.4 Tarifs	1
2 NOUVELLE ENQUETE SUR LES TARIFS NOTARIAUX	2
2.1 Raisons	2
2.2 Etendue et méthode d'enquête	2
2.3. Remarques concernant la comparaison	2
3 COMPARAISON DES EMOLUMENTS NOTARIAUX	5
3.1 Vue d'ensemble	5
3.1.1 Rang des cantons en matière d'émoluments	5
3.1.2 Valeurs d'indices des émoluments	7
3.2 Emoluments pour l'instrumentation des actes de mutation relatifs aux immeubles (acte de vente)	9
3.3 Emoluments pour la constitution de gages immobiliers	10
3.4 Emoluments pour l'établissement d'un inventaire	11
3.5 Emoluments pour la constitution de sociétés	12
3.6 Emoluments pour l'instrumentation d'un acte de cautionnement	13
3.7 Emoluments pour l'instrumentation d'un contrat de mariage	14
3.8 Emoluments pour l'établissement d'un pacte successoral	15
3.9 Emoluments pour l'établissement d'un protêt	16
3.10 Emoluments pour la légalisation d'une signature	17
4 REMARQUES FINALES ET RECOMMANDATION	18



1 INTRODUCTION

1.1 Enquête 1990

A la fin des années 1980, la Surveillance des prix s'est déjà penchée sur les tarifs notariaux. L'enquête a concerné principalement les cantons de Suisse romande connaissant le système du notariat libre et a porté en particulier sur les émoluments pour l'instrumentation des actes immobiliers (acte de vente et de constitution de droits de gage). Ce choix avait été dicté par la forte hausse des prix de l'immobilier et le mode tarifaire appliqué pour le calcul de l'émolument. Le tarif ad valorem appliqué, soit en proportion de la valeur de l'acte, aboutissait à une adaptation automatique des émoluments qui n'était pas justifiée par une augmentation des coûts correspondants. L'appréciation de l'abus a été déterminée à partir de la comparaison dans le temps des coûts et revenus des notaires. L'enquête a abouti à plusieurs baisses tarifaires.

1.2 Organisation du notariat

Le droit fédéral prescrit la forme de l'acte authentique pour certains actes juridiques importants. L'organisation du notariat, notamment la désignation des personnes légitimées à établir des actes authentiques, relève en revanche de la compétence des cantons (cf. art. 55 al.1, Titre final du Code civil suisse). Plusieurs formes d'organisation du notariat existent en Suisse telles que le notariat libre, le notariat administratif et le notariat mixte.

- Le notariat libre est appliqué dans les cantons de Genève, Vaud, Valais, Fribourg, Neuchâtel, Jura, Berne, Argovie, Bâle-Ville, Uri et Tessin. Le notaire est soumis à la surveillance de l'Etat mais exerce sa tâche de manière indépendante, à son propre compte et à ses propres risques.
- Le notariat administratif ou étatique est en vigueur dans les cantons de Zurich, Thurgovie et Appenzell Rhodes-Extérieures. Le notaire est un fonctionnaire salarié. Les émoluments sont encaissés par l'Etat.
- Le notariat mixte connu dans les autres cantons est un système dans lequel les actes sont instrumentés par des notaires indépendants et des notaires fonctionnaires. Parfois, la profession de notaire en tant que telle n'est pas connue, les personnes habilitées à instrumenter des actes peuvent être des avocats et des autorités telles que conservateurs des registres fonciers, secrétaires communaux, etc.

1.3 Compétence de la Surveillance des prix

Les émoluments pour l'instrumentation des actes sont fixés ou approuvés par l'autorité cantonale, soit le Conseil d'Etat et quelquefois le Parlement. Il s'agit donc de prix administrés envers lesquels la Surveillance des prix a un droit de recommandation (art. 14 de la Loi fédérale concernant la Surveillance des prix - LSPr). Par ailleurs, il n'y a pas de concurrence puisque dans la majorité des cantons, le notaire ne peut pas s'écarter du tarif fixé.

1.4 Tarifs

Le calcul des émoluments, en proportion de la valeur de l'acte, avec un émolument minimum et souvent aussi un émolument maximum, est appliqué dans toutes les formes d'organisation du notariat. A côté de l'émolument déterminé sur la base d'un barème, plus ou moins dégressif, les tarifs mentionnent aussi pour certains actes des montants forfaitaires ou des émoluments à fixer entre un minimum et un maximum. Pour calculer l'émolument dans la limite du cadre établi, les tarifs mentionnent souvent les critères à prendre en compte.



2 NOUVELLE ENQUETE SUR LES TARIFS NOTARIAUX

2.1 Raisons

Les plaintes reçues du public, les fortes différences d'émoluments entre cantons pour l'instrumentation d'un même acte, l'obligation de passer devant un notaire pour certains actes, l'obligation pour le notaire d'appliquer le tarif, sous peine de sanctions, l'absence de choix en matière de prix, etc., toutes ces raisons ont amené la Surveillance des prix à entreprendre une nouvelle enquête sur les tarifs notariaux.

2.2 Etendue et méthode d'enquête

L'enquête de la fin des années quatre-vingt s'est étendue aux cantons à notariat libre et a porté sur l'augmentation des émoluments pour l'instrumentation des actes de vente et de constitution de gages résultant de la hausse des prix immobiliers.

La présente enquête s'étend à l'ensemble des cantons et porte sur une comparaison des émoluments demandés pour différents actes. En plus des actes de vente et de constitution de gages, la comparaison s'étend en outre aux émoluments dus pour l'établissement d'un inventaire, pour l'instrumentation d'un acte de fondation d'une société anonyme, d'un acte de cautionnement, d'un contrat de mariage, d'un pacte successoral, pour un acte de protêt et pour la légalisation d'une signature.

2.3 Remarques concernant la comparaison

La Surveillance des prix s'est basée sur les tarifs cantonaux de notaires pour effectuer la comparaison. Pour ce faire, il a été nécessaire de faire des choix et de procéder à des simplifications:

- Tout d'abord, *la comparaison porte uniquement sur les émoluments*, c'est-à-dire les montants versés au notaire pour son activité d'officier public pour l'instrumentation de l'acte. Ceux-ci couvrent l'étude, la préparation de l'acte, son instrumentation et l'expédition aux registres officiels. Dans la majorité des cantons, les émoluments sont fixés dans le tarif et sont obligatoires pour le notaire. La facture de l'officier public peut comprendre d'autres montants tels que les débours (frais de téléphone, de photocopie, d'envoi, etc.), qui sont remboursés au notaire en sus des émoluments. En outre, il est aussi souvent prévu que des honoraires peuvent être dus pour d'autres activités telles que conseil juridique, rédaction de projets, etc.
- *Des tarifs d'émoluments propres à la plupart des actes* pris en considération dans la comparaison ont pu être déterminés dans la grande partie des cantons. Par contre, à Glaris, le tarif prévoit un émolument entre CHF 20.- et CHF 100.- pour l'instrumentation et un émolument entre CHF 100.- et CHF 1'000.- pour la rédaction de l'acte, à fixer selon la valeur d'intérêt et le temps de travail.
- Dans la plupart des cantons et pour beaucoup d'actes, les émoluments sont fixés en fonction de la valeur de l'objet de la transaction. *Pour chaque acte, la comparaison des émoluments a été effectuée pour des valeurs de contrat de CHF 300'000.-, CHF 500'000 et CHF 700'000.-*. Les différences de prix entre cantons, par exemple de l'immobilier, n'ont pas été prises en considération.
- Dans certains cantons et pour certains actes, le tarif ne mentionne pas de barème proportionnel mais seulement un minimum et un maximum, entre lesquels l'émolument doit être fixé. Pour établir l'émolument, le temps employé, l'importance économique, la difficulté de l'affaire, la responsabilité du notaire et la capacité financière du client peuvent être pris en compte. *Pour ces cas, l'émolument pris en considération dans la comparaison a été déterminé en ajoutant à l'émolument minimum le quart de la différence entre l'émolument maximum et l'émolument minimum*. Ce mode de calcul a finalement été retenu à la suite de l'entretien avec la Fédération Suisse des Notaires (FSN). Selon l'expérience de ses représentants, dans les cas où l'émolument est à fixer entre un minimum et un maximum, le montant encaissé reste le



plus souvent inférieur à la moyenne arithmétique entre minimum et maximum, pris en considération dans un premier temps par la Surveillance des prix. Pour le canton de Glaris, qui ne prévoit pas de différenciation d'émoluments entre les différents actes (sauf gages immobiliers et légalisation de signature), le calcul aboutit à un émolument de CHF 365.-.

- Dans les cas où l'émolument de base, auquel s'ajoute l'émolument proportionnel, se détermine entre un minimum et un maximum, *il a été pris en compte pour la comparaison l'émolument de base moyen (moyenne entre minimum et maximum)*.
- Dans les cantons à notariat mixte coexistent notariat privé et notariat public et certains actes peuvent être parfois instrumentés par les deux notariats. *Pour la comparaison, le tarif le plus bas a été pris en considération, partant du principe que le client peut choisir librement le notaire.*

Le droit fédéral détermine les actes qui doivent revêtir la forme authentique mais l'organisation du notariat est du ressort du canton. Etant donné qu'en Suisse on passe selon les cantons d'un système privé à un système strictement étatique, la comparaison des divers tarifs notariaux pour l'établissement d'un même acte n'est pas sans difficulté. Les comparaisons tarifaires montrent de manière générale des émoluments plus élevés pour le notariat libre.

Selon la FSN, il n'est pas approprié de comparer les tarifs du notariat libre avec ceux du notariat étatique pour les raisons suivantes:

- dans le notariat libre, le notaire est un officier public exerçant sa fonction à son propre compte et sous sa propre responsabilité alors que le notaire étatique est un fonctionnaire;
- l'émolument fixé par l'autorité doit permettre au notaire indépendant de couvrir ses coûts dans sa fonction d'officier public. Dans le notariat étatique où l'émolument est versé dans la caisse de l'Etat, le principe de couverture des coûts n'est pas vérifiable;
- les exigences en matière de formation (études, stages, etc.) des personnes habilitées à instrumenter des actes sont nettement plus importantes dans le notariat libre;
- les émoluments plus élevés dans le notariat libre résultent aussi de la composante sociale des tarifs, qui consiste à subventionner les actes ne couvrant pas leurs coûts par le prix des actes plus importants;
- les prestations fournies par le notariat libre, par exemple en matière de conseils, sont nettement plus importantes que celles du notariat étatique. En outre, le notaire indépendant est parfois aussi chargé d'encaisser pour le compte de l'Etat les taxes fiscales (droits de mutation, impôts immobiliers) et les frais de registre foncier.
- après prise en compte de tous les éléments de coûts (débours, honoraires, frais d'enregistrement au registre foncier, taxes fiscales) liés à l'instrumentation d'un acte, tel canton ayant un tarif d'émolument bas peut se révéler nettement plus cher que tel autre à tarif d'émolument plus élevé;
- à l'exception des actes immobiliers qui doivent être instrumentés par un officier public du lieu de situation de l'immeuble, le client a la possibilité de s'adresser à n'importe quel notaire de Suisse pour les autres actes.

Au sujet de ce qui précède, la Surveillance des prix

- a établi sa comparaison sur la base des tarifs cantonaux d'émoluments, se rapportant à l'instrumentation de l'acte, publiés et facturés au client;
- est partie de l'hypothèse que ces tarifs ont été fixés de manière à couvrir les coûts engendrés. A ce sujet, elle constate que des cantons à émoluments particulièrement bas tels que Zurich, et Bâle-Campagne ont fixé des tarifs visant la couverture des coûts;
- constate, en ce qui concerne les conseils et autres activités fournis dans le cadre de la passation d'un acte, que la plupart des tarifs prévoient la possibilité de facturer des honoraires ainsi que les frais effectifs;
- remarque qu'elle n'est pas compétente en matière d'impôts et autres taxes étatiques.



Toutefois, compte tenu des simplifications et autres limitations auxquelles elle a dû recourir, respectivement des différents systèmes notariaux existants, les résultats des comparaisons présentées ci-après, aussi bien globales que par acte, doivent être interprétées avec circonspection. Ces comparaisons se limitent en effet à certains actes, à certaines valeurs d'actes et ne considèrent que les émoluments. La prise en compte d'autres actes, d'autres valeurs et des autres éléments de coûts modifierait certainement le classement des cantons en matière de coûts à payer lors d'instrumentation d'actes authentiques. Cependant, au vu de la grande diversité des tarifs pour un même acte, la question qui se pose est de savoir si les tarifs qui s'écartent le plus de la moyenne sont justifiés.



3 COMPARAISON DES EMOLUMENTS NOTARIAUX

3.1 Vue d'ensemble

Dans les chapitres 3.2 à 3.10 suivants sont présentés graphiquement les comparaisons intercantionales d'émoluments pour les différents actes notariaux examinés.

Dans le présent chapitre, les tableaux et le graphique donnent une vue synthétique de la situation des cantons en matière d'émoluments notariaux pour l'ensemble des actes examinés.

3.1.1 Rang des cantons en matière d'émoluments

Le tableau ci-après montre, pour les actes examinés, le rang du canton en matière d'émoluments, le canton avec l'émolument le plus élevé ayant le rang 1 et celui avec l'émolument le plus bas ayant le rang 26. L'émolument pris en considération est l'émolument proportionnel résultant d'une valeur de transaction de CHF 300'000.-, respectivement l'émolument calculé entre minimum et maximum. La valeur moyenne du rang permet de déterminer la situation du canton en matière d'émoluments pour les 9 actes examinés par rapport aux autres cantons.

Tab. 1. Vue d'ensemble: Rang des actes par canton

Cantons Kantone	Rangs des actes par canton									Moyenne Mittelwert
	Ventes Kauf	Gages Grundpfand	Inventaire Inventar	Société Gesellschaft	Cautionnement Bürgschaft	Mariage Ehevertrag	Pacte succ. Erbchaft	Protêt Protest	Signature Unterschrift	
VS	6	1	1	5	3	1	1	1	4	2.6
GE	1	2	5	1	12	10	9	4	3	5.2
BE	4	8	4	7	10	4	3	7	2	5.4
TI	7	6	7	6	1	2	2	5	16	5.8
LU	10	13	13	14	4	4	12	2	1	8.1
VD	2	3	11	4	12	13	15		6	8.3
UR	12	12		17	2	6	4		9	8.9
NW	14	16	13	9	4	7	6	2	9	8.9
FR	9	7	9	9	6	3	15	18	7	9.2
NE	5	5	15	8	7	13	9	13	16	10.1
AG	8	10		13	12			11	9	10.5
BS	12	11	8	2	19	8	7	9	19	10.6
JU	2	3	5	18	21	9	8	20	19	11.7
SO	17	8	3	3	12	17	18	17	15	12.2
OW	10	14	10	15	12	15	5	14	16	12.3
GR	20	18	16	12	10	12	12	7	4	12.3
TG	20	18	2	24	8	18	19	6		14.4
BL	14	17	16	16	20	16	17	11	9	15.1
ZH	20	18	19	22	22	11	11	14	9	16.2
AI	20	18	12	9	12	20	20		19	16.3
SG	18	14	21	21	22	19	12		8	16.9
GL	19	25	18	25	9	21	21	10	9	17.4
ZG	16		20	19	12	22	22	16		18.1
SH	20	18		19						19.0
AR	20	18	22	26	25	24	24	19	22	22.2
SZ	26	24		23	22	23	23			23.5

Exemple de lecture : les cantons surlignés en rouge appartiennent au notariat libre, en vert au notariat administratif et le reste au notariat mixte. Avec une valeur moyenne du rang de 2.6, le canton du VS s'avère le plus cher et le canton de SZ, avec une valeur moyenne de rang de 23.5 le meilleur marché.

Le tableau ci-dessus montre que pour une valeur de transaction de CHF 300'000.-, l'émolument des notaires valaisans se révèle le 6^{ème} plus élevé de Suisse pour l'instrumentation de l'acte de vente, respectivement le 5^{ème} pour l'acte de constitution de sociétés. Pour l'établissement d'un contrat de gage immobilier, d'un inventaire, d'un contrat de mariage, d'un pacte successoral, l'émolument valaisan arrive au 1^{er} rang et s'avère donc le plus élevé du pays.

Etant donné que la structure des tarifs (dégressivité) est différente d'un canton à l'autre, l'ordre des cantons peut changer avec une modification de la valeur de la transaction.

En outre, cette classification basée sur la moyenne des rangs ne prend pas en compte l'importance des actes. Ainsi, la légalisation de signature, avec un émolument moyen variant entre CHF 15.- et CHF 25.-, a la même importance que l'acte de vente.



Ainsi, si on prend en considération uniquement les actes immobiliers (ventes et gages), qui constituent une part importante du chiffre d'affaires du notaire, la situation des notaires jurassiens passe du 13^{ème} rang, dans le tableau ci-dessus, au 3^{ème} rang des émoluments les plus élevés, comme le montre le tableau suivant.

Tab. 2. Rang des cantons sur la base des actes immobiliers (ventes et gages)

Cantons Kantone	Rang		Moyenne Mittelwert
	Ventes	Kauf Gages Grundpfand	
GE	1	2	1.5
VD	2	3	2.5
JU	2	3	2.5
VS	6	1	3.5
NE	5	5	5
BE	4	8	6
TI	7	6	6.5
FR	9	7	8
AG	8	10	9
LU	10	13	11.5
BS	12	11	11.5
UR	12	12	12
OW	10	14	12
SO	17	8	12.5
NW	14	16	15
BL	14	17	15.5
SG	18	14	16
ZG	16		16
GR	20	18	19
TG	20	18	19
ZH	20	18	19
AI	20	18	19
SH	20	18	19
AR	20	18	19
GL	19	25	22
SZ	26	24	25

Exemple de lecture: les cantons surlignés en rouge appartiennent au notariat libre, en vert au notariat étatique, sans surlignage au notariat mixte. Avec une moyenne du rang de 1.5 (1^{er} rang, soit tarif le plus élevé pour les ventes et 2^{ème} rang plus élevé pour les gages, après le VS), GE se révèle le plus cher en matière d'instrumentation d'actes immobiliers tandis que SZ s'avère le meilleur marché.

Le tableau ci-dessus montre qu'en matière d'actes immobiliers, les tarifs des onze cantons connaissant le notariat libre s'avèrent parmi les plus élevés et occupent les premiers rangs.

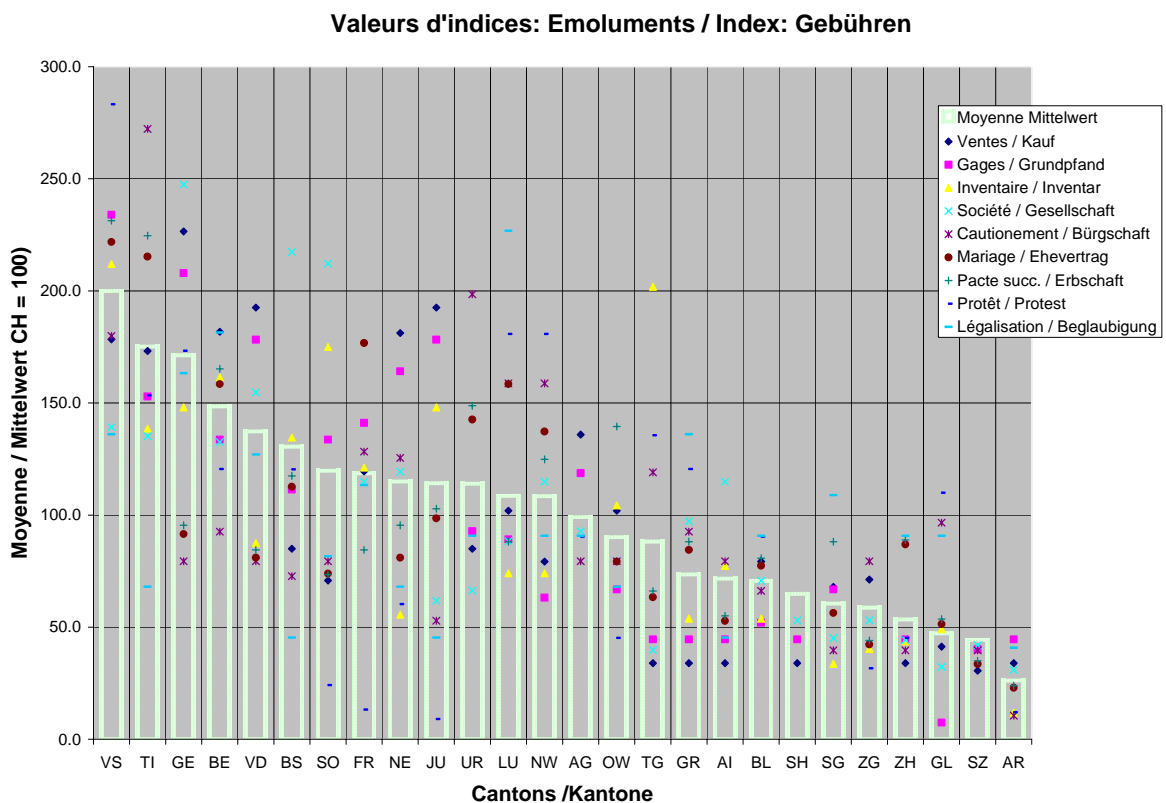
Dans le tableau 2 ci-dessus, le classement résulte du calcul de l'émolument pour une valeur de transaction de CHF 300'000.-. L'ordre pourrait toutefois se modifier dès lors que l'on considère les montants d'émoluments reçus effectivement par le notaire, en particulier en raison des différences de prix d'immobilier en Suisse. Par exemple, bien que l'émolument pour une valeur de CHF 300'000 est le même dans les cantons de VD et JU, l'instrumentation de dix contrats de vente d'appartements de trois pièces devrait se révéler nettement plus profitable pour le notaire vaudois, partant du principe que le prix d'un tel objet est beaucoup plus élevé sur la côte lémanique qu'à Delémont ou à Porrentruy. En résumé, si JU suit GE en matière de niveau tarifaire, le chiffre d'affaires du notaire genevois, pour un même nombre d'actes, devrait se situer largement au-dessus du chiffre d'affaires de son confrère jurassien. Cela résulte principalement du lien direct entre valeur du contrat et émolument.



En matière d'émoluments, le tableau 1 montre par ailleurs une grande disparité de tarifs selon les opérations examinées. Ainsi, tel canton, s'avérant parmi les plus chers pour un acte, peut se situer parmi les meilleur marché pour un autre acte. Il ressort cependant du tableau une certaine tendance. De manière générale, les tarifs les plus élevés sont le fait des cantons à notariat libre, alors que les cantons à notariat étatique (ZH, TG, AR) se retrouvent dans le bas du tableau. Cette disparité des tarifs est nettement plus visible dans le graphique suivant.

3.1.2 Valeurs d'indices des émoluments

Graph. 1: Dispersion des valeurs d'indices des émoluments par acte et par canton



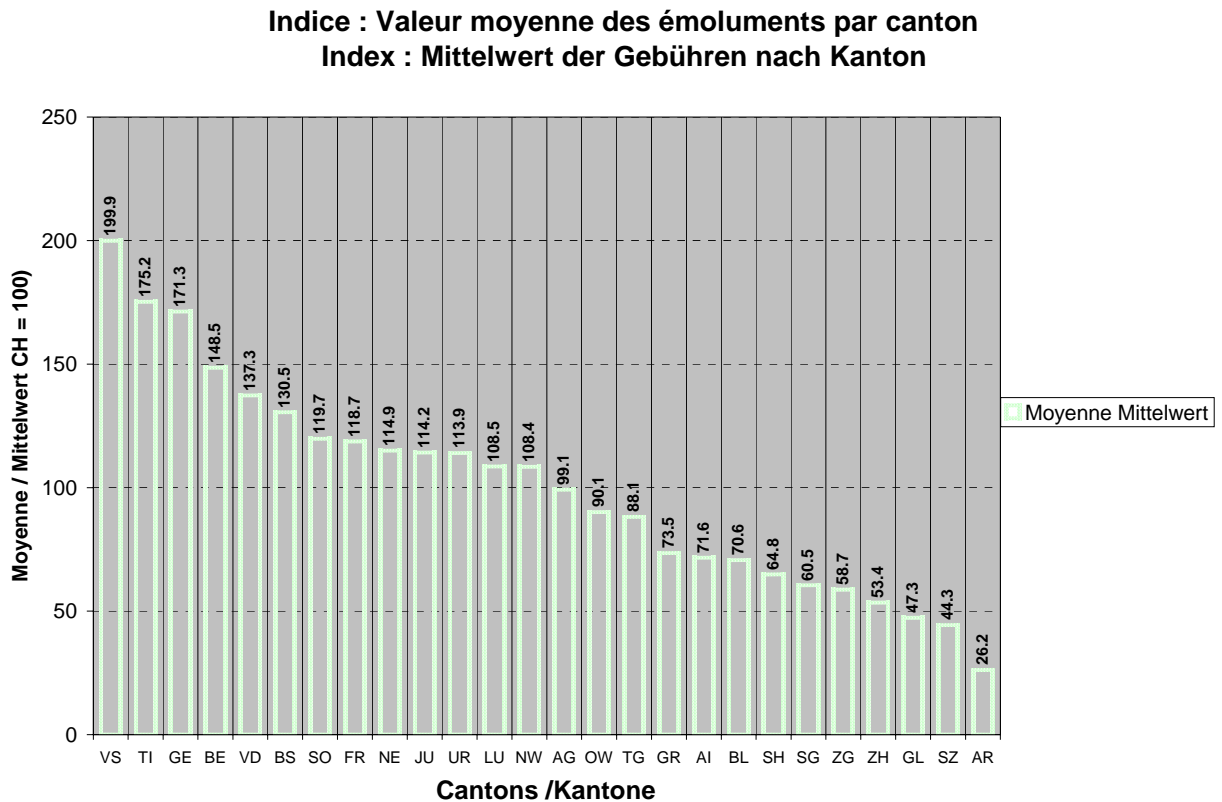
Le graphique ci-dessus présente d'une part par canton et pour chaque genre d'acte la valeur de l'émolument par rapport à la moyenne suisse (100%). Ainsi, dans le canton du VS, la valeur d'indice de l'émolument pour la constitution d'un gage immobilier de CHF 300'000.- s'élève à 234 %, pourcentage largement supérieur à la moyenne suisse. D'autre part, l'histogramme montre la valeur d'indice de la moyenne des émoluments par canton pour les 9 actes pris en considération. Dans les 13 cantons au-dessus de la moyenne suisse (100%) se retrouvent les 10 cantons à notariat libre.

Les valeurs d'indices ont été déterminées, selon les tarifs et les actes, sur la base de l'émolument proportionnel pour une valeur de transaction de CHF 300'000.-, respectivement sur la base de l'émolument calculé entre minimum et maximum. Pour quelques actes, il n'a pas été possible de déterminer l'émolument, le tarif prévoyant que l'émolument est calculé en fonction du temps consacré et ne fixant donc ni barème proportionnel ni cadre tarifaire.



Le graphique suivant présente uniquement la valeur d'indice moyenne des émoluments par canton pour les neuf actes concernés par rapport à la moyenne nationale égale à 100.

Graph. 2: Valeurs d'indices moyennes des émoluments par canton



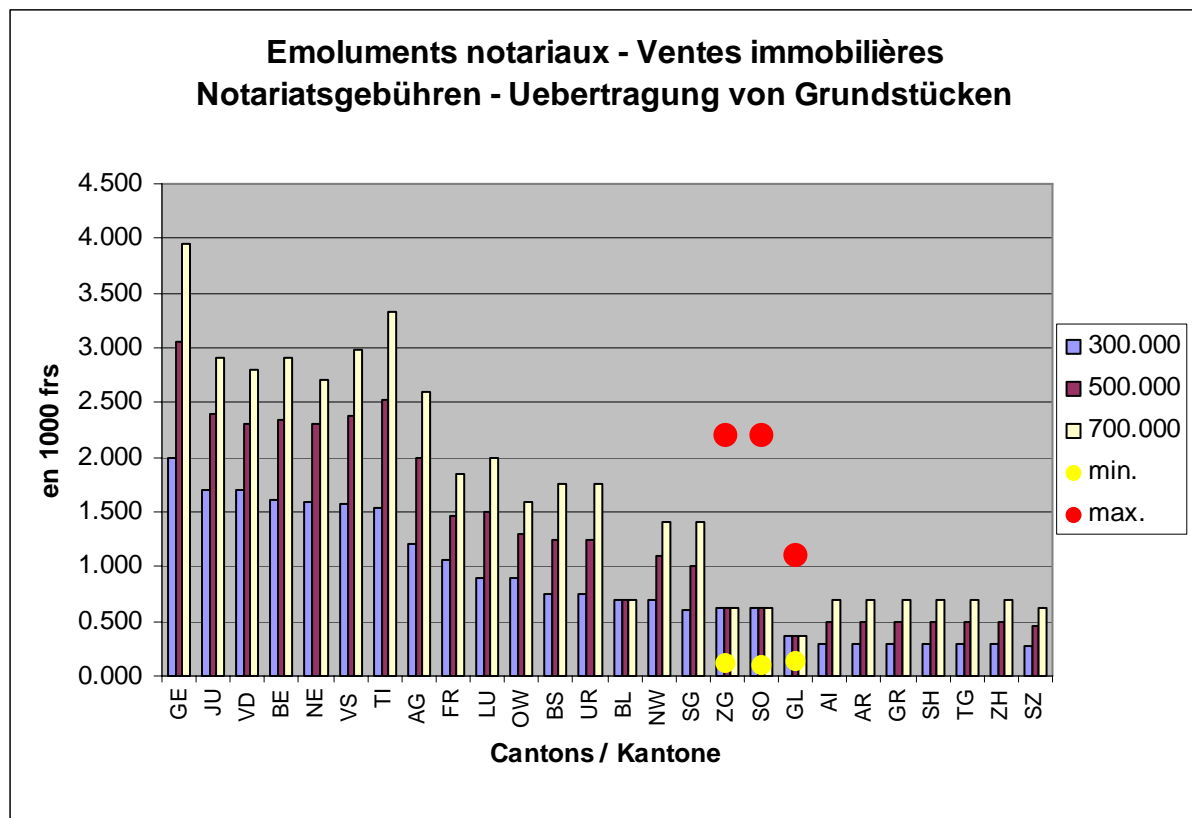
Les chapitres suivants présentent une comparaison intercantonale des émoluments pour chaque acte. Les émoluments proportionnels sont déterminés pour les valeurs de transactions de CHF 300'000.-, CHF 500'000.- et CHF 700'000.-. Pour les cas où l'émolument se calcule entre un minimum et un maximum, le montant d'émolument pris en considération dans la comparaison est déterminé sur la base du minimum auquel est ajouté le quart de la différence entre maximum et minimum, comme indiqué au point 2.3 ci-avant.



3.2 Emoluments pour l'instrumentation des actes de mutation relatifs aux immeubles (acte de vente)

26 cantons sont pris en considération dans la comparaison. Pour 22 cantons, l'émolument se calcule en fonction de la valeur de la transaction, sur la base d'un barème en ‰, qui peut être plus ou moins dégressif. Pour le canton de Bâle-Campagne, l'émolument est fixe. Un émolument maximum et un minimum, dans le cadre desquels l'émolument doit être fixé, sont mentionnés dans les tarifs des cantons de Zoug (CHF 105.- à CHF 2'200.-) et de Soleure (CHF 100.- à CHF 10'000.-). Pour les besoins de la comparaison, nous avons pris en considération, comme mentionné ci-avant, l'émolument minimum auquel a été ajouté le quart de la différence entre le maximum et le minimum. Pour le canton de Soleure, cet émolument a été déterminé en partant d'un maximum de CHF 2'200.- (soit celui du tarif ZG) au lieu de CHF 10'000.-. La prise en compte de l'émolument maximum de CHF 10'000.- aboutit à un émolument non représentatif.

Graph. 3:



Il ressort clairement du graphique ci-dessus que les tarifs les plus élevés sont pratiqués dans les cantons à notariat libre. Quant aux tarifs les plus bas, sur six cantons, trois cantons (AR, TG et ZH) appliquent le notariat étatique. Ainsi, pour un acte de vente de CHF 300'000.-, l'émolument genevois (CHF 2'000.-) est 6.6 fois supérieur à celui de Zurich (CHF 300.-).

Concernant le notariat libre, il y a lieu de mentionner que les émoluments des cantons du Tessin et d'Argovie sont des maxima, le notaire ayant toute liberté de facturer des prix inférieurs. Pour ce qui est de Berne, il s'agit de l'émolument moyen. La nouvelle ordonnance sur les émoluments des notaires BE du 20 avril 2006 fixe par tranche de valeur (jusqu'à CHF 100'000.-, 200'000.-, ...) un émolument minimum, un moyen et un maximum. Par ailleurs, on constate des différences importantes d'émoluments entre cantons connaissant cette forme d'organisation. Ainsi, pour l'acte de CHF 300'000.-, les émoluments des six cantons les plus chers (GE, JU, VD, BE, NE, VS) s'avèrent en moyenne le double des émoluments des trois cantons les meilleur marché (FR, BS, UR).

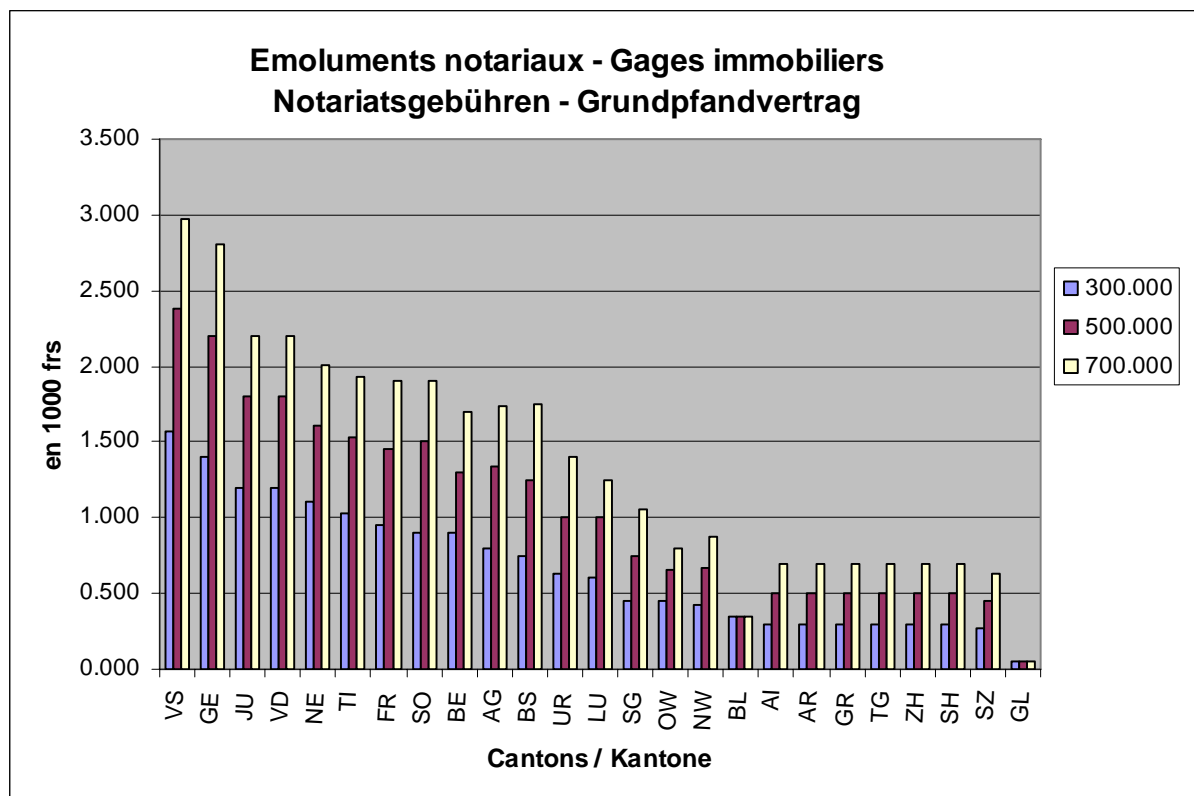


Concernant le notariat mixte, ainsi qu'il ressort du graphique, les émoluments sont semblables ou légèrement supérieurs au notariat étatique, mais sont dans l'ensemble inférieurs au notariat indépendant, du moins aux cantons ayant les tarifs les plus élevés.

3.3 Emoluments pour la constitution de gages immobiliers

25 cantons sont pris en considération dans la comparaison, le tarif ZG n'a pas pu être déterminé. A l'exception de Bâle-Campagne, qui prévoit un émolument fixe, l'émolument pour ces actes est déterminé en fonction du montant du gage, sur la base d'un barème en %. A Glaris, avec un minimum de CHF 10.- et un maximum de CHF 50.-.

Graph. 4:



Comme pour les actes de ventes, quasiment les mêmes cantons ont les émoluments les plus élevés (VS, GE, JU, VD, NE) respectivement les plus bas (cantons à notariat étatique plus AI, GR, SH, SZ). Le tarif GL prévoit un taux de 1 %, mais avec un minimum de CHF 10.- et un maximum de CHF 50.-. Pour la valeur d'acte de CHF 300'000.-, l'émolument VS (CHF 1'575.-) est 5.8 fois supérieur à celui de SZ (CHF 270.-).

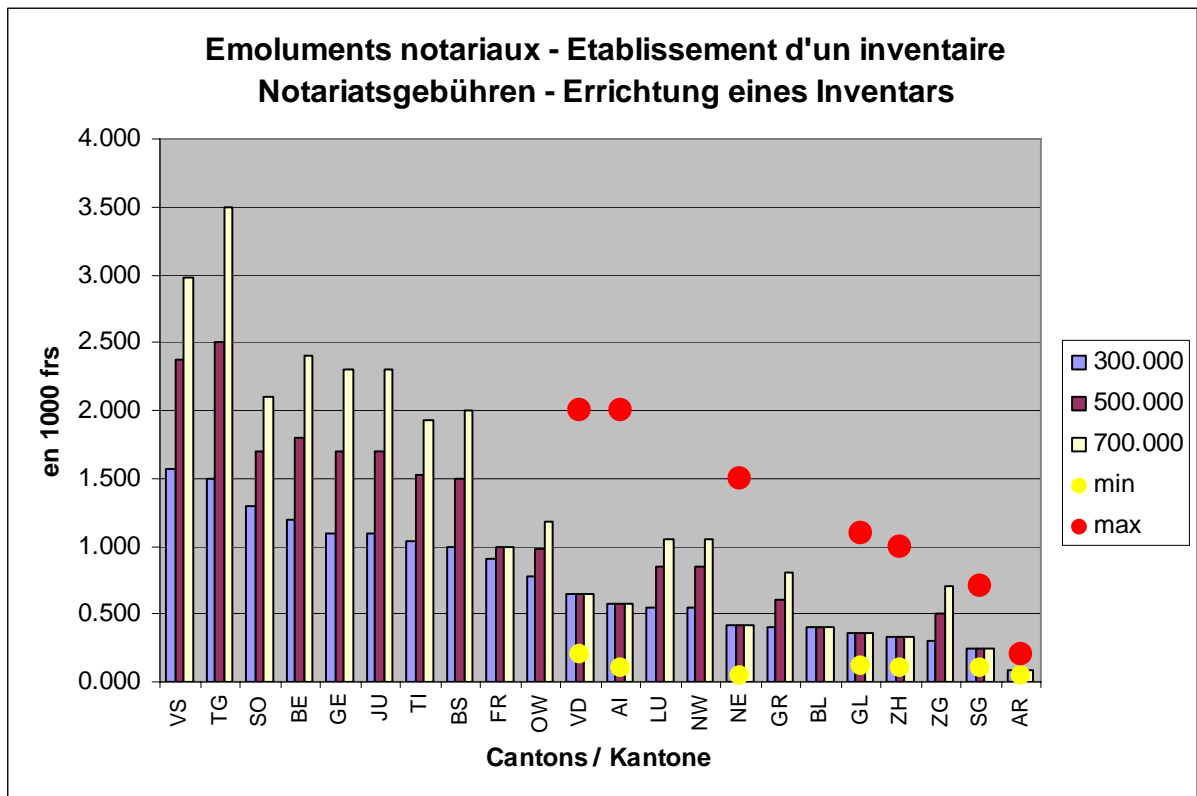
Dans le notariat libre, les cantons de BS et d'UR se révèlent les moins chers. A l'exception de SO, tarif étatique qui fixe pour ces actes un barème dégressif partant de 3 %, les émoluments des cantons à notariat mixte sont inférieurs à ceux du notariat indépendant et semblables ou légèrement supérieurs à ceux du notariat étatique.



3.4 Emoluments pour l'établissement d'un inventaire

22 cantons sont pris en considération dans la comparaison (les tarifs SH, SZ et UR n'ont pas pu être déterminés). Quant au tarif AG, l'émolument est fixé en fonction du temps consacré. Pour 14 cantons, l'émolument est déterminé en proportion de la valeur de l'inventaire (barème en ‰). L'émolument est fixe à BL. Pour six cantons, il doit être déterminé entre les minima et maxima suivants : VD 200-2'000, AI 100-2'000, NE 50-1'500, ZH 100-1'000, SG 100-700 et AR 50-200, en partant de différents critères tels que temps de travail, difficulté, importance, responsabilité, etc. Dans la comparaison ci-après, l'émolument pris en compte a été déterminé en ajoutant au minima le quart de la différence entre maxima et minima (cf. point 2.3 ci-avant).

Graph. 5:



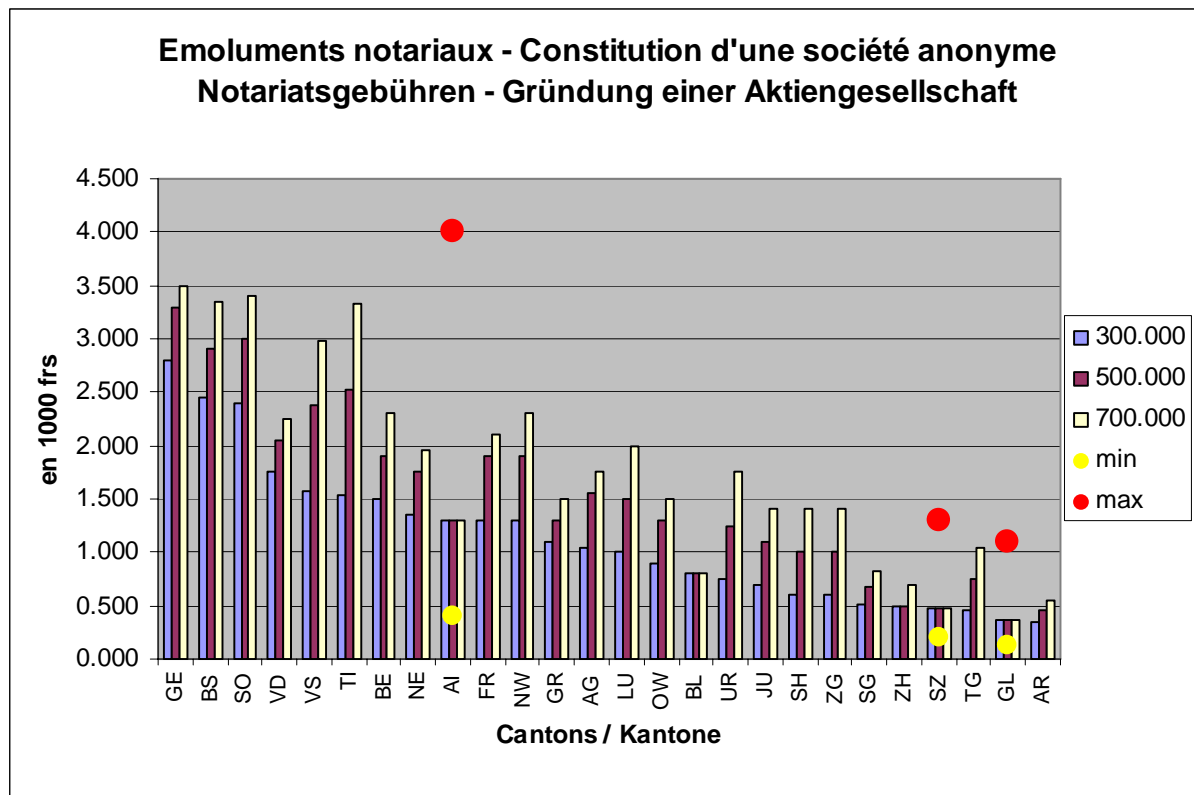
Exception faite des tarifs TG et SO, les cantons à notariat libre se retrouvent à nouveau avec les émoluments les plus élevés. L'émolument TG, avec un minimum de CHF 500.- et un taux de 5 ‰ sur les actifs, se rapporte à l'établissement d'un inventaire dans le cadre d'une succession. Pour SO, le tarif privé a été pris en considération. Pour cet acte, le tarif étatique prévoit un émolument entre CHF 300.- et CHF 10'000.-.



3.5 Emoluments pour la constitution de sociétés

Il s'agit des émoluments pour l'instrumentation de l'acte de fondation d'une société anonyme, d'une société à responsabilité limitée ou d'une société en commandite. 26 cantons sont pris en considération dans la comparaison. Pour 22 cantons, l'émolument est déterminé en fonction du capital de la société selon un barème. Selon les cantons, le même barème ou un barème inférieur est appliqué lors de l'augmentation du capital de la société. Pour le canton de Bâle-Campagne, l'émolument est fixe. Deux cantons, Appenzell-Rhodes-Intérieures et Schwyz mentionnent seulement un minimum et un maximum, soit CHF 400.- à CHF 4'000.- (AI) et CHF 200.- à CHF 1'300.- (SZ). Dans la comparaison ci-après, ces cantons apparaissent avec un émolument de CHF 1'300.- respectivement de CHF 475.- (minimum plus le quart de la différence entre maximum et minimum).

Graph. 6:



Comme on peut s'y attendre, les émoluments les plus élevés se situent dans les cantons à notariat indépendant et les plus bas dans ceux à notariat administratif.

S'agissant des tarifs cantonaux, il y a lieu de préciser ce qui suit:

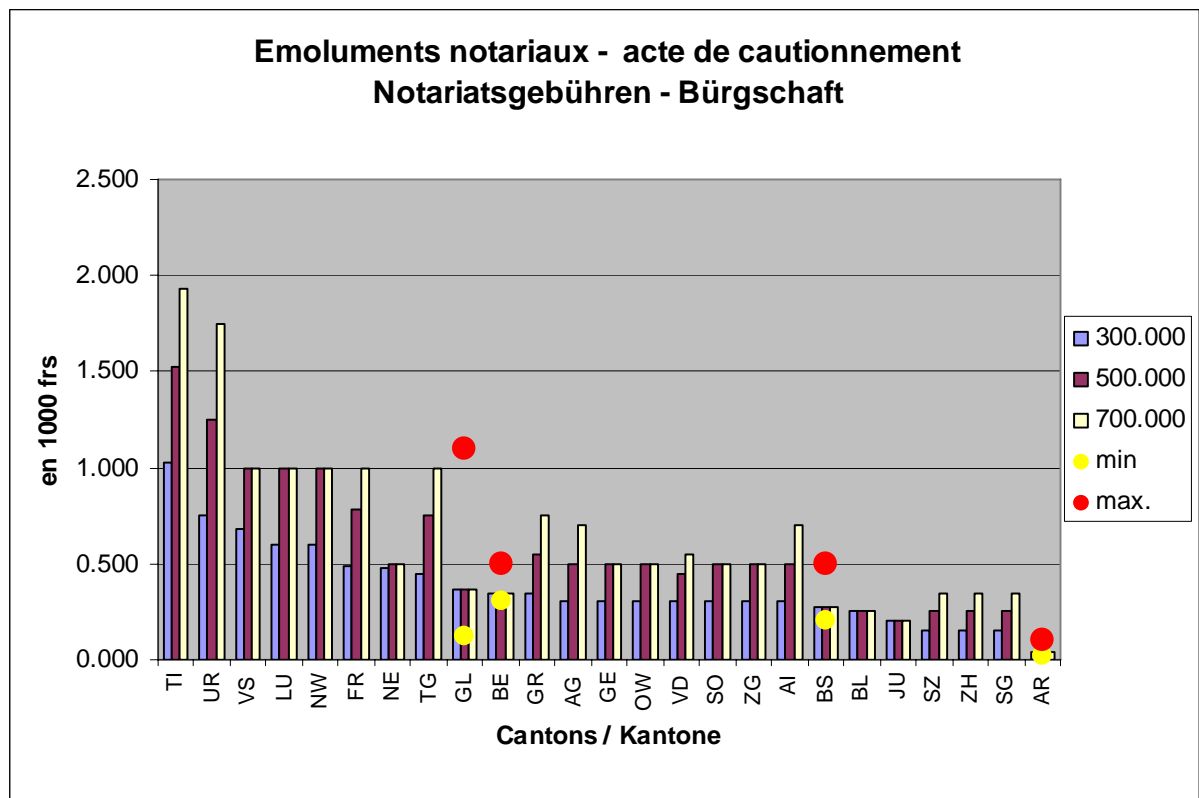
- Le tarif GE prévoit un émolument de base variant entre CHF 500.- et CHF 2'000.- plus un émolument proportionnel au capital. Pour la comparaison, le calcul des émoluments se base sur un émolument de base moyen de CHF 1'250.- auquel s'ajoute l'émolument proportionnel.
- Les émoluments élevés à BS sont dus au fait que le tarif comprend aussi les coûts liés à l'élaboration d'un projet de statuts, ce qui est facturé en plus dans les autres cantons.
- Comme vu précédemment, le canton de SO connaît la forme du notariat mixte. Le barème ci-dessus est celui utilisé par les notaires privés, qui comprend un forfait fixe variant entre CHF 600.- et CHF 2'000.- plus un émolument proportionnel au capital. Pour la comparaison, les émoluments ont été déterminés à partir d'un forfait fixe moyen de CHF 1'300.-. L'émolument prévu dans le notariat étatique est de CHF 500.- au moins et de CHF 8'000.- au plus.
- Le tarif VD prévoit un émolument de base variant entre CHF 200.- et CHF 2'000.- auquel s'ajoute l'émolument proportionnel. Dans la comparaison, les émoluments ont été déterminés à partir d'un émolument de base moyen de CHF 1'100.-.



3.6 Emoluments pour l'instrumentation d'un acte de cautionnement

25 cantons sont pris en considération dans la comparaison, le tarif SH n'a pas pu être déterminé. Pour 21 cantons, l'émolument est déterminé en proportion du montant de la caution. Le tarif BL fixe un émolument de CHF 250.-. L'émolument est à fixer entre un minimum et un maximum dans les cantons de BE (CHF 300.- à CHF 500.-), de BS (CHF 200.- à CHF 500.-) et d'AR (CHF 20.- à CHF 100.-). Dans la comparaison ci-après, les montants pris en considération pour ces trois cantons s'élèvent à CHF 350.- pour BE, CHF 275.- pour BS et CHF 40.- pour AR (minimum plus le quart de la différence entre maximum et minimum).

Graph. 7:



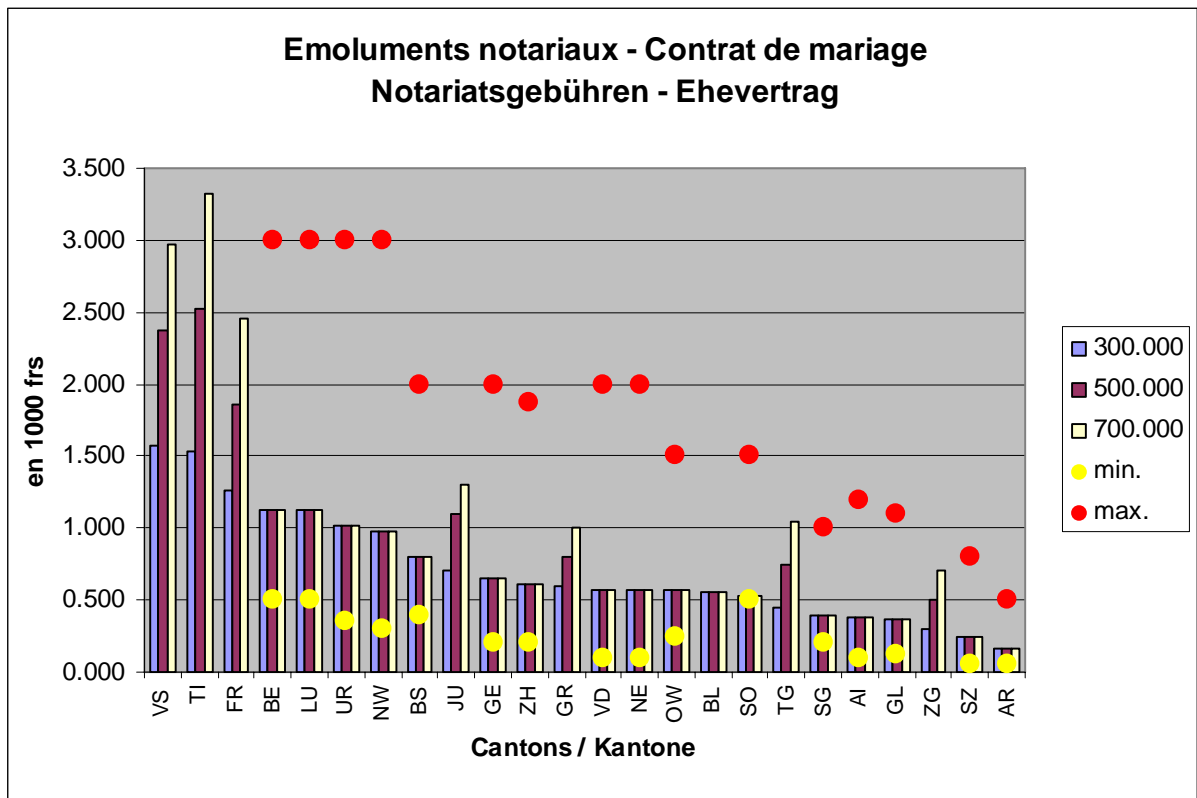
Le tarif TI s'avère le plus élevé. Ce tarif ne constituant toutefois qu'un maximum, le notaire peut facturer un émolument inférieur. Les tarifs LU et NW prévoient un taux proportionnel de 2 ‰, avec un maximum de CHF 1'000.- et un minimum de CHF 300.- respectivement CHF 200.-. Pour le Jura, l'émolument se monte à 1 ‰ de la somme garantie, mais au maximum à CHF 200.-.



3.7 Emoluments pour l'instrumentation d'un contrat de mariage

24 cantons sont pris en considération dans la comparaison. L'émolument AG est calculé sur la base du temps consacré. Le tarif SH n'a pas pu être déterminé. Le barème proportionnel, utilisé par sept cantons, s'applique à la fortune des époux. A BL, l'émolument est fixe et s'élève à CHF 550.-. Seul un minimum et un maximum sont prévus dans les 15 cantons restants : BE (500-3'000), LU (500-3'000), UR (350-2'000), NW (300-3'000), BS (400-2'000), GE (200-2'000), ZH (200-7'500), VD (200-2'000), NE (100-2'000), OW (250-1'500), SO (200-1'500), SG (200-1'000), AI (100-1'200), SZ (50-800), AR (50-500). Pour ces cantons, l'émolument pris en compte dans le graphique ci-après est déterminé à partir du minimum auquel est ajouté le quart de la différence entre maximum et minimum. Pour ZH, le maximum de CHF 7'500.- a été remplacé par un montant tiré de la moyenne des maxima prévus dans les autres cantons (CHF 1'868.-). La prise en compte du maximum de CHF 7'500.-, particulièrement élevé par rapport aux maxima des autres cantons, aboutit à un émolument non représentatif.

Graph. 8:



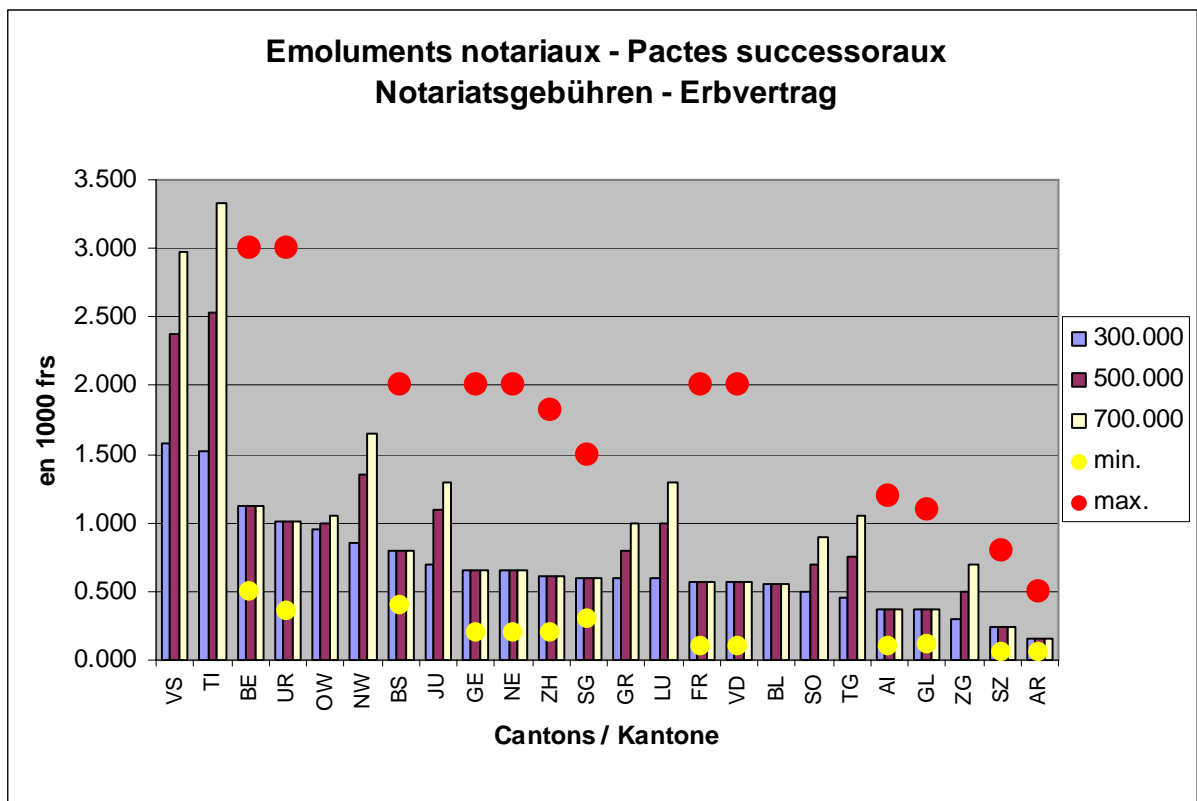
Si le contrat de mariage comprend un transfert de propriété, plusieurs des tarifs ci-dessus prévoient alors l'application du barème pour les ventes immobilières ou un barème proportionnel particulier.



3.8 Emoluments pour l'établissement d'un pacte successoral

De même que pour le contrat de mariage, la plus grande partie des tarifs cantonaux de notaires pour l'instrumentation d'un pacte successoral ou d'un testament ne fixent pas de barème proportionnel mais seulement un minimum et un maximum. Sur 24 tarifs analysés (l'émolument AG est fixé en fonction du temps consacré, le tarif SH n'a pas pu être déterminé), seuls dix cantons prévoient un barème. A BL, un montant fixe de CHF 550.- est perçu. L'émolument est déterminé entre un minimum et un maximum dans les douze cantons suivants: BE (500-3'000), UR (350-3'000), BS (400-2'000), GE (200-2'000), NE (200-2'000), ZH (200-20'000), SG (300-1'500), FR (100-2'000), VD (100-2'000), AI (100-1'200), SZ (50-800), AR (50-500). Pour ces cantons, l'émolument pris en compte dans le graphique ci-après est déterminé à partir du minimum auquel est ajouté le quart de la différence entre maximum et minimum. Pour ZH, on tient compte d'un maximum de CHF 1'818.- résultant de la moyenne des autres maxima cantonaux fixés. La prise en compte du maximum de CHF 20'000.- aboutit à un émolument non représentatif.

Graph. 9:



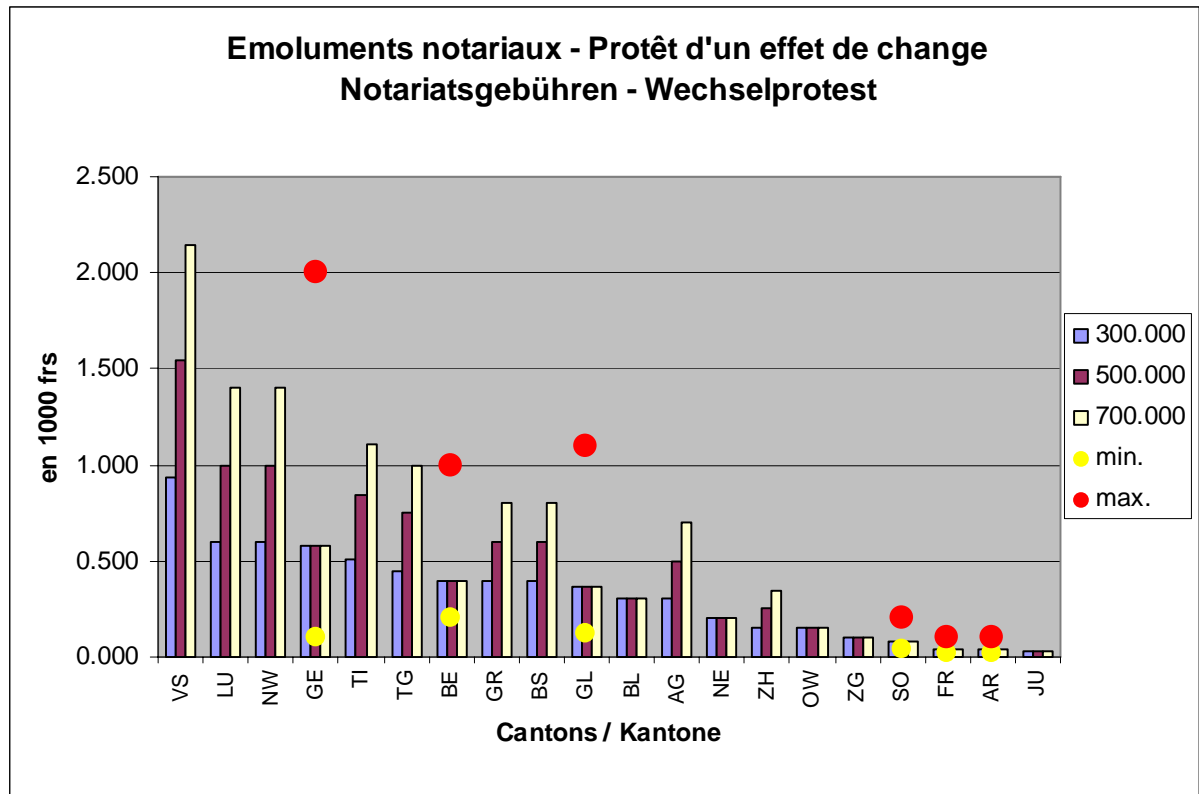
Les émoluments VS et TI (toutefois pour ce canton, le tarif n'est pas obligatoire) se détachent plus particulièrement par rapport aux autres cantons. Le tarif OW prévoit un forfait de base de CHF 250.- à CHF 1'500.- plus un taux proportionnel de $\frac{1}{4}$ ‰. Pour NW, l'émolument proportionnel varie entre 3 ‰ et 0.5 ‰ et se monte au minimum à CHF 300.-. Pour GE, NE et FR, si l'acte a un effet translatif de propriété, le barème pour les ventes ou un barème proportionnel est employé. Pour VD, si la fortune est supérieure à CHF 2 millions, il s'applique en sus un barème proportionnel suivant: 0.5 ‰ de CHF 2-10 millions; 0.25 ‰ de CHF 10-20 millions; 0.125 ‰ sur le montant supérieur à CHF 20 millions.



3.9 Emoluments pour l'établissement d'un protêt

Sur 20 tarifs examinés (les tarifs UR, VD, AI, SZ, SH, SG n'ont pas pu être déterminés), 13 tarifs fixent l'émolument en proportion de la somme garantie et 5 tarifs entre un minimum et un maximum, soit GE 100-2'000, BE 200-1'000, SO 40-200, FR 25-100 et AR 20-100. A BL, l'émolument est de CHF 300.-. Pour ces cantons, les émoluments pris en considération dans le graphique ci-après se montent à CHF 575.- pour GE, CHF 400.- pour BE, CHF 80.- pour SO, CHF 44.- pour FR et CHF 40.- pour AR (minimum plus quart de la différence entre maximum et minimum).

Graph. 10:



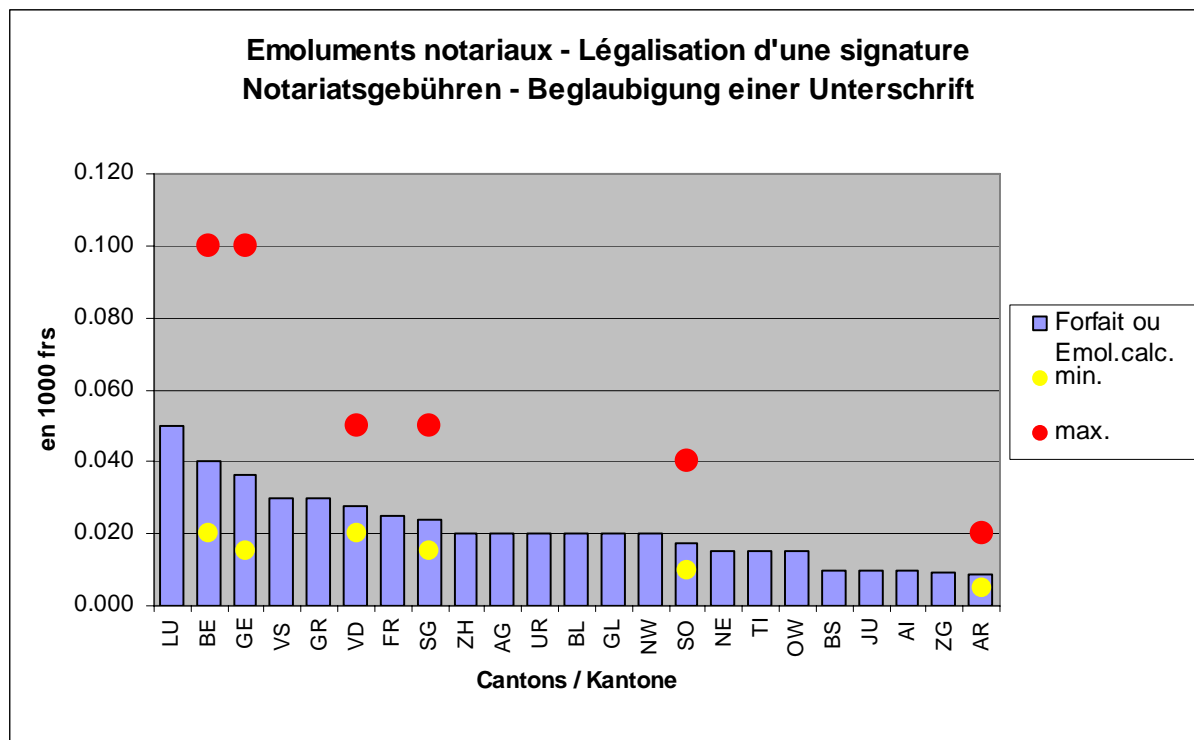
En matière d'émoluments pour les protêts, le graphique ci-dessus montre de grandes différences d'émoluments entre les cantons, les montants passant de quelques dizaines de francs (JU, FR, AG, SO) à plusieurs centaines de francs, cela quelque soit le système de notariat.



3.10 Emoluments pour la légalisation d'une signature

Sur 23 tarifs examinés (les émoluments TG, SH, SZ n'ont pas pu être déterminés), 16 tarifs prévoient un émolument fixe entre 10 et 50 francs. Dans 7 cantons, l'émolument est à déterminer entre les minima et maxima suivants: BE 20-100, GE 15-100, VD 20-50, SG 15-50, SO 10-40, AR 5-20, ZH 20-250. Pour ces cantons, l'émolument pris en considération dans le graphique suivant est déterminé à partir du minimum auquel est ajouté le quart de la différence entre maximum et minimum. Pour ZH, il a été pris en compte un émolument de CHF 20.-, cela sur la base de l'ordonnance sur les émoluments des autorités communales¹, qui indique que dans la règle un émolument de CHF 20.- est facturé.

Graph. 11:



Exemple de lecture: le tarif BE prévoit un émolument entre CHF 20.- et CHF 100.- pour la légalisation d'une signature. L'émolument pris en compte dans le graphique s'élève à CHF 40.- (soit CHF 20.- + ¼ de la différence entre maximum et minimum). A ZG, la légalisation d'une signature coûte CHF 9.-.

¹ Verordnung über die Gebühren der Gemeindebehörden: 3. Beglaubigungen: a) Beglaubigung einer Unterschrift oder eines Handzeichens CHF 20.-bis CHF 250.-. In der Regel ist eine Gebühr von CHF 20.- zu verrechnen.



4 REMARQUES FINALES ET RECOMMANDATION

En résumé, les comparaisons effectuées montrent que l'émolument payé par le client pour l'instrumentation d'un même acte peut varier considérablement selon le canton de domicile. La forme d'organisation du notariat joue un rôle déterminant. Ainsi, les trois cantons à notariat étatique, soit Zurich, Thurgovie et Appenzell Rhodes-Extérieures se retrouvent en général, pour la plupart des actes, parmi les cantons aux émoluments les plus bas. Toutefois, apparaissent aussi des différences importantes d'émoluments entre tarifs cantonaux appartenant à la même forme d'organisation du notariat. Cela est le cas en particulier dans le notariat indépendant.

Pour la Surveillance des prix, ces différences de prix sont difficilement acceptables, cela d'autant plus qu'il s'agit, d'une part, d'une consommation obligatoire et que, d'autre part, le client n'a pas de choix en matière de prix.

La Surveillance des prix a adressé à chaque autorité cantonale le présent rapport.

La Surveillance des prix recommande:

- à chaque canton de procéder à un examen général du tarif en vigueur pour l'instrumentation des différents actes authentiques,
- aux cantons, dont les émoluments pour les différents actes examinés ci-avant sont nettement plus élevés que la moyenne, d'entreprendre rapidement une révision générale du tarif.

La Surveillance des prix est à disposition des autorités cantonales:

- pour fournir d'autres données statistiques, en particulier le calcul d'émoluments pour différentes valeurs de transactions,
- pour examiner et prendre position sur des projets de modifications tarifaires,
- pour des entretiens.

La Surveillance des prix attend de chaque canton:

- une prise de position et ses intentions concernant son tarif des émoluments pour l'instrumentation des actes authentiques.