

Zeitschrift: Domaine public
Herausgeber: Domaine public
Band: - (2013)
Heft: 2012

Artikel: Ces chers notaires romands : des écarts de prix insoutenables entre les cantons amènent les autorités à réagir
Autor: Tille, Albert
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-1014170>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 30.01.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>

Ces chers notaires romands

Des écarts de prix insoutenables entre les cantons amènent les autorités à réagir

Albert Tille - 23 octobre 2013 - URL: <http://www.domainepublic.ch/articles/24534>

Les notaires doivent exercer leur métier librement dans les divers cantons suisses. C'est ce que [recommande](#) la Commission de la concurrence (Comco) pour stimuler la concurrence au niveau de la qualité et des prix et pour adapter la Suisse au droit européen.

Aujourd'hui, chaque canton réglemente souverainement l'organisation du notariat. Il décide du niveau du diplôme, de la durée du stage, du lieu de résidence pour accorder l'autorisation d'exercer sur son territoire. Ainsi, pour une opération immobilière touchant, par exemple, les communes limitrophes de Monthey et de Bex, il faut avoir recours à deux notaires, un valaisan et un vaudois.

Après la négociation avortée sur l'Espace économique européen, la Suisse a pris conscience de la nécessité d'adapter sa législation à la globalisation de l'économie. Elle a reconnu que le cloisonnement cantonal, hérité d'un autre siècle, n'avait plus de sens aujourd'hui. Pour y remédier, elle a adopté une série de lois, notamment sur le [marché intérieur](#) et sur la [libre circulation des avocats](#).

Désormais, le marché unique helvétique assure la libre circulation des biens et des services pour toutes les

professions, y compris celle des avocats. Les notaires font exception, leur activité étant considérée comme régaliennne et non commerciale par le Tribunal fédéral. Mais cette interprétation pose problème pour l'application de l'Accord sur la libre circulation des personnes. Dans un arrêt de 2011, la Cour européenne de justice affirme - au contraire de la jurisprudence helvétique - que les notaires n'exercent pas une activité d'Etat. Ils doivent donc bénéficier de la libre circulation.

Un notaire européen aurait donc un accès plus facile qu'un notaire suisse dans l'un de nos 26 cantons. Pour éliminer ce qu'elle appelle une discrimination à rebours pour les Suisses, la Comco préconise une reconnaissance réciproque des diplômes et des certificats de capacité entre les cantons, à l'exemple de celle prévue dans l'accord avec l'Union européenne. Mais cela ne suffit pas. Pour que la Suisse soit pleinement un marché unique, il faut, de plus, que les cantons accordent un traitement identique aux actes dressés dans d'autres cantons.

La libre circulation des actes authentiques est chose acquise pour un testament, un acte de mariage et autres contrats, mais pas pour une opération immobilière. Dans un avant-projet de révision du Code civil,

l'Office fédéral de la justice préconise d'éliminer cette exception ([DP 1984](#) où une autre opinion est défendue par Alex Dépraz). La Comco appuie fermement cette proposition qui introduirait une concurrence bienfaitrice pour agir sur les prix.

En 2007, la Surveillance des prix a publié une étude comparative qui montre que les tarifs des notaires varient fortement d'un bout à l'autre du pays. Les cantons romands sortent largement en tête. Genève, Vaud, le Jura, le Valais et Neuchâtel occupent les cinq premières places et Fribourg la huitième. Zurich, où les compétences des notaires sont exercées par des fonctionnaires, se contente de la 21e place. Schwyz occupe modestement la dernière place. Une libre circulation des notaires et des actes authentiques permettrait au Genevois qui veut vendre ou acheter un appartement ou un immeuble locatif de faire de substantielles économies en s'adressant à un notaire schwytois.

L'étude et les recommandations de «*Monsieur Prix*» ont eu quelques effets avec des ajustements de tarifs dans quatre cantons. Mais dans son [rapport](#) pour l'année 2012, le surveillant «*considère toujours comme indispensable une*

correction des tarifs notariaux dans les cantons de Genève, Vaud, Valais, Jura et Berne. Pour l'Arc lémanique, la forte hausse des prix sur le marché immobilier constitue une raison de plus pour réduire les barèmes».

Les recommandations n'exercent donc qu'une pression toute relative. Seule une modification du Code des obligations sur la reconnaissance réciproque des actes authentiques

contraindrait, par effet de concurrence, à modérer les tarifs des notaires. Reste à savoir si les rabais obtenus lors d'une transaction par les propriétaires seraient répercutés, jusqu'au bout de la chaîne, sur les locataires.

Quand les taux d'intérêt remonteront...

Les banques centrales ne pourront pas éternellement faire tourner la planche à billets

Jean-Pierre Ghelfi - 25 octobre 2013 - URL: <http://www.domainepublic.ch/articles/24554>

Le loyer de l'argent n'a jamais été aussi bas dans les temps modernes. Les pouvoirs publics empruntent à long terme à des taux d'intérêt à peine supérieurs à 1%. Le taux moyen de la dette du canton de Neuchâtel, par exemple, a pu ainsi être ramené à 2,4% en 2012 (2,6% l'année précédente).

Cette situation tout à fait exceptionnelle permet aux collectivités publiques, depuis quelques années, de réduire leurs charges financières. Mais que se passerait-il si cette tendance s'inversait et les taux revenaient à des niveaux, sinon normaux du moins plus habituels, de 4% voire davantage?

La question ne se pose pas (encore) dans l'immédiat. Les banques centrales continuent d'inonder les marchés avec de l'argent très bon marché. A la suite de la crise financière de 2008-2009, elles ont mis en place des politiques monétaires

«non orthodoxes» pour éviter aux économies de plonger dans les affres de la crise – ce qu'elles n'avaient pas fait dans les années 30. La conjoncture restant anémique et le chômage très élevé dans la plupart des pays développés, les banques centrales ne sont vraisemblablement pas prêtes à changer leur fusil d'épaule.

Rétropédalage

Mais pour combien de temps encore? Ce printemps, Ben Bernanke, le président de la banque centrale américaine (la Fed), avait laissé entendre que la politique de l'argent abondant et bon marché pourrait être progressivement abandonnée en 2014. Les marchés n'avaient pas tardé à réagir et les taux d'intérêt étaient rapidement remontés. Les membres de la Fed ont aussitôt rétro-pédalé et confirmé que le sevrage des marchés était loin d'être immédiat, car la croissance de l'économie restait faible et le

niveau du chômage trop important. N'empêche, ce coup de semonce laisse prévoir la fin de la récréation.

Les banques centrales ayant abondamment fait marcher la planche à billets, les marchés financiers ont été inondés de liquidités. A l'échelle du monde, celles-ci seraient passées de 4'000 milliards de dollars en 2003 à plus de 16'000 milliards aujourd'hui. Et ce n'est pas fini. Certes, ces liquidités permettent aux Etats de couvrir par l'emprunt les déficits de leurs comptes publics. Mais elles alimentent aussi des [bulles spéculatives](#) qui pourraient soudainement se dégonfler.

Les dettes publiques des pays développés excèdent désormais largement les 30'000 milliards de dollars, dont une petite moitié pour les Etats-Unis et près d'un tiers pour le Japon. En admettant un taux d'intérêt moyen (faible) de 2%, cela signifie que le service financier