

Delémont, 2024

RAPPORT DE CONSULTATION

PROJET DE REVISION DE LA LEGISLATION SUR LE NOTARIAT

I. Introduction

En date du 27 novembre 2023, le Gouvernement a engagé une procédure de consultation. Au vu du caractère spécifique de la matière, la consultation a été limitée aux milieux intéressés, à savoir les partis politiques, les autorités judiciaires, le Conseil du notariat jurassien, l'Ordre des avocats jurassiens, la Surveillance fédérale des prix, la Fédération romande des consommateurs et l'Association jurassienne des propriétaires fonciers. Le délai de réponse s'étendait jusqu'au 31 janvier 2024. Les réponses arrivées jusqu'au 9 février ont toutefois été prises en compte.

Ont fait part de leurs considérations : sept partis politiques sur les onze consultés (Parti socialiste jurassien [PS], Parti libéral-radical jurassien [PLR], Le Centre Jura [Le Centre], Parti chrétien-social indépendant [PCSI], Les Vert-e-s Jura [Les Verts], Parti évangélique Jura [PEV], HelvEthica), le Conseil du notariat jurassien (CNJ), l'Ordre des avocats jurassiens (OAJ), le Tribunal cantonal (TC), l'Association jurassienne des propriétaires fonciers (AJPF). A noter que la Surveillance fédérale des prix (SPr) a été consultée en amont sur le projet de décret fixant le tarif des émoluments des notaires. Elle n'a pas jugé utile de faire part de nouvelles remarques dans le cadre de la consultation publique. A noter également qu'un particulier a pris position de manière spontanée (cf analyse article par article, DENot, ad Avis d'un citoyen à titre individuel).

II. Remarques générales émanant des participants à la consultation

Plusieurs instances consultées saluent la simplification apportée à la systématique des textes de loi s'appliquant à l'exercice de la profession notaire.

A. Ad projet de loi (LNot)

Maintien du notariat indépendant

La consultation dénote une majorité politique en faveur du maintien du système du notariat indépendant. Le Centre et le PLR saluent la volonté du Gouvernement de maintenir ce système estimant que la relation de confiance entre un client et son notaire est un élément important. Les Verts ne remettent pas expressément en cause le système, mais regrettent toutefois que l'opportunité d'adopter un modèle plus étatisé n'ait pas été étudiée de façon plus approfondie. Seul HelvEthica se déclare opposé au fait qu'une mission de l'Etat soit transférée à une corporation privilégiée contre les intérêts légitimes de la population.

Autorités de surveillance

Le nouveau système de surveillance n'est, de manière générale, pas remis en cause. Le PS soutient particulièrement la révision qui dote l'Etat des moyens d'intervention renforcés. Les principales critiques émises à l'encontre du système proposé concernent l'inspection des études et la personne des inspecteurs, ainsi que la composition de la commission de surveillance. Le PLR ne souhaite pas que des inspecteurs puissent être choisis au sein du personnel de l'Etat, afin d'éviter d'avoir à engager du personnel supplémentaire. Le CNJ et l'OAJ ne souhaitent pas que les inspections débouchent sur une recherche à des fins fiscales, que cela concerne le notaire ou sa clientèle et aimeraient que cet élément soit précisé dans la loi. Enfin, HelvEthica estime que l'absence totale de représentant de la société civile au sein de ladite commission pose un sérieux problème d'équité. (Cf. analyse article par article, LNot, ad art. 50 et 52 à 55).

Activités accessoires

Le nouveau régime concernant les activités accessoires que peuvent exercer les notaires à côté de leur activité ministérielle n'a pas suscité de remarques, hormis de la part du PLR qui estime que la manière de régler la problématique est pertinente.

Cumul des professions d'avocat et de notaire

Le maintien de la possibilité d'exercer à la fois la profession de notaire et celle d'avocat n'a pas non plus entraîné de commentaires, sauf de la part du PLR qui souscrit expressément à la proposition.

Assurance RC et maintien du cautionnement

La question de l'assurance RC des notaires n'a fait l'objet d'aucun commentaire.

En revanche, l'obligation pour les notaires de souscrire un cautionnement en faveur de l'Etat appelle des remarques de la part de quelques instances consultées. Le CNJ et l'OAJ souhaitent que l'Etat renonce à cette exigence en relevant le manque d'utilité du cautionnement. Le Centre s'interroge également sur l'utilité celui-ci. (Cf. analyse article par article, LNot, ad art. 17, lettre h, et 47).

Collectivité de droit public

La proposition de conférer le statut de collectivité de droit public au CNJ n'a pas entraîné de réactions si ce n'est de la part d'HelvEthica qui souhaite que des membres de la société civile soient intégrés dans le CNJ (cf. analyse article par article, LNot, ad art. 11).

Interdiction d'exercer le notariat par le biais d'une personne morale

Cette interdiction a fait l'objet de commentaires de la part de plusieurs instances consultées. Le PLR se déclare plutôt favorable à une telle interdiction, tandis que Le Centre s'en étonne et que le CNJ et l'OAJ s'y opposent. (Cf. analyse article par article, LNot, ad art. 3, al. 2).

Âge limite

La limite d'âge fixée à 70 ans ne pose pas de problème pour la majorité des instances consultées qui n'ont pas fait part de remarques à ce sujet. Le PLR se déclare favorable à cette proposition. Le CNJ et l'OAJ ne sont pas opposés à une limite, mais ils estiment que celle-ci devrait correspondre à l'âge AVS + 5ans, tandis que, pour HelvEthica, elle est trop élevée et empêche les jeunes notaires de pouvoir travailler. (Cf. analyse article par article, LNot, ad art. 18).

B. Ad projet de décret fixant le tarif des émoluments des notaires (DENot)

De manière générale, le nouveau tarif est plutôt bien perçu.

Le PLR valide les principes recherchés par le Gouvernement, à savoir de trouver un équilibre entre rémunération convenable et prix adéquat pour le client, et relève que les adaptations prévues, qui permettent de se rapprocher de la moyenne intercantonale, sont les bienvenues. Il rejoint l'analyse et le positionnement du Gouvernement s'agissant des recommandations émises par la SPr.

Le Centre soutient la révision du DENot.

Le CNJ déclare prendre acte du projet de décret et ne peut que constater les intentions du Gouvernement, dans la mesure où il s'agit d'une décision politique. Il considère également que la compétence de la SPr n'est pas établie en ce qui concerne la fixation des émoluments des notaires. Il est rejoint à ce sujet par l'OAJ. (Cf. analyse article par article, DENot, ad Remarque s'agissant l'absence de compétence de la SPr pour se prononcer sur le nouveau tarif). Le CNJ relève encore la volonté de SPr de soumettre le notariat à la concurrence n'est pas compatible avec l'exercice de la juridiction gracieuse que l'Etat délègue aux notaires.

Les Verts regrettent le fait qu'il n'y ait pas d'indication sur la structure des actes effectués par les notaires, faute de quoi on ne peut pas évaluer quelles seront les répercussions concrètes du nouveau tarif (cf. analyse article par article, DENot, ad Remarque s'agissant de l'absence d'indication sur la structure des actes effectués par les notaires).

Concernant la baisse de rémunération des notaires, le PS réalise la difficulté d'estimer l'impact de modifications proposées. Dans l'exemple concret mentionné dans le rapport explicatif, soit les ventes immobilières, il souhaiterait un peu plus de détails, (cf. analyse article par article, DENot, ad Remarque concernant la baisse de rémunération des notaires). Il aimerait savoir pour quelles valeurs d'immeubles (en reprenant les montants utilisés pour définir les tranches à l'article 6 du projet de décret) les factures auraient été plus basses et pour lesquelles potentiellement plus hautes avec le projet par rapport à la législation actuelle. Il est renvoyé à ce propos à l'annexe concernant les ventes immobilière (Annexe 3).

Pour le surplus, les remarques des instances consultées sont résumées dans les différents thèmes abordés ci-dessous.

Maintien du tarif ad valorem et instauration d'un tarif sous forme de fourchette pour certains actes.
Le PLR valide expressément le maintien du tarif ad valorem alors qu'HelvEthica considère que la rédaction d'un acte devrait faire l'objet d'un forfait (cf. analyse article par article, LNot, ad art. 40). Les autres instances consultées ne se prononcent pas à ce sujet.

Il n'y a eu aucune remarque à propos du passage pour certaines opérations du tarif ad valorem à un tarif sous forme de fourchette.

Baisse des tarifs

L'AJPF est satisfaite de la baisse des tarifs concernant les transactions immobilières et celles relatives à la constitution et à l'augmentation des gages immobiliers.

A l'inverse, certaines instances consultées souhaiteraient que la baisse générale ou pour certains actes en particulier soit encore plus importante. HelvEthica est d'avis que, même s'il y a une baisse générale des tarifs, ceux-ci devraient être encore plus bas. Le PEV estime que cette réforme est très minimaliste et protège encore fortement le niveau très élevé des revenus des notaires. Le PCSI relève que, si l'on veut se rapprocher du tarif des autres cantons, le tarif pour les gages immobiliers devrait être encore réduit.

Augmentation des minima

L'augmentation des minima suscite les critiques suivantes de la part du PCSI et du PS. Le premier s'interroge sur cette augmentation pour la création d'entreprises – qui péjore les PME – et pour les affaires immobilières qui se font majoritairement pour des objets de valeur peu élevée. Le second estime que l'augmentation des planchers devrait se limiter à ce qui est justifié par le renchérissement.

Plafonnement des émoluments

Le CNJ et l'OAJ sont contre le plafonnement des émoluments qui ne tient pas compte du fait que la responsabilité du notaire pour la bonne exécution de ses activités ministérielles n'est plus couverte. Selon eux, une fois le plafond atteint, il n'est plus du tout tenu compte de cette responsabilité. A l'inverse, le PLR, le PCSI et le PS sont favorables à l'introduction de plafonds, respectivement à l'abaissement de ceux existants.

(Pour tous ces points, cf. analyse article par article, DENot, ad Remarques générales relatives au DENot)

Analyse et positionnement du Gouvernement concernant les recommandations de la SPr

Le PLR rejoint l'analyse et le positionnement du Gouvernement s'agissant des recommandations émises par la SPr.

Le CNJ et l'OAJ sont contre l'introduction d'un monitoring visant à évaluer les effets du passage du tarif ad valorem à un tarif sous forme de fourchette au motif que cette construction juridique est totalement étrangère à toutes les dispositions en matière d'émoluments que connaît la République et Canton du Jura (cf. analyse article par article, DENot, ad art. 21).

Le PCSI souhaiterait que la recommandation de la SPr concernant le tarif horaire soit suivie (cf. analyse article par article, DENot, ad art. 4).

III. Analyse article par article et modifications

Article	Remarques	Analyse	Proposition
LNot			
Art. 3, al. 2, 1 ^{re} phrase	HelvEthica se déclare opposé au fait qu'une mission de l'Etat soit transférée à une corporation et il n'est pas d'accord avec le fait qu'on protège une profession qui devrait être assurée par l'Etat.	La consultation dénote une majorité politique en faveur du maintien du notariat indépendant.	Pas de changement.
Art. 3, al. 2, 2 ^e phrase	CNJ et OAJ conteste l'interdiction d'exercer le notariat sous la forme d'une société commerciale. Le Centre s'étonne d'une telle interdiction.	Compte tenu de son statut d'officier public, le Gouvernement n'a pas souhaité que le notaire puisse exercer son activité par le biais d'une société commerciale. La fonction d'officier public a un aspect éminemment personnel et il n'est pas souhaitable d'avoir une approche trop libérale à cet égard. La possibilité d'exercer le notariat par le biais d'une société de capitaux ne correspond pas à la conception du Gouvernement. En dehors des milieux concernés, il n'y a pas de majorité politique qui se dégage pour supprimer l'interdiction. Le PLR est même plutôt favorable à cette interdiction.	Pas de changement.
Art. 6, al. 1	HelvEthica estime que l'interdiction d'exercer toute autre activité lucrative prépondérante est excessive.	Il découle du droit notarial suisse, ainsi que de la doctrine et la jurisprudence y relatives, que le notaire ne peut pas avoir d'autre activité lucrative prépondérante. La raison tient au fait que le notaire doit avoir une disponibilité suffisante à l'égard de ses clients et doit vouer l'essentiel de son temps à sa fonction.	Pas de changement.
Art. 6, al. 2 et 4	Le CNJ, l'OAJ et l'AJPF sont contre l'interdiction pour un notaire de pouvoir fonctionner comme organe d'une société déployant des activités commerciales ou industrielles. Il s'agit, pour eux, d'une restriction trop importante à la liberté économique du notaire.	Les partis politiques n'ont pas fait part d'un avis contraire à la proposition du Gouvernement. Il est précisé que les notaires exercent une fonction qui participe de la souveraineté de l'Etat et comme tels, même s'ils sont indépendants, ils ne sont pas titulaires de la liberté économique. Cette interdiction représente effectivement une restriction forte par rapport à la situation actuelle. Ce genre de restrictions est admis par le Tribunal fédéral et poursuit un but d'intérêt public non	Pas de changement.

		négligeable, dans la mesure où le risque existe que l'implication personnelle du notaire dans le monde économique à des fins lucratives soit de nature à saper son indépendance et à entamer la confiance nécessaire que les particuliers doivent avoir dans le notaire lorsqu'ils ont recours à son ministère. Le risque existe que le notaire exerce personnellement des activités industrielles ou commerciales ou comme administrateur d'une personne morale à but lucratif.	
Art. 7	HelvEthica conteste l'interdiction de la possibilité de s'associer.	Il est proposé de ne pas tenir compte de cette remarque isolée, l'ensembles des instances consultées ayant implicitement validé cette proposition.	Pas de changement.
Art. 11	HelvEthica souhaite que des membres de la société civile soient intégrés dans le CNJ.	Le CNJ est un organe qui réunit les membres d'une profession, à l'instar de l'OAJ ou de n'importe quelle autre association professionnelle. Remarque isolée dont il n'y a pas lieu de tenir compte.	Pas de changement.
Art. 13	Le TC relève qu'il n'est fait mention nulle part dans la loi de la nécessité d'être titulaire d'un Bachelor en droit, respectivement d'un Master en droit, l'article 13 LNot laissant la compétence au Gouvernement de déterminer les conditions d'admission au stage et l'art. 17 AP-LNot relatif aux conditions d'exercice du notariat étant muet à ce sujet. La loi devrait régler cela, à l'instar des avocats, puisque le titulaire d'un brevet de notaire, au même titre que le titulaire d'un brevet d'avocat, peut être élu juge et procureur.	<p>Actuellement, cette question est réglée dans l'ordonnance sur le stage et les examens de notaire. Il était prévu de maintenir le statu quo.</p> <p>Quand bien même il n'y a aucune velléité de changement des conditions d'admission au stage de la part du Gouvernement, la remarque du TC est pertinente et, par souci de cohérence avec la loi d'organisation judiciaire, qui permet aux notaires pratiquants d'être élus juges ou procureurs (art. 7, al. 1, lettre b, LOJ), l'exigence de la formation universitaire figurant dans l'ordonnance est intégrée dans la LNot.</p> <p>Il est proposé de reformuler l'article 13, alinéa 2, de la manière suivante :</p> <p>Toute personne qui veut suivre la formation de notaire doit :</p> <p>a) être titulaire d'une licence en droit délivrée par une université suisse ou d'un bachelor en droit et d'un master en droit délivrés par une université suisse;</p>	Modification de l'article 13, alinéa 2 et adaptation du commentaire du tableau comparatif

		b) s'inscrire au préalable, auprès de la commission des examens de notaire, au tableau des notaires stagiaires.	
Art. 14, al. 1	<p>Selon le TC, dans la mesure où les notaires peuvent être élus en qualité de juge, la commission des examens de notaire devrait comprendre au moins un magistrat judiciaire. Il serait opportun que la loi définisse au minimum le profil des membres de la commission.</p>	<p>Cet élément relève actuellement de l'ordonnance sur le stage et les examens de notaire. Selon son article 4, alinéa 2, la commission se compose <u>d'un membre au moins du Tribunal cantonal</u>, du président du Conseil du notariat, d'un représentant de l'Etat proposé par le Gouvernement, de trois notaires pratiquants, d'un autre membre et de deux suppléants, tous trois choisis parmi les magistrats de l'ordre judiciaire et les avocats et notaires pratiquants. Aucun changement n'est envisagé. Il s'agit ici de normes secondaires qui ont leur place dans une ordonnance. Il va de soi que, dans la mesure où la première partie des examens de notaire peut porter sur la rédaction d'un jugement, il y aura toujours un représentant des autorités judiciaires dans la commission.</p>	Pas de changement.
Art. 14, al. 4	<p>Le TC relève que ni la LNot, ni l'ordonnance actuelle sur le stage et les examens de notaire n'indiquent à qui incombent les tâches administratives de la commission des examens de notaire et que le TC et sa chancellerie effectue cette tâche à bien plaisir. Il souhaite que cette question soit réglée.</p>	<p>Il est vrai qu'il existe actuellement un problème à ce sujet. Cette question ne doit toutefois pas être réglée dans la loi, mais relève de l'ordonnance. Elle sera ainsi examinée dans le cadre de l'élaboration de l'ordonnance d'exécution de la loi sur le notariat qui nécessitera une adaptation de l'ordonnance sur le stage et les examens de notaire.</p>	Pas de changement.
Art. 17, lettre h, et 47	<p>Le CNJ et l'OAJ souhaitent que l'Etat renonce à l'exigence du cautionnement en relevant le manque d'utilité de celui-ci et en faisant valoir que les cantons connaissant le notariat indépendant y ont renoncé.</p> <p>Le Centre s'interroge sur l'utilité du cautionnement.</p>	<p>Les cantons de Vaud (art. 109 de la loi sur le notariat) et du Valais (art. 19 de la loi sur le notariat) connaissent encore l'obligation pour les notaires de fournir des sûretés en faveur de l'Etat. Le cautionnement est une garantie subsidiaire qui assure, tant à l'égard du client que de l'Etat, la couverture des dommages qui ne seraient pas pris en charge par l'assurance responsabilité civile, à savoir les dommages résultant d'une faute intentionnelle ou d'une infraction pénale.</p> <p>Afin de garantir un degré de protection adéquat vis-à-vis des tiers et de l'Etat, le Gouvernement estime que le maintien de cet instrument est nécessaire.</p>	Pas de changement.

Art. 18	<p>Le CNJ et l'OAJ estiment que la limite devrait correspondre à l'âge AVS + 5 ans. Selon HelvEthica, la limite de 70 ans est trop élevée.</p>	<p>L'âge de 70 ans est objectif et est cohérent avec la fonction de juge suppléant. Il a été fixé en tant que limite supérieure et pas en considération avec l'âge AVS.</p>	Pas de changement.
Art. 22	<p>Selon le TC, cette disposition paraît problématique dans la mesure où la simple ouverture d'une procédure pénale justifie une communication. Cette norme est manifestement contraire au principe de proportionnalité. Des conditions et des voies de droit doivent être prévues.</p> <p>L'obligation de communiquer imposée à l'APEA déjà lorsqu'une procédure est ouverte par cette dernière semble également problématique au regard des dispositions du Code civil, notamment des art. 451 ss CC.</p>	<p>Après réexamen de cette question, il apparaît effectivement que l'article 22 mis en consultation pouvait être amélioré du point de vue du principe de proportionnalité et que l'obligation imposée à l'APEA n'était pas compatible avec les dispositions du Code civil</p> <p>Afin de répondre à la critique du manque de proportionnalité et pour coller au mieux aux exigences relatives à la protection des données, le Gouvernement propose de mieux cibler les décisions des autorités pénales et de l'APEA qui doivent être communiquées à la commission de surveillance du notariat ainsi que de préciser les finalités des communications en question. Il s'agit des décisions qui sont rendues nécessaires à l'accomplissement des tâches de la commission de surveillance découlant des articles 18, 19 et 21 LNot, à savoir celles qui provoquent l'extinction automatique de l'autorisation (art. 18, lettre d), qui peuvent entraîner le retrait de l'autorisation d'exercer le notariat (art. 19, lettre a) ou qui peuvent conduire à une suspension provisoire (art. 21, lettre a et b).</p> <p>Ainsi, en matière pénale, devront être communiquées à la commission de surveillance du notariat les décisions condamnant un notaire pour une infraction faisant l'objet d'une inscription au casier judiciaire (crimes ou délits), ainsi que les décisions ouvrant une procédure pénale lorsque le notaire est soupçonné d'avoir commis un crime ou une infraction contre le patrimoine ou constituant un faux. Dans cette seconde hypothèse, il s'agit d'infractions dont la gravité ou la nature justifie le prononcé d'une suspension provisoire.</p> <p>L'APEA devra, quant à elle, communiquer les décisions qui prononcent à l'encontre d'un notaire une mesure de protection de l'adulte, ainsi que celles ouvrant une procédure tendant à la privation partielle ou totale des droits civils. Une suspension</p>	Modification de l'article 22 avec adaptation du commentaire dans le tableau explicatif

		<p>provisoire doit pouvoir intervenir le plus rapidement possible lorsqu'un notaire risque d'être privé totalement ou partiellement de l'exercice de ses droits civils. Il est difficilement envisageable de le laisser continuer à instrumenter des contrats entre privés qui pour certains ont une influence sur le contenu des registres publics. S'agissant de cette autorité, une obligation de communication systématique n'est toutefois pas conforme au droit fédéral dont les articles 449c et 451 CC révisés sont entrés en vigueur le 1^{er} janvier 2024. De la sorte, l'article 22 sera adapté de manière à prévoir une obligation de communiquer à charge de l'APEA uniquement sur demande de la commission de surveillance du notariat.</p> <p>En revanche, la remarque du TC concernant le fait que des voies de droit devraient être prévues n'a pas été suivie. Les autorités énumérées à l'article 22 LNot ont une obligation légale de communiquer l'information à la commission de surveillance du notariat. Elles ne bénéficient d'aucune marge de manœuvre pour trancher la question de savoir si elles transmettent l'information ou non. Il s'agit d'une transmission obligatoire d'informations. Selon Poltier (POLTIER, L'entraide administrative interne, in : POLTIER/FAVRE/MARTENET, L'entraide administrative – Evolution ou révolution ?, 2019, p. 61 à 102.), en pareille situation, l'échange d'informations constitue un acte purement matériel non soumis à recours. En effet, l'autorité requise se borne à exécuter une obligation découlant de la loi, sur laquelle elle n'a pas de marge de manœuvre, de sorte qu'une décision de sa part n'a pas de sens (POLTIER, op.cit., p. 90 s). Il n'y a ainsi pas lieu de prévoir un droit d'être entendu pour le notaire concerné par la communication ni de voies de droit.</p> <p>L'article 22 sera reformulé de la manière suivante :</p> <p>¹ Dans le but de permettre à la commission de surveillance du notariat d'accomplir les tâches découlant des articles 18, 19 et 21, les autorités ci-dessous lui font les communications suivantes :</p> <p>a) les autorités pénales communiquent d'office les décisions condamnant un notaire pour une infraction faisant l'objet d'une inscription au casier judiciaire, ainsi que celles ouvrant une</p>	
--	--	--	--

		<p>procédure lorsque le notaire est soupçonné d'avoir commis un crime ou une infraction contre le patrimoine ou constituant un faux;</p> <p>b) les autorités compétentes en matière de poursuites et faillites communiquent d'office les avis de saisie, les décisions en matière de faillite ainsi que les actes de défaut de biens concernant un notaire;</p> <p>c) les autorités compétentes en matière de protection de l'adulte communiquent, sur demande, les décisions prononçant une mesure de protection à l'encontre d'un notaire, ainsi que celles engageant une procédure tendant à la privation totale ou partielle de l'exercice des droits civils;</p> <p>² La commission de surveillance du notariat et la Chambre des avocats se communiquent mutuellement leurs décisions en matière disciplinaire, y compris celles ouvrant une procédure, à l'encontre d'avocats également autorisés à exercer le notariat.</p>	
Art. 28	<p>Selon le CNJ, s'agissant des actes authentiques, ceux-ci doivent être indiscutablement déposés auprès du Registre foncier en vue de leur conservation. Par contre, il n'appartient vraisemblablement pas au Gouvernement de fixer les règles relatives au dépôt des testaments sous seing privé qui ont été confiés à la garde du notaire. Dans ce cas, il s'agit d'une activité purement accessoire et d'un mandat privé par lequel le notaire doit régler avec ses clients le sort des testaments qui lui ont été confiés.</p>	<p>Les cantons ont l'obligation d'instituer une autorité auprès de laquelle les testaments olographes peuvent être déposés (art. 555, al. 2, CC). Dans le canton du Jura, la loi d'introduction du Code civil suisse prévoit que les testaments olographes peuvent être déposés auprès des communes ou des notaires (art. 9 et 55b). Le notaire intervient ainsi en tant que dépositaire "officiel": à ce titre, il accomplit une tâche publique et non un mandat privé. Le dépôt vise à protéger contre la perte des testaments. Il est ainsi important de garantir la conservation de ces actes lorsqu'un notaire cesse de pratiquer. Il se justifie, dès lors, que la loi règle le sort des testaments olographes déposés chez un notaire qui cesse son activité notariale. La clause de délégation habilitant le Gouvernement à réglementer cette problématique est dès lors adéquate.</p>	Pas de changement.
Art. 29, al. 2	<p>Une majorité des membres du CNJ, l'OAJ et l'AJPF estiment qu'un notaire devrait pouvoir ouvrir une étude sur plusieurs sites. Selon l'AJPF, le notaire serait ainsi plus proche de sa clientèle.</p>	<p>Sur le plan intercantonal, il semble que les cantons de Fribourg et de Neuchâtel ne permettent pas d'avoir plus d'une étude. Berne, Vaud et Valais permettent l'ouverture d'études secondaires à certaines conditions ou selon autorisation du Département.</p>	Pas de changement.

		La conception de base du Gouvernement privilégie la vision selon laquelle le notaire est un officier public et que, sur cette question comme sur d'autres (ex. : interdiction d'exercer le notariat sous la forme d'une société commerciale ou interdiction d'exercer des activités accessoires commerciales ou industrielles), une approche libérale n'est pas souhaitée. Le fait de pouvoir ouvrir une étude sur un second site permettrait surtout au notaire d'augmenter sa clientèle et non de satisfaire au mieux les intérêts des clients. Il y a lieu de rappeler que, dans la pratique, beaucoup de contacts entre le notaire et les clients ont lieu par les moyens de télécommunications. Les autres instances consultées n'ont pas fait de remarque au sujet de l'interdiction d'ouvrir plusieurs études.	
Art. 31	Selon HelvEthica, il faudrait prévoir une obligation de fournir une estimation du temps (délai ?) nécessaire pour accomplir une mission envers un client et la possibilité que les clients soient indemnisés en cas de dépassement du délai.	Remarque isolée qui ne paraît pas en phase avec la pratique.	Pas de changement.
Art. 35	HelvEthica estime que l'obligation de renseigner ne doit rien coûter au citoyen et propose de rédiger l'alinéa 4 ainsi : Les renseignements juridiques basiques sont gratuits et font partie du mandat de base des notaires.	La rémunération du notaire est réglée à l'article 40 LNot. Les renseignements juridiques liés à l'instrumentation d'un acte sont compris dans l'émolument prévu pour l'acte en question. Il n'y a pas lieu de modifier la teneur de l'article 35 dans ce sens.	Pas de changement.
Art. 37	Pour HelvEthica, il faut supprimer l'interdiction pour le notaire de faire de la publicité.	L'article 37 constitue une règle standard en droit notarial suisse. L'interdiction de faire de la publicité imposée au notaire découle du fait que celui-ci, en tant qu'officier public, délégataire d'une tâche de l'Etat, ne peut se prévaloir de la liberté économique.	Pas de changement.
Art. 40	Pour HelvEthica, la rédaction d'un acte devrait faire l'objet d'un forfait, aujourd'hui les procédures étant très standardisées,	Remarque isolée qui remet en question tout le système des émoluments tel que prévu par le décret, système qui est validé par la très grande majorité des instances consultées.	Pas de changement.

	les différences entre les documents de la majorité des actes sont minimales.		
Art. 40, al. 6	<p>HelvEthica considère que des avances ne se justifient pas et propose de rédiger l'alinéa 6 de la manière suivante :</p> <p>Il peut exiger le versement d'une avance suffisante en cas de complexité accrue. En cas de certitude de financements suffisants au terme des démarches, aucune avance ne peut être exigée. Les frais de notaires ne doivent pas détériorer les conditions des personnes impliquées.</p>	La possibilité de demander des avances est une pratique répandue qui peut en particulier se justifier, dans le domaine notarial, ne serait-ce que parce que le notaire ne peut introduire une poursuite en cas de facture impayée qu'après avoir été relevé du secret professionnel.	Pas de changement.
Art. 40, al. 7, et art. 41	<p>Pour HelvEthica, il devrait y avoir une possibilité de réduire les émoluments et la possibilité de réduire les émoluments pour débiteurs modestes n'est pas assez précisée.</p> <p>Le PS propose que soit reformulé l'article 41 LNot s'agissant de la possibilité ("peut") de la commission de surveillance de réduire les émoluments et honoraires et s'étonne du fait que ce soit cette autorité qui autorise les réductions de tarif.</p> <p>Pour le PSCI, il n'est pas nécessaire que cette commission valide les réductions accordées par un notaire.</p>	<p>L'article 41 permet des réductions au cas par cas et paraît suffisant.</p> <p>Il est rappelé l'intérêt public à une absence de concurrence entre les notaires et également à une égalité de traitement entre les clients. C'est dans cette optique que, d'une part, l'article 40, alinéa 7, interdit aux notaires de modifier les tarifs et d'accorder des réductions et que, d'autre part, la réduction des émoluments pour les clients de condition modeste devra dorénavant être autorisée par la commission de surveillance et non plus par le notaire lui-même. La commission de surveillance aura une vision d'ensemble de la problématique et développera au fur et à mesure une pratique et des critères qu'elle pourra éventuellement codifier par le biais de directives, ce qui est de nature à permettre un traitement identique des clients.</p> <p>La forme potestative est liée au fait que la réduction des émoluments n'est pas automatique : la commission de surveillance statuera uniquement sur demande.</p>	Pas de changement.
Art. 43	HelvEthica souhaite la suppression de cette disposition.	Le droit de rétention est une notion prévue par le droit civil (art. 895 CC). Par ailleurs, le notaire, du moment qu'il est requis pour dresser un acte et qu'il n'a, en principe, pas le droit de refuser de	Pas de changement.

		prêter son concours, a droit au paiement de ses émoluments. La disposition en question est justifiée.	
Art. 50	Pour HelvEthica, l'absence de représentants de la société civile dans la commission de surveillance pose un problème d'équité et cette commission de surveillance devrait être exclusivement composée de personnes n'ayant aucun conflit d'intérêts et émanant exclusivement de la société civile.	La composition de la commission prévue par cette disposition est de nature à assurer l'impartialité de l'autorité de surveillance directe sur les notaires. Il est en outre nécessaire qu'elle regroupe des personnes ayant une connaissance suffisante de la profession.	Pas de changement.
Art. 52	Le PLRJ est opposé au fait que les inspecteurs puissent être des employés de l'Etat pour éviter de devoir engager du personnel supplémentaire.	Il est rappelé que selon l'article 54, alinéa 2, le coût des inspections est supporté par les notaires. L'effet sera neutre sur les comptes de l'Etat.	Pas de changement.
Art. 52 à 55	Pour le CNJ et l'OAJ, il faudrait préciser dans la loi que les inspections ne doivent pas déboucher sur une recherche à des fins fiscales concernant tant le notaire que ses clients.	L'article 55, alinéa 2, prévoit que les inspecteurs ne sont pas soumis à l'obligation de renseigner prévue par la législation fiscale pour les constatations faites dans le cadre de l'inspection des études. Le commentaire indique à ce sujet que la surveillance doit se concentrer sur le bon exercice de l'activité notariale et ne doit pas conduire à une forme de contrôle fiscal sur les clients des notaires. Au vu de ces éléments, le projet paraît, en l'état, préserver suffisamment les intérêts en jeu. Il n'y a ainsi pas de crainte à ce que les inspecteurs se muent en agents du fisc et il n'apparaît pas nécessaire de préciser plus cela dans la base légale.	Pas de changement.
Art. 59	HelvEthica déplore que rien ne soit prévu en faveur du citoyen qui aurait subi des dommages ou des surfacturations. Toujours selon HelvEthica, que des amendes soient en sus encaissées par l'Etat le rend une fois de plus bénéficiaire quelle que soit la situation.	Comme dans toutes les professions soumis à un contrôle disciplinaire, l'amende est une peine prévue par la législation, celle-ci revenant à l'Etat. Le client lésé peut, quant à lui, élever des prétentions en responsabilité civile contre le notaire fautif. En outre, un client qui estimerait que sa facture ne correspond pas à ce que le notaire est en droit de facturer a la possibilité de recourir à la taxation officielle des émoluments selon l'article 44 LNot.	Pas de changement.

Art. 70	L'AJPF souhaiterait que la procédure d'instrumentation d'un acte puisse se dérouler par visioconférence.	Une telle proposition n'émane pas des notaires alors qu'ils sont les premiers concernés. Selon la doctrine, les actes de déclaration (p.ex. les contrats) qui recouvrent la plupart des actes authentiques, ne peuvent pas être passés par vidéoconférence, cela en raison du principe de l'unité de l'acte qui postule que les parties doivent être simultanément présentes lors de l'instrumentation.	Pas de changement.
Art. 76	Selon le TC, l'exclusion de la voie de l'opposition ne paraît pas adéquate. Celle-ci a l'avantage de prendre en compte notamment des éléments qui n'avaient pas été examinés auparavant et qui pourraient relever de l'opportunité. Il est rappelé que la procédure d'opposition est la règle dans le Code de procédure administrative et qu'il n'y a aucune raison justifiant d'y déroger dans le cas présent.	<p>Il est relevé que le Code de procédure administrative permet à des lois spéciales d'exclure la procédure d'opposition (art. 95, lettre l, Cpa).</p> <p>L'article 76 est calqué sur la procédure applicable aux avocats (art. 39, al. 3, de loi sur le profession d'avocat; RSJU 188.11). La voie de l'opposition est exclue pour les décisions rendues par la Chambre des avocats. La commission de surveillance du notariat et la Chambre des avocats sont toutes deux des autorités de surveillance et il n'y a pas de raison de faire une différence entre ces deux autorités sur cette question.</p>	Pas de changement.
Nouvelles dispositions souhaitées	Le CNJ et l'OAJ souhaitent que la législation précise expressément la compétence territoriale des notaires jurassiens : seul le notaire jurassien doit pouvoir instrumenter des actes authentiques sur le sol cantonal.	<p>L'article 5, alinéa 1, LNot prévoit que le notaire peut instrumenter sur l'ensemble du territoire cantonal. Il est commenté dans le tableau explicatif en ces termes :</p> <p><i>En ce qui concerne le lieu de l'instrumentation, un notaire ne peut en principe instrumenter que sur le territoire pour lequel une autorisation d'exercer le notariat lui a été accordée. A cet égard, le premier alinéa reprend l'art. 2 de la loi actuelle en prévoyant une seule et unique circonscription couvrant l'ensemble du territoire cantonal.</i></p> <p>De surcroît, il découle de l'article 55 T.f. CC et de la doctrine y relative qu'un notaire ne peut instrumenter valablement que dans le canton qui lui a accordé la compétence d'établir des actes authentiques.</p> <p>Un canton ne saurait, au risque de violer la souveraineté d'un autre canton, conférer à "ses" notaires le droit d'instrumenter librement sur le territoire de celui-ci; il ne peut le faire que dans la</p>	Pas de changement du texte légal, mais le commentaire de l'article 5 est complété avec les précisions apportées ci-contre.

		<p>mesure où l'autre canton l'y autorise (MICHEL MOOSER, Le droit notarial en Suisse, 2^e édition, Staempfli Editions SA Berne, n° 481).</p> <p>Ainsi, sur la base de l'article 5, alinéa 1 LNot, seul un notaire jurassien peut instrumenter sur le sol jurassien, sous réserve de la possibilité pour le Gouvernement de conclure des accords intercantonaux de réciprocité en ce qui concerne les actes authentiques relatifs aux droits réels, tel que cela est prévu par l'article 5, alinéa 3.</p>	
	Le Centre Jura s'étonne de l'absence de disposition transitoire en lien avec l'arrivée de Moutier	Actuellement, les principes qui permettront aux notaires établis à Moutier de pratiquer le notariat dans notre canton ne sont pas encore connus. Des discussions sont en effet encore en cours. Au besoin, le moment venu un message complémentaire sera adressé au Parlement afin de compléter la législation.	Pas de changement.
DENot			
Art. 4	Le PCSI estime que la recommandation de la SPr contre l'augmentation du tarif horaire devrait être respectée.	Le tarif horaire de 250 francs est maintenu conformément à la prise de position du Gouvernement quant à la recommandation de la SPr. Il est renvoyé sur ce point au rapport de consultation, lettre C, chiffre 3.	Pas de changement.
Art. 8 (PPE) et art. 15 (sociétés de capitaux, ...)	Pour le PEV, la mention « aucune hausse n'est proposée » mériterait probablement d'être corrigée dans la mesure où il apparaît clairement que les émoluments prélevés sur les opérations réalisées par des sociétés ou des PPE sont en très forte augmentation pour des montants investis allant jusqu'à 1.2-1.5 MCHF.	<p>Cette remarque est pertinente s'agissant de la hausse du tarif pour les PPE et les sociétés. Pour les deux types d'acte, la hausse est valable pour des valeurs allant jusqu'à un montant de 2 millions de francs. Au-delà de 2 millions de francs, le nouveau tarif se révèle toutefois plus bas que le tarif actuel.</p> <p>Le passage du rapport de consultation relevant : "<i>De la sorte, aucune hausse n'est proposée, sous réserve des planchers, souvent bas, qui ont été quelque peu relevés, et la courbe des tarifs ainsi que les plafonds existants ont, en général, été réduits de manière significative</i>" sera quelque peu revu sur la base de l'analyse qui précède.</p>	Adaptation du message
Art. 21 (Evaluation)	Imposer aux notaires d'établir une double facturation, à savoir celle qui relèverait de	Le Gouvernement juge la mesure proposée opportune, car elle permettra de s'assurer que le nouveau tarif ne conduit pas à	Pas de changement.

<p>des effets du nouveau tarif)</p>	<p>l'ancien droit et celle qui relève du nouveau droit est un oxymore.</p> <p>Le PS aimerait que les trois indicateurs que sont la difficulté de l'affaire, le temps employé et la responsabilité encourue, soient recensés pour l'évaluation, et pas seulement le temps.</p>	<p>pratiquer des émoluments plus élevés qu'auparavant. Au demeurant, cette mesure est proportionnée; elle ne devrait occasionner qu'un léger surcroît de travail aux notaires.</p> <p>Les émoluments calculés selon le nouveau tarif tiendront compte des trois critères ci-contre. Nous renvoyons à ce sujet à l'article 5 DENot. Ainsi, pour un acte recensé dans le cadre de l'évaluation, que les émoluments soient calculés selon l'ancien ou selon le nouveau tarif, le temps consacré à l'affaire, la difficulté de celle-ci et la responsabilité encourue seront parfaitement identiques. On ne voit ainsi pas en quoi il serait pertinent de fournir des indications concernant les trois critères pour faire la comparaison entre les deux tarifs.</p> <p>Le critère du temps employé retenu ici découle de la recommandation de la SPr qui estime que le nombre d'heures devrait être noté pour limiter la nouvelle liberté donnée aux notaires dans la fixation des tarifs.</p> <p>De surcroît, selon le Gouvernement, le temps consacré à l'affaire tient déjà compte en partie de la difficulté de l'affaire et de la responsabilité encourue par le notaire, de sorte qu'il est le critère prépondérant pour déterminer le tarif dans le cadre de la fourchette. Il est aussi le seul critère qui puisse permettre de comparer de manière simple les deux tarifs et ainsi d'évaluer les effets de l'introduction du tarif sous forme de fourchette.</p> <p>De la sorte, il est proposé de ne retenir que le critère du temps employé, l'idée, au final, étant de s'assurer que le nouveau tarif ne conduit pas, de manière globale, à facturer plus d'émoluments qu'avec le tarif ad valorem et non pas d'analyser, pour chaque acte facturé par un notaire, si les trois critères ont été appliqués et pondérés correctement.</p>	
<p>Remarques générales relatives au DENot (cf. chiffre II, lettre B ci-dessus.).</p>	<p>Le rapport de consultation est suffisamment étayé s'agissant de la manière dont les tarifs proposés ont été arrêtés. De l'avis du Gouvernement, les arguments qui ont conduit à maintenir le tarif ad valorem de manière générale, à proposer un tarif sous forme de fourchettes pour certains cas particuliers, à instaurer des</p>	<p>Pas de changement.</p>	

	plafonds ou encore à rehausser les minima restent pertinents. Pour éviter d'inutiles redites, il est renvoyé au tableau comparatif et au rapport de consultation. Le Gouvernement propose le maintien du statu quo.	
Remarque s'agissant de l'absence d'indication sur la structure des actes effectués par les notaires	Les données à disposition ne permettent pas de fournir ces indications. Le registre foncier l'a fait sur une année pour les ventes et les gages immobiliers; il n'est guère possible d'aller au-delà. Par ailleurs, quantité d'actes sont instrumentés par les notaires sans être déposés auprès d'un registre.	
Remarque concernant la baisse de rémunération des notaires Le PS aimerait savoir, notamment s'agissant des ventes immobilières, pour quelles valeurs d'immeubles (en reprenant les montants utilisés pour définir les tranches à l'article 6 du projet de décret) les factures auraient été plus basses et pour lesquelles potentiellement plus hautes avec le projet par rapport à la législation actuelle.	Il est renvoyé à l'annexe 3 du rapport de consultation concernant les ventes immobilières. Ce document établit une comparaison, avec des courbes et des exemples chiffrés, entre les émoluments facturés actuellement et ceux qui le seraient sur la base du projet, dans une trentaine de situations pour des valeurs de transaction allant de 20'000 francs à plus de 13 millions de francs. Les annexes 4 à 6 présentent une même comparaison pour les cédules hypothécaires, les PPE et les sociétés.	
Remarque s'agissant l'absence de compétence de la SPr pour se prononcer sur le nouveau tarif	L'autorité fédérale compétente a estimé qu'il lui revenait d'être consultée en la matière. Le Gouvernement n'a pas souhaité se confronter à ladite autorité et s'est rangé à son avis quant à sa sphère de compétence, en particulier en constatant que le surveillant des prix était intervenu dans d'autres cantons au sujet du tarif des notaires. Le Gouvernement a également jugé opportun de connaître l'avis de cette autorité sur son projet.	
Avis d'un citoyen à titre individuel Celui-ci reprend en substance les remarques de la Surveillance des prix.	Pour le positionnement du Gouvernement quant aux recommandations de SPr, cf. rapport de consultation, lettre C, chiffre 3.	Pas de changement.