



Schweizerische Eidgenossenschaft  
Confédération suisse  
Confederazione Svizzera  
Confederaziun svizra

Département fédéral de justice et police DFJP

**Office fédéral de la justice OFJ**  
Domaine de direction Droit privé

**Code civil suisse**  
**(Modification relative à la forme authentique)**  
**Avant-projet de décembre 2012**

**Résumé des résultats de la procédure de consultation**

**Décembre 2013**

## Table des matières

1	Généralités	3
2	Liste des avis exprimés	3
3	Evaluation générale de l'avant-projet	3
3.1	Bref résumé du rapport relatif aux résultats de la consultation	3
3.2	Exigences minimales du droit fédéral relatives à la forme authentique	3
3.3	Instrumentation électronique	6
3.4	Remarques de principe	8
4	Dispositions de l'avant-projet	9
4.1	Forme authentique. Définition (art. 55)	9
4.2	Règles cantonales (art. 55a)	10
4.3	Formation des officiers publics (art. 55b)	11
4.4	Actes authentiques en langue étrangère (art. 55c)	13
4.5	Obligation d'instrumenter (art. 55d)	14
4.6	Devoir d'information (art. 55e)	16
4.7	Impartialité (art. 55f)	17
4.8	Devoir de véracité (art. 55g)	19
4.9	Secret professionnel (art. 55h)	19
4.10	Procédure principale en cas d'instrumentation d'actes juridiques. Déroulement (art. 55i)	20
4.11	Unité de l'acte (art. 55j)	23
4.12	Application de la procédure fédérale en lieu et place de la procédure cantonale (art. 55k)	25
4.13	Inexistence de l'acte (art. 55l)	26
4.14	Reconnaissance de l'acte (art. 55m)	28
4.15	Instrumentation électronique. Actes authentiques, expéditions et légalisations électroniques (art. 55n)	35
4.16	Equivalence entre la forme électronique et la forme papier (art. 55o)	37
4.17	Registre suisse des officiers publics (art. 55p)	37
4.18	Conservation et enregistrement (art. 55q)	39
4.19	Exigences techniques (art. 55r)	42
4.20	Emoluments (art. 55s)	43
4.21	Responsabilité (art. 55t)	44
	Liste des organismes ayant répondu / Verzeichnis der Eingaben / Elenco dei partecipanti	46

## 1 Généralités

La procédure de consultation concernant l'avant-projet de modification du code civil suisse relative à la forme authentique de décembre 2012 s'est déroulée du 14 décembre 2012 au 26 mars 2013. Les cantons, les partis politiques représentés à l'Assemblée fédérale, les organisations faîtières suisses des communes, des villes et des régions de montagne, de l'économie et ainsi que d'autres milieux concernés ont été invités à y participer.

26 cantons, 5 partis politiques et 14 associations et organisations faîtières qui y ont été officiellement invitées ont pris position. En outre, 16 participants non officiels ont également fait part de leur avis.

La Conférence des directrices et directeurs des départements cantonaux de justice et police, l'Union patronale suisse, la Société suisse des employés de commerce, les Juristes démocrates de Suisse ainsi que le Tribunal administratif fédéral ont expressément renoncé à exprimé leur avis.

## 2 Liste des avis exprimés

Voir annexe.

## 3 Evaluation générale de l'avant-projet

### 3.1 Bref résumé du rapport relatif aux résultats de la consultation

#### *Exigences minimales du droit fédéral*

La «mise à jour» des exigences minimales du droit fédéral relatives à la forme authentique est approuvée en majorité, bien que courte s'agissant des cantons.

Ainsi : AG, BL, BS, GR, LU, NE, NW, OW, SG, SH, SZ, ZG, ZH; EVP, SP, SVP; économie suisse, SAV, SBV, SGB, SGV, SV, Uni LU, Uni NE, VSGV. *Contra*: c'est-à-dire contre les exigences minimales du droit fédéral: AI, BE, FR, GE, GL, JU, SO, TG, TI, UR, VD, VS; CVP, FDP; SNV, SSN, Uni BE, Uni GE, Unil.

A l'inverse, la libre circulation des actes authentiques en matière immobilière est rejetée en majorité.

Ainsi : AI, AR, BE, BS, FR, GE, GL, GR, JU, NE, NW, SG, SH, SO, SZ, TG, TI, UR, VD, VS, ZG, ZH; CVP, FDP, SVP; SNV, Uni BE, Uni GE, Unil, VSGV. *Contra*, c'est-à-dire en faveur de la libre circulation: AG, BL, LU, OW; EVP, SP; économiesuisse, SAV, SBV, SGB, SGV, SV, Uni LU, Uni NE.

#### *Minute électronique*

Un nombre important de participants à la procédure de consultation approuve l'extension à la minute de la possibilité d'instrumenter des actes authentiques par voie électronique.

Ainsi : AG, BL, GR, LU, NE, OW, SG, SH, UR, VS, ZG, ZH; CVP, FDP, SP, SVP; économiesuisse, SAV, SGB, SGV, SV, Uni NE. *Contra*: c'est-à-dire contre la minute électronique: AI, AR, BE, BS, BS, FR, GE, GL, JU, NW, SO, SZ, TG, TI, VD; EVP; SBV, SNV, SSN, Uni BE, Uni GE, Unil, BSGV.

### 3.2 Exigences minimales du droit fédéral relatives à la forme authentique

#### **Approbation**

La réglementation proposée est approuvée dans son principe (AG, BL, BS, GR, LU, NE, NW, OW, SG, SH, SZ, ZG, ZH; EVP, SP, SVP; économiesuisse, SAV, SBV, SGB, SGV, SV; Uni LU, Uni NE, VSGV).

De même : CNN, Häusermann.

Dans sa grande majorité, l'avant-projet est convaincant, même s'il n'y a pas urgence à codifier les exigences minimales du droit fédéral relatives à la forme authentique (Inspektorat ZH).

La direction générale du projet de reprendre dans le code civil les exigences minimales du droit fédéral relatives à la forme authentique mérite d'être approuvée. Quiconque lit aujourd'hui le texte légal de l'article 55, alinéa 1, tit. fin. CC est en effet induit en erreur: selon cette disposition, ce sont les cantons qui déterminent pour leur territoire les modalités de la forme authentique. La réalité juridique est cependant autre: au cours des dernières décennies, le Tribunal fédéral a relativisé la liberté législative des cantons sur des points importants en établissant des exigences minimales du droit fédéral non écrit relatives à la forme authentique. Pour des motifs de clarté et de sécurité du droit à l'égard des citoyens et de ceux qui doivent interpréter le droit, ces règles devraient apparaître dans la loi (Uni LU).

### **Indifférence**

Le projet soumis n'apporte ni avantage ni inconvénient (AR).

### **Rejet**

La réglementation proposée est rejetée (AI, BE, FR, GE, GL, JU, SO, TG, TI, UR, VD, VS; CVP, FDP; SNV, SSN, Uni BE, Uni GE, Unil).

De même: BN, BNV, CP, IGS, NBS, NPBS, ONT, PLR VD, Vischer, WNV.

Pour autant que la Confédération maintienne son projet: il convient de procéder à une analyse approfondie des dispositions cantonales actuelles relatives au notariat et de faire élaborer par une commission d'experts un nouveau projet séparé de loi fédérale sur le notariat (BN); il convient de remanier complètement les dispositions prévues relatives à la forme authentique, en incluant des experts dans le domaine du droit des actes authentiques et de la pratique notariale (NPBS); il convient de reformuler les dispositions de manière à donner le mandat aux cantons de libeller leurs lois cantonales de manière à contenir les exigences minimales du droit fédéral (NBS, Vischer).

Le projet doit être abandonné en raison de son inadéquation, sa rigidité paralysant tout développement cantonal de la forme authentique, son effet de nivellement par le bas et l'affaiblissement de la portée protectrice de la forme authentique (Unil).

### *Le droit actuel a fait ses preuves*

Le droit actuel – et donc la répartition des tâches en matière de forme authentique entre la Confédération et les cantons, en relation avec la jurisprudence du Tribunal fédéral – a fait ses preuves; il faut rejeter une limitation des compétences cantonales (FR, GE, TI, UR; CVP, FDP; SNV, Uni BE, Uni GE) ainsi qu'un affaiblissement du notariat latin (FR).

Une codification des exigences minimales du droit fédéral – qui n'a été demandée par personne (FDP) – reconnues par la doctrine et la jurisprudence relatives à la forme authentique n'est pas nécessaire (SO, TG; CVP, FDP; SNV, SSN), car ces exigences ont déjà été transposées comme une évidence dans les législations cantonales sur le notariat (SO; CVP; SNV, Uni BE), par ex. le devoir d'information, d'impartialité et de véracité (SO). Le droit cantonal relatif à la forme authentique n'est pas sujet à critiques (FDP). Par rapport à l'objectif de maintenir le CC succinct, l'adoption des articles 55–55m tit. fin. CC apparaît superflue (CVP).

Le notariat en Suisse se caractérise par un très haut niveau de qualité et n'a nul besoin d'exigences minimales du droit fédéral. Le notariat qui repose sur le droit cantonal fonctionne de manière fiable. Aujourd'hui déjà, des actes notariés dressés dans un canton sont reconnus et exécutés dans les autres cantons sans problème. On doit ainsi mentionner, par exemple, les simples légalisations, les actes successoraux, mais également les procès-verbaux d'assemblées dans le domaine du droit des sociétés et du registre du commerce et même les actes tels que les contrats de transfert de patrimoine prévoyant le transfert d'immeubles extérieurs au canton (Vischer).

Les destinataires des exigences minimales proposées ne sont pas des citoyens à la recherche de règles de droit, mais des personnes parfaitement qualifiées dans ce domaine – par des études universitaires et des stages comparables –; ces personnes n'ont pas besoin du «livre de recettes juridique» proposé (WNV).

#### *Insécurité juridique due aux difficultés de délimitation par rapport au droit fédéral*

Parallèlement aux exigences minimales codifiées, le droit cantonal continuerait d'exister sans changement. Cela est discutable car cela pourrait donner lieu à maintes reprises à des problèmes de délimitation qui ne sont pas faciles à résoudre (GL, TI, VD). Il en résulte une coexistence non clarifiée du droit fédéral et du droit cantonal concernant la procédure d'instrumentation des actes authentiques. Cela complique, pour l'officier public, la conduite d'une procédure d'instrumentation réglée de manière claire et compréhensible, influence, pour les autorités de surveillance cantonales, la surveillance du fonctionnement normal de la procédure notariale et surtout, affaiblit la sécurité du droit au détriment des clients des notaires et des autorités chargées des registres (Uni BE). Le projet conduit à une grande insécurité juridique, (GE, VD; Uni BE), notamment parce que les normes ont un contenu imprécis (VD). Même si une codification des exigences minimales du droit fédéral concernant la forme authentique doit, en elle-même, être approuvée, l'avant-projet ne parvient pas à garantir la sécurité du droit souhaitée. En particulier, les règles concernant l'impartialité sont trop sommaires, tandis que les dispositions concernant les devoirs d'information et de véracité sont lacunaires (VS). Il existe un doute sur la question de savoir si le projet se rapporte à tous les actes authentiques ou seulement à l'instrumentation des déclarations de volonté (TI). Le projet n'indique pas clairement si ce sont les cantons qui seront à même de fixer des exigences supplémentaires et il n'est pas précisé s'il est prévu de compléter cette loi par une ordonnance du Conseil fédéral; dans ce contexte, une loi fédérale devrait régler de manière précise la répartition des tâches entre la Confédération et les cantons sur le sujet (JU).

#### *Codification d'exigences minimales a priori impossible ou inadéquate*

La jurisprudence du Tribunal fédéral ne définit pas de manière claire et sans équivoque les exigences minimales du droit fédéral concernant l'acte authentique. En outre, l'avant-projet repose sur l'opinion d'une partie de la doctrine, que d'autres auteurs réfutent parfois de manière décidée (VD).

Les exigences minimales des devoirs professionnels des officiers publics ne sont, dès le départ, pas codifiables. La jurisprudence peut fixer des standards minimaux de manière adaptée à chaque cas avec la flexibilité requise, ce que la législation ne peut faire en tant qu'acte général et abstrait (Uni BE).

#### *Nivellement par le bas*

Si l'on codifie les exigences minimales concernant l'acte authentique, le Tribunal fédéral restera strictement lié par la nouvelle législation. Il n'y aura pas de place pour un développement du droit; à la fin, il n'existera plus que les exigences minimales, ce qui conduira à un nivellement par le bas (SNV, Uni BE).

#### *Loi fédérale sur la forme authentique exhaustive en lieu et place d'exigences minimales*

Un ancrage dans la loi des exigences minimales du droit fédéral reconnues par la doctrine et la jurisprudence est en porte-à-faux avec l'unification du droit procédural effectuée par le code de procédure civile suisse. La logique commanderait de réglementer de manière exhaustive l'instrumentation des actes authentiques dans une loi fédérale à part (GL).

Une fois que l'on aura créé la compétence fédérale, il conviendra d'élaborer une loi fédérale exhaustive au sujet de la forme authentique. A l'instar de la loi sur les avocats, l'acte législatif devrait également régler, conformément aux principes en la matière, les procédures notariales, le contenu minimal des actes, la formation, la procédure disciplinaire et la surveillance, les émoluments et la responsabilité, etc. (BE).

### **3.3 Instrumentation électronique**

#### **Approbation**

L'instrumentation électronique des actes authentiques telle qu'elle est proposée est approuvée (AG, BL, GR, LU, NE, OW, SG, SH, UR, VS, ZG, ZH; CVP, FDP, SP, SVP; economie-suisse, SAV, SGB, SGV, SV, Uni NE).

De même: BNV, Häusermann, Inspektorat ZH.

#### *Cyberadministration*

L'introduction de la minute électronique constitue une contribution importante à la cyberadministration (SV). Elle représente un pas en avant innovateur, inéluctable et exigeant en direction d'une instrumentation exclusivement électronique des actes authentiques, qui mérite une approche prudente (NE).

Le projet doit être considéré comme un effort fait par le législateur en vue d'encourager un commerce électronique moderne, efficace et favorable à l'économie, en créant un cadre juridique et en utilisant des techniques d'information et de communication actuelles (economie-suisse).

#### *Absence de rupture de medium*

Il faut saluer la possibilité d'introduire sans restriction l'instrumentation électronique des actes (BL). Les modifications proposées fonctionnent et constituent une approche logique sans rupture de medium (SP). Les avantages en temps et en argent découlant de l'absence de rupture de medium (CVP, SP, SVP; economiesuisse) sont bénéfiques pour les clients des notaires (NE).

#### **Propositions de compléments**

##### *Droit transitoire*

Compte tenu des effets parfois importants du projet législatif pour les cantons, il convient de prévoir des délais transitoires assez longs (SH).

##### *Instrumentation à distance*

En droit commercial, la globalisation augmente le besoin de faire, par exemple, tenir les assemblées générales simultanément en plusieurs lieux. Il faut saluer l'inscription dans la loi de la possibilité d'instrumenter des actes à distance, qu'il serait avantageux d'introduire dans le code des obligations. Il faut par contre rejeter l'instrumentation d'une assemblée générale se déroulant entièrement de manière virtuelle (Inspektorat ZH).

#### **Rejet**

La réglementation proposée est rejetée (AI, AR, BE, BS, FR, GE, GL, JU, NW, SO, SZ, TG, TI, VD; EVP; SBV, SNV, SSN, Uni BE, Uni GE, Unil, VSGV).

De même: BN, CNN, CP, Lehmann, NBS, NPPS, ONT, PLR VD, Vischer, WNV.

#### *Nécessité*

On peut se demander si des actes authentiques purement électroniques sont véritablement nécessaires (BS, GE, JU; SSN, VSGV). L'importance donnée aux actes authentiques électroniques est surestimée (BS; VSGV). Tout ce qui est faisable techniquement n'est pas nécessairement judicieux. On doit constater un poids grandissant de l'informatique et une inclination à centraliser auprès de la Confédération les banques de données (EVP). L'électronique recèle des risques considérables (SSN). On devrait se focaliser sur la sécurité du droit (AR) et sur les besoins du public (BS). Dans ce contexte, il existe un besoin de clarification (AR).

La question du sens et de l'utilité d'une forme d'instrumentation purement électronique se pose (SO, VD). Il est possible qu'on doive faire une distinction entre les instrumentations en

droit des sociétés et celles dans le domaine privé, par ex. en ce qui concerne les immeubles, les contrats de mariages ou les pactes successoraux (AR).

Un besoin d'instrumentation électronique peut exister pour les légalisations électroniques ainsi que pour les instrumentations portant sur des faits, mais non pour les déclarations des parties (Vischer). L'instrumentation des contrats ne constitue pas une activité de masse, raison pour laquelle il n'y a pas besoin d'instrumentation électronique (Lehmann).

#### *Nécessité des nouvelles dispositions*

Etant donné que les bases légales cantonales existent déjà pour des expéditions électroniques, les dispositions fédérales dans ce domaine ne sont pas nécessaires (TG). Il est suffisant que la Confédération puisse prescrire les exigences techniques (AI). En raison du nombre et de la fréquence des révisions des divers actes législatifs d'ordre technique, il est difficile pour les cantons de suivre le rythme des développements et de procéder aux adaptations nécessaires (GE). Des modifications législatives, en particulier lorsqu'elles impliquent des adaptations techniques des systèmes, créent pour les cantons une surcharge considérable et engendrent des coûts qui ne sont pas négligeables (BS, VD; EVP; VSGV).

#### *Moment*

Eu égard à la sécurité du droit et au fait que le registre foncier est toujours encore tenu partiellement sur papier, une renonciation totale à la minute sur papier est prématurée (FR, GE). Le temps n'est pas mûr pour introduire une minute électronique (NW, SZ). Seul un petit nombre de personnes est aujourd'hui en mesure d'effectuer une signature électronique (BS; EVP) qualifiée ou le sera à moyen ou à long terme (VSGV). Les actes authentiques purement électroniques ne vont pas non plus supplanter les actes sur papier à plus ou moins brève échéance (AR, SO). Il convient tout d'abord de réunir les expériences faites (BE) avec la réquisition électronique ou avec l'expédition électronique (BS, NW). Il n'existe pas encore d'expérience à ce sujet, de sorte qu'il n'est pas possible de dire si cette nouvelle forme a véritablement fait ses preuves. De telles expériences doivent absolument exister et être évaluées avant d'introduire la nouveauté constituée par la minute électronique (VSGV).

#### *Efficiences*

La procédure d'instrumentation des actes authentiques électroniques est compliquée et suppose une infrastructure idoine tant chez l'officier public que chez les parties à l'acte (SO). En les rendant électroniques, la procédure d'instrumentation et la forme authentique en pâtissent (SSN) sans que cela contribue d'aucune manière à la sécurité du droit (GE). On ne voit pas en quoi il y aura un gain de temps, car les parties au contrat doivent être présentes personnellement au cours de l'instrumentation (BS). Les gains d'efficacité et de temps escomptés - dont bénéficieront avant tout les officiers publics et les administrations concernées - s'effectueront en définitive au détriment des parties et, singulièrement, aux dépens des plus inexpérimentées d'entre elles (Uni GE).

Les résultats et les expériences dans le domaine des transactions électroniques sont décevants. La poste va beaucoup plus vite; beaucoup de registres exigent tout simplement de continuer d'utiliser la poste (Vischer).

#### *Absence de rupture de médium*

Aujourd'hui, on ne travaille nulle part sans rupture de médium, car les parties souhaitent avoir un exemplaire sur papier aussi bien lorsqu'elles lisent l'acte elle-même que lorsque l'acte est lu devant elles (SNV). Quantitativement, une activité sans rupture de médium ne deviendra un sujet de discussions qu'au moment où les cantons auront non seulement autorisé mais déclaré obligatoire les transactions électroniques (SNV). L'actuelle rupture de médium ne doit pas vraiment être considérée comme un inconvénient (AR, SO). Chacun sait que surviennent parfois des différences inexplicables entre le texte à l'écran et le texte imprimé (GE).

Tant que des expéditions sur papier demeureront nécessaires pour les parties privées, ce qui sera le cas à juste titre pendant encore des décennies, une rupture de medium restera inévitable (BN). La minute sur papier devra inévitablement coexister longtemps avec la forme électronique. On peut par exemple penser à l'appel en urgence du notaire qui instrumente les dernières volontés d'une personne à l'hôpital. On voit mal comment il pourrait instrumenter un acte de manière entièrement électronique dans une telle situation (CNN).

#### *Objet et portée de l'avant-projet*

Une loi fédérale globale sur la forme authentique est nécessaire (BE). L'avant-projet n'aide pas à l'émergence de l'instrumentation électronique des actes authentiques (Uni BE).

La tâche de coordination de la Confédération consiste uniquement à établir des bases techniques et leur utilisation afin de permettre un traitement uniforme des actes électroniques dans les registres, et non à créer une procédure unifiée. D'ailleurs, pour dresser des actes sur des supports électroniques, il n'est nul besoin de base légale supplémentaire au sens formel. Son admissibilité de principe résulte déjà de l'article 14, alinéa 2<sup>bis</sup>, CO. Le projet législatif doit être ramené à la nécessité d'introduire et d'encourager les transactions électroniques (SNV).

### **3.4 Remarques de principe**

#### *Systématique*

On peut se demander si le titre final du CC est l'endroit approprié pour ces nouvelles dispositions; on devrait plutôt examiner si le droit fédéral relatif à la forme authentique ne devrait pas plutôt figurer dans un acte législatif à part (AR, OW, ZH; Uni BE) ou dans une section particulière du CC ou du CO (AR). La réglementation proposée ne doit pas être placée dans le titre final du CC (BS), où elle constitue un corps étranger (SSN), mais dans la partie principale du CC; un tel emplacement tiendrait davantage compte de la valeur et de l'importance de la forme authentique que ce «débarras situé dans l'arrière-cour de l'architecture législative». Le mieux serait de ranger ces règles juste après celles relatives au registre foncier, c'est-à-dire dans de nouveaux articles 978 ss CC (BS).

Il existe de bonnes raisons de régler cette matière dans le titre final du CC. Il n'est, en effet, pas inusuel de prévoir des dispositions de procédure de droit public en lien avec le droit privé dans le CC ou le CO, par ex. des dispositions protectrices de l'enfant ou de l'adulte, du droit du registre foncier ou du registre du commerce (Inspektorat ZH).

#### *Loi sur la forme authentique*

Pour autant que l'on approuve le principe d'une codification des exigences minimales, on devrait examiner s'il conviendrait d'élaborer une loi fédérale sur le notariat – en prévoyant la base constitutionnelle nécessaire –. Cela serait cohérent, maintenant que la procédure civile et la procédure pénale ont déjà été unifiées sur le plan fédéral (BL).

#### *Règles particulières concernant le droit successoral*

L'élaboration d'une disposition relative au déroulement de l'instrumentation dans la procédure principale offre l'opportunité de réexaminer si les règles en matière successorale en tant que telles, qui sont également de droit fédéral, sont encore opportunes et praticables. La forme générale prévue par le droit fédéral (art. 55i AP tit. fin. CC) et l'instrumentation prévue en droit des successions devraient être harmonisées, d'autant plus que cette dernière, en raison de sa relative complexité – soit la procédure elle-même ainsi que le concours de témoins de même que les attestations nécessaires – aboutit constamment à des vices de forme. Il serait opportun que cette harmonisation ait lieu à présent, dans le cadre de l'élaboration des articles 55 ss tit. fin. CC, et non qu'elle soit reportée à une date indéterminée, à l'occasion d'une réforme plus large du droit des successions (Uni LU).



Au lieu de permettre, par exemple, l'instrumentation des acquisitions immobilières selon la procédure prévue pour les pactes successoraux sur la base de l'article 55k AP-CC relatif à l'application de la procédure fédérale en lieu et place de la procédure cantonale, il serait plus judicieux d'abroger l'article 499 CC (concernant l'instrumentation du testament public), l'article 500 CC (concernant la participation du fonctionnaire, les règles de récusation des officiers publics prévues à l'article 503 CC ainsi que l'article 512, alinéa 2, CC (concernant la simultanéité des déclarations de volonté des parties au contrat à l'officier public) pour les contrats successoraux, et de ne maintenir, dans le cadre des dispositions du droit successoral du CC, que l'exigence des deux témoins de l'instrumentation (BS).

#### *Domaines où l'instrumentation d'un acte authentique est nécessaire*

Il convient de vérifier de manière approfondie quels actes juridiques méritent d'être soumis à la forme authentique, ou ceux qui devraient être nouvellement soumis à une exigence de forme (AR).

#### *Constitutionnalité*

La compétence législative de la Confédération se fonde sur la compétence générale dans le domaine du droit privé de l'article 122 cst. Dès lors que le Tribunal fédéral a lui-même développé dans sa jurisprudence des exigences minimales non écrites concernant la forme authentique, il n'est pas possible de restreindre la marge de manoeuvre du législateur. Cela vaut également pour les dispositions proposées telles que l'article 55d AP tit. fin. CC, concernant l'obligation d'instrumenter, ainsi que l'article 55h AP tit. fin. CC, concernant le secret professionnel, qui n'ont qu'un lien indirect avec le droit privé matériel (Uni LU).

La constitutionnalité du projet est douteuse (JU, SO, VD, SNV, Uni BE). La base constitutionnelle sur laquelle repose la compétence fédérale en matière de droit privé n'est pas suffisante pour régler à grande échelle l'instrumentation des actes authentiques, comme cela est proposé. La réglementation de l'acte authentique relève des cantons; la Confédération ne peut édicter des règles sur ce point que dans la mesure où elles sont indispensables à la mise en oeuvre du droit privé fédéral (SO, VD). Le projet de réglementation des formalités de l'acte authentique va au-delà de ce qui résulte d'une réglementation uniforme nécessaire de la notion fédérale de l'acte authentique (Unil). La réglementation de la formation et des devoirs des officiers publics relèvent du public droit matériel cantonal et sont soustraits au pouvoir de légiférer de la Confédération (VD).

Le projet ruine des garanties protégées par la Constitution: la Confédération favorise la diversité culturelle du pays (art. 2, al. 2, cst.); la diversité et la liberté des langues est garantie (art. 4, 18 et 69, al. 3, cst.) et les cantons déterminent leurs langues officielles conformément à l'article 70, alinéa 2, cst. (ONT).

#### *Délégation de compétences législatives*

Il convient d'examiner s'il ne serait pas opportun de prévoir dans les dispositions légales de tout le projet (art. 55–55t, c'est-à-dire au-delà de l'art. 55r AP tit. fin. CC) la compétence du Conseil fédéral de régler certains détails par voie d'ordonnance (Uni LU).

#### *Exigences minimales supplémentaires*

L'introduction de dispositions minimales concernant la surveillance des notaires dans le droit fédéral mérite d'être étudiée (OW).

## **4 Dispositions de l'avant-projet**

### **4.1 Forme authentique. Définition (art. 55)**

#### **Approbation**

La réglementation proposée est approuvée (AG, BL, BS, GR, LU, NE, NW, OW, SG, SH, ZG, ZH; EVP, SP, SVP; economiesuisse, SAV, SBV, SGB, SGV, SV, Uni LU, VSGV).

De même: CNN, Häusermann.

### Propositions de modifications

La notion de déclarations «constitutives d'une procédure» (en allemand: «*prozessrechtliche*» Erklärungen), qui est sujette à malentendu et qui renvoie à des déclarations faites dans la procédure administrative, civile ou pénale, doit être remplacée par celle reconnue dans la doctrine et la pratique de déclarations «liées à une opération» (en allemand: «*veranstaltungsggebundene*» Erklärungen; SZ).

La notion de «document» (en allemand: «*Dokument*») doit être remplacée par «acte», car le résultat de l'instrumentation est l'acte authentique (BE).

La notion «à raison du lieu» (en allemand: «*örtlich zuständig*») ne concorde pas avec l'article 55m AP tit. fin. CC relatif à la reconnaissance de l'acte. Mot-à-mot, on pourrait comprendre «à raison de la matière» («*sachlich zuständig*») de telle façon que certains notaires n'auraient le droit d'instrumenter que des affaires immobilières, tandis que d'autres seraient compétents dans le domaine du droit successoral ou des sociétés (Uni NE).

La définition légale proposée doit être complétée par d'autres notions, telles que minute, forme authentique électronique, expédition, copie, légalisation, officier public, auxiliaire (AG).

Etant donné que les données de la mensuration officielle acquièrent la force probante d'acte authentiques avec l'approbation de l'autorité cantonale compétente (art. 29 OMO; SR 211.432.2), il convient d'étendre le cercle des personnes concernées aux ingénieurs géomètres brevetés inscrits au registre des géomètres (SZ).

### Rejet

La réglementation proposée est rejetée (AI, FR, GE, GL, JU, SO, TG, TI, UR, VD, VS; CVP, FDP; SNV, SSN, Uni BE, Uni GE, Unil).

De même: BN, BNV, CP, IGS, NBS, NPBS, ONT, PLR VD, Vischer, WNV.

La doctrine et la jurisprudence distinguent l'instrumentation d'une déclaration de volonté et l'instrumentation portant sur des faits, et prévoient des procédures particulières pour les actes authentiques de constatation; il n'est tenu aucun compte de ces spécificités (SNV). Bien que la définition de l'acte authentique provienne de la jurisprudence du Tribunal fédéral, il conviendrait de restreindre de façon beaucoup plus claire le champ d'application. C'est ainsi que, par exemple, une légalisation d'une signature ou une transaction judiciaire dans un procès sur des droits relevant du droit privé satisferait à la présente définition. Les articles 55a ss AP tit. fin. CC ne sont pas destinés à réglementer les cas mentionnés ci-avant (Unil).

## 4.2 Règles cantonales (art. 55a)

### Approbation

La réglementation proposée est approuvée (AG, BL, BS, GR, LU, NE, NW, OW, SG, SH, ZG, ZH; EVP, SP, SVP; economiesuisse, SAV, SGB, SGV, SV, Uni LU, Uni NE, VSGV).

De même: CNN, Häusermann.

Le message doit notamment répondre à la question de savoir si la jurisprudence qui doit être codifiée continuera de servir à l'interprétation (OW).

### Propositions de modifications

Etant donné que les règles détaillées doivent être réglées dans une ordonnance, cet article doit être complété par un alinéa 2:

«<sup>2</sup> Der Bundesrat schafft nach den nachfolgenden Bestimmungen eine Verordnung, welche Mindestvorschriften zum Verfahrensablauf, der Sprache, der Aus- und Weiterbildung von Urkundspersonen, der Aufsicht, dem Inhalt und der Form von öffentlichen Urkunden enthält» (SBV).

«<sup>2</sup> Sur la base des dispositions qui suivent, le Conseil fédéral édicte une ordonnance contenant des prescriptions minimales relatives au déroulement de la procédure, à la langue, à la formation initiale ainsi qu'à la formation continue des officiers publics, à la surveillance, au contenu et à la forme des actes authentiques» (SBV).

On pourrait compléter cette disposition par un alinéa dont la teneur serait la suivante:

«Les cantons fixent les modalités de rémunération des officiers publics» (Uni NE).

L'article 55a AP tit. fin. CC, relatif aux règles cantonales, et l'article 55c AP tit. fin. CC, relatif aux actes authentiques en langue étrangère, doivent être regroupés à l'article 55a AP tit. fin. CC (ZH).

## Rejet

La réglementation proposée est rejetée (AI, FR, GE, GL, JU, SO, TG, TI, UR, VD, VS; CVP, FDP; SNV, SSN, Uni BE, Uni GE, Unil).

De même: BN, BNV, CP, IGS, NBS, NPBS, ONT, PLR VD, Vischer, WNV.

Cette disposition est trompeuse car elle fait croire au maintien de la compétence législative des cantons. En vérité, les «exigences minimales» abrogent la répartition des compétences entre la Confédération et les cantons, qui avait fait ses preuves (SNV). Il est difficile d'établir une frontière entre les «exigences minimales» (en allemand: «*Mindestanforderungen*») et les «modalités de la forme authentique» (en allemand: «*Weise der öffentlichen Beurkundung*») (SSN).

Comparées au droit cantonal bernois, les exigences minimales de l'avant-projet sont nettement moins précises (BN).

Il n'est pas besoin d'une réserve de droit civil en faveur des cantons pour admettre qu'à côté des règles fédérales, les cantons peuvent toujours disposer de règles complémentaires dont la sanction relève du droit disciplinaire (Unil).

L'article 55/ AP tit. fin. CC règle de manière exhaustive les cas dans lesquels il n'y a pas d'acte authentique. *A contrario*, cela signifie qu'il y a toujours acte authentique si une règle des chiffres 1 à 3 de la norme mentionnée n'a pas été violée. Dans les faits, des règles cantonales plus étendues n'auront plus que la valeur de prescriptions d'ordre n'ayant que des conséquences disciplinaires ou patrimoniales (Inspektorat ZH).

## 4.3 Formation des officiers publics (art. 55b)

### Approbaton

La réglementation proposée est approuvée (AR, AG, GR, NE, NW, SG, SH; EVP, SP, SVP; economiesuisse, SBV, SGB, SGV, SV, Uni LU, Uni NE).

De même: CNN, Häusermann, Inspektorat ZH.

En prévoyant que les cantons déterminent les exigences qu'ils posent à la formation, le projet tient compte des divers systèmes – notariat d'employés publics, notariat indépendant ou formes mixtes –; en particulier pour les cantons dont le droit d'instrumenter est lié, pour des domaines restreints, au titulaire d'une fonction, il serait exagéré d'exiger une formation universitaire (AR). Les exigences minimales relatives à la formation des officiers publics ne doit pas conduire à un droit réservé à une caste de juristes. Dans de nombreux domaines de l'économie, la formation de base et la formation continue est devenue plus perméable aux personnes qui entrent transversalement dans la profession; il convient de s'assurer que cela est également valable pour les notaires (SBV).

Il faut absolument tenir compte des spécificités cantonales. Tant dans les notariats d'employés d'Etat que dans les cantons connaissant une forme de notariat mixte, il est usuel, en particulier pour l'instrumentation de droits réels et d'obligations réelles sur des immeubles, que ces tâches soient assumées par des personnes ne disposant pas d'une formation scientifique ou académique. Néanmoins ces personnes se distinguent par une formation pratique et théorique approfondie. (La délivrance de la patente pour instrumenter des droits réels et des obligations réelles sur des immeubles est liée à la

réussite d'un examen technique. La commission d'examen est nommée par le Tribunal cantonal: les connaissances théoriques nécessaires sont délivrées dans le cadre de cours organisés par le canton sur trois ans.) Le système – qui existe entre autres dans le canton de Zurich depuis des décennies – a fait ses preuves tant dans les faits que vis-à-vis des clients et devrait à l'avenir également demeurer le socle de nombreuses affaires standard (Inspektorat ZH).

Le message devrait préciser que le terme «formation» ne doit pas être compris dans le sens retenu par la loi fédérale sur la formation professionnelle (RS 412.10) (AG).

### **Propositions de modifications**

#### *Réglementation valable pour toute la Suisse, en lieu et place d'une délégation de compétences aux cantons*

Une délégation des compétences aux cantons ne vaut rien; il est indispensable de régler pour toute la Suisse le standard minimal de la formation des notaires (BE, OW), avec une formation de base universitaire y compris un stage pratique (BE) ou une formation spécifique comprenant un stage d'une durée suffisante dans une étude de notaires et un examen adapté (SZ).

La reconnaissance mutuelle des actes authentiques pose également la question de la formation. Il est judicieux d'établir des principes idoines de manière uniforme, en maintenant toutefois le droit des cantons de fixer les exigences pour obtenir le droit d'instrumenter des actes authentiques (LU). Cette disposition pourrait être complétée de la manière suivante:

«Les cantons déterminent les modalités d'accès à la profession» (Uni NE).

Il convient de concrétiser les exigences d'une formation suffisante des officiers publics (BL, GL), par ex. par la formule «est considérée comme formation suffisante...» (BL).

Compte tenu précisément de l'introduction de l'acte authentique électronique, des directives relatives à la formation sont indispensables; il convient de donner au Conseil fédéral une compétence d'édicter une ordonnance correspondante dans un alinéa 2 (SAV).

#### *Formation scientifique*

Pour que la libre circulation des actes authentiques soit totale, il est nécessaire que les officiers publics disposent dans toute la Suisse d'une formation de très haute qualité (BE, OW). On voit mal comment les exigences toujours plus élevées en matière juridique posées à l'avenir aux notaires pourraient être remplies sans formation universitaire (BS; VSGV). L'absence d'exigence d'un cursus universitaire est préoccupante (GE); il convient d'exiger un Master of Law (JU). L'exigence d'une formation suffisante impose que l'officier public dispose d'excellentes connaissances juridiques (NW).

#### *Examen obligatoire*

Comme le fait d'avoir simplement suivi une formation n'est pas suffisant, il convient de compléter cette disposition par un deuxième alinéa:

«<sup>2</sup>Die Urkundspersonen erwerben ihre Befähigung mit einer erfolgreich abgelegten Prüfung» (ZG).

«<sup>2</sup> Les officiers publics sont habilités à instrumenter des actes authentiques après la réussite des examens idoines» (ZG).

#### *Formation continue*

Une réglementation fédérale relative à la formation continue mérite d'être étudiée (FR). Il conviendrait de prévoir des prescriptions minimales non seulement pour la formation de base, mais également pour la formation continue; le Conseil fédéral devrait édicter une réglementation en ce sens (SBV).

## Rejet

La réglementation proposée est rejetée (AI, SO, TG, TI, UR, VD, VS, ZH; CVP, FDP; SNV, SSN, Uni BE, Uni GE, Unil).

De même: BN, BNV, CP, IGS, NBS, NPBS, ONT, PLR VD, Vischer, WNV.

La disposition projetée est superflue, la notion de «formation suffisante» ne donnant aucune indication sur la formation minimale, et des exigences concrètes ne pouvant de toute manière pas être fixées de manière uniforme (ZH; Unil).

Le contenu de la disposition demeure indéterminé de telle sorte que sa portée ne peut guère être évaluée et que la sécurité du droit s'en trouve péjorée plutôt qu'améliorée (NPBS).

La réglementation conduit à un fort nivellement par le bas (SNV, Unil).

La Confédération n'a aucune compétence législative en matière de formation des officiers publics (VD; SNV, Unil); la formation des officiers publics n'est pas indispensable à l'application uniforme du droit privé fédéral (VD).

## 4.4 Actes authentiques en langue étrangère (art. 55c)

### Approbation

La réglementation proposée est approuvée (AG, BL, BS, GR, LU, NE, NW, OW, SG, SH, ZG, ZH; EVP, SP, SVP; economiesuisse, SAV, SGB, SGV, SV, Uni LU, Uni NE, VSGV).

De même: CNN, Häusermann.

Cette disposition devrait être intégrée, en tant qu'alinéa 2, à l'article 55a AP tit. fin. CC relatif aux règles cantonales (ZH).

### Propositions de modifications

La disposition doit être complétée de la manière suivante:

«Les cantons règlent l'établissement des actes authentiques dans une langue étrangère que l'officier public maîtrise».

Car l'intervention d'un traducteur poserait des problèmes pratiques, entraînerait des surcoûts et ralentirait considérablement la procédure (GE).

La disposition doit être formulée de la manière suivante:

*«Der Kanton bestimmt, in welcher Sprache die öffentliche Urkunde zu errichten ist».*

«Le canton détermine la langue dans laquelle l'acte authentique doit être instrumenté».

Dans ce cadre, il convient d'exiger que l'on fasse appel à des traducteurs lorsque les parties à l'acte ne parlent pas ou ne comprennent pas la langue de la procédure. Par contre, l'officier public doit obligatoirement maîtriser la langue dans laquelle l'acte est rédigé (SO).

Des actes authentiques ne doivent pas pouvoir être dressés dans n'importe quelle langue, mais seulement dans une langue nationale ainsi que l'anglais. A cet égard, chacune des langues nationales ainsi que l'anglais devraient être autorisés dans chaque canton (SBV).

## Rejet

La réglementation proposée est rejetée (AI, FR, GL, SO, TG, TI, UR, VD, VS; CVP, FDP; SNV, SSN, Uni BE, Uni GE, Unil).

De même: BN, BNV, CP, IGS, NBS, NPBS, ONT, PLR VD, Vischer, WNV.

En règle générale, les cantons garantissent que les actes authentiques soient compréhensibles en faisant intervenir un traducteur. C'est de cette façon que la diversité linguistique est satisfaite; la réglementation proposée va au-delà de la consolidation des exigences minimales (SNV).

L'article 55, chiffre 3, AP tit. fin. CC projeté ne prévoit de sanction («inexistence») que pour les règles de la présente loi qui sont des règles de forme du nouveau droit fédéral projeté, et

non des règles du droit cantonal réservé. Le mécanisme qui en résulte est incohérent si les cantons ne peuvent pas définir ce qui constitue un vice de forme. En outre, l'établissement d'actes authentiques en langue étrangère ne règle que le cas d'une traduction qui aboutit dans le texte d'un acte authentique, mais ne vise pas le cas, en pratique plus fréquent, de la traduction orale qui n'est pas concrétisée par un texte en langue étrangère, soit celle qui est faite pendant la procédure d'instrumentation (Unil).

#### **4.5 Obligation d'instrumenter (art. 55d)**

##### **Approbation**

La réglementation proposée est approuvée (AG, BS, GR, NW, OW, SH, ZG; EVP, SP, SVP; economiesuisse, SAV, SBV, SGB, SGV, SV, Uni NE, VSGV).

De même: CNN, Häusermann.

Il appartiendra à la doctrine et à la jurisprudence de préciser la notion de «justes motifs» de l'alinéa 2 à la lumière du rapport explicatif (Uni NE).

##### **Rejet**

La réglementation projetée est rejetée (AI, FR, GE, SO, TG, TI, UR, VD, VS; CVP, FDP; SNV, SSN, Uni BE, Uni GE, Unil).

De même: BN, BNV, CP, IGS, NBS, NPBS, ONT, PLR VD, Vischer, WNV.

L'obligation d'instrumenter est directement liée à l'organisation cantonale du notariat ou des officiers publics, et une règle fédérale répétant sans nuance le principe n'a pas ici sa place (Unil).

La loi bernoise sur le notariat appréhende la problématique de l'obligation d'instrumenter de manière plus complète et détaillée, et crée ainsi la sécurité du droit absolument nécessaire aux devoirs professionnels d'un officier public (BN).

L'obligation d'instrumenter dérive déjà de l'interdiction du déni de justice, qui a rang constitutionnel (SNV, Unil). Si la loi civile concrétise ce principe sur le plan législatif, elle doit alors prendre en compte dans son détail les situations à régler, et non pas se limiter à une reprise trompeuse, voire dangereuse, du principe (Unil). En outre, les motifs de récusation cantonaux sont rendus illusoires par un motif de refus formulé de manière uniquement facultative, ce qui vide de sa substance le droit constitutionnel des sujets de droit à ce que leur cause soit jugée de manière impartiale et indépendante (SNV).

En particulier les «justes motifs» (al. 2), pour lesquels l'officier public peut refuser l'instrumentation, pourraient donner lieu à des problèmes d'application (TI; Uni BE, Uni GE, Unil). Chaque canton doit-il entreprendre de préciser lui-même la clarification indispensable pour la clientèle (Uni BE)? S'agissant des motifs de refus, les législations cantonales de droit notarial sont en règle générale plus précises et ne nécessitent nullement d'être «complétées» par une règle fédérale peu consistante (Uni GE).

##### **Alinéa 1**

Si l'on devait introduire la libre circulation des contrats immobiliers – ce qui est à rejeter –, il conviendrait de ne pas formuler de manière aussi large l'obligation d'instrumenter (NW, SZ). En effet, les officiers publics ne sont pas en mesure de connaître les coutumes locales, les usages des offices du registre foncier de toute la Suisse, ainsi que les législations en matière de construction de chaque canton, comme par ex. les droits de construire de manière plus rapprochée (NW). Les différences de tarifs des émoluments des notaires pourraient déboucher sur une augmentation importante des instrumentations dans les cantons dans lesquels ces tarifs sont plus bas. Le notaire surchargé ne pourrait alors refuser l'instrumentation, la surcharge de travail ne constituant pas un juste motif de refus (SZ).

L'obligation d'instrumenter ne porte que sur les affaires pour lesquelles l'officier public est compétent; pour cette raison, cette disposition devrait être complétée de la manière suivante:

«l'officier public procède à toute instrumentation *dans son domaine de compétence*, [...]» (SG).

## **Alinéa 2**

### *Compétences législatives des cantons*

Dans la mesure où des exigences minimales du droit fédéral sont fixées dans la loi, il est d'une importance fondamentale pour les cantons de savoir quelles compétences législatives ils ont encore et lesquelles ils n'ont plus. Cette disposition pose – avec le devoir d'impartialité prévu à l'article 55f AP tit. fin. CC – des questions dans ce contexte s'agissant de la «nature exhaustive» du droit fédéral. La fixation de principe, dans le droit fédéral, de l'obligation d'instrumenter prévue à l'article 55, alinéa 1, AP tit. fin. CC est approuvée. La détermination de son exception à l'article 55d, alinéa 2, AP tit. fin. CC est cependant moins claire: cela a-t-il lieu dans le cadre de l'interprétation de la loi fédérale ou par le biais de règles cantonales? Si l'on veut renoncer à une réglementation fédérale détaillée, la définition des différentes exceptions devrait avoir lieu par les cantons; la répartition des compétences devrait être formulée plus clairement, par exemple de la manière suivante:

*«Die Kantone bestimmen, in welchen Fällen die Urkundsperson eine Beurkundung ablehnen kann» (Uni LU).*

«Les cantons déterminent dans quels cas les officiers publics ont le droit de refuser d'instrumenter un acte» (Uni LU).

Il serait souhaitable que le commentaire de la norme fédérale précise que les justes motifs doivent être interprétés à la lumière des dispositions cantonales (NE).

La question demeure ouverte de savoir si à l'avenir, en cas de doute, l'instrumentation doit être rejetée ou si une instrumentation avec une réserve de l'officier public est permise. Seule cette dernière solution est compatible avec le principe de l'obligation d'instrumenter (Inspektorat ZH).

### *Concrétisation par le législateur fédéral*

Il est nécessaire d'énumérer un à un les «justes motifs» pour lesquels une instrumentation peut être refusée (BE) ou de les compléter par des caractéristiques permettant de les concrétiser (BL, GL, JU), par exemple sous la forme d'une énumération non exhaustive de cas, en utilisant la formule «en particulier lorsque ...», «notamment dans les cas suivants ...» (BL). Pour fixer un standard minimal uniforme, les motifs doivent être énumérés de la manière suivante dans la loi:

«<sup>1</sup> [unverändert]

<sup>2</sup> *Die Urkundsperson verweigert die Beurkundung, wenn deren Inhalt offensichtlich rechtlich unmöglich, rechts- oder sittenwidrig ist oder eine offensichtlich nicht urteilsfähige Person bei der Beurkundung mitwirken soll.*

<sup>3</sup> *In Zweifelsfällen nimmt die Urkundsperson die Beurkundung vor und hält die Bedenken in einem Vorbehalt auf der Urkunde fest» (ZH).*

«<sup>1</sup> [inchangé]

<sup>2</sup> L'officier public refuse l'instrumentation lorsque son contenu est manifestement impossible juridiquement, contraire au droit ou aux moeurs ou qu'une personne manifestement incapable de discernement doit prendre part à l'instrumentation.

<sup>3</sup> En cas de doute, l'officier public procède à l'instrumentation et constate ses doutes dans une réserve figurant dans l'acte» (ZH).

Le fait que l'officier public soit non seulement habilité, mais également obligé d'instrumenter des transactions immobilières dans un autre canton d'après le souhait de ses clients est problématique. C'est pourquoi il convient de préciser qu'il existe toujours un juste motif de refus lorsqu'une affaire concerne un immeuble situé dans un autre canton (NBS).

### *Conditions de refus allégées*

Il convient de permettre un refus non seulement en cas de «justes motifs», mais également lorsque certaines conditions allégées sont réunies; en effet certains officiers publics employés par des communes ne disposant pas d'une formation universitaire peuvent être dépassés juridiquement et débordés dans certaines affaires complexes et de grande envergure (AR).

### *Obligation de refus*

L'avant-projet prévoit de façon fort critiquable que l'officier public «peut» refuser de prêter son ministère. Or il est des situations dans lesquelles l'officier public n'a pas le choix et doit refuser de dresser l'acte, ainsi et par exemple, il est admis que l'officier public ne doit pas instrumenter un acte dont il saurait qu'il serait illicite ou simulé (Uni GE). Si, comme le prescrivent la plupart des lois cantonales en vigueur, l'officier public *doit* refuser d'instrumenter, ces règles vont se heurter au nouveau droit qui n'a en vue qu'une possibilité de refus, et non une obligation (Unil).

### *Pas d'obligation de motiver*

Il est important qu'un officier public ne soit pas tenu de motiver le refus d'instrumenter pour de justes motifs, car les notaires qui sont également avocats doivent précisément pouvoir refuser sans autre explication, en invoquant le secret professionnel de l'avocat, les cas dans lesquels il existe un éventuel risque de conflit d'intérêts (LU).

## **4.6 Devoir d'information (art. 55e)**

### **Approbation**

La réglementation proposée est approuvée (AG, BL, BS, GR, NE, NW, OW, SG, SH, SZ, ZG, ZH; EVP, SP, SVP; economiesuisse, SAV, SBV, SGV, SV, Uni LU, Uni NE, VSGV).

De même: CNN, Häusermann.

### **Propositions de modifications**

#### *Extension du devoir d'information*

Cette disposition ne devrait pas être limitée au devoir d'information, mais étendue au devoir de conseil du notaire (GE). Il serait en outre souhaitable de clarifier le devoir d'information dans le domaine fiscal (AR).

#### *Notion de «partie à la procédure»*

La notion de «partie à la procédure» doit être davantage expliquée dans la loi ou le message, d'autant plus que, sinon, on ne sait pas si cette notion comprend seulement les clients qui prennent part à l'instrumentation ou si cela comprend également leur représentant (ZG). Renoncer à définir la notion de «partie à la procédure» est problématique. Dans le régime actuel, la loi cantonale peut qualifier de «partie» le créancier gagiste d'un acte constitutif de cédula hypothécaire ou au contraire de non-partie. La «partie» intervenant à l'acte est-elle également visée, par exemple pour le consentement du conjoint de l'article 169 CC ou 40 LDFR (Unil)?

En français, la notion «*Urkundspartei*» devrait être traduite par «parties à l'acte», «parties» ou «comparants» au lieu de «parties à la procédure» (Uni GE).

#### *Preuve*

Pour des questions de preuve, il pourrait être utile de compléter la disposition de la manière suivante:

«... de l'acte et en fait mention dans l'acte» (Uni NE).



### *Moment de l'information*

La disposition doit être complétée en ce sens que le devoir d'information doit avoir lieu *avant* le processus d'instrumentation (LU).

### *Obligation d'assistance de l'officier public*

La disposition est formulée de manière trop vague. Il convient d'introduire une obligation d'assistance de l'officier public en faveur de la partie non représentée à l'instar, dans ses effets, de l'assistance judiciaire pour la partie non représentée par un avocat (SGB).

#### *Forme non discriminatoire de l'instrumentation de l'acte authentique*

Afin d'éviter que les personnes souffrant d'un handicap ne soient traitées différemment dans chaque canton et comme l'obligation d'accès non discriminatoire à la forme authentique est une tâche de droit fédéral, le devoir d'information doit être complété par un alinéa 2:

«<sup>2</sup>Die Belehrung des Abs. 1 muss im Einzelfall auf die besonderen Bedürfnisse einer Person mit Behinderung angepasst werden» (EH).

«<sup>2</sup>L'information prévue à l'alinéa 1 doit être adaptée aux besoins spécifiques des personnes souffrant d'un handicap» (EH).

### **Rejet**

La réglementation proposée est rejetée (AI, FR, GL, JU, SO, TG, TI, UR, VD, VS; CVP, FDP; SNV, SSN, Uni BE, Uni GE, Unil).

De même: BN, BNV, CP, IGS, NBS, NPBS, ONT, PLR VD, Vischer, WNV.

On peut se demander dans quelle mesure la disposition proposée laisse de la place à des règles cantonales complémentaires (TI). Les contours et la portée réelle du devoir d'information sont totalement flous (VD). Un devoir d'information sur la procédure fait défaut (Uni BE).

La réglementation conduit à un nivellement par la bas, le devoir d'information allant en pratique en maints endroits plus loin, car il comprend par exemple l'information juridique en matière fiscale et le conseil juridique (SNV, Unil).

Lorsque le rapport explicatif renvoie à la doctrine et à la jurisprudence en ce qui concerne le devoir d'information dans le domaine des «*Sachbeurkundungen*», il serait plus clair de les exclure du champ d'application du projet (Unil).

## **4.7 Impartialité (art. 55f)**

### **Approbation**

La réglementation proposée est approuvée (AG, BL, BS, GR, LU, NW, OW, SG, SH, ZG; EVP, SP, SVP; economiesuisse, SGB, SGV, SV, VSGV), ou seulement l'alinéa 1 (ZH).

De même: CNN, Häusermann.

### **Rejet**

La réglementation proposée est rejetée (AI, FR, GE, GL, SO, TG, TI, UR, VD, VS; CVP, FDP; SNV, SSN, Uni BE, Uni GE, Unil).

De même: BN, BNV, CP, IGS, NBS, NPBS, ONT, PLR VD, Vischer, WNV.

L'interprétation de la notion de «personnes qui sont proches de lui» prévue à l'alinéa 2 pose problème (TI, VD; SNV, Uni BE, Uni GE, Unil). Le rapport explicatif renvoie au droit cantonal, qui devrait arrêter les motifs de récusation. Cela signifie que, bien loin de codifier le droit fédéral non écrit, le projet jette une nouvelle fois la confusion entre droit fédéral et cantonal (VD). L'alinéa 2 doit être biffé sans remplacement. Comme les motifs de récusation sont déjà prévus dans le droit cantonal, il convient de renoncer à une règle de droit fédéral (ZH; Unil). Les législations cantonales renfermant souvent des dispositions bien plus précises, l'on ne voit pas bien en quoi la clarté et la sécurité juridiques seraient augmentées par la réglementation proposée (Uni GE).

L'impartialité et le devoir de se récuser sont des conséquences des règles constitutionnelles applicables à la juridiction étatique dont le notariat est un élément: une consécration sur le plan législatif fédéral n'a de sens que si elle a une portée propre (SNV, Unil).

Ce qui est grave, c'est que la violation de l'obligation de se récuser ne paraît pas entraîner un effet de droit civil sur la validité de l'acte; la meilleure solution est ici certainement celle de l'annulation en justice dans un délai légal limité (Unil).

### **Alinéa 1**

La notion de «parties» doit être précisée dans la loi ou dans le message. Sinon, il n'est pas clair si elle comprend, outre les parties au contrat, des personnes tierces «parties», par ex. les époux qui doivent donner leur consentement conformément à l'article 169 CC (ZG).

Etant donné que les parties partent du principe que l'officier public les traite de manière absolument neutre et indépendante, cette indépendance doit être mentionnée de manière expresse (SBV).

### **Alinéa 2**

#### *Compétences législatives des cantons*

Dans la mesure où des exigences minimales du droit fédéral sont fixées dans la loi, il est fondamental pour les cantons de savoir quelles compétences législatives il leur reste encore et lesquelles ils n'ont plus. La présente disposition soulève des questions en relation avec la «nature exhaustive» du droit fédéral dans ce contexte – avec l'obligation d'instrumenter prévue à l'article 55d AP tit. fin. CC –. La fixation, dans le droit fédéral, du principe de l'impartialité, conformément à l'article 55f, alinéa 1, AP tit. fin. CC, doit être approuvée. Ce qui est, par contre, moins clair, c'est comment se détermine son exception, soit l'obligation de se récuser prévue à l'article 55f, alinéa 2, AP tit. fin. CC: cela a-t-il lieu par interprétation de la règle du droit fédéral ou par le biais de règles cantonales? Si l'on veut renoncer à une réglementation fédérale complète, les cantons doivent définir les exceptions; la répartition des compétences correspondante doit être définie de manière plus claire, par exemple par la formulation suivante:

*«Die Kantone bestimmen, in welchen Fällen die Urkundsperson in den Ausstand zu treten hat» (Uni LU).*

*«Les cantons déterminent les cas dans lesquels l'officier public doit se récuser» (Uni LU).*

#### *Concrétisation par le législateur fédéral*

La récusation est réglée de manière trop succincte; l'article 10 de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite (LP; RS 281.1) et l'article 8 de la loi sur le Tribunal fédéral (LTF; RS 173.110), et nombre d'autres dispositions du droit fédéral qui traitent également de la question de la récusation sont bien plus précises. Il conviendrait d'aligner la formulation de l'alinéa second avec les dispositions précitées (Uni NE).

Les motifs de récusation doivent être réglés un à un et de manière exhaustive (BE). Le législateur doit déterminer quelles règles de récusation sont valables, ou les édicter lui-même. Il serait également imaginable de prévoir un renvoi aux règles de récusation du CPC (SZ). La loi doit régler les relations entre le présent alinéa 2 et les règles fédérales de récusation prévues à l'article 503 CC ainsi que celles prévues par le droit cantonal. S'il ne devait pas être possible d'adopter une réglementation cadre claire, il serait nécessaire de prévoir des règles de droit fédéral sur la récusation (SAV).

Il est nécessaire de concrétiser la notion de «personnes proches» (JU; SAV), et cela dans le droit cantonal (NE). La notion «impliquées» doit être précisée dans la loi (SZ; SAV) ou dans le message (SZ).

#### **4.8 Devoir de véracité (art. 55g)**

##### **Approbation**

La réglementation proposée est approuvée (AG, BL, BS, GR, LU, NW, OW, SG, SH, SZ, ZG, ZH; EVP, SP, SVP; economiesuisse, SAV, SBV, SGB, SGV, SV, Uni LU, VSGV).

De même: CNN, Häusermann.

Cette disposition devrait être concentrée sur une seule phrase:

«Die Urkundsperson beurkundet wahrheitsgetreu und klar» (ZH).

«L'officier public instrumente de façon conforme à la vérité et avec clarté» (ZH).

##### **Propositions de modifications**

La note marginale est incomplète. Principe de véracité et principe de clarté ne se recouvrent pas et ne visent pas le même but. La note marginale devrait donc s'intituler: «6. Devoir de véracité et de clarté». On peut aussi se demander si l'alinéa 2 (soit: «Il instrumente avec clarté») ne pourrait pas purement et simplement être supprimé (Uni NE).

##### **Rejet**

La réglementation proposée est rejetée (AI, FR, GE, GL, JU, SO, TG, TI, UR, VD, VS; CVP, FDP; SNV, SSN, Uni BE, Uni GE, Unil).

De même: BN, BNV, CP, IGS, NBS, NPBS, ONT, PLR VD, Vischer, WNV.

Le traitement indifférencié du devoir de véracité a des conséquences insupportables, d'autant plus que la réglementation rend impossible une appréciation différente entre les instrumentations portant sur des faits et celles portant sur des manifestations de volonté (SNV).

Le risque est présent que la réglementation minimale projetée tire vers le bas les exigences de nombreuses lois cantonales (Unil).

##### **Alinéa 1**

Le devoir de véracité ne va pas assez loin, car il permet l'instrumentation de faits dont le notaire ne fait qu'admettre qu'ils sont conformes à la vérité. L'officier public ne devrait avoir le droit d'instrumenter que des déclarations de volonté ainsi que des faits qu'il a lui-même régulièrement constatés (BE, NE).

La deuxième phrase (soit: «en particulier, il ne procède dans un acte authentique à aucune constatation dont il sait qu'elle est inexacte») découle de l'obligation de véracité et doit être supprimée car elle n'a pas de portée propre (NE, ZH).

#### **4.9 Secret professionnel (art. 55h)**

##### **Approbation**

La réglementation proposée est approuvée (AG, BL, GR, NW, OW, SG, SH, ZG, ZH; EVP, SP, SVP; economiesuisse, SAV, SGB, SGV, SV, Uni LU, VSGV).

De même: CNN, Häusermann.

##### **Rejet**

La réglementation proposée est rejetée (AI, GE, GL, JU, NE, SO, TG, TI, UR, VD, VS; CVP, FDP; SNV, SSN, Uni BE, Uni GE, Unil, Uni NE).

De même: BN, BNV, CP, IGS, NBS, NPBS, ONT, PLR VD, Vischer, WNV.

Etant donné que – selon le système de notariat considéré – la réglementation devra être posée différemment s'agissant de fonctionnaires ou de notaires indépendants, dont l'activité comporte encore des volets de conseils, il suffit de poser le principe que l'officier public est tenu au secret, le canton qui le désigne devant prévoir les conditions de levée (NE).

Une harmonisation avec l'article 321 CP relative à la violation du secret professionnelle est souhaitable (JU; Uni NE). La réglementation proposée n'est pas en adéquation avec la violation du secret de fonction ainsi que du secret professionnel prévus par le code pénal (VD; SNV, Unil). En outre, il y aurait lieu d'aligner le secret des officiers publics suisses sur le régime du secret absolu applicable aux avocats, tel que prévu par l'article 13, alinéa 1, de la loi fédérale sur la libre circulation des avocats (RS 935.61; VD; Unil).

La réglementation proposée est contraire à la constitution car la compétence d'ordonner une obligation de secret sort de la compétence législative de la Confédération dans le domaine du droit civil (SNV).

### **Alinéa 1**

L'utilisation de la notion non définie juridiquement de «parties» n'est pas judicieuse (LU).

### **Alinéa 2**

Cette disposition est lacunaire; au chiffre 1, il manque en particulier la possibilité pour l'autorité de surveillance de délier l'officier public du secret professionnel (BS, FR, SZ).

Le chiffre 3 doit être complété de la manière suivante: aucune obligation de garder le secret n'existe lorsque «l'officier public est tenu de par la loi de communiquer certains faits aux autorités *ou à des tiers*» (SZ). Pour des raisons de sécurité du droit, il est par exemple nécessaire d'énumérer les cas les plus importants dans lesquels l'officier public est tenu par la loi de communiquer certains faits aux autorités (SGB).

L'obligation de garder le secret ne doit pas entrer en conflit avec le devoir d'information du notaire. Il doit être expressément mentionné que l'obligation de garder le secret ne vaut qu'à l'égard des tiers; rien que la présence d'une personne pourrait empêcher une partie de poser des questions critiques. Il est dès lors nécessaire de compléter cette disposition de la manière suivante:

*«Keine Schweigepflicht besteht:*

*(neu) unter den an der öffentlichen Urkunde direkt beteiligten Parteien» (SBV).*

*«Aucune obligation de secret n'est imposée lorsque l'officier public:*

*(nouveau) communique avec les personnes qui prennent directement part à l'acte authentique» (SBV).*

### **Alinéa 3**

Il convient de préciser la notion d'«auxiliaires de la procédure» (BE).

## **4.10 Procédure principale en cas d'instrumentation d'actes juridiques. Déroulement (art. 55i)**

### **Approbation**

La réglementation proposée est approuvée (AG, BL, GR, OW, SH, SZ, ZG, ZH; EVP, SP, SVP; economiesuisse, SAV, SBV, SGB, SGV, SV, Uni LU, Uni NE, VSGV).

De même: CNN, Häusermann.

### **Rejet**

La réglementation proposée est rejetée (AI, AR, FR, GE, GL, SO, TG, TI, UR, VD, VS; CVP, FDP; SNV, SSN, Uni BE, Uni GE, Unil).

De même: BN, BNV, CP, IGS, NBS, NPBS, ONT, PLR VD, Vischer, WNV.

Il n'est pas possible, dans le cadre de la procédure principale, d'obliger les parties à lire une nouvelle fois le projet d'acte qui a été négocié durant la procédure préparatoire. En règle générale, les parties au contrat se contentent de comparer rapidement le projet avec la future minute – et font confiance à l'officier public pour qu'il ne leur soumette rien d'inattendu.

Ainsi, la procédure principale se déroule extrêmement rapidement. Au lieu de fixer dans la loi ce que la doctrine et la jurisprudence entendent par procédure principale, mais qui n'est plus vraiment «vécu» par les parties, il conviendrait de tendre vers une réglementation de la procédure d'instrumentation plus «actuelle» (AR).

Selon le titre marginal, cette disposition ne doit être appliquée que dans le cas de l'«instrumentation d'actes juridiques». Si l'on doit comprendre par cela l'instrumentation des manifestations de volonté, il convient de se rappeler que la constitution d'une cédula hypothécaire doit être qualifiée d'acte juridique. Elle doit dès lors être lue par-devant le créancier hypothécaire ou lui être donnée à lire. Cela rendrait inadmissibles tous les processus d'instrumentation d'une cédula hypothécaire dans lesquels on renonce à faire collaborer le créancier gagiste (SNV).

Si la Confédération fixe elle-même la procédure principale s'agissant de l'instrumentation des actes juridiques, une législation limitée aux exigences minimales incomplètes et peu claires en matière de devoirs professionnels n'est pas suffisante. Cela fait disparaître une réglementation du droit procédural de l'instrumentation des actes authentiques qui était harmonieuse et affaiblit ainsi de manière insoutenable la sécurité du droit s'agissant des actes juridiques dressés en la forme authentique (Uni BE). Il manque une règle pour le cas où, notamment, un handicap s'oppose à l'exécution normale de la procédure principale (TI).

### **Alinéa 1**

On met sur le même plan la lecture par l'officier public du projet d'acte devant les parties et la lecture du projet par les parties, sans dire s'il appartient aux règles cantonales d'opérer ce choix ou aux parties elles-mêmes (SNV).

La lecture par les parties elles-mêmes doit être préférée à la lecture par les officiers publics. Dans beaucoup de cantons, la procédure au cours de laquelle l'acte est lu par les parties elles-mêmes constitue la forme usuelle d'instrumentation. La procédure au cours de laquelle la lecture a lieu par l'officier public n'est appliquée que si les parties le souhaitent expressément ou si l'application de cette procédure d'instrumentation, qui est assez lourde, s'impose objectivement. Dans certains cantons dans lesquels il est prévu une procédure au cours de laquelle la lecture a lieu par l'officier public, on applique, pour les actes authentiques volumineux, la procédure fédérale des articles 499 ss CC en lieu et place de la procédure d'instrumentation cantonale, afin de contourner cette lecture par l'officier public (Inspektorat ZH).

En outre, il conviendrait d'examiner s'il ne serait pas suffisant, le cas échéant, que l'officier public donne à la partie à l'acte connaissance du contenu de celui-ci (BN).

Si la loi cantonale, qui exigeait uniquement la lecture par l'officier public, devait être jugée contraire au droit fédéral, la qualité des actes et des services notariaux en subirait un contre-coup sérieux (Unil).

Il convient d'ajouter que le contenu d'un acte authentique devrait également pouvoir être transmis d'une autre manière aux personnes touchées dans leur perception des sens de telle façon qu'ils ne peuvent ni lire l'acte ni en prendre connaissance par l'ouïe (SAV). Il faut renvoyer au droit cantonal globalement toute la question des procédures extraordinaires (Unil).

#### *Forme de l'acte authentique n'entraînant pas de discrimination*

De simples renvois à la «procédure extraordinaire» dans les explications ne permettent pas un accès non discriminatoire à la forme authentique. Pour beaucoup d'êtres humains souffrant de troubles auditifs, la lecture personnelle ne suffit pas lorsqu'il s'agit de documents complexes. En particulier les personnes dont la langue maternelle est le langage des signes ont de gros problèmes à comprendre les textes écrits compliqués. Pour cette raison, la réglementation de la procédure doit être complétée de la manière suivante:

*«Kann bei Personen mit Hörbehinderung durch Selbstlesung nicht sichergestellt werden, dass diese vom Inhalt des Urkundenentwurfs Kenntnis erhalten, so ist ein/e Gebärdensprachdolmetscher/in auf Kosten der Behörde beizuziehen» (EH).*

«Lorsqu'il ne peut être garanti que les personnes souffrant d'une déficience auditive prennent connaissance du contenu du projet d'acte en le lisant elles-mêmes, il doit être fait appel, aux frais de l'autorité, à un interprète du langage des signes» (EH).

Alternativement, il conviendrait d'introduire l'alinéa suivant:

*«Das Verfahren der öffentlichen Beurkundung muss im Einzelfall auf die besonderen Bedürfnisse einer Person mit Behinderung angepasst werden» (EH).*

«La procédure d'instrumentation des actes authentiques doit être adaptée de cas en cas aux besoins d'une personne souffrant d'un handicap» (EH).

La notion d'«*Urkundspartei*» devrait être traduite par «parties à l'acte», «parties» ou «comparants» et non «parties à la procédure» (Uni GE).

### **Alinéas 2 et 3**

*«Déclaration» et «approbation»*

A l'alinéa 2, il est demandé que les parties «déclarent» si le projet d'acte correspond à leur volonté, tandis que l'alinéa 3 poursuit avec l'«approbation» par les parties à la procédure. Cela pose la question de savoir si la déclaration de l'alinéa 2 signifie autre chose que l'approbation de l'alinéa 3. Les deux alinéas doivent être formulés de la manière suivante:

*«Nach Kenntnisnahme des Urkundenentwurfs bestätigen die Urkundsparteien, dass der Entwurf ihrem Willen entspricht. Nach dieser Genehmigungserklärung unterzeichnet die Urkundsperson die Urkunde» (BS).*

«Après avoir pris connaissance du projet, les parties à la procédure déclarent que celui-ci correspond à leur volonté. Lorsque l'acte authentique a ainsi été approuvé, l'officier public le signe» (BS).

La notion d'«approbation» (en allemand: «*Genehmigung*»), qui n'a pas été définie, doit être biffée au profit d'une autre notion, par ex. «consentement» (en allemand: «*Zustimmung*»; LU).

### *Signature par les parties à l'acte*

Compte tenu de l'importance que le public attache à la signature manuscrite d'un contrat, l'abandon de l'exigence de la signature des parties à un contrat passé en la forme authentique doit être rejetée (BS, FR; VSGV). Renoncer à la signature des parties à l'acte pose problème, car cette proposition contredit la réglementation prévue dans nombre de cantons, selon laquelle l'approbation – sous réserve d'un empêchement physique – a lieu par le biais de la signature. L'idée que «l'on ne se lie que par la signature» est largement répandue dans la population suisse (Uni LU). Le caractère symbolique de l'acte authentique doit être sauvegardé. La signature de l'acte par l'officier public doit être maintenue à titre d'exigence de droit fédéral pour les actes authentiques sous forme papier; il s'agit alors d'un élément-clé, en particulier pour garantir la sécurité du droit (SSN). On ne doit pas laisser au droit cantonal le soin d'exiger la signature par les parties à l'acte, car cela conduirait à des réglementations différentes (VSGV). La présomption légale de l'article 9 CC pourrait être renversée plus facilement en cas d'absence de signature des parties (JU). Tout acte authentique doit impérativement contenir la signature des parties à l'acte, sauf si une partie n'est pas en état de signer (NW). La renonciation à la signature manuscrite est contraire au droit fédéral, car la proposition contredit la réglementation fédérale exhaustive des formes prévue aux articles 13 à 15 CO concernant les exigences de la forme écrite simple (SNV).

La signature par les parties à l'acte correspond également au concept de la forme authentique du CC, d'autant plus que les testaments et les pactes successoraux dressés en la forme authentique doivent être signés par les disposants et même en la présence de témoins (NPBS).

La signature manuscrite de l'acte par toutes les parties est, justement dans la procédure d'instrumentation successive, un signe reconnaissable selon lequel toutes les parties ont pris connaissance de manière effective du contenu de l'acte en présence du

notaire et qu'elles ont, par leur signature, approuvé son contenu; on ne peut y renoncer (NBS).

En cas d'introduction d'actes authentiques électroniques, il conviendrait de prévoir au minimum, afin d'éviter les risques d'attaques et de falsification, une cosignature numérique des parties (NPBS).

#### *Précisions spécifiques*

A l'alinéa 2, il conviendrait d'ajouter que les parties à la procédure déclarent dans «l'acte» si celui-ci correspond à leur volonté. Alternativement, une seconde phrase pourrait être rajoutée, qui préciserait qu'«il en est fait mention dans l'acte» (Uni NE).

Bien qu'il résulte du principe de l'unité de l'acte prévu à l'article 55j AP tit. fin. CC, que la signature de l'acte par l'officier public fait partie du processus d'instrumentation, il apparaît indiqué à l'alinéa 3 de prévoir un complément selon lequel l'officier public doit signer l'acte devant les parties (LU).

Outre la date, il convient également d'indiquer, à l'alinéa 3, le lieu de l'instrumentation (AG).

L'identité de l'officier public doit apparaître sans équivoque et sans doute possible dans l'acte même. Pour cette raison, une deuxième phrase devrait être ajoutée à l'alinéa 3:

«Diese enthält zudem den Namen *und einen Vornamen* der Urkundsperson [...]» (SG).

«L'acte contient en outre le nom *et un prénom* de l'officier public [...]» (SG)»

#### *Procédure de rectification*

Le projet ne laisse pas de place à une procédure simplifiée des rectifications, telle qu'elle existe dans de nombreux cantons (Unil).

#### *Procès-verbaux*

La disposition doit être complétée de la manière suivante:

«Le notaire chargé de dresser un procès-verbal d'une assemblée d'un organe suprême ou d'une réunion d'un organe de gestion doit y indiquer le lieu, la date, le mode de convocation, la composition de l'assemblée ou de la réunion, les décisions prises et le résultat du vote. Le procès-verbal est signé par le notaire en tant qu'officier public ainsi que par le président et l'éventuel secrétaire de l'assemblée ou de la réunion» (NE).

#### *Notion de «partie à la procédure»*

La notion de «*Urkundspartei*» doit être traduite en français par «parties à l'acte», «parties» ou «comparants» au lieu de «parties à la procédure» (Uni GE).

### **4.11 Unité de l'acte (art. 55j)**

#### **Approbation**

La réglementation proposée est approuvée (AG, BL, BS, GR, OW, SG; EVP, SP, SVP; economiesuisse, SAV, SGB, SGV, SV, Uni NE, VSGV).

De même: CNN, Häusermann.

L'inscription dans la loi de l'unité de l'acte est juste; ce qui est en revanche problématique, c'est l'admissibilité de l'instrumentation successive prévue à l'alinéa 3 (Uni LU).

#### **Rejet**

La réglementation proposée est rejetée (AI, SO, TG, TI, UR, VD, VS; CVP, FDP; SNV, SSN, Uni BE, Uni GE, Unil).

De même: BN, BNV, CP, IGS, NBS, NPBS, ONT, PLR VD, Vischer, WNV.

Cette disposition est dépourvue de base constitutionnelle et viole le droit fédéral (SNV). Le principe de l'unité de l'acte n'est pas une exigence minimale du droit fédéral relative à l'acte

authentique (SNV), mais une question de droit cantonal (Unil). L'admissibilité de l'instrumentation successive suit les règles sur la formation des obligations par le biais de l'offre et de l'acceptation; ce n'est pas une question qui relève de justes motifs (SNV).

### **Alinéa 1**

#### *Moyens audiovisuels*

L'unité de l'acte comprend l'unité de lieu. Le droit du notariat du canton de Bâle-Ville (art. 12 de l'ordonnance sur le notariat [§ 12 *der Notariatsverordnung*]) permet, à certaines conditions, des assemblées par retransmission audiovisuelle. Il faut partir du principe qu'une telle procédure ne contrevient pas à l'unité de lieu, aussi longtemps que la transmission par l'image et par le son est garantie et que l'officier public peut percevoir de lui-même ce qui est nécessaire (BS). Il est aberrant d'astreindre, par une réglementation uniforme à une unité de lieu excluant les moyens audiovisuels, cristallisant de la sorte tout développement possible qui correspondrait aux exigences de la pratique (Unil).

#### *Auxiliaires de la procédure*

Il est important que l'instrumentation n'ait lieu qu'en présence des personnes absolument indispensables. La présence d'auxiliaires de la procédure doit dès lors être limitée à ce qui est indispensable (SBV).

#### *Champ d'application*

Le rapport dit bien que les règles ne doivent pas s'appliquer à des instrumentations de processus et de situations, mais cette réserve ne ressort en rien du texte (Unil).

#### *Notions*

Les notions de «parties» et d'«auxiliaires de la procédure» ne sont pas définies (Unil).

La notion de «*Urkundspartei*» doit être traduite en français par «parties à l'acte», «parties» ou «comparants» au lieu de «parties à la procédure» (Uni GE).

#### *Forme non discriminatoire de l'instrumentation de l'acte authentique*

La réglementation de l'unité de l'acte doit être complétée de la manière suivante:

*«Die barrierefreie Zugänglichkeit des Beurkundungsortes muss gewährleistet sein, wenn die Anwesenheit von Personen mit Behinderung im Sinne des Art. 55j Abs. 1 verlangt ist» (EH).*

«L'accès sans obstacle au lieu de l'instrumentation doit être garanti lorsque la présence de personnes souffrant d'un handicap est exigée conformément à l'article 55j, alinéa 1» (EH).

### **Alinéa 2**

La notion juridique indéterminée «sans interruption notable» doit être évitée ou complétée par des critères permettant de la concrétiser (GL).

### **Alinéa 3 (Instrumentation successive)**

#### *Propositions de modifications*

Il est important que l'instrumentation successive soit admise. Dans ce cadre, il serait cependant judicieux que l'officier public ne puisse procéder à de telles instrumentations que dans des «cas motivés» plutôt que pour de «justes motifs» et qu'il doive indiquer les motifs dans l'acte (SAV).

Il manque des instructions au sujet de l'admission des «justes motifs» (AR). Cette notion juridique indéterminée crée une insécurité du droit (FR, GE, SZ; Unil) et laisse trop de latitude de jugement, que l'on ne peut abandonner aux nombreux officiers publics (NW). La notion de «justes motifs» doit être définie de manière plus précise (LU, ZG) – en tous cas par des exemples dans le message (SG) – ou par des critères de concrétisation (BL, JU), soit sous



la forme d'une énumération non exhaustive d'exemples, par l'utilisation de périphrases telles qu'«en particulier lorsque...», «notamment en cas de ...» (BL).

Les conditions de l'instrumentation successive doivent être formulées de manière plus restrictive (FR, JU), en prévoyant notamment la limitation suivante: «*A l'exception du contrat de mariage et du pacte successoral l'instrumentation peut avoir lieu séparément avec chaque partie à la procédure*» (SZ). Il convient de veiller à ce que – conformément au principe de l'unité de l'acte – l'instrumentation successive n'ait lieu que dans des cas exceptionnels, et qu'elle ne devienne pas la règle (ZG). Afin de garantir que l'instrumentation des contrats n'ait lieu de façon séparée avec chaque partie à la procédure que dans des cas exceptionnels, ces exceptions à l'unité de l'acte ne doivent être admises qu'avec l'accord de l'autorité de surveillance compétente (NW).

La notion de «*Urkundspartei*» doit être traduite en français par «parties à l'acte», «parties» ou «comparants» au lieu de «parties à la procédure» (Uni GE).

### **Rejet**

Seule la procédure principale qui s'est déroulée en commun garantit la vérification et l'instrumentation de la volonté commune des parties (SH). La forme authentique n'est pas prévue pour les affaires quotidiennes, mais pour les affaires d'une certaine importance. Le principe de l'unité de l'acte est donc fondamental et garantit notamment que les parties ont reçu une information juridique complète, leur protection contre les engagements irréfléchis et une base solide pour l'inscription au registre. Lorsqu'une affaire est examinée en commun, il est possible de découvrir les divergences et de les aplanir. Dans l'intérêt de la sécurité du droit, on doit exiger des parties qu'elles apparaissent personnellement au moins durant la procédure principale devant l'officier public ou au moins qu'elles donnent une procuration à un représentant. En outre, du point de vue administratif, le déroulement de l'instrumentation successive pose diverses questions, comme la fixation de délais entre les instrumentations, la marche à suivre en cas de défaut et la possibilité pour l'officier public de rayer définitivement une affaire du rôle (ZH).

L'instrumentation successive doit être exclue (NE, SH) ou au mieux être aménagée comme une délégation législative aux cantons (SH, ZH; Uni LU), car elle crée un état d'incertitude (NE). L'instrumentation successive doit être rejetée car sa relation avec le lien créé par celui qui fait son offre, conformément aux articles 3 ss CO, n'est pas claire; elle s'oppose également à ce que l'obligation d'informer prévue à l'article 55e AP tit. fin. CC. soit comprise de la même façon. Si le législateur fédéral tient à maintenir la possibilité d'une instrumentation successive dans les cantons qui l'ont permise jusqu'à présent, il convient de formuler cette disposition de telle façon à réserver une compétence législative aux cantons:

*«Die Kantone sind ermächtigt, vorzusehen, dass aus wichtigen Gründen Verträge mit jeder Urkundspartei einzeln beurkundet werden können» (Uni LU).*

«Les cantons sont habilités à prévoir que l'instrumentation des contrats peut, pour de justes motifs, avoir lieu séparément avec chaque partie à la procédure» (Uni LU).

## **4.12 Application de la procédure fédérale en lieu et place de la procédure cantonale (art. 55k)**

### **Approbation**

La réglementation proposée est approuvée (AG, BL, GR, LU, NW, OW, SG, SH, SZ, ZG; EVP, SP, SVP; economiesuisse, SGB, SGV, SV, Uni LU, Uni NE, VSGV).

De même: CNN, Häusermann.

Cette disposition est approuvée dans son principe, mais n'aura guère d'incidence pratique (SNV, Unil).

## Rejet

La réglementation proposée est rejetée (AI, BS, FR, GE, GL, JU, NE, SO, TG, TI, UR, VD, VS; CVP, FDP; SAV, SBV, SSN, Uni BE, Uni GE, Unil), ne serait-ce que parce qu'elle n'est pas nécessaire en pratique (SAV).

De même: BN, BNV, CP, IGS, NBS, NPBS, ONT, PLR VD, Vischer, WNV.

L'admissibilité des diverses formes complique la procédure (SBV). Il serait éventuellement nécessaire de prévoir une nouvelle formulation, qui exprime de manière plus claire le sens et le but de cette disposition; si l'officier public est appelé à pouvoir choisir pour chaque instrumentation s'il applique la procédure cantonale ou fédérale, il faut alors renoncer à cette disposition (ZH).

### 4.13 Inexistence de l'acte (art. 55/)

#### Approbation

La réglementation proposée est approuvée (AG, BL, GR, LU, NW, OW, SG, SH, SZ, ZG, ZH; EVP, SP, SVP; economiesuisse, SBV, SGB, SGV, SV).

De même: Häusermann.

On peut se demander si – à tout le moins dans les cas des chiffres 2 et 3 – l'annulabilité ne serait pas une conséquence juridique plus judicieuse que la nullité, suivant en cela l'exemple des articles 520/520a CC en corrélation avec l'article 55k AP tit. fin. CC (SH).

#### Propositions de modifications et d'examen

##### *Jurisprudence en matière de nullité*

S'il faut entendre par «inexistence», la nullité au sens de la jurisprudence du Tribunal fédéral relative à la violation des prescriptions de forme entre vivants, il faut rappeler que la doctrine dominante critique fortement cette «jurisprudence de la nullité» par référence à l'article 11, alinéa 2, CO (Uni LU).

Il serait appréciable que l'on mette fin, par une disposition légale expresse, à la divergence d'opinion qui existe entre le Tribunal fédéral (nullité) et la doctrine dominante (invalidité) en ce qui concerne les conséquences de la violation de l'article 20 CO (Inspektorat ZH).

La nullité générale des actes authentiques pour les cas cités dans cette disposition n'est ni nécessaire ni judicieuse partout. Bien au contraire, cela nuit à la sécurité du droit de manière disproportionnée et inutile. Une «simple» invalidité de forme avec la possibilité de faire annuler l'acte ne serait pas non plus toujours nécessaire ni judicieuse. Il conviendrait de repenser cette disposition dans un contexte global et de façon à l'harmoniser avec les prescriptions de validité et d'ordre prévues par le droit cantonal (NPBS).

##### *Catalogue des motifs d'invalidité*

On ignore si tous les cas pouvant être considérés comme des vices affectant la validité des actes sont énumérés aux chiffres 1 à 3. Dans plusieurs cantons, le droit prévoit aujourd'hui un tel vice en cas de violation des règles sur la compétence, l'incompatibilité et la récusation – une appréciation qui est logique et qui devrait être reprise dans le droit fédéral (Uni LU). Il ne devrait pas non plus y avoir d'acte authentique lorsque le notaire le dresse sans rogation (BE).

Concernant l'inexistence de l'acte, d'autres situations, devant faire l'objet d'un examen approfondi, pourraient se présenter (JU).

##### *Instrumentation «complète et correcte»*

Jusqu'à présent, lorsque la question se posait de savoir si l'acte authentique était venu à chef et si l'affaire avait été conclue valablement, la raison se trouvait dans la répartition des

compétences législatives entre la Confédération et les cantons; avec la codification d'un droit fédéral sur la forme authentique, la justification d'une telle distinction n'existe plus. Dorénavant, il n'y a plus qu'à vérifier si une affaire soumise à l'exigence de la forme authentique est arrivée valablement à chef; la question de savoir si le motif d'invalidité réside dans une violation de dispositions de procédure ou de droit matériel importe peu. Pour cette raison, la disposition doit être formulée autrement:

*«Art. 55/ Voraussetzungen der formgültigen Beurkundung*

*<sup>1</sup> Bei der öffentlichen Beurkundung von Willenserklärungen kann das Geschäft nur gültig zustandekommen, wenn alle vom Formzwang erfassten Punkte in der gleichen Urkunde vollständig und richtig beurkundet werden.*

*<sup>2</sup> Werden Vorgänge oder Rechtstatsachen öffentlich beurkundet, so müssen alle nach Gesetz oder nach den Umständen wesentlichen Punkte vollständig und richtig beurkundet werden».*

*«Art. 55/ Conditions de validité formelle de l'instrumentation*

*<sup>1</sup> En cas d'instrumentation de déclarations de volonté, l'acte n'existe que si tous les points couverts par l'obligation de forme sont instrumentés de manière complète et correcte dans le même acte.*

*<sup>2</sup> En cas d'instrumentation de processus et de situations, tous les points essentiels d'après la loi ou les circonstances doivent être instrumentés de manière complète et correcte».*

En exigeant que l'instrumentation ait lieu de manière «complète et correcte», on dit de manière implicite que la violation de prescriptions essentielles de forme conduit à l'invalidité de l'acte (BS).

## **Rejet**

La réglementation proposée est rejetée (AI, AR, FR, GE, GL, NE, SO, TG, TI, UR, VD, VS; CVP, FDP; SNV, SSN, Uni BE, Uni GE, Unil).

De même: BN, BNV, CP, IGS, NBS, NPBS, ONT, PLR VD, Vischer, WNV.

Il s'agit bien, malgré le texte proposé, non pas d'inexistence, mais de nullité absolue de l'acte authentique pour vice de forme (Unil).

La réglementation des cas de nullité d'un acte devrait être laissée à la jurisprudence (NE). Les relations entre le droit fédéral prévoyant les cas de nullité d'un acte notarié et les règles de droit cantonal qui énoncent des motifs de nullité ou d'annulation d'un acte ne sont pas claires et seront source de conflits. Le chiffre 1 conduit à penser que toute erreur dans l'instrumentation d'un acte, par exemple une erreur dans l'identité des parties, entraînerait la nullité absolue de l'acte (VD). L'idée de faire, au chiffre 2, l'identité des rapports de représentation un élément de la définition formelle de la forme authentique a pour conséquence que sa violation serait l'«inexistence» même lorsqu'un acte fait sans pouvoir est ratifié après coup (art. 38 CO; VD; Unil).

Alors que l'article 11, alinéa 2, CO ne prévoit la nullité que pour le cas de l'inobservation des prescriptions de forme sur les éléments essentiels du contrat, l'article 55/ AP tit. fin. CC crée de nouveaux cas de nullité là où le droit matériel n'en prévoit aucun. On ne peut, compte tenu de l'immense insécurité du droit qu'elle engendre, que rejeter cette réglementation, ne serait-ce que parce que l'article 55/, chiffre 3, tit. fin. CC ne contient pas de liste exacte des cas de nullité. Des réflexions approfondies devraient également être portées sur la définition des conséquences juridiques – inexistence de l'acte en lieu et place d'annulabilité ou de nullité – puis sur la question de savoir si ces conséquences juridiques doivent être pareilles dans tous les cas (SSN). Plusieurs cantons prévoient, dans des situations particulières comme la récusation, des annulations judiciaires limitées dans le temps. Cette sanction nuancée est condamnée si l'on suit le texte projeté, qui est limité à une sanction unique (Unil).

Cette disposition pose des questions centrales, sans y répondre: les cantons peuvent-ils définir à volonté d'autres règles de validité? Si oui: les cantons peuvent-ils comme jusqu'ici déterminer si l'invalidité a un effet absolu ou seulement relatif (Uni BE)?

### **Chiffre 1**

Si l'officier public n'a instrumenté de manière conforme à la vérité que certaines parties des déclarations de volonté ou des processus et des situations, il faut prévoir, par analogie avec l'article 20, alinéa 2, CO une nullité partielle des actes (SAV).

Cette disposition passe par-dessus bord l'ensemble des règles différenciées d'interprétation et de sanction des défauts matériels et des vices de la volonté; la nullité est une sanction disproportionnée (SNV). On ne voit pas en quoi il y aurait matière à doubler l'article 11, alinéa 2, CO d'une règle nouvelle, non coordonnée avec lui, et ne se recoupant pas non plus avec lui, pour des déclarations de volonté (Unil).

### **Chiffre 2**

Il est excessivement formaliste de prévoir une telle sanction pour une désignation qui n'est pas «sans ambiguïté» des parties à l'acte ou du rapport de représentation – même dans le cas où ce vice n'a aucune conséquence matérielle – (SNV).

### **Chiffre 3**

La nullité de l'acte doit constituer l'*ultima ratio*, les sanctions excessivement dures devant être évitées. Il conviendrait de prévoir que la nullité n'est de mise que si les dispositions de la présente loi relatives à la procédure d'instrumentation et à l'unité de l'acte «ont été *grave-ment* violées ou ne peuvent pas être réparées» (Uni NE).

Il convient de remplacer «et» par «ou» car la violation de ces dispositions constitue pour chacune d'entre elles un motif de nullité séparé (AG).

## **4.14 Reconnaissance de l'acte (art. 55m)**

### **Approbation**

La réglementation proposée est approuvée (AG, BL, LU, OW; EVP, SP; economiesuisse, SAV, SBV, SGB, SGV, SV, Uni LU, Uni NE).

De même: Vischer.

Bien que la disposition soit rejetée à l'interne par la *Chambre vaudoise des arts et métiers* qui se réfère à la jurisprudence du Tribunal fédéral, on peut vivre avec une libre circulation des actes authentiques également dans le domaine des transactions immobilières (SGV).

*Les arguments des opposants à la libre circulation dans le domaine des affaires immobilières sont sans fondement*

Les raisons invoquées pour l'ouverture de la libre circulation intercantonale des actes aux affaires immobilières sont convaincantes, et il est juste de laisser tomber cette restriction relevant de la «protection du patrimoine» (OW). La reconnaissance intercantonale («libre circulation») des actes authentiques mérite d'être approuvée. Elle est aujourd'hui déjà largement incontestée pour les affaires qui ne concernent pas les immeubles. De même, la libre circulation (*locus regit actum*) est justifiée pour les transactions immobilières déjà par le fait qu'elle correspond au principe fédéral du libre choix de la conclusion du contrat et qu'il n'existe pas de raison convaincante plaidant pour un tel «protectionnisme» cantonal. Certes, le Tribunal fédéral a permis en 1987 aux cantons de conserver la compétence d'instrumenter des officiers publics au lieu de situation de l'immeuble pour les ventes immobilières (ATF 113 II 501 ss). La majorité de la doctrine est cependant opposée à cette jurisprudence et quelques tribunaux cantonaux, comme le Tribunal cantonal de Bâle-Campagne in: RNRf 2002, p. 278 ss, ne l'ont pas suivie (Uni LU).

Les réactions hostiles à la libre circulation dans le domaine des affaires immobilières, qui relèvent d'un certain protectionnisme, sont certes compréhensibles mais ne sont pas juridiquement fondées. On a pu en particulier lire et entendre que l'introduction de cette disposition aurait pour effet de voir des officiers publics intervenir dans le cadre de transactions immobilières par exemple, alors même qu'ils ignoreraient tout des spécificités locales. Cet argumentaire ne convainc pas. D'une part, l'officier public qui agirait de la sorte engagerait très clairement sa responsabilité en cas d'instrumentation erronée. D'autre part, le même argument a été entendu lors de la libéralisation du marché de l'avocature, et force est de constater que les faits ont démontré que la crainte était infondée (Uni NE).

#### *Avantages par l'encouragement de la concurrence*

La libre circulation totale des actes authentiques est adéquate compte tenu de la mobilité actuelle de la population et de la globalisation des activités économiques. La clientèle pourra d'un seul coup liquider ses affaires notariales, même lorsque cela concerne des biens-fonds situés dans plusieurs cantons. Une saine concurrence des divers notariats cantonaux conduira progressivement également à un nivellement des émoluments notariaux, aujourd'hui parfois fantaisistes (BL).

L'introduction de la libre circulation également dans le domaine des transactions immobilières renforce de manière avantageuse la concurrence (economiesuisse), conduit à une simplification et donne aux parties une liberté de choix (LU). Cela facilitera de manière importante la gestion centrale des biens-fonds et des droits réels nécessitant la forme authentique (economiesuisse).

#### *L'exemple de la loi sur la fusion*

Le droit fédéral prévoit aujourd'hui déjà expressément à l'article 70, alinéa 2, de la loi sur la fusion (LFus; RS 221.301), pour le contrat de transfert de patrimoine, qu'un acte authentique unique suffit même lorsque les immeubles sont situés dans divers cantons (Uni LU).

La libre circulation fonctionne déjà pour le mieux depuis longtemps dans le domaine du registre du commerce. Depuis l'adoption de la loi sur la fusion, les offices du registre foncier inscrivent, dans le cadre du transfert de patrimoine, les transferts sur la base d'actes intercantonaux. Dans le domaine des successions aussi, des mutations au registre foncier reposent notamment sur des actes intercantonaux (Vischer).

#### *Problème de la double instrumentation*

Le projet de libre circulation des actes authentiques permettra d'éviter les désagréments liés à l'obligation, pour certains cantons, d'instrumenter un acte à double lorsque les transferts immobiliers sont liés à d'autres actes juridiques nécessitant la forme authentique, par ex. des contrats de mariage ou les constitutions par apports en nature en droit des sociétés (SAV).

L'actuelle pratique restrictive alourdit le déroulement des ventes immobilières. Cela, en particulier, là où les mutations de biens-fonds situés dans divers cantons doivent être effectués un à un, par inscription au registre foncier/transfert de propriété. L'actuelle absence de libre circulation rend impossible l'application du droit matériel fédéral (Vischer).

#### *Accès électronique dans le domaine du registre foncier*

Dans le domaine du registre du commerce, une excellente plateforme est actuellement en exploitation permettant au notaire d'obtenir de manière efficace et avantageuse beaucoup d'informations nécessaires en vue d'une instrumentation au sujet de sociétés dans toute la Suisse. Mais si un officier public entend prétendre à la libre circulation prévue, il sera contraint d'obtenir un accès électronique permanent si possible à tous les offices du registre foncier de Suisse – à l'instar du registre du commerce – (Vischer).

#### **Abstention**

Cette question est finalement plus politique que juridique (SSN).

La chambre des notaires de Bâle-Ville informe que la libéralisation prévue a reçu un accueil mitigé auprès de ses membres et renonce dès lors à prendre position pour ou contre. Si la libre circulation devait néanmoins être introduite, il conviendrait de vérifier le cadre juridique de cette libéralisation. En particulier, il conviendrait de garantir l'accès électronique direct aux données du registre foncier non seulement aux officiers publics cantonaux mais, sur demande, aussi aux officiers publics extérieurs au canton (NBS).

## Rejet

La réglementation proposée est rejetée (AI, AR, BE, BS, FR, GE, GL, GR, JU, NE, NW, SG, SH, SO, SZ, TG, TI, UR, VD, VS, ZG, ZH; CVP, FDP, SVP; SNV, Uni BE, Uni GE, Unil, VSGV).

De même: BN, BNV, CNN, CP, FRI, Häusermann, IGS, NBS, NPBS, ONT, PLR VD, WNV.

La proposition ne pourrait être approuvée que dans le cadre d'une loi fédérale sur la forme authentique (BE, BS).

En principe, la libre circulation des actes authentiques dans le domaine des transactions immobilières mérite d'être approuvée, de même que l'ouverture correspondante des barrières cantonales. Cette modification du droit ne doit cependant pas être effectuée de manière isolée – c'est-à-dire dans le cadre de l'actuelle modification de la loi en relation avec la forme authentique – mais dans le cadre plus large d'une réforme du cadre juridique entourant le notariat (Häusermann). Pour que la qualité des actes authentiques en Suisse ne subisse pas un dangereux nivellement par le bas, une reconnaissance générale des actes authentiques extra-cantonaux ne doit avoir lieu que si l'on élève durablement les standards de formation des officiers publics dans tous les cantons au niveau de ceux de Bâle-Ville, Genève, Berne et des cantons comparables (NPBS).

Outre qu'il conviendrait ici d'excepter les affaires relevant du registre foncier, cette disposition devrait être complétée par une deuxième phrase dont le contenu serait le suivant:

*«Die zuständige Behörde des Errichtungskantons bescheinigt auf Verlangen die Zuständigkeit der Urkundsperson und die Einhaltung der Verfahrensvorschriften» (SG).*

«Sur demande, l'autorité compétente du canton dans lequel l'acte a été dressé confirme qu'il l'a été par l'officier public compétent et que les règles de procédure ont été respectées» (SG).

## *Approbation de la jurisprudence du Tribunal fédéral*

Le Tribunal fédéral a expliqué à juste titre pour quelles raisons la libre circulation totale des actes authentiques devait être rejetée (NW, SZ, TG, ZG, ZH; FDP; SNV, Uni GE). La protection des parties contre la rédaction de contrats imprécis, peu clairs et contraires aux usages locaux est plus importante que la libre circulation des actes authentiques sur toute la Suisse (GR, NW). L'introduction de la libre circulation, y compris pour les transactions immobilières, suit une position extrême de la doctrine (Uni BE).

## *Objet de la juridiction gracieuse*

Il ne s'agit pas ici de liberté contractuelle, mais d'un acte de juridiction gracieuse. Or, dans ce cadre, les parties n'ont pas plus de droit à choisir leur officier public que leur juge (VD, VS). Pour cette raison, il conviendrait de prévoir une solution conforme à l'article 29, alinéa 4, CPC, selon lequel le tribunal – et donc l'officier public – du lieu où un immeuble est ou devrait être immatriculé au registre foncier est impérativement compétent pour statuer sur les affaires de juridiction gracieuse portant sur des droits réels immobiliers (VS; Uni BE).

### *Différences cantonales au sujet des transactions immobilières et dans le domaine du registre foncier*

En dépit des règles fédérales régissant le registre foncier, il existe en pratique de nombreuses différences cantonales; il en découle qu'une condition importante de la reconnaissance réciproque des actes n'est pas remplie (BS, JU, NE; VSGV). Pour la constitution du droit de gage, faute de règle fédérale, on doit alors examiner dans chaque canton si le créancier doit collaborer ou non. De même, il existe dans chaque canton une pratique différente au sujet de la convention d'un droit de profiter des cases libres. Certains cantons y renoncent totalement et leur système de registre foncier informatisé ne prévoit même pas d'inscription correspondante (BS; VSGV). Etant donné que la conclusion de contrats immobiliers implique de bonnes connaissances des usages locaux au sujet du registre foncier et des ventes immobilières, l'instrumentation des actes authentiques doit impérativement être effectuée par un notaire du lieu (CVP). Dans le domaine des transactions immobilières, ce qui est déterminant c'est, outre les dispositions de droit privé, les règles cantonales de droit public, en particulier le droit des constructions, le droit fiscal ainsi que l'aménagement du territoire. Une connaissance insuffisante du droit cantonal par les notaires extérieurs au canton diminue la qualité de l'instrumentation (FR, GE, JU, NW, SH, SO; Uni BE, Uni GE). Seuls des officiers publics cantonaux sont au fait des droits réels et du droit cantonal des constructions, et ainsi des particularités locales. Aucun officier public n'est en mesure de maîtriser 26 réglementations cantonales (GE; Unil); L'acte authentique déposé au registre foncier par un notaire d'un autre canton sera, par la force des choses très souvent incomplet, ce qui, outre le surcroît de travail non négligeable que cela engendrera pour les offices du registre foncier, retardera d'autant son inscription ou le rejet de la réquisition et, partant, entraînera une insécurité juridique (GE). Le conservateur du registre foncier a également de la peine à apprécier la justesse d'une législation extérieure au canton (TI).

Pour les transactions immobilières, il est également nécessaire d'avoir une excellente connaissance des autorités, ce qui n'est pas garanti s'agissant d'officiers publics d'un autre canton (JU).

En règle générale, compte tenu des législations différentes, il sera nécessaire de faire appel à deux notaires – avec les coûts qui en découlent pour les parties à l'acte –: l'officier public du lieu dans lequel l'acte est établi et le notaire du lieu de situation de l'immeuble (CNN).

### *Conseil et information*

La libre circulation totale des actes authentiques entraîne des distorsions de concurrence et des subventionnements croisés parmi les notaires indépendants et les notaires employés d'Etat. Car, dans le notariat latin, le notaire ne fait pas qu'instrumenter un acte; il donne également un conseil juridique complet. Sous la pression financière, ce service pourrait ne pas être maintenu par les notaires employés d'Etat; il est plus avantageux d'offrir une simple instrumentation, ce qui crée une inégalité si cette instrumentation a lieu sans conseil juridique; sur ce point, le devoir d'information prévu par le projet (art. 55e AP tit. fin. CC) n'y change rien. Le danger existe que le notariat latin disparaisse de manière décisive en cas de libre circulation totale des actes authentiques (BE). Etant donné que le devoir d'information prévu à l'article 55e AP tit. fin. CC ne comprend pas de devoir de conseil notarié, et que le premier ne présuppose pas de haut niveau de formation, en particulier de formation universitaire, les exigences relatives au professionnalisme des officiers publics en Suisse seront ramenées au niveau des cantons dont la formation des notaires est la plus mauvaise (BS). Dans tous les cas, si le notaire qui instrumente n'a qu'un devoir d'information et non de conseil, les parties seront moins bien protégées et ceci de manière inadmissible (GE). Un officier public extérieur au canton ne sera guère en mesure de satisfaire à son devoir d'information, en raison de ses connaissances insuffisantes ou de seconde main (Uni GE) des législations cantonales en matière de constructions ou en matière fiscale, ainsi que de l'organisation du registre foncier (NW, SG, SH, TI, VD, VS, ZH; SNV, Unil). Les risques accrus d'absence ou de défaut d'information juridique vont péjorer les justiciables moyens, mais non les professionnels de l'immobilier (Unil). Les éclaircissements et les conseils sont déficients lorsque les connaissances locales font défaut. C'est précisément dans les cantons aux particularités

locales diverses dans le domaine des droits réels que le lien avec la localité est extrêmement important. Par exemple, un officier public qui n'est pas de l'endroit ne connaît pas les particularités régionales du registre foncier. Sans connaissance de ces particularités, certaines singularités du droit cantonal du registre foncier ne sont pas compréhensibles, par exemple les «*Klobenrechte*», «*Wegrodel*» ou «*Nachzahlungspflichten*» (SZ). Malgré le registre foncier fédéral, il existe de nombreuses particularités cantonales, justement dans le domaine des registres (ZH). Seul un officier public au courant des prix régionaux est en mesure de reconnaître une disproportion évidente entre prestation et contreprestation au sens de l'article 21 CO (SG).

Le notariat latin prévoit, en sus de l'instrumentation proprement dite, un conseil global. Etant donné qu'il est possible d'offrir de manière plus avantageuse et inégale une instrumentation simple du texte de l'acte, la réglementation proposée conduit à une distorsion de concurrence problématique et à un subventionnement croisé parmi les notaires employés d'Etat et les notaires indépendants (BN). Lorsque les parties à l'acte s'adressent systématiquement aux notaires employés d'Etat, les conseils juridiques ne peuvent être obtenus – avec les coûts qui en découlent – qu'auprès des mandataires privés, c'est-à-dire des avocats (BN, CNN). Ainsi, les notaires employés d'Etat n'apparaissent moins chers qu'à première vue (CNN).

#### *Notariat d'employés d'Etat*

De nombreux cantons de Suisse centrale et du nord-ouest ont un notariat composé d'employés d'Etat; dans certains cantons, il existe une union personnelle entre l'officier public et le conservateur du registre foncier. Les connaissances territoriales et juridiques des notaires employés d'Etat permettent un conseil et une information adaptés au canton (SG). La libre circulation menacerait l'avantage actuel du notariat d'employés d'Etat – à savoir l'absence de friction entre le notaire et le conservateur du registre foncier et l'absence de rejet des réquisitions; un tel projet ne doit donc pas être soutenu (SH, SZ). Lorsque l'officier public est simultanément conservateur du registre foncier, chaque inscription au registre foncier aboutit pratiquement à une inscription définitive au registre foncier. Il n'y a pas de rejet; c'est la raison pour laquelle le canton de Schwytz a les émoluments de notariat et de registre foncier les plus bas de Suisse. Pour le client, la sécurité juridique offerte par ce système sera perdue avec le libre choix du lieu de conclusion du contrat; les décisions de rejet des conservateurs du registre foncier vont fortement augmenter (SZ). Dans le canton de Thurgovie, seuls les offices du registre foncier et les notariats sont compétents pour instrumenter des actes juridiques portant sur des droits sur des immeubles. Cette limitation de la compétence d'instrumenter apporte une grande sécurité juridique. Il est rare que les offices du registre foncier doivent rejeter des réquisitions au registre foncier pour le motif que les conditions de l'inscription au registre ne sont pas remplies. En conséquence, il est encore plus rare que l'autorité de surveillance ait à traiter de recours contre des décisions de rejet. Le système du notariat d'employés d'Etat a fait ses preuves (TG). Dans le canton de Soleure, seuls les greffiers d'Etat ont le droit d'instrumenter les transactions immobilières. Avec la libre circulation tous les officiers publics de Suisse, y compris les notaires indépendants dans le canton de Soleure, pourront à l'avenir instrumenter des contrats immobiliers dans le canton. Il est à craindre que le notariat d'employés d'Etat soit mis sous pression et puisse même à moyenne échéance être abrogé (SO).

Dans le canton de Zurich, il n'existe au registre foncier, dans la pratique, aucun rejet de réquisition basé sur un acte authentique dressé par un officier public zurichois – contrairement aux cantons connaissant le système du notariat latin –. Cela est dû à la synergie résultant du rattachement de l'office du registre foncier au notariat (Inspektorat ZH).

#### *Notariat indépendant*

La réglementation désavantagerait les officiers publics zougais indépendants par rapport aux notaires indépendants d'autres cantons (ZG).

#### *Distorsions de concurrence*



La réglementation consacre une ouverture à la concurrence sur le plan national des notariats des divers cantons. Les notariats dans lesquels les notaires sont employés d'Etat se trouveraient en concurrence directe avec les notariats dans lesquels les notaires sont indépendants, alors même que le droit fédéral n'offre pas les instruments nécessaires à une concurrence efficace – on pense par exemple aux interdictions cantonales de faire concurrence et aux tarifs des émoluments –. A cause des restrictions prévues par les droits cantonaux relatifs au notariat, les divers notariats ne pourraient pas s'adapter de manière libre et efficace à cette modification du marché. La différence des cadres juridiques conduit à une distorsion indésirable de la concurrence et du marché et, en fonction de la législation cantonale appliquée, favoriserait certains notariats alors qu'elle en désavantagerait d'autres. Par cette réglementation, on interviendrait dans le marché en menaçant la fourniture des services par les notaires alors que le système actuel fonctionne et couvre l'entier du territoire; cela serait alors contraire à l'intérêt public (Häusermann).

### *Surveillance*

Les notaires hors canton ne seront pas assujettis à la surveillance du canton, ce qui ne manquera pas de compromettre l'application des législations applicables dans le domaine immobilier (GE). Un Vaudois lésé par un acte authentique dressé par un officier public zougais se verrait contraint de saisir l'autorité de surveillance de ce dernier canton, ce qui serait donc au détriment de la protection des parties (VD). Précisément afin d'atteindre une qualité et une sécurité du droit très élevée, il faut éviter que la surveillance des officiers publics soit éparpillée (SZ).

### *Risque de responsabilité*

Le canton encourt un risque accru de responsabilité car les notaires vont instrumenter des actes authentiques relatifs à des biens-fonds, bien qu'ils ne soient pas familiarisés avec les usages, singularités et habitudes locaux (GR; SNV). Vu la responsabilité du canton pour tout dommage résultant de la tenue du registre foncier conformément à l'article 955 CC, il n'est pas admissible qu'un canton doive répondre d'une inscription défectueuse au registre foncier due à un acte authentique vicié provenant d'un autre canton (TG). A cause de son obligation d'instrumenter un acte, l'officier public n'a pas le droit de refuser une requête même s'il ne connaît pas les lieux ou ne dispose pas des connaissances linguistiques suffisantes; il s'ensuit que la qualité des actes pourrait baisser, alors que les contestations ainsi que les actions en responsabilité pourraient augmenter (ZH).

### *Tarifs*

Les tarifs cantonaux varient fortement en Suisse; la libre circulation des actes authentiques conduit à un tourisme des actes authentiques qui n'est pas souhaitable (AR, FR, JU, TG), dans la mesure où l'on fera davantage appel aux officiers publics des cantons dans lesquels les tarifs des émoluments sont les plus bas (NW). Les cantons pourraient être appelés à adapter leurs tarifs (FR). Le fait que l'établissement des actes est actuellement concentré auprès des greffes d'Etat est avantageux pour les parties à l'acte (SO).

Il faut craindre que, dans le cas d'opérations immobilières générant des gains importants, les clients choisissent une instrumentation extracantonale en se tournant vers les notariats dont les prix sont les plus bas. En définitive, cela remettrait en question le système des tarifs sociaux tels qu'ils existent dans maints cantons comme à Bâle-Ville. En effet, ces tarifs sont conçus dans l'intérêt de personnes disposant de peu de ressources financières; les légalisations et les instrumentations générales dont la valeur commerciale est faible ne peuvent pas être facturées de manière à couvrir les coûts, mais le manque à gagner peut être compensé par l'instrumentation d'affaires plus lucratives et les émoluments plus élevés, ce qui sur la durée permet d'atteindre un niveau d'équilibre. Si l'on donne une mauvaise impulsion en introduisant de manière trop hâtive la libre circulation intercantonale des actes, les cantons dans lesquels l'instrumentation est de haute qualité avec des tarifs sociaux garderaient uniquement ou en majorité l'instrumentation de petites affaires, alors que beaucoup de transactions im-

mobilières dont les prix sont élevés et qui seraient susceptibles d'offrir une compensation iraient dans d'autres cantons dont les standards et les coûts sont plus bas. A la longue, il ne serait plus tenable de conserver des tarifs sociaux et la libre circulation se ferait également au détriment des consommateurs (NPBS).

#### *Transactions immobilières intercantionales*

Le principe de la *lex rei sitae* débouche sur une aggravation du commerce intercantonal des immeubles. Même si par ex. des immeubles doivent être instrumentés simultanément dans plusieurs cantons – ce qui est rare –, ces instrumentations peuvent être, à certaines conditions, effectuées sans problème par plusieurs officiers publics, puis inscrites dans les registres fonciers. Il n'y a nullement d'entrave au droit fédéral et de telles affaires ne conduisent pas à un conflit de compétences négatives (SZ). Le commerce intercantonal d'immeubles n'est ni handicapé, ni entravé, car il existe en règle générale des conventions entre cantons limitrophes réglant la question des contrats, rares en pratique, relatifs à des immeubles situés dans plusieurs cantons (TG).

Le nombre de transactions immobilières intercantionales dans le domaine «privé» est modeste; il s'agit le plus souvent d'immeubles voisins. Si cela est nécessaire, il appartient aux cantons concernés de prévoir une réglementation (WNV).

#### *Centralisation du notariat et déroulement standardisé des opérations*

Il pourrait y avoir un déplacement des instrumentations vers les grands centres au détriment des notaires de la place. Les banques pourraient également obliger leurs clients à régler leurs affaires hypothécaires auprès des mêmes études de notaires (FR, JU); ces clients seraient alors contraints de se rendre au lieu où ces officiers publics ont leur ministère et d'accepter une instrumentation dans une langue qui n'est pas la leur et sans obtenir de réelles informations au sujet des spécificités locales (VD).

Il est discutable d'abandonner un système qui protège indirectement les «petites études notariales de campagne», alors même que la clientèle est satisfaite d'un service dit de proximité (CNN).

Il est fondé de craindre que l'instrumentation locale des actes authentiques soit la victime de déroulements d'opérations standardisés (GR, VD), cela notamment afin de servir en premier lieu aux grands groupes immobiliers (VD). La forme authentique a une fonction de protection contre soi-même, et on peut d'autant plus penser que cette protection est nécessaire que la pratique des affaires immobilières met à jour, de la part du professionnel au contrat, des clauses pré-rédigées quant au choix du notaire ou de l'officier public, auquel l'acquéreur ne peut plus qu'adhérer (Unil).

#### *Langues nationales*

L'augmentation des instrumentations dans toutes les langues nationales induite par la libre circulation des actes aura une influence sur la clarté des réquisitions et rendra plus difficile la vérification par les offices du registre foncier (FR, NE). Pour les actes authentiques, il ne sera plus possible de prescrire l'utilisation de la langue italienne (TI).

#### *Surcroît de travail*

Des problèmes pratiques provenant de la libre circulation risquent d'engendrer une augmentation significative de la charge de travail des offices du registre foncier avec un effet négatif sur les délais de traitement de leurs opérations (NE). Avec l'augmentation de la délivrance de renseignements juridiques, des examens préalables etc., la charge administrative des offices du registre foncier risque d'augmenter fortement (UR). Compte tenu de l'obligation d'instrumenter, il faut s'attendre à beaucoup de rejets, les appréciations juridiques variant selon les cantons (AR).

### *Activités auxiliaires des notaires*

Dans le domaine des transactions immobilières, les officiers publics exercent une activité auxiliaire au bénéfice du canton, par ex. en encaissant l'impôt sur les gains immobiliers. Cette activité auxiliaire cesserait dans le cas de l'introduction d'une libre circulation totale des actes authentiques (SZ).

#### *Contradiction avec la loi sur la fusion*

La réglementation proposée est en contraction avec l'article 70, alinéa 2, de la loi sur la fusion (LFus). Cette disposition règle de manière uniforme sur toute la Suisse la compétence à raison du lieu de l'instrumentation des contrats de transferts de patrimoine. La loi sur la fusion, qui n'est en vigueur que depuis 2004, restreint ainsi de manière significative le libre choix de la conclusion du contrat (Häusermann) – la disposition précitée signifiant que dans certains cas fondés un officier public ayant un ancrage local est plus approprié (Inspektorat ZH). Il est ainsi contradictoire qu'en prévoyant un libre choix dans le domaine des transactions immobilières, le législateur fédéral veuille rompre avec ce principe. Cela d'autant qu'il apparaît n'avoir aucune intention de modifier l'article 70, alinéa 2, LFus (Häusermann).

### *Formation minimale*

Avec la libre circulation des actes authentiques se posera la question de la formation minimale des officiers publics. Alors que, pour qu'un officier public soit habilité à instrumenter des actes authentiques, certains cantons exigent une licence ou un master en droit, la procédure zurichoise prévoit une formation basée sur un apprentissage de commerce de trois ans ou un gymnase, des études juridiques partielles dans une haute école suisse dans les domaines qui seront matières à examen, une expérience pratique de plusieurs années, des cours de formation continue interne et un examen piloté par une commission nommée par le Tribunal cantonal. Les cantons qui prévoient des études universitaires refuseront de reconnaître les actes authentiques provenant du canton de Zurich. Il ne fait pas de doute que cela débouchera sur une unification de la formation minimale et violera une nouvelle fois les compétences cantonales (ZH).

#### *Accès aux données du registre foncier*

En règle générale, les officiers publics n'ont un accès électronique au registre foncier que dans leur propre canton. Là où le registre foncier n'est pas encore informatisé parce qu'il existe encore des institutions cantonales du registre foncier – cela concerne en particulier le canton du Valais –, les officiers publics extérieurs au canton manquent largement de connaissances s'agissant de celles-ci (WNV).

## **4.15 Instrumentation électronique. Actes authentiques, expéditions et légalisations électroniques (art. 55n)**

### **Approbation**

La réglementation proposée est approuvée (AG, BL, GR, LU, OW, SG, UR, VS, ZG, ZH; CVP, FDP, SP, SVP; economiesuisse, SAV, SGB, SGV, SV, Uni NE).

De même: BNV, Häusermann, Inspektorat ZH.

### *Introduction de la minute électronique*

Le fait que l'introduction illimitée de l'instrumentation électronique soit conçue uniquement comme possibilité et non comme obligation (BL, ZG) est approuvé, de même le fait que les notaires ont, comme par le passé, le libre choix de la forme dans laquelle ils entendent déposer leurs actes (BL; FDP).

## **Propositions de compléments et de modifications**

### *Procédure d'instrumentation et exigence de la signature*

L'absence de description de la procédure électronique d'instrumentation est regrettée (GR). La procédure d'instrumentation doit offrir les mêmes garanties que l'instrumentation sur papier (VS). On ne voit pas clairement si cela comprend également les actes pour lesquels les parties au contrat ont l'obligation de signer, comme par ex. les contrats de mariage (SH). Il faut introduire une signature obligatoire de la minute électronique par les parties (VS) ou un mécanisme qui ait, sur le plan de la sécurité du droit, la même fonction que la signature des parties au contrat (SSN).

Les signatures électroniques qualifiées ne se sont pas encore imposées auprès de la population. Seule une petite fraction de celle-ci possède une telle signature. Le droit civil fédéral prévoit cependant dans différentes situations – contrats de mariage, pactes successoraux, contrats d'entretien viager – que les parties à l'acte signent l'acte. Cette question doit être réglée (Inspektorat ZH).

## **Rejet**

La réglementation proposée est rejetée (AI, AR, BE, BS, FR, GE, GL, JU, NW, SO, SZ, TG, TI, VD; EVP; SBV, SNV, SSN, Uni BE, Uni GE, Unil, VSGV).

De même: BN, CNN, CP, Lehmann, NBS, NPPS, ONT, PLR VD, Vischer, WNV.

### *Introduction de la minute électronique*

Comparée à l'expédition électronique, l'introduction de la minute électronique n'apporte aucun avantage et remet en question la sécurité et la pérennité du droit (SNV).

Il est difficilement imaginable que la minute électronique puisse être introduite, avec sa signature électronique qualifiée, et que l'on en reste pour le surplus à un régime qui date de 1907 pour les articles 500 à 502 CC (Unil).

C'est aux cantons qu'il appartient de décider et de fixer les conditions d'un passage à un original électronique (PLR VD).

### *Acte purement électronique et exigence de la signature*

La procédure pour dresser des actes électroniques est compliquée (SO). Une éventuelle obligation de déposer ou de recevoir des pièces justificatives uniquement par voie électronique constituerait une restriction pour le public et devrait être évitée (AR). La protection du consommateur est sérieusement remise en question (SSN).

Il existe un scepticisme quant à la juste perception de la portée d'un acte authentique électronique par le client du notaire lors de l'établissement de l'acte au travers d'un écran digital (NE).

Par la signature d'un acte qui existe physiquement ou par celle de toutes ses pages, on fait comprendre à toutes les parties la portée de l'acte juridique non pas seulement de manière intellectuelle, mais de façon «concrète» (Lehmann). La minute électronique n'a de sens que pour l'établissement d'un acte de constatation (instrumentation portant sur des faits). Dans un tel cas, comme pour la légalisation électronique d'une copie électronique d'un document original, la signature par l'officier public au moyen d'une signature électronique qualifiée suffit (WNV).

### *Protection contre les falsifications*

Il s'agit d'évaluer si la falsification électronique pourra plus fréquemment présenter des cas de faux matériel accrus (Unil). La diminution de la protection avec le temps des minutes électroniques contre les falsifications plaide en défaveur de l'admission de l'instrumentation électronique des actes authentiques (SO).

### **Alinéa 1**

Cette disposition, qui laisse aux cantons le soin d'introduire (ou non) l'instrumentation électronique des actes authentiques, est inopportune. Il pourrait en résulter une forte distorsion de concurrence (BE).

### **Alinéa 2**

Le champ d'application de l'alinéa 2 n'est pas clair et ne fait pas l'objet d'une règle de sanction (Unil).

## **4.16 Equivalence entre la forme électronique et la forme papier (art. 55o)**

### **Approbation**

La réglementation proposée est approuvée (AG, BL, GR, LU, OW, SG, SH, UR, VS, ZG, ZH; CVP, FDP, SP, SVP; economiesuisse, SAV, SGB, SGV, SV, Uni NE).

De même: BNV, Häusermann, Inspektorat ZH.

Il est logique et correct de prévoir que les actes authentiques dressés sur un support électronique sont juridiquement équivalents à ceux dressés sur un support papier (ZH). La création d'une disposition en matière de preuve qui établit clairement qu'aucune forme ne l'emporte sur les autres est adéquate (SVP).

### **Alinéa 2**

Cet alinéa paraît opportun dans la mesure où, hors du domaine des registres et tribunaux où la réception et l'acceptation de justificatifs électroniques est réglé, d'autres autorités pourraient se voir confrontées à des difficultés (NE).

### **Propositions de modifications**

#### **Alinéa 2**

A l'égard d'autorités étrangères qui ne reconnaissent pas les actes électroniques suisses ou ne peuvent pas les traiter, il est nécessaire de dresser des expéditions sur papier des actes électroniques. Il convient de fixer dans la loi dans quels cas l'expédition sur papier peut être exigée, qui effectue les expéditions sur papier, de quelle façon cela doit avoir lieu ou qui est compétent pour régler ces questions (SAV).

### **Rejet**

La réglementation proposée est rejetée (AI, AR, BE, BS, FR, GE, GL, JU, NW, SO, SZ, TG, TI, VD; EVP; SBV, SNV, SSV, Uni BE, Uni GE, Unil, VSGV).

De même: BN, CNN, CP, Lehmann, NBS, NPPS, ONT, PLR VD, Vischer, WNV.

On n'a pas besoin de cette disposition (NE), car l'article 9 CC ne présuppose pas nécessairement un support papier. Pour l'acte authentique, il faut ainsi admettre que déjà aujourd'hui, sans disposition fédérale spécifique, les cantons peuvent prévoir un original électronique (Unil).

## **4.17 Registre suisse des officiers publics (art. 55p)**

### **Approbation**

La réglementation proposée est approuvée (BE, BL, GR, LU, NE, OW, SG, SH, UR, VS, ZH; CVP, FDP, SP, SVP; economiesuisse, SAV, SGB, SGV, SNV, SV, Uni NE).

De même: BNV, Häusermann, Inspektorat ZH.

Le registre est l'émanation de l'article 55a tit. fin. CC actuel et sert à garantir la nécessaire et judicieuse interopérabilité des systèmes (SNV).

## **Propositions de modifications et de modifications**

### *Densité normative*

Il convient de régler au niveau de la loi les questions de principe, s'il s'agit d'un registre public et s'il existe une obligation de s'y inscrire. Si oui, il y a alors lieu de régler la durée de conservation ainsi que la radiation (AG). La surveillance devrait au moins être mentionnée dans la loi elle-même (GE). Il manque une réglementation relative au droit d'accès et à la publicité des inscriptions du registre. En outre, il conviendrait de préciser qu'il s'agit d'un registre électronique (ZH).

### *Délégation des tâches*

La délégation des tâches est formulée de manière trop large (GE, ZH). La prescription doit également être complétée. Car il manque une règle fixant le but et la raison du registre (ZH). La surveillance de l'entité n'est pas réglée (GE, ZH). En outre, le projet ne dit rien quant à la responsabilité éventuelle de l'entité à laquelle la tâche peut être déléguée (GE).

La disposition ne fixe aucun critère quant à l'organisme auquel cette tâche peut être confiée (GE). Il convient de rendre clair que l'organisme prévu à l'alinéa 2 doit être «approprié». Le registre doit être attribué au domaine régalien et protégé comme tel (SNV).

### *Coûts*

Il convient de faire en sorte que les coûts du registre soient assumés soit par la Confédération elle-même, soit par les officiers publics en tant qu'utilisateurs – en aucun cas par les cantons – (BE).

### **Alinéa 3**

Il convient de saluer le fait que les cantons doivent être entendus au sujet des prescriptions techniques et organisationnelles. L'audition ne doit néanmoins pas conduire à l'imposition de nouvelles tâches qui ne sont pas encore contenues à l'article 8 OTRF (BE). Une simple audition des cantons n'est pas suffisante; les prescriptions techniques et organisationnelles de même que la définition du modèle de données doivent avoir lieu en collaboration avec les cantons (ZH). Il convient de veiller à ce qu'il n'y ait pas d'inégalité entre les notariats d'employés publics et les notariats organisés selon le système latin. Dans ce cadre, une clarification est souhaitée (SNV).

### **Rejet**

La réglementation proposée est rejetée (AI, AR, BS, FR, GE, GL, JU, NW, SO, SZ, TG, TI, VD; EVP; SBV, SSN, Uni BE, Uni GE, VSGV).

De même: BN, CNN, CP, Lehmann, NBS, NPPS, ONT, PLR VD, Vischer, WNV.

### *Coûts*

Cette disposition est susceptible d'entraîner des coûts pour les cantons, nonobstant son texte. Pour cette raison, elle doit être rejetée (VD).

#### *Utilité*

Dans les cantons connaissant le système du notariat d'employés publics, les fonctions et les personnes apparaissent dans l'annuaire officiel et peuvent être consultées en ligne. Dans les cantons dans lesquels le notariat est indépendant, les officiers publics sont inscrits dans l'annuaire téléphonique. Dès lors, une inscription dans un registre spécial n'a pas de sens (WNV).

### **Alinéa 2**

La possibilité, pour la Confédération, de transférer l'enregistrement à des fournisseurs privés externes pose problème (NW) et, pour cette raison, doit être rejetée (ZG). Pour garantir l'existence d'un système uniforme pour toute la Suisse, auquel on peut accéder dans tous les cantons en fonction de critères identiques et avec des standards techniques, la Confédé-

ration doit exploiter elle-même tant le registre des officiers publics que le système de conservation et d'enregistrement des actes authentiques électroniques. Il s'agit dans les deux cas de tâches publiques régaliennes qui doivent être accomplies par des autorités étatiques (SAV).

#### **4.18 Conservation et enregistrement (art. 55q)**

##### **Approbation**

La réglementation proposée est approuvée (AG, GR, LU, NE, OW, SG, SH, UR, VS, ZH; CVP, SP, SVP; economiesuisse, SAV, SGB, SGV, SV, Uni NE).

De même: BNV, Häusermann.

##### *Avantages d'une banque de données*

Il est judicieux de prévoir un registre national de conservation des actes authentiques électroniques, lequel permettrait à tous les cantons de travailler de manière uniforme et surtout de partager les coûts de développement et d'entretien d'une structure nécessitant un encadrement de grande qualité (NE). La conservation électronique des actes apportera, s'agissant du gain de place potentiel (VS; economiesuisse) et des conséquences financières, d'énormes avantages pour les notaires, les cantons ainsi que pour les clients (NE).

##### *Banque de données exploitée par la Confédération*

Il est raisonnable de prévoir une banque de données nationale pour la conservation des actes authentiques électroniques (AR), qui permettra aux cantons de travailler de manière uniforme et surtout qui répartira les coûts de développement et d'entretien d'une infrastructure qui devra revêtir un haut niveau de qualité (LU). En ce qui concerne les officiers publics, compte tenu des divers systèmes, il s'agit d'une multitude de personnes dont les connaissances en informatique sont diverses (AR). Même si la disposition proposée empiète sur les compétences actuelles des cantons, la conservation et l'enregistrement des actes authentiques constitue une tâche hautement sensible qui doit être adaptée de manière constante au progrès technique. Même si la compétence des cantons devait être maintenue, on ne pourrait pas éviter un standard minimal de droit fédéral et une unification des prescriptions techniques, sinon l'échange intercantonal des actes authentiques électroniques ne pourrait pas fonctionner de manière optimale. Mais si certaines lignes directrices uniformes sont nécessaires, il convient, à des fins de simplification, de favoriser le transfert entier de ces tâches hautement sensibles dans un lieu unique – soit auprès de la Confédération – (SH). Un dépôt central est conforme à l'exigence d'une transparence accrue et laisse augurer une augmentation de l'efficacité (ZH). Afin de gagner en efficacité, il est judicieux d'attribuer la conservation et l'enregistrement au domaine de compétences de l'Office fédéral de la justice (LU). Il est évident que l'on peut constater un aspect pratique indéniable d'une conservation électronique des actes authentiques lors de la reprise des archives d'un notaire cessant d'exercer sa profession par un autre notaire ou par l'Etat (NE).

##### *Propriété des données*

La propriété des minutes doit rester du ressort cantonal afin que les cantons puissent bénéficier d'une disponibilité permanente des actes authentiques (NE).

#### **Propositions de compléments et de modifications**

##### *Densité normative*

A titre précision et de complément, il convient de prévoir dans la loi des dispositions claires relatives à la souveraineté des données, l'archivage temporaire et l'archivage final des actes authentiques électroniques (ZH).

### *Centralisation*

On peut se déclarer favorable à un système de gestion centralisée de l'archivage des actes authentiques électroniques de façon à garantir la pérennité des actes et une uniformité dans la gestion de ces actes, le tout sous responsabilité fédérale (FR).

Si l'acte authentique électronique est admis, on doit alors dans tous les cas privilégier une solution fédérale avec une solution informatique uniforme plutôt que des solutions cantonales isolées, car une solution fédérale contribuerait de manière importante à la sécurité du droit dans le domaine des transactions électroniques (AR).

Le Conseil fédéral est prié de compléter le projet en indiquant en détail les avantages et les inconvénients d'une banque de données décentralisée ou d'une solution centralisée (ZG).

### *Accès*

La banque de données pose la question de la confidentialité des données (GE). Il conviendrait d'accorder un droit de consultation et d'accès aux autorités chargées de l'ouverture des dispositions de dernière volonté (BS). Si un droit de consultation ou un droit d'accès étendu aux actes est accordé aux autorités ainsi qu'à des tiers éventuels, il conviendrait de le prévoir au moins dans ses grandes lignes (BE), voire de manière précise (SZ) et claire (LU) dans la loi elle-même (AG, BE).

Il convient de clarifier le traitement juridique et technique des actes électronique par celui qui les reçoit – par ex. l'office du registre du commerce et l'office du registre foncier – (SH).

### **Alinéa 2, chiffre 2**

#### *Relation entre la minute sur papier et l'expédition électronique*

On peut se demander si la minute sur papier perd sa foi publique avec l'enregistrement de l'expédition électronique (AG). Il convient de clarifier que la minute sur papier constitue l'original de référence malgré l'enregistrement de l'expédition électronique dans le système (NE).

#### *Champ d'application*

Il est inutile d'étendre la disposition aux expéditions des actes dressées de manière électronique ainsi qu'aux légalisations de copies et de signatures (TG).

Les dispositions de dernière volonté instrumentées par un acte authentique doivent, à titre provisoire, être expressément exclues du champ d'application des actes authentiques électroniques. Vu l'article 504 CC, la question se pose notamment de savoir dans quelle mesure l'efficacité de l'office successoral serait touchée par ce doublon (BS).

Il convient de mettre au clair si la banque de données peut servir à archiver les pièces justificatives électroniques officielles, ou si les cantons doivent créer leur propre système sécurisé de dépôt (SH). Les dispositions sur ce point ne sont pas mûres (SNV).

Il est disproportionné et contestable du point de vue de la protection des données d'archiver dans un registre électronique toutes les légalisations électroniques ne se rapportant pas au contenu du document. L'article 55q, alinéa 2, chiffre 3, AP tit. fin. CC doit dès lors être biffé (Inspektorat ZH).

Il serait souhaitable d'avoir un registre central des pièces justificatives pour tous les offices du registre du commerce et offices du registre foncier. Car cela n'a aucun sens d'exploiter un registre fédéral de tous les actes authentiques et de tenir d'autres registres – avec un contenu identique – dans les cantons pour ces offices (BN). Les cantons sont compétents pour l'archivage des pièces justificatives du registre foncier (WNV).

### **Alinéa 3**

Cet alinéa devrait changer de place en tant qu'article 55o, alinéa 3, et recevoir une nouvelle formulation, qui pourrait par exemple être la suivante:

«<sup>3</sup> *Im Fall von Widersprüchen zwischen den elektronischen öffentlichen Urkunden und der öffentlichen Urkunden auf Papier gehen die elektronischen öffentlichen Urkunden*



*vor, sofern sie gemäss Artikel 55q SchIT ZGB registriert worden sind und aufbewahrt werden» (LU).*

«<sup>3</sup> En cas de contradiction entre les actes authentiques électroniques et les actes authentiques sur papier, les actes authentiques électroniques ont la priorité pour autant qu'ils aient été enregistrés et conservés conformément à l'article 55q tit. fin. CC» (LU).

### **Nouvel alinéa**

L'article 55q AP tit. fin. CC devrait être complété par un alinéa 4 dont la teneur serait la suivante:

«<sup>4</sup> Die archivische Bewertung der elektronischen Urkunden wird von Bund und Kantonen gemeinsam vorgenommen. Urkunden, die aus Sicht des Bundes nicht länger aufbewahrt werden, werden den zuständigen Kantonen zur Archivierung angeboten» (LU).

«<sup>4</sup> L'archivage des actes électroniques est effectué en commun par le Confédération et les cantons. Les actes qui ne sont pas conservés par la Confédération sont offerts à l'archivage aux cantons compétents» (LU).

### **Rejet**

La réglementation proposée est rejetée (AI, BL, BS, GE, GL, JU, NW, SO, SZ, TG, TI, VD; EVP, FDP; SBV, SNV, SSN, Uni BE, Uni GE, Unil, VSGV).

De même: BN, CNN, CP, Lehmann, NBS, NPPS, ONT, PLR VD, Vischer, WNV.

### *Compétence de la Confédération et des cantons*

L'obligation de déposer les actes électroniques dans des archives électroniques doit être approuvée dans son principe. Un tel dépôt est un réel progrès et également une conséquence inévitable de l'introduction des transactions électroniques et, comme tel, il doit être approuvé, pour autant que cela reste dans la sphère régaliennne. On doit cependant douter que la création d'une archive électronique a, en principe, réellement besoin d'une base légale (SNV).

La question se pose de savoir si un tel projet constitue une atteinte inadmissible à la souveraineté des cantons (VSGV). Son admissibilité est contestée (VD). La minute électronique ne trouve de justification qu'à des fins d'archivage (Unil). Etant donné que la conservation (SNV) et l'archivage d'actes cantonaux et communaux (SNV) est une question qui relève du droit cantonal, la Confédération n'est pas légitimée à légiférer dans ce domaine par l'article 122, alinéa 1, Cst. (Unil). On porte ainsi atteinte (SO) à la compétence exclusive (TI) des cantons.

Cela amènerait à de dangereux recoupements et des conséquences collatérales lourdes pour les administrations cantonales et communales s'il fallait manier plusieurs systèmes sécurisés selon que l'archivage entre dans le cadre du projet fédéral actuellement discuté, ou qu'il n'y entre pas. Pour cette raison, il est beaucoup plus souhaitable que les cantons définissent eux-mêmes, en fonction de leurs propres archives générales, le système informatique technique qui paraît le plus à même d'être utilisé. Les prescriptions techniques fédérales projetées ne correspondent pas nécessairement avec les systèmes de conservation et d'archivage électronique que les cantons ont déjà mis sur pied (Unil).

### *Centralisation*

Il n'existe aucune nécessité d'avoir un système centralisé pour conserver les actes authentiques électroniques (AI). Une telle réglementation n'est pas concevable (BL, GE) et va trop loin (TG). Comparée aux solutions cantonales, qui peuvent être réalisées à moindre coût, une centralisation ne va qu'engendrer des frais considérables (SO) ou les accroître (GE, TG). Une conservation centralisée n'est pas judicieuse. On ne parviendra pas à améliorer ainsi la transparence (SNV). Il est douteux que la centralisation de tous les actes authentiques du pays dans un registre central unique, telle qu'elle est proposée à l'article 55q AP tit. fin. CC, soit opportune d'un point de vue sécuritaire. Sous cet angle, la décentralisation paraît nettement préférable (VD).

La solution proposée est peu cohérente, car seuls les actes authentiques électroniques, mais non ceux sur papier, sont archivés de manière centralisée (CNN, WNV). Cette circonstance ne simplifiera pas la recherche d'un acte particulier (CNN).

#### *Aspects financiers*

L'entretien et la maintenance permanente des systèmes et des logiciels induisent des coûts subséquents (SZ). Du point de vue financier, une banque de données centrale des actes authentiques pourrait devenir un trou sans fond compte tenu de sa complexité informatique, raison pour laquelle il conviendrait de prouver un besoin réel avant de la mettre en place (AR). Si l'on songe que l'on doit consulter aujourd'hui des actes notariés de cent ou deux cents ans plus anciens, on ose à peine évoquer l'importance du travail de maintenance en matière d'archives électroniques pour maintenir une consultation sécurisée des fichiers sur une durée aussi longue (Unil). Les estimations de coûts supplémentaires du rapport sont sans doute sous-évaluées en fonction des développements à assimiler. Ces conséquences sont déraisonnables si l'on songe à l'utilité réduite du système face à son poids passif (Unil).

#### *Permanence du droit*

Il existe de gros doutes quant à la permanence du droit de même que de la sauvegarde (NW).

#### **Alinéa 3**

La solution proposée augmente l'insécurité juridique car elle introduit une confusion entre la notion d'original et de copie (VD). Cette disposition pose une règle difficilement compréhensible. Elle réintroduit la notion de «copie» alors qu'il s'agit précisément de l'«original». La présomption qu'elle contient va introduire une insécurité juridique considérable (Unil).

### **4.19 Exigences techniques (art. 55r)**

#### **Approbation**

La disposition proposée est approuvée (AG, BE, BL, GR, LU, NE, OW, SG, SH, UR, VS, ZG, ZH; CVP, FDP, SP, SVP; economiesuisse, SAV, SGB, SGV, SNV, SV, Uni NE).

De même: BNV, Häusermann, Inspektorat ZH.

L'objet de la réglementation de cette disposition constitue un pas important pour garantir l'avenir au plan suisse (NE). La conservation illimitée et la garantie de l'intégrité des actes authentiques électroniques constituent les problèmes centraux à résoudre. Compte tenu de leur importance et de leur portée, ces questions doivent être réglées au niveau de la loi (BE). L'intégrité et l'authenticité des actes authentiques électroniques doivent absolument être garanties (FDP).

Les doutes en matière de sécurité ne sont pas plus grands que pour les actes sur papier. Mais au moins, dans le cas de documents stockés de manière électronique, la vraisemblance de leur perte ou de leur destruction est plus faible (SVP).

#### **Propositions de compléments et de modifications**

La sécurisation des exigences techniques est nécessaire et importante. Ces dernières devraient être fixées si possible rapidement et ne pas être constamment modifiées (SNV).

La sauvegarde de la valeur probante d'un document privé n'est en principe pas l'affaire de l'Etat, mais de la partie qui entend en déduire des droits. De ce point de vue, il faut mentionner que la durée de l'archivage est contestée. Ce qui est sûr, c'est que ce sont les registres qui doivent être archivés éternellement. Selon la réglementation actuelle également, le registre a une importance prioritaire (SNV).

### *Audition des cantons*

Il est certes compréhensible que la Confédération se limite à régler les principes de base dans la loi afin d'édicter les réglementations techniques détaillées au niveau de l'ordonnance. Il ne doit cependant pas obtenir de cette façon un blanc-seing. Il convient bien davantage d'entendre les cantons lors de la concrétisation des principes légaux, selon le modèle de l'article 55p, alinéa 3, AP tit. fin. CC (VS).

### *Mesure d'harmonisation des registres*

La charge de garantir l'interopérabilité des systèmes permet juridiquement d'offrir aux notaires l'accès électronique à Infostar. Une telle ouverture constitue une mesure d'harmonisation des registres (SNV).

### *Réglementation de l'accès*

Il convient de relever que, pour l'administrateur de chaque registre, c'est la réglementation prévue à l'article 11, alinéa 1, de l'ordonnance sur la signature électronique (OSCSE) qui devrait être déterminante (Uni NE).

#### *Besoins de personnes souffrant d'un handicap*

Afin de garantir l'accès sans barrières à l'acte authentique électronique, il convient de garantir que les exigences techniques en relation avec les articles 55p–55r AP tit. fin. CC prennent en compte dès le départ, s'agissant de la lisibilité, les besoins de personnes souffrant d'une infirmité (EH).

### **Rejet**

La réglementation proposée est rejetée (AI, AR, BS, FR, GE, GL, JU, NW, SO, SZ, TG, TI, VD; EVP; SBV, SSN, Uni BE, Uni GE, Unil, VSGV).

De même: BN, CNN, CP, Lehmann, NBS, NPPS, ONT, PLR VD, Vischer, WNV.

### *Permanence de la lisibilité*

Il faut que le fichier lui-même puisse être rendu lisible, soit périodiquement réadapté. Le projet de loi ne fixe cependant aucune limite chronologique à la présomption d'exactitude de l'article 9 CC (Unil).

Dans le monde entier, il n'existe actuellement aucune garantie que des documents destinés à prouver des faits juridiques puissent être archivés de manière fiable et rendus lisibles sur une très longue durée, c'est-à-dire sur plusieurs générations, avec des médias numériques (Lehmann).

#### *Sécurité*

D'un point de vue technique, un système centralisé cumule les risques en cas de panne (WNV). La déclaration selon laquelle la sécurité ne peut être absolue est préoccupante. La représentation selon laquelle, à grand échelle, toute une banque de données puisse, dans certaines circonstances, être détruite est insupportable. Il serait intéressant, dans ce contexte, d'apprendre comment d'autres Etats appréhendent ce problème, par exemple le notariat français. Il apparaît que la France n'a acquis que de bonnes expériences avec l'archivage électronique (CNN).

## **4.20 Emoluments (art. 55s)**

### **Approbation**

La disposition proposée est approuvée (AG, GR, LU, OW, SG, SH, UR, VS, ZG, ZH; CVP, SP, SVP; economiesuisse, SAV, SGB, SGV, SV, Uni NE).

De même: BNV, Häusermann, Inspektorat ZH.

### **Propositions de compléments, d'examen et de modifications**

Cette disposition doit établir qui est débiteur des émoluments (BE) et si une refacturation est éventuellement possible (AG).

Il est nécessaire de clarifier la question du montant de l'émolument et si celui-ci peut être refacturé aux parties (AR, NE, NW). Si la Confédération assume l'entière responsabilité, ce qui est une exigence (BE), elle doit également couvrir ce risque en percevant les émoluments correspondants (BE).

On part de l'idée que les cantons n'ont pas besoin de verser d'émolument lorsqu'ils souhaitent à nouveau accéder à «leurs» données (BS; VSGV). Il conviendrait à tout le moins de renoncer à la perception d'un émolument lorsque les cantons reprennent des actes figurant dans le système fédéral dans les systèmes d'archives cantonaux (LU).

### **Rejet**

La disposition proposée est rejetée (AI, AR, BL, BS, FR, GE, GL, JU, NW, SO, SZ, TG, TI, VD; EVP; SBV, SNV, SSN, Uni BE, Uni GE, Unil, VSGV).

De même: BN, CNN, CP, Lehmann, NBS, NPPS, ONT, PLR VD, Vischer, WNV.

L'introduction d'un acte authentique électronique débouche sur une augmentation des émoluments (SZ). Un transfert de compétence à la Confédération pour régler les émoluments est rejeté (TG).

## **4.21 Responsabilité (art. 55f)**

### **Approbation**

La disposition proposée est approuvée (AG, BL, GR, NE, OW, SH, UR, VS, ZH; CVP, FDP, SP, SVP; economiesuisse, SGB, SGV, SV, Uni NE).

De même: BNV, Häusermann, Inspektorat ZH.

### **Propositions de compléments, d'examen et de modifications**

Compte tenu du défi technique que constituent la réalisation et la tenue de la banque de données électroniques de même que le registre des officiers publics, il serait éventuellement utile d'apporter quelques éclaircissements dans les explications (AG).

Les relations entre la responsabilité des cantons dans le cadre de la tenue du registre foncier selon l'article 955 CC et la règle proposée nécessite une clarification (BS).

Compte tenu de l'importance des actes authentiques pour la sécurité du droit et les transactions juridiques, la plus grande prudence est nécessaire dans le traitement des données correspondantes, raison pour laquelle il convient de prévoir une responsabilité causale de la Confédération pour les données qu'elle administre (SAV).

Dans l'intérêt de la sécurité du droit et de la confiance des gens à l'égard de l'Etat de droit, la Confédération doit également répondre en cas de faute légère, raison pour laquelle la formulation suivante est proposée:

*«Der Bund haftet für den Schaden, den er absichtlich oder fahrlässig verschuldet»* (SG).

«La Confédération répond des dommages causés intentionnellement ou par négligence» (SG).

### **Rejet**

La disposition proposée est rejetée (AI, AR, BE, BS, FR, GE, GL, JU, LU, NW, SO, SZ, TG, TI, VD; EVP; SAV, SBV, SNV, SSN, Uni BE, Uni GE, Unil, VSGV).

De même: BN, CNN, CP, Lehmann, NBS, NPPS, ONT, PLR VD, Vischer, WNV.

La limitation de la responsabilité à la faute grave est peu favorable aux usagers (GE). Les relations juridiques ne fonctionnent sans trouble que si les citoyens et les autorités peuvent

compter sur les actes authentiques en circulation, raison pour laquelle une responsabilité totale est nécessaire. Il convient dès lors de prévoir une responsabilité causale sur le modèle de l'article 5, alinéa 1, LP (BE).

En principe, la Confédération doit répondre pour les dommages causés en relation avec les instrumentations électroniques (LU). Une exclusion de responsabilité pour faute légère n'apparaît pas adéquate (NW), car selon les circonstances, cette réglementation peut conduire à faire supporter le dommage par le particulier touché (BS).

On ne comprend pas comment la Confédération peut prendre en charge un archivage informatisé risqué pour ensuite se défaire de toute responsabilité des inévitables erreurs et altérations qui seront le fruit de ce système, contrairement au principe général prévu dans la loi fédérale sur la responsabilité de 1958 (Unil).

Les obligations des notaires, qui ne sont pas contestées, ne connaissent pas un tel privilège. Il faut renoncer à une telle règle (NBS).

**Liste des organismes ayant répondu /  
Verzeichnis der Eingaben /  
Elenco dei partecipanti**

**Cantons / Kantone / Cantoni**

- AG** Aargau / Argovie / Argovia
- AI** Appenzell Innerrhoden / Appenzell Rh.-Int. / Appenzello Interno
- AR** Appenzell Ausserrhoden / Appenzell Rh.-Ext. / Appenzello Esterno
- BE** Bern / Berne / Berna
- BL** Basel-Landschaft / Bâle-Campagne / Basilea-Campagna
- BS** Basel-Stadt / Bâle-Ville / Basilea-Città
- FR** Freiburg / Fribourg / Friburgo
- GE** Genf / Genève / Ginevra
- GL** Glarus / Glaris / Glarone
- GR** Graubünden / Grisons / Grigioni
- JU** Jura / Giura
- LU** Luzern / Lucerne / Lucerna
- NE** Neuenburg / Neuchâtel
- NW** Nidwalden / Nidwald / Nidvaldo
- OW** Obwalden / Obwald / Obvaldo
- SG** St. Gallen / St. Gall / San Gallo
- SH** Schaffhausen / Schaffhouse / Sciaffusa
- SO** Solothurn / Soleure / Soletta
- SZ** Schwyz / Svitto
- TG** Thurgau / Thurgovie / Turgovia
- TI** Tessin / Ticino
- UR** Uri
- VD** Waadt / Vaud
- VS** Wallis / Valais / Vallese
- ZG** Zug / Zugo
- ZH** Zürich / Zurich / Zurigo

**Parti politiques / Politische Parteien / Partiti politici**

- CVP** Christlichdemokratische Volkspartei / Parti démocrate-chrétien / Partito popolare democratico PPD
- EVP** Evangelische Volkspartei der Schweiz / Parti évangélique suisse / Partito evangelico svizzero
- FDP** Freisinnig-Demokratische Partei.Die Liberalen / Parti radical-démocratique.Les Libéraux-Radicaux / Partito liberale-radicale.I Liberali
- SP** Sozialdemokratische Partei der Schweiz / Parti socialiste suisse / Partito Socialista Svizzero

**SVP** Schweizerische Volkspartei / Union démocratique du centre / Unione Democratica di Centro

**Associations faitières et autres organisations intéressées /  
Gesamtschweizerische Dachverbände und übrige interessierte Organisationen /  
Associazioni mantello e altre organizzazioni interessate**

<b>economiesuisse</b>	Verband der Schweizer Unternehmen Fédération des entreprises suisses Federazione delle imprese svizzere
<b>SAV</b>	Schweizerischer Anwaltsverband Fédération Suisse des Avocats Federazione Svizzera degli Avvocati
<b>SBV</b>	Schweizerischer Bauernverband Union Suisse des Paysans Unione Svizzera dei Contadini
<b>SGB</b>	Schweizerischer Gewerkschaftsbund Union syndicale suisse Unione sindacale svizzera
<b>SGV</b>	Schweizerischer Gewerbeverband Union suisse des arts et métiers Unione svizzera delle arti e mestieri
<b>SNV</b>	Schweizerischer Notarenverband Fédération Suisse des Notaires Federazione Svizzera dei Notai
<b>SSN</b>	Stiftung Schweizerisches Notariat Fondation Notariat Suisse Fondazione Notariato Svizzero
<b>SV</b>	Schweizerischer Städteverband Union des villes suisses Unione delle città svizzere
<b>Uni BE</b>	Universität Bern / Université de Berne / Università di Berna
<b>Uni GE</b>	Universität Genf / Université de Genève / Università di Ginevra
<b>Unil</b>	Universität Lausanne / Université de Lausanne / Università Losanna
<b>Uni LU</b>	Universität Luzern / Université de Lucerne / Università di Lucerna
<b>Uni NE</b>	Universität Neuenburg / Université de Neuchâtel / Università di Neuchâtel
<b>VSGV</b>	Verband Schweizerischer Grundbuchverwalter Société suisse des conservateurs du registre foncier Società svizzera degli ufficiali del registro fondiario

**Autres participants / Übrige Teilnehmer / Altri Partecipanti**

<b>BN</b>	Verband bernischer Notare Association des notaires bernois
<b>BNV</b>	Bündner Notarenverband Associazione griginese dei notai
<b>CNN</b>	Chambre des notaires neuchâtelois
<b>CP</b>	Centre Patronal
<b>EH</b>	Égalité Handicap

<b>FRI</b>	Fédération romande immobilière
<b>Häusermann</b>	Häusermann + Partner (M. Häusermann, Ch. Käser, E. M. Küffer, M. Gysi, B. Blum, C. Monnier, Th. J. Wenger, O. Reinhardt, Ch. Brügger), Bern
<b>IGS</b>	Ingenieur-Geometer Schweiz Ingénieurs-Géomètres Suisses Ingegneri-Geometri Svizzeri
<b>Inspektorat ZH</b>	Inspektorat für die Notariate, Grundbuch- und Konkursämter des Kantons Zürich
<b>Lehmann</b>	Beat Lehmann, Aarau
<b>NBS</b>	Notariatskammer Basel-Stadt
<b>NPBS</b>	Notariatsprüfungsbehörde Basel-Stadt
<b>ONT</b>	Ordine dei Notai del Cantone Ticino
<b>PLR VD</b>	PLR Les Libéraux-Radicaux Vaud
<b>Vischer</b>	Vischer AG (A. C. Albrecht, Ch. Brückner, S. Burckhardt, B. Christ, C. Cramer, Th. Gelzer, M. Kuster, M. Meier, R. M. Müller, M. H.P. Pfeifer, M. Staehelin), Basel
<b>WNV</b>	Walliser Notarenverband Association des Notaires Valaisans