

Recherches juridiques lausannoises

Faculté de droit de l'Université de Lausanne

Editées par Hansjörg Peter, professeur à la Faculté de droit

Julien Schlaeppli

La rémunération  
du notaire du tradition  
latine

Etude de droit suisse et de droit cantonal comparé

Schulthess § 2009

# Tables des matières

Table des matières	VII
Bibliographie	XIII
Table des abréviations	XXI
Tables des législations cantonales citées	XXIII
Avant propos	XXVII

<b>Titre premier : Introduction</b>	<b>1</b>
1 L'organisation du notariat en Suisse	1
1.1 Généralités	1
1.1.1 L'organisation du notariat en droit positif	1
1.1.1.1 Généralités	1
1.1.1.2 Le notariat indépendant	3
1.1.1.3 Le notariat d'Etat	9
1.1.1.4 Le notariat mixte et les cantons sans notariat organisé	9
1.1.2 Le notaire comme organe de la juridiction civile gracieuse	9
1.1.2.1 La notion de juridiction gracieuse	9
1.1.2.2 Classification de l'activité ministérielle du notaire	12
1.2 Les bases légales	13
1.2.1 Généralités	13
1.2.2 La théorie de la compétence fédérale en matière de juridiction gracieuse	14
1.2.3 La théorie de la compétence cantonale en matière de juridiction gracieuse	16
1.2.4 La réserve de l'art. 55 al. 1 <sup>er</sup> et le futur art. 55 <sup>bis</sup> du Titre final du Code civil	18
1.2.5 Matière du droit notarial relevant de la compétence fédérale et cantonale	20
1.2.6 La procédure d'approbation des dispositions cantonales	21
1.2.7 Principaux textes cantonaux en matière de notariat latin	22
2 Les droits du notaire	25
2.1 Le droit à une rémunération	25
2.1.1 Généralités	25
2.1.2 Régime juridique et droit applicable	26
2.2 Les libertés économique et d'établissement du notaire	26
2.2.1 La liberté économique (art. 27 Cst.)	26
2.2.1.1 Généralités	26

2.2.1.2	S'agissant des notaires indépendants	29
2.2.2	La liberté d'établissement (art. 24 al. 1 Cst.)	34
2.3	Le droit de faire de la publicité	36
2.4	Le droit à la consultation du Registre foncier	38
3	Les devoirs du notaire	39
3.1	Généralités	39
3.2	L'obligation d'instrumenter	40
3.3	L'obligation de véracité et de clarté	42
3.4	L'obligation de renseigner (devoir d'information juridique)	43
3.5	Le secret professionnel	46
4	Le régime de responsabilité applicable au notaire	51
4.1	Généralités	51
4.2	La responsabilité civile	52
4.2.1	Généralités	52
4.2.2	Les conditions de la responsabilité civile du notaire	54
4.3	La responsabilité disciplinaire	55
4.3.1	Généralités	55
4.3.2	Conditions de la punissabilité	56
4.3.3	Les sanctions disciplinaires	58
4.3.4	Les autorités et la procédure disciplinaire	58
4.4	La responsabilité pénale	59
<b>Titre deuxième : Les émoluments du notaire</b>		63
5	Notion et définition	63
5.1	Généralités	63
5.2	L'ancienne théorie privatiste	66
5.3	La théorie du rattachement au droit public cantonal	70
5.4	Survol des solutions consacrées par certains Etats de l'Union européenne	74
6	Les actes du notaire donnant lieu à un émolument	75
6.1	Généralités	75
6.2	La notion d'activité ministérielle	76
6.2.1	Droit fédéral ou droit cantonal	76
6.2.2	Les critères de distinction	78
6.2.3	Quelques cas particuliers	80
6.2.3.1	La forme réservée	80
6.2.3.2	L'activité d'information et de conseil	81
7	Les garanties constitutionnelles offertes aux justiciables et leurs effets sur l'émolument ministériel	83
7.1	Généralités	83
7.2	L'exigence de la base légale	83
7.3	L'égalité de traitement du justiciable devant la loi	86
7.4	Le principe de la couverture des coûts	88
7.5	Le principe d'équivalence	92

7.6	L'interdiction des contributions mixtes	95
7.7	L'assistance judiciaire gratuite	96
7.7.1	Généralités	96
7.7.2	Les conditions d'octroi	97
7.7.3	La portée	98
8	Le droit à l'émolument	100
8.1	Le débiteur de l'émolument	100
8.1.1	La qualité de débiteur	100
8.1.2	Les rapports internes	101
8.2	Le créancier de l'émolument	105
8.3	Le droit à l'émolument en cas d'acte non instrumenté, d'acte nul ou annulable et en cas d'inexécution ou d'exécution partielle du mandat confié au notaire	106
8.3.1	Généralités	106
8.3.2	L'acte n'arrive pas à chef par cas fortuit ou du fait des parties	107
8.3.2.1	Généralités	107
8.3.2.2	Interruption durant la procédure préparatoire	107
8.3.2.3	Interruption durant la procédure principale	108
8.3.3	L'acte est nul, annulable ou rejeté à l'inscription dans un registre public	109
9	La fixation et le calcul du montant de l'émolument	112
9.1	Le tarif cantonal	112
9.1.1	Généralités	112
9.1.2	Caractère contraignant du tarif	114
9.1.3	La violation du tarif cantonal	118
9.2	Les principes de fixation en l'absence de tarification	119
9.3	Les divers types d'émoluments	120
9.4	Les opérations incluses dans l'émolument	122
9.5	La base et les règles de calcul des principaux émoluments	125
9.5.1	Généralités	125
9.5.2	Les actes taxés ad valorem	126
9.5.2.1	Avant propos : la base de calcul et les valeurs comparées	126
9.5.2.2	Les actes translatifs de la propriété immobilière	127
9.5.2.3	Les gages immobiliers	128
9.5.2.4	Les servitudes, les charges foncières et le droit de superficie	130
9.5.2.5	La constitution de propriété par étages	130
9.5.2.6	Les contrats de mariage	131
9.5.2.7	Le partage successoral	132
9.5.2.8	Les actes pour cause de mort	132

	9.5.2.9	Les sociétés	134
	9.5.2.10	Les actes de cautionnement	135
	9.5.2.11	Les inventaires	136
	9.5.2.12	Le certificat d'héritiers	138
	9.5.3	Les actes taxés d'une autre manière	138
	9.5.3.1	Les légalisations	138
	9.5.3.2	Les vidimus	139
	9.5.3.3	Les constats	139
	9.5.3.4	Les protêts	139
	9.5.4	Le cas particulier de l'acte comprenant plusieurs opérations	140
	9.6	L'émolument réduit et les rabais accordés	141
	9.6.1	Généralités	141
	9.6.2	L'émolument réduit	141
	9.6.3	Les rabais accordés	143
10		La contestation de l'émolument	144
	10.1	Généralités	144
	10.2	Les procédures de modération	145
	10.2.1	Organisation et compétence matérielle	145
	10.2.2	Les procédures cantonales	150
	10.3	La contestation devant le juge	152
	10.3.1	Principe de la juridiction administrative	152
	10.3.2	Les dérogations du droit cantonal au profit du juge civil	155
	10.3.3	Les juridictions cantonales	155
	10.3.4	La compétence territoriale	157
	10.4	Les voies de recours	159
	10.4.1	Devant les juridictions cantonales	159
	10.4.2	Devant le Tribunal fédéral	161
	10.4.2.1	Sous le régime de l'ancien droit	161
	10.4.2.2	Depuis l'adoption de la Loi sur le Tribunal fédéral	162
	10.5	Les effets du secret professionnel sur la contestation des émoluments	166
11		La prescription de l'émolument ministériel et les intérêts moratoires	169
	11.1	La prescription	169
	11.2	Les intérêts moratoires	171
<b>Titre troisième : Les Honoraires, les débours et divers autres aspects relatifs à la Renumération du notaire</b>			173
12		Les honoraires du notaire pour ses activités accessoires	173
	12.1	Définition et notion	173
	12.2	Les activités accessoires	174
	12.2.1	Généralités	174
	12.2.2	Le régime des incompatibilités	175

12.3	Le caractère onéreux des mandats confiés au notaire	177
12.3.1	Généralités	177
12.3.2	La convention de rémunération	177
13.3.3	L'usage	178
12.4	Le droit aux honoraires	178
12.4.1	Naissance du droit	178
12.4.2	Le débiteur et le créancier	179
12.4.3	Le droit aux honoraires en cas d'inexécution ou d'exécution défectueuse	180
12.5	La fixation du montant des honoraires	183
12.5.1	L'objet de la rémunération	183
12.5.2	La détermination du prix	184
12.5.2.1	Généralités	184
12.5.2.2	La fixation en l'absence de critères choisis par les parties	184
12.6	L'exigibilité de la créance	186
13	La contestation des honoraires	187
13.1	Remarque liminaire	187
13.2	Généralités	187
13.3	La procédure de modération et la compétence du juge civil	187
13.4	Les voies de recours	191
13.5	Le secret professionnel et ses effets sur la contestation des honoraires	192
14	La prescription des honoraires et les intérêts moratoires	192
14.1	La prescription	192
14.2	Les intérêts moratoires	195
15	Les frais et débours	195
15.1	Généralités	195
15.2	Les frais de l'activité ministérielle	196
15.3	Les frais de l'activité professionnelle	197
16	La rémunération du notaire au regard du droit de la concurrence	199
16.1	Généralités	199
16.2	La Loi fédérale sur le marché intérieur	200
16.3	La Loi fédérale sur les cartels et autres restrictions à la concurrence	201
16.4	La loi fédérale sur la surveillance des prix	202
17	La rémunération du notaire agissant en qualité d'exécuteur testamentaire, d'administrateur d'office ou de liquidateur officiel d'une succession	205
17.1	Généralités	205
17.2	La rémunération du notaire comme exécuteur testamentaire	206
17.3	La rémunération du notaire comme administrateur d'office	213
17.4	La rémunération du notaire comme liquidateur officiel	214

18	Le notaire agissant sur la base d'un mandat de l'autorité tutélaire	214
18.1	Révision en cours du droit de la tutelle : brève présentation du nouveau droit de la protection de l'adulte	214
18.2	La rémunération des tuteurs et curateurs (droit actuel et nouveau droit)	216
18.2.1	La situation en droit actuel	216
18.2.2	Le régime de rémunération prévu par le nouveau droit	219
19	La facturation	222
19.1	Généralités	222
19.2	Nature juridique de la facture du notaire	223
19.2.1	La facture comprenant des honoraires de droit privé	223
19.2.2	La facture comprenant des émoluments notariaux	224
19.3	Le prix de la facture	224
19.4	Prescriptions et exigences spécifiques du droit cantonal	225
20	La Taxe sur la valeur ajoutée (TVA)	227
20.1	Le sujet de l'impôt	227
20.2	L'objet de l'impôt	227
20.3	Le calcul de l'impôt et la naissance de la créance fiscale	229
20.4	La provision du notaire	230
20.5	La facturation	231
20.6	Le secret professionnel du notaire	232
20.7	Les infractions pénales prévues par la loi sur la TVA	232
21	Les garanties de paiement de la créance du notaire	233
21.1	Généralités	233
21.2	La solidarité des débiteurs du notaire	234
21.2.1	Généralités	234
21.2.2	Face à la créance d'émoluments	234
21.2.3	Face à la créance d'honoraires	237
21.3	Le droit de rétention du notaire	237
21.3.1	Généralités	237
21.3.2	Le droit de rétention issu du droit public cantonal	238
21.3.3	Le droit de rétention issu du droit privé fédéral	243
21.4	La provision du notaire	245
21.4.1	Généralités et définitions	245
21.4.2	La provision pour les émoluments	245
21.4.3	La provision pour les honoraires	247
22	La procédure de recouvrement de la créance du notaire	249
23	La comptabilité du notaire	250
	Conclusion	252
	Index alphabétique	255