



Réponse du Conseil d'Etat à un instrument parlementaire

—

Question Louis Duc

2013-CE-187

Notaires fribourgeois, comment se pratique la répartition des divers mandats qui sont de la compétence exclusive de l'Etat ?

I. Question

Lors du récent débat sur le notariat fribourgeois, j'ai tenté une approche sur la manière dont les mandats, concernant les actes dépendant exclusivement de l'Etat, étaient répartis au sein de la corporation des notaires fribourgeois. Le Directeur de la sécurité et de la justice, et je le comprends absolument, ne pouvait guère me donner des indications fiables, son département n'étant guère impliqué dans de grandes transactions, transactions immobilières (achats de terrains, achats de bâtiments, opérations diverses, etc.) relevant en priorité des Départements des finances et des constructions.

Ayant pris l'avis de quelques bureaux de notaires, je dois constater que mon souci d'une répartition très équitable est très éloigné de ce souhait !

Dès lors, je pose officiellement les questions suivantes :

1. Lors d'une transaction engageant l'Etat, qui désigne le notaire et attribue le mandat ? Est-ce une responsabilité du Directeur du département concerné uniquement, ou serait-ce par contre l'entier du Conseil d'Etat qui prend la décision finale ?
2. Les compétences notariales des bureaux fribourgeois n'étant nullement mises en cause dans mon interpellation, pourquoi certains bureaux du notariat fribourgeois ne constatent que le passage du train sans pouvoir officialiser un acte ?
3. Les opérations à authentifier comportent très souvent de très fortes sommes d'argent. Existe-t-il un tarif spécial appliqué lors de ces mutations ?
4. Pour rendre ces attributions de mandats plus équitables et mettant chaque bureau fribourgeois sur pied d'égalité, ne pourrait-on pas alors faire appel à un marché public ?
5. Un numerus clausus ne favorise-t-il pas également certains bureaux de notaires, ayant pignon sur rue et fort cotés politiquement, de remporter souvent la mise ?
6. Peut-on, dans un proche avenir, espérer un remaniement équitable dans ces attributions de mandats juteux, pour les notaires bien sûr, et j'y ajoute l'ordre des avocats ?

16 décembre 2013

II. Réponse du Conseil d'Etat

Le rapport du Conseil d'Etat au Grand Conseil du 26 novembre 2013 sur le postulat 2080.10 Nicolas Rime / Hugo Raemy concernant le système régissant les actes authentiques indique les différents systèmes de notariat que connaît la Suisse.

Dans le canton de Fribourg, on connaît le système du *notariat libre* (système connu dans douze cantons). Le notaire indépendant est un agent de l'Etat qui assume une fonction publique mais qui exerce son activité en son propre nom, sous sa propre responsabilité. A ce titre, il est officier public et est l'autorité compétente pour dresser des actes authentiques (art. 4 LACC, RSF 210.1). Parmi les cantons ayant adopté le système du notariat indépendant, seul le canton de Fribourg connaît un *numerus clausus* des notaires. Cependant, d'autres cantons de notariat indépendant limitent de fait la pratique de notariat non pas à travers le nombre de notaires autorisés à exercer dans le canton mais en instituant des incompatibilités rigoureuses. Ainsi, actuellement le nombre de notaires autorisés à exercer dans le canton de Fribourg est limité à quarante-deux (notons que les notaires ayant plus de 70 ans ne comptent plus dans ce calcul).

Enfin, les clients ont le *libre choix* de leur notaire (dans les limites des compétences territoriales), tout comme ils ont le libre choix de leur avocat. En général, le notaire est souvent choisi par l'acquéreur.

1. *Lors d'une transaction engageant l'Etat, qui désigne le notaire et attribue le mandat ? Est-ce une responsabilité du Directeur du département concerné uniquement, ou serait-ce par contre l'entier du Conseil d'Etat qui prend la décision finale ?*

Le choix du notaire dépend de la position que l'Etat occupe dans la transaction. La règle veut que l'acquéreur choisisse le notaire chargé de l'acte. Si l'Etat est vendeur, il n'a pas d'influence sur l'attribution du mandat. En contrepartie, il n'a pas à supporter les frais de l'établissement de l'acte.

Dans le cas où l'Etat est acquéreur, le choix du notaire est opéré par le responsable des acquisitions du service compétent, avec l'aval du chef ou de la cheffe de service, voire du Conseiller d'Etat Directeur ou de la Conseillère d'Etat Directrice. En général, le critère géographique prédomine. Les statistiques des principaux services concernés démontrent que les montants d'honoraires de notaire se situent entre 1000 francs et 12 000 francs par transaction.

2. *Les compétences notariales des bureaux fribourgeois n'étant nullement mises en cause dans mon interpellation, pourquoi certains bureaux du notariat fribourgeois ne constatent que le passage du train sans pouvoir officialiser un acte ?*

Selon les informations recueillies auprès des principaux services concernés (Services des bâtiments et des ponts et chaussées), il n'y a aucune volonté manifeste d'éviter de mandater certains notaires fribourgeois. Le critère de proximité géographique est prédominant avec un système de tournus.

3. *Les opérations à authentifier comportent très souvent de très fortes sommes d'argent. Existe-t-il un tarif spécial appliqué lors de ces mutations ?*

A l'instar de tous les cantons, tous systèmes notariaux confondus, le canton de Fribourg a édicté un tarif officiel des émoluments pour les opérations ministérielles du notaire. Reposant sur le droit public cantonal, ce tarif a un caractère contraignant et sert notamment à garantir l'égalité de

traitement entre les personnes qui doivent avoir recours aux services d'un notaire : celui-ci est en principe tenu de facturer de manière identique une opération déterminée. Les émoluments perçus par les notaires sont définis par le tarif du 7 octobre 1986 des émoluments des notaires (RSF 261.16).

Outre son activité ministérielle, le notaire fribourgeois peut aussi exercer d'autres activités appelées accessoires, telles que conseil juridique, rédaction de projets de statuts de sociétés, de contrats ou d'avis de droit, etc. A ce titre, il perçoit des honoraires conformément au tarif des honoraires (opérations annexes) arrêté par l'Association des notaires fribourgeois et approuvé par le Conseil d'Etat (RSF 261.162).

4. *Pour rendre ces attributions de mandats plus équitables et mettant chaque bureau fribourgeois sur pied d'égalité, ne pourrait-on pas alors faire appel à un marché public ?*

Renseignements pris auprès du Président de la Chambre des notaires, il n'y a pas eu, à sa connaissance, de plainte ou d'insatisfaction relayée à ce propos à la Chambre des notaires durant les vingt dernières années.

5. *Un numerus clausus ne favorise-t-il pas également certains bureaux de notaires, ayant pignon sur rue et fort cotés politiquement, de remporter souvent la mise ?*

Il n'y a pas de lien direct entre le numerus clausus et la réputation du notaire. Le nombre de notaires exerçant ne change rien au fait qu'un certain nombre de transactions doivent être passées en la forme authentique, forme qui dans notre canton est de la compétence du notaire.

La pertinence de maintenir, de supprimer ou d'augmenter ce numerus clausus est actuellement à l'examen auprès de la Direction de la sécurité et de la justice.

6. *Peut-on, dans un proche avenir, espérer un remaniement équitable dans ces attributions de mandats juteux, pour les notaires bien sûr, et j'y ajoute l'ordre des avocats ?*

Tout comme pour les avocats, le principe est le libre choix du notaire. Ce principe va de pair avec la confiance qui doit pouvoir être placée en l'officier public.

L'Etat exerce un certain tournus dans le choix des officiers publics à qui il donne des mandats en appliquant le critère prépondérant de la proximité géographique. La Chambre des notaires n'a jamais été saisie d'une plainte à propos d'une éventuelle iniquité, ni même n'a été simplement abordée à ce propos par l'un de ses membres.

25 février 2014