

RAPPORT EXPLICATIF CONCERNANT L'AVANT-PROJET DE REVISION TOTALE DE LA LEGISLATION RELATIVE AU NOTARIAT

Table des matières

I.	Contexte	1
II.	Exposé du projet	2
	A. Systématique des textes légaux régissant l'exercice du notariat	2
	B. Avant-projet de loi concernant le notariat	3
	1. Maintien du notariat indépendant	3
	2. Cumul des professions d'avocat et de notaire	4
	3. Autorités de surveillance	5
	4. Activités accessoires	6
	5. Rémunération des notaires	7
	6. Assurance responsabilité civile et cautionnement	7
	7. Collectivité de droit public	8
	8. Autres dispositions de l'avant-projet de loi	8
	C. Tarif des émoluments des notaires	9
	1. Maintien du système ad valorem	9
	2. Avant-projet de décret fixant le tarif des émoluments des notaires	11
	3. Consultation de la surveillance fédérale des prix	12
III.	Effets du projet	15
	A. Incidences financières pour l'Etat	15
	B. Incidences financières pour les notaires jurassiens	15

Annexes :

- Annexe 1 : Tableau explicatif de la loi concernant le notariat
- Annexe 2 : Tableau comparatif du décret fixant le tarif des émoluments des notaires
- Annexe 3 : Comparatif des tarifs pour les ventes immobilières
- Annexe 4 : Comparatif des tarifs pour les cédules hypothécaires
- Annexe 5 : Comparatif des tarifs pour les PPE
- Annexe 6 : Comparatif des tarifs pour les sociétés
- Annexe 7 : Prise de position de la Surveillance des prix du 30 juin 2023

I. Contexte

La législation actuelle concernant le notariat a été adoptée en 1978 par l'Assemblée constituante et n'a pas subi de modification de fond depuis lors. Elle est ainsi désuète et, en partie, obsolète.

A l'initiative du Département en charge de la surveillance du notariat, les notaires jurassiens ont présenté, au début 2018, une première ébauche de projet de loi accompagnée d'un comparatif intercantonal.

En mai 2018, de concert avec le Conseil du notariat jurassien (CNJ), un groupe de travail temporaire, composé de représentants de l'Etat et de notaires, a été créé avec pour mandat, notamment, de simplifier et moderniser la législation et de réexaminer le tarif des émoluments dans une optique intercantonale et de protection du consommateur.

Simultanément, la motion n° 1213 intitulée "Notariat : il est temps de revoir la législation jurassienne et les tarifs" été déposée en mars 2018 et acceptée par le Parlement le 26 septembre 2018. La réalisation de celle-ci est englobée dans le présent projet.

Les travaux du groupe de travail, qui s'est réuni à une vingtaine de reprises, se sont déroulés en deux phases. Dans un premier temps, le Gouvernement a chargé le groupe de travail d'élaborer un rapport intermédiaire en vue de poser les principes de base devant sous-tendre la révision. L'exécutif a validé ce rapport en janvier 2019. La deuxième phase a été consacrée à l'élaboration des avant-projets de loi et de décret.

II. Exposé du projet

Sur la base du rapport intermédiaire du groupe de travail, le Gouvernement a validé un certain nombre d'options de principe. Les grandes lignes de la révision reposent sur ces options de principe et sont exposées au travers des thématiques abordées sous lettres A à C ci-dessous.

A. Systématique des textes légaux régissant l'exercice du notariat

Actuellement, neuf textes légaux régissent l'exercice du notariat. Par souci de simplification, il a été décidé de ne conserver qu'une loi, un décret réglant le tarif des émoluments, une ordonnance d'application de la loi et une ordonnance sur le stage et les examens de notaire. Tous les principes généraux contenus dans les différents décrets sont repris dans la loi et des normes de délégation de compétence en faveur du Gouvernement y sont prévues, afin de régler les points techniques au niveau de l'ordonnance. Celle-ci est en cours d'élaboration. L'ordonnance sur le stage et les examens de notaire actuelle (RSJU 189.211) subira les quelques adaptations rendues nécessaires par l'adoption du présent projet.

Sur la base d'une délégation de compétence en bonne et due forme, il aurait été possible d'insérer le tarif des émoluments des notaires dans une ordonnance, ce qui est d'ailleurs connu dans d'autres cantons. Le Gouvernement souhaite toutefois que ce tarif reste en mains du Parlement pour les raisons suivantes.

Il y a une attente du Parlement de régler la question comme en témoigne la motion n° 1213 intitulée "Notariat : il est temps de revoir la législation jurassienne et les tarifs". Aussi, insérer le tarif des émoluments dans une ordonnance ne serait pas opportun.

Le fait que le tarif soit décidé par le législatif est de nature à lui conférer une meilleure légitimité et à freiner tant les pressions tendant à une révision (à la hausse ou à la baisse) que les contestations. Par la même occasion, le débat public qui aura lieu à cette occasion est susceptible d'entraîner une meilleure compréhension de la part de la population, mais également du Parlement lui-même.

Enfin, le choix d'un décret s'explique aussi par un souci de cohérence avec l'ordre juridique cantonal, tous les émoluments perçus par les autorités cantonales administratives et judiciaires étant fixés dans des décrets.

B. Avant-projet de loi concernant le notariat

L'avant-projet de loi concernant le notariat (LNot) concrétise les principes retenus par le Gouvernement au terme du rapport intermédiaire (chiffres 1 à 7). Les articles mettant en œuvre ces principes sont indiqués entre parenthèses.

Pour le reste, l'avant-projet de loi reprend les dispositions fondamentales de la loi actuelle et de ses décrets d'application, parfois en les précisant ou les clarifiant, ou encore en y apportant quelques changements (chiffre 8).

1. Maintien du notariat indépendant (art. 3, al. 2, et 4)

Le Code civil et d'autres lois prévoient que les actes suivants, pour être valables, doivent être passés en la forme authentique :

- actes constitutifs ou modificatifs de droits réels immobiliers (ex. : vente, donation, échange, propriété par étages, servitude, gage) ;
- mandat pour cause d'incapacité (disposition anticipée de la personne en vue d'une perte de capacité) ;
- contrat de mariage, inventaire matrimonial ;
- testament public, pacte successoral ;
- certificat d'hérédité ;
- inventaire public, fiscal ou successoral ;
- constitution de personnes morales (SA, Sàrl, fondation), modifications statutaires, fusion, scission, transfert de patrimoine ;
- protêt d'effet de change ;
- cautionnement ;
- déclaration sous serment ;
- clause exécutoire de contrat (selon le code de procédure civile) ;
- constat (légalisation de signatures, attestation de conformité de copies, apposition d'une date certaine et autres).

Les cantons sont toutefois compétents pour définir les modalités de la forme authentique ainsi que les personnes habilitées à instrumenter.

Depuis plus de deux siècles, le Jura connaît le système dit du notariat indépendant ou du notariat latin, système dans lequel une personne privée se voit déléguer une tâche étatique, à savoir l'instrumentation d'actes privés sous une forme officielle. Le Gouvernement n'a pas souhaité remettre en cause ce système pour plusieurs raisons présentées ci-dessous.

- Il n'existe pas de volonté politique répandue et perceptible de changer de système.
- Il s'agit d'un système stable et éprouvé, fortement ancré dans la tradition romande puisque l'intégralité des cantons latins connaît ce système auxquels s'ajoutent les cantons de Berne, Argovie, Uri et Bâle-Ville. D'autres cantons connaissent un système totalement fonctionnarisé ou un système mixte qui répartit les compétences entre les notaires et des fonctionnaires, voire des avocats. Si, au niveau suisse, cette répartition tend à la stabilité, l'évolution au niveau mondial, va plutôt dans le sens de l'extension du notariat latin, en particulier dans les pays qui n'ont pas de notariat et qui décident d'en introduire un.
- Le système actuel fonctionne bien et répond aux besoins des particuliers et des entreprises. Il leur permet de n'avoir à recourir aux services que d'un seul professionnel pour gérer leurs affaires. Alors que le notaire fonctionnaire se limite à enregistrer le dossier qui lui est soumis, le notaire indépendant est régulièrement amené à régler des questions périphériques à une affaire, par exemple rédiger un testament suite à l'acquisition d'une maison.
- Le système actuel permet au client de ne faire appel qu'à un seul interlocuteur, qui est soumis à un contrôle de ses honoraires, contrairement aux autres professionnels auxquels la clientèle des cantons à notariat fonctionnarisé doit faire appel. A titre d'exemple, dans les cantons connaissant le notariat d'Etat, il est courant pour les parties de recourir aux services d'un conseiller juridique pour la préparation d'un projet de contrat immobilier ou de droit des sociétés, avant de le soumettre à l'officier public.
- Le notariat indépendant offre au public une plus grande disponibilité que dans un système étatisé où des horaires administratifs sont imposés.

- Dans un système fonctionnarisé, l'Etat doit assumer lui-même les tâches des officiers publics. Cela implique de disposer de locaux et l'engagement de personnel, étant précisé qu'il ne peut s'agir que de personnel qualifié vu les exigences requises pour les officiers publics. Le notariat indépendant induit ainsi une économie de moyens et de personnel pour l'Etat. De surcroît, eu égard au principe d'équivalence et de couverture des frais s'appliquant aux émoluments prélevés par l'Etat, un notariat fonctionnarisé n'apporterait pas de gain tangible.
- Il n'est pas exclu que la suppression du notariat indépendant impliquerait un devoir d'indemniser les notaires en exercice puisqu'ils se sont formés pour une profession qui ne pourrait plus être exercée.

En définitive, le système du notariat fonctionnarisé paraît ainsi moins attrayant si l'on se place du point de vue du client. Le conseil sera nettement plus limité, voire inexistant. Il sera le plus souvent nécessaire de recourir à un mandataire privé avant la passation de l'acte authentique ou pour les opérations subséquentes. Du point de vue de l'Etat, l'important réside dans la confiance qu'il peut placer dans le bon accomplissement des actes authentiques, respectivement dans la neutralité de la personne chargée de cette fonction. On peut penser que le notariat d'Etat permettrait d'assurer un contrôle plus direct sur les officiers publics. Cela étant, le système actuel n'a pas montré de défaillance sur ce point.

De la sorte, le Gouvernement considère qu'il est préférable de maintenir le système du notariat indépendant. Ce maintien est d'autant plus justifié qu'il est accompagné d'une réduction relativement importante des émoluments des notaires (cf. lettre C).

2. Cumul des professions d'avocat et de notaire (art. 6, al.4)

Le cumul entre les professions d'avocat et de notaire est une spécificité typiquement helvétique connue dans les cantons d'Argovie, Berne, Fribourg, Jura, Neuchâtel, Tessin et Valais. Ces deux professions sont jugées de facto compatibles. Les difficultés pourraient provenir des conflits d'intérêts potentiels entre les dossiers gérés en tant qu'officier public et les mandats reçus en tant qu'avocat. La pratique a cependant démontré que les notaires qui cumulent également la fonction d'avocat savent prévenir ce genre de conflit d'intérêts.

Il est à relever que le canton de Genève interdit le cumul. C'est également le cas dans le canton de Vaud, dans lequel ce point a été confirmé en 2014, notamment au travers de l'argument suivant relevé dans le message du Conseil d'Etat : "L'option d'une suppression de l'incompatibilité entre les professions de notaire et d'avocat n'a pas été retenue, en particulier en raison des risques de confusion des rôles et de perte d'indépendance qu'elle représenterait."

Cette interdiction du cumul pourrait cependant s'avérer contraire à la liberté économique et à la loi fédérale sur le marché intérieur, notamment sous l'angle de la proportionnalité, d'autres mesures moins fortes étant à même de prévenir les conflits d'intérêts (BOHNET/MARTENET, Droit de la profession d'avocat, 2009, n. 3597 ss).

Le Gouvernement ne souhaite ainsi pas interdire la possibilité de cumuler les deux professions. Il estime, comme relevé ci-dessus, que les risques de conflits d'intérêts sont plutôt théoriques et que cette possibilité offre certains avantages à la population jurassienne et aux professionnels concernés.

En effet, le cumul des deux fonctions permet à la clientèle de disposer d'un service juridique le plus exhaustif possible même dans les régions isolées. Cet argument est certainement moins pertinent au 21^e siècle vu la multiplication des études de notaires et d'avocats ainsi que l'amélioration aussi bien des voies que des moyens de communication. Le cumul reste toutefois un service apprécié de la clientèle.

En outre, bien que le notaire indépendant dispose d'un monopole, l'Etat ne lui garantit en aucun cas un volume d'affaires. En revanche, la qualité d'officier public est assortie pour le notaire indépendant de règles contraignantes quant aux autres activités qu'il peut déployer (cf. chiffre 4). La possibilité de cumuler les deux professions peut ainsi faciliter l'installation de nouvelles études.

3. Autorités de surveillance (art. 48 à 55)

La surveillance des notaires jurassiens s'articule actuellement entre le Gouvernement, le Département de l'intérieur, la Chambre des notaires et l'inspectorat.

Le Gouvernement exerce la haute surveillance et prononce les sanctions disciplinaires les plus graves, à savoir le retrait du brevet et de l'autorisation de pratiquer.

Le Département de l'intérieur exerce le contrôle général des affaires du notariat et surveille les notaires dans l'exercice technique de la profession, tranche les plaintes à l'encontre des notaires et prononce les sanctions disciplinaires qui ne relèvent pas du Gouvernement.

La Chambre des notaires, composée exclusivement de notaires pratiquants, exerce également une surveillance immédiate sur les notaires tant du point de vue de la manière de traiter les affaires en général que par rapport à l'exercice technique des fonctions, dénonce au Département les irrégularités constatées et fonctionne comme autorité de conciliation en cas de contestation entre un notaire et des clients.

L'inspectorat procède au contrôle périodique des études pour vérifier que les actes authentiques sont conservés et les répertoires tenus selon les prescriptions ainsi que pour contrôler la comptabilité, notamment la conformité au tarif de la facturation et la capacité de paiement. Cet organe, composé lui aussi uniquement de notaires pratiquants, relève directement du CNJ.

Dans la pratique, le système actuel n'est pas satisfaisant à plus d'un titre.

- La surveillance est exercée dans une très large mesure par les pairs (Chambre des notaires et inspectorat). Or, la surveillance par les pairs ne fait pas partie des méthodes modernes d'une bonne gouvernance. Il n'y a pas d'autre canton – dans ceux connaissant le notariat indépendant – où la surveillance relève à ce point des seuls notaires pratiquants. Le Valais, dont le système de surveillance est assez semblable à celui du Jura, confie au moins l'inspection des études à un organe de l'Etat.
- Le Département n'a que peu de prise sur le contrôle de l'exercice du notariat, hormis les cas de plainte qui lui parviennent et qui restent rares. Le système actuel de surveillance, tel que pratiqué, est peu transparent. En effet, faute de base légale, le Département ne reçoit pas de communication systématique et détaillée de l'activité de la Chambre des notaires ni du résultat des inspections. En outre, étant donné le faible nombre de plaintes, la procédure disciplinaire est peu pratiquée par le Département.
- La répartition des compétences entre le Département et la Chambre des notaires n'est pas claire.

Considérant que la surveillance doit être mieux structurée et que l'Etat doit être impliqué de manière plus importante et plus concrète dans l'exercice de celle-ci, en particulier en disposant d'une information plus étendue au sujet de l'activité notariale et du contrôle des études, le Gouvernement propose l'instauration d'un nouveau système de surveillance avec comme principale innovation la création d'une commission de surveillance ad hoc. Celle-ci, qui sera composée de représentants de l'Etat et de notaires, exercera le pouvoir disciplinaire et les tâches de surveillance ainsi que la supervision de l'inspectorat (art. 50 et 51). Ce dernier, dont les tâches resteront grosso modo les mêmes qu'actuellement, sera dorénavant également composé de représentants de l'Etat et de notaires pratiquants (art. 52 et 53).

Dans le nouveau système, les tâches et les attributions de chaque autorité intervenant dans la surveillance sont clairement définies. Pour la raison évoquée ci-dessus, le Gouvernement et le Département n'auront plus de pouvoir disciplinaire. Ce dernier exercera la surveillance générale du notariat ainsi que celle de la commission, avec un droit de recours contre les décisions de la commission de surveillance (art. 78, al. 1) ainsi qu'un droit de regard et d'information étendu (art. 49, al. 1). Le Gouvernement, quant à lui, continuera d'exercer la haute surveillance en matière notariale et délivrera le brevet de notaire et l'autorisation de pratiquer (art. 48).

Au stade du rapport intermédiaire, le Gouvernement n'avait pas retenu l'idée d'accorder un droit de recours au Département contre les décisions de la commission de surveillance. Après réexamen de la question, le Gouvernement estime que, compte tenu du rôle d'officiers publics revêtu par les notaires, il est nécessaire que le Département dispose d'un droit de regard et d'action suffisant sur l'activité notariale. Il est ainsi adéquat que celui-ci puisse demander le réexamen d'une décision de ladite commission.

4. Activités accessoires (art. 6)

Les activités du notaire se répartissent en deux catégories d'activités, à savoir les activités ministérielles, d'une part, et les activités accessoires, d'autre part.

Les activités ministérielles comprennent l'ensemble des opérations que le notaire est tenu d'accomplir comme officier public, à savoir en tant que délégué d'une tâche étatique, et pour lesquelles il bénéficie d'un monopole.

Ces activités recouvrent non seulement l'instrumentation proprement dite d'actes authentiques mais aussi toutes les opérations qui lui sont directement rattachées et qui se rapportent à la préparation, la rédaction, la signature et l'exécution des actes, par exemple l'établissement des procurations, les demandes d'autorisation en matière de droit foncier rural ou d'acquisition par des personnes domiciliées à l'étranger, et les réquisitions d'inscription des actes dans les registres publics. La loi qualifie ces opérations d'activités étroitement liées à l'activité notariale (art. 40, al. 3, LNot).

Les activités accessoires recouvrent les autres opérations que le notaire effectue librement et qui pourraient être accomplies par d'autres professionnels, le notaire ne bénéficiant pour celles-ci d'aucune forme d'exclusivité. Ces activités recouvrent entre autres la rédaction d'actes sous seing privé, l'exercice des fonctions d'exécuteur testamentaire, les activités de gestion et d'administration de fortunes ou encore les activités d'enseignement du droit.

Selon la doctrine¹, la loi sur les cartels et la loi sur le marché intérieur étant applicables sans restrictions, le notaire peut librement exercer des activités accessoires, lesquelles ne sont en principe pas soumises à autorisation et ne font dès lors pas l'objet d'une surveillance étatique. Seules demeurent réservées des restrictions découlant des limites fixées en matière d'incompatibilités et de l'obligation d'assurer la dignité du notariat.

Actuellement, le droit notarial jurassien interdit les activités de crédit et les opérations spéculatives, tel que cela découle de l'article premier du décret concernant les occupations accessoires des notaires² et soumet à autorisation les activités de gérance de fortunes ou de successions, de courtage d'immeubles, les opérations fiduciaires et les encaissements de fonds à l'intention de tiers, toutefois uniquement dans la mesure où ces activités sont exercées à titre professionnel (art. 2 du décret précité).

¹ MICHEL MOOSER, Le droit notarial en Suisse, 2^e édition, Staempfli Editions SA Berne, n° 9, p. 5-6.

² RSJU 189.31.

Le Gouvernement propose de renoncer au régime de l'autorisation pour les activités accessoires, dans la mesure où celui-ci est actuellement peu clair et de nature à accroître la responsabilité et la surveillance de l'Etat sans offrir plus de garantie quant à un exercice irréprochable de la profession. En contrepartie, la législation se limitera à déterminer la liste des activités prohibées (art. 6, al. 3) en accompagnant celle-ci d'une clause générale interdisant aux notaires de participer à des affaires pouvant s'avérer incompatibles avec l'exercice consciencieux du notariat (art. 6, al. 2).

5. Rémunération des notaires (art. 40 à 46)

L'avant-projet de loi concentre les règles matérielles relatives aux émoluments et aux honoraires des notaires pour ne laisser dans le décret fixant le tarif des émoluments des notaires que le tarif proprement dit. S'agissant de celui-ci et des principes qui ont guidé la révision, il est renvoyé à la lettre C ci-dessous.

L'article 40 de l'avant-projet de loi précise les différents types de montants qu'un notaire prélève dans le cadre de son activité et clarifie notamment la distinction entre les émoluments qui font l'objet du tarif officiel (art. 40, al. 1) et les honoraires qui seront réglementés par un tarif édicté par le CNJ, lequel sera approuvé par le Gouvernement (art. 40, al. 3).

Les autres dispositions de l'avant-projet de loi relatives à la rémunération des notaires concernent notamment les opérations comprises dans les émoluments et honoraires (art. 40, al. 2), le principe de l'interdiction de réduire les émoluments (art. 41) ou encore la procédure de taxation officielle à laquelle peuvent recourir un client ou un notaire en cas de contestation du montant des émoluments et honoraires facturés (art. 44). S'agissant de cette procédure, la commission de surveillance du notariat sera dorénavant l'autorité compétente pour statuer sur les demandes de taxation officielle, en lieu et place du Département.

6. Assurance responsabilité civile et cautionnement (art. 47)

Actuellement, les notaires sont tenus de conclure une assurance responsabilité civile et de fournir un cautionnement en faveur de l'Etat, tant pour leurs activités ministérielles qu'accessoires. La question du maintien du cautionnement a été largement débattue dans le cadre des travaux préparatoires.

A titre de comparaison, les cantons de Berne, Fribourg et Vaud ainsi que ceux du Valais et du Tessin exigent également la fourniture de sûretés en plus de la conclusion d'une assurance responsabilité civile. Avec le Jura, ces cantons forment la majorité de ceux qui connaissent le notariat indépendant.

Pratiquement, l'utilité du cautionnement se limite aux prétentions en responsabilité civile qui ne sont pas couvertes par une assurance responsabilité civile professionnelle, soit en raison d'une couverture insuffisante, soit en raison d'une absence d'assurance. Il peut en aller ainsi en cas de faute grave. Certaines polices d'assurance couvrent la faute grave; le Gouvernement pourra d'ailleurs obliger les notaires à s'en prémunir (art. 47, al. 2). Cela étant, une assurance responsabilité civile n'intervient jamais en présence d'une faute intentionnelle, respectivement d'une infraction intentionnelle.

S'il est vrai que l'Etat n'a jamais eu à activer cette garantie, il n'en demeure pas moins que l'éventualité qu'un dommage causé par un notaire ne soit pas pris en charge par son assurance responsabilité civile est du domaine du possible. De la sorte, il souhaite maintenir l'obligation de fournir un cautionnement considérant que cette solution couplée à l'assurance responsabilité civile est nécessaire pour garantir un degré de protection adéquat vis-à-vis des tiers et de l'Etat.

Exceptionnellement et de manière transitoire, le Département en charge de la surveillance du notariat a autorisé les notaires dont les cautionnements arrivaient à échéance, à déposer le montant exigé pour le cautionnement dans les comptes de l'Etat. On pourrait imaginer qu'une telle possibilité soit maintenue dans la nouvelle législation, puisque le Gouvernement pourra prévoir d'autres sûretés à la place du cautionnement (art. 47, al. 1).

7. Collectivité de droit public (art. 11)

Par similitude avec l'Ordre des avocats jurassiens³, le Gouvernement propose de conférer au CNJ, à la demande de celui-ci, le statut de collectivité de droit public. Les tâches de droit public qui lui reviendront ayant trait à la déontologie et à la conciliation (art.11, al. 3, et 56) auront une portée somme toute limitée. Cela étant, les notaires ayant, de par leur fonction d'officiers publics, un lien plus étroit avec l'Etat que les avocats, il se justifie, par cohérence, d'accorder ce statut au CNJ.

8. Autres dispositions de l'avant-projet de loi

Les autres dispositions de l'avant-projet de loi concernent le statut et la compétence du notaire (art. 3ss), la formation et le brevet de notaire (art. 12 à 15), la délivrance et le retrait de l'autorisation d'exercer (art. 16 à 23), la cessation du notariat (art. 24 à 28), les études (art. 29 et 30), les droits et obligations des notaires (art. 31 à 44), la responsabilité civile du notaire (art. 45 à 47) ainsi que la procédure notariale et les modalités de la forme authentique (art. 62 à 75).

Les éléments qui méritent d'être signalés sont les suivants.

a. Interdiction d'exercer le notariat par le biais d'une personne morale (art. 3, al. 2)

Comme déjà relevé, le notaire est un officier public : il est investi d'une parcelle de la puissance étatique lui permettant d'instrumenter des actes authentiques. Compte tenu de son statut de délégataire d'une tâche publique, le Gouvernement n'a pas souhaité que le notaire puisse exercer son activité par le biais d'une société. C'est ce que précise expressément l'article 3, alinéa 2, de l'avant-projet de loi.

b. Age limite de 70 ans (art. 18, lettre b)

Il s'agit là d'une nouveauté. Actuellement, si un notaire ne renonce pas à l'exercice du notariat, il reste titulaire de l'autorisation à vie, les cas de retrait administratif ou disciplinaire de celle-ci étant bien entendus réservés.

Si le fait de fixer une limite d'âge a été considéré comme une évidence, l'âge terme a suscité des discussions au sein du groupe de travail quant à savoir si cette limite devait être posée à 70 ou 75 ans.

Par comparaison avec les autres fonctions étatiques exercées à titre professionnel (juges suppléants, art. 8, al. 2, LOJ) et dans le souci de garantir des prestations de qualité, le Gouvernement propose de fixer la limite à 70 ans.

c. Forme authentique (art. 62 à 75)

La réglementation de la forme authentique et de la procédure d'instrumentation est plus précise et plus condensée que la réglementation actuelle qui est disséminée dans la loi et différents décrets. Eu égard au côté technique de la matière, le maximum sera réglé par voie d'ordonnance (cf. art. 75).

³ Art. 7, al. 1, de la loi concernant la profession d'avocat, RSJU 188.11.

Pour les dispositions de l'avant-projet de loi qui ne sont pas abordées expressément dans le présent message, il est renvoyé aux commentaires détaillés du tableau explicatif (Annexe 1).

C. Tarif des émoluments des notaires

La question de la rémunération des notaires pour les actes qu'ils accomplissent dans le cadre de l'exercice de leur monopole cristallise les attentions, fait naître des interrogations et suscite des contestations au niveau politique. Ce sujet a été débattu à plusieurs occasions devant le Parlement, à l'exemple de la motion n° 1213 précitée, et les tarifs ont été remis en cause par la Surveillance fédérale des prix à au moins deux reprises.

Le Gouvernement a souhaité que le tarif soit révisé en tenant compte de manière équilibrée des différents intérêts en présence, permettant en particulier au notaire d'obtenir une rémunération convenable et au client de payer un prix adéquat. Partant de là, il a validé le maintien du système ad valorem dans son principe en y apportant quelques aménagements (chiffre 1). L'avant-projet de décret élaboré sur cette base par le groupe de travail a été adopté par le Gouvernement le 9 mai 2023 (chiffre 2), puis soumis à consultation auprès de la Surveillance fédérale des prix (chiffre 3).

1. Maintien du système ad valorem

a. Principe du système ad valorem

Le système ad valorem détermine la rémunération du notaire pour la plupart des actes authentiques sur la base d'un taux, en principe dégressif, appliqué sur la valeur de la transaction. La rémunération du notaire ne dépend pas directement du temps consacré à une tâche. Deux actes présentant une complexité analogue et nécessitant un volume de travail comparable peuvent donner lieu à des rémunérations fort différentes. Ce système permet que les petites affaires soient compensées globalement par les grandes.

Sur le plan romand, le système ad valorem prévaut pour la plupart des actes authentiques. Dans certains cas toutefois, des fourchettes sont prévues.

Dans le système jurassien, l'émolument ad valorem couvre la préparation ordinaire, l'instrumentation et la délivrance d'une expédition de l'acte (art. 40, al. 2, de l'avant-projet de loi). Les opérations allant au-delà, mais étroitement liées à l'acte authentique sont facturées en sus en application du tarif du CNJ, à l'exemple de la réquisition d'inscription au registre foncier ou du registre du commerce, ainsi que d'une requête d'autorisation au sens des législations en matière de droit foncier rural et d'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (art. 40, al. 3, de l'avant-projet de loi).

b. Arguments à l'encontre ou en faveur du tarif ad valorem

La principale critique qui peut être adressée au système ad valorem réside dans l'absence d'un lien perceptible entre la quantité de travail fournie et la responsabilité encourue par le notaire, d'une part, et sa rémunération, d'autre part. Par exemple, pour un acte portant sur une vente immobilière, le facteur de multiplication entre le minima et le maxima est de 75, indépendamment de la difficulté de l'affaire.

La seconde critique a trait à l'impossibilité de procéder à une vérification objective de la rémunération globale que les notaires peuvent tirer du tarif édicté par l'Etat.

A l'inverse, les arguments qui militent en faveur d'un tarif ad valorem sont les suivants :

- Ce système permet de garantir le fait que n'importe quel client peut s'adresser à n'importe quel notaire en pouvant admettre qu'il obtiendra une prestation égale, payée à un montant égal. Cette conception repose sur l'absence de concurrence entre les officiers publics pour l'accomplissement de cette tâche étatique.
- Il a l'avantage de la simplicité et de la transparence. En principe, quel que soit le notaire auquel on a recours, le coût de la prestation est invariable en ce qui concerne la passation d'un acte authentique.
- Recourir à un autre système, par exemple à la facturation à l'heure, aurait pour effet d'instaurer une forme de mise en concurrence des notaires. Or, une telle concurrence n'est, aux yeux du Gouvernement, pas compatible avec le rôle d'officiers publics conféré aux notaires.

En effet, les notaires accomplissent des actes officiels par délégation de l'Etat, n'ont pas le droit de faire de la publicité et ont l'obligation d'accepter d'instrumenter, quel que soit le client et quelle que soit l'affaire en question. Dans un système pareillement construit, l'Etat doit opter pour un mode de rémunération garantissant à la fois l'égalité de traitement entre les clients et entre les notaires. Une concurrence entre les notaires serait de nature à dévoyer le système en ouvrant la porte à de la sous-enchère, ce qui ne permettrait en particulier plus de garantir l'accès aux prestations à des conditions identiques entre les citoyens.

- Dans le cadre de l'inspection des études de notaires, la manière de facturer l'acte au client est vérifiée. Le système ad valorem est ainsi aisément contrôlable. Tel ne serait pas le cas en cas de facturation à l'heure.
- D'une certaine façon, le système ad valorem tel qu'il est connu dans notre canton, instaure une forme de solidarité entre les clients dans la mesure où les affaires portant sur des transactions de valeur élevée compensent les affaires de moindre valeur. Cet effet-là peut être critiqué, mais il présente l'avantage de permettre à des personnes à faible capacité économique, parties à des transactions modestes, de pouvoir bénéficier, à qualité égale, des prestations d'un notaire à un coût en deçà de la valeur réelle. Cela représente également un avantage pour le monde agricole qui connaît passablement de transactions de faible valeur, notamment en raison du prix licite découlant du droit foncier rural.

En définitive, sur la base des arguments développés ci-dessus, le Gouvernement considère que le système ad valorem est celui qui, globalement, présente le moins d'inconvénients et il en propose le maintien. Il est en effet central, à ses yeux, d'éviter un système ouvrant la concurrence. Les notaires étant des officiers publics, ils ont l'obligation d'accepter tous les mandats et d'assurer l'égalité de traitement entre les clients. En outre, l'Etat se doit de garantir l'égalité de traitement entre les notaires. Seul le système ad valorem est de nature à offrir ces garanties et à être vérifié.

c. Aménagements à apporter au tarif ad valorem

Conscient toutefois que le tarif actuel peut conduire à des rémunérations excessives, le Gouvernement a souhaité que celui-ci soit revu selon les principes suivants :

- Entre le minimum et le maximum, le tarif se rapprochera de la moyenne intercantonale, en privilégiant une convergence vers les tarifs neuchâtelois et fribourgeois, les cantons de Fribourg et de Neuchâtel se rapprochant le plus du Jura d'un point de vue socio-économique.
- Des plafonds sont introduits lorsqu'il n'y en a pas, respectivement ceux qui existent sont rapprochés du niveau de ceux connus dans les autres cantons.
- Lorsque cela se justifie au regard d'une comparaison intercantonale et dans un souci d'équilibre, le tarif minimal est rehaussé.

- Pour les actes présentant faible un lien avec la valeur de la transaction, notamment en matière de dispositions pour cause de mort et de certificats d'hérédité, le tarif ad valorem sera remplacé par un forfait sous forme de fourchette.

2. Avant-projet de décret fixant le tarif des émoluments des notaires

S'agissant du tarif proprement dit, le groupe de travail a procédé à l'analyse de chacune des positions du tarif actuel dans une optique intercantonale et de protection du consommateur. Il est ressorti de cette analyse que ce tarif était, de manière globale, trop élevé en comparaison intercantonale, plus particulièrement par rapport aux cantons de Neuchâtel et de Fribourg.

De la sorte, aucune hausse n'est proposée, sous réserve des planchers, souvent bas, qui ont été quelque peu relevés, et la courbe des tarifs ainsi que les plafonds existants ont, en général, été réduits de manière significative. Un plafond a été introduit pour les cinq positions qui en sont actuellement dépourvues, à savoir les gages immobiliers, les inventaires, les certificats d'hérédité, la propriété par étages et les sociétés et fondations.

On peut se référer au tableau comparatif du décret (Annexe 2), qui expose dans la colonne de droite, outre des commentaires techniques, les variations de tarifs entre l'ancien et le nouveau texte légal. Il en ressort fréquemment une baisse du tarif jurassien. S'agissant des ventes immobilières, le groupe de travail a pu disposer, grâce au registre foncier, du volume des différentes transactions passées en 2019 (avec indication des valeurs de transaction). Il a ainsi été possible de calculer le total des émoluments prélevés par les notaires jurassiens sur la base du tarif actuel et sur la base du tarif projeté; il en est résulté une baisse des recettes pour les notaires de 12 %. Cela représente une baisse relativement forte. Il n'a cependant pas été possible de disposer des informations sur les volumes pour les autres actes authentiques.

Les annexes 3 à 6 permettent également de comparer plus finement les différences entre le tarif jurassien actuel, le tarif jurassien proposé, le tarif neuchâtelois et le tarif fribourgeois⁴, concernant les quatre catégories d'actes authentiques qui se prêtent à une comparaison chiffrée, à savoir les ventes immobilières (art. 6), les cédules hypothécaires (art. 7), la constitution de propriétés par étages (PPE, art. 8) et la constitution de sociétés (art. 15). Pour les autres catégories, la comparaison chiffrée n'est pas adéquate, car il s'agit souvent de fourchettes ou parce que les bases de comparaison ne sont pas les mêmes dans les trois cantons. Par exemple, pour les certificats d'hérédité et les inventaires successoraux, le travail du notaire diffère d'un canton à l'autre.

Il est à noter que les émoluments concernant les contrats de mariage, les conventions sur biens des partenaires enregistrés et les dispositions pour cause de mort (art. 10), ainsi que les certificats d'hérédité (art. 12), qui font actuellement l'objet d'un tarif ad valorem, seront dorénavant compris dans une fourchette. S'agissant du tarif proposé pour ces actes, il est renvoyé aux commentaires du tableau comparatif du décret fixant le tarif des émoluments des notaires (Annexe 2).

L'avant-projet de décret contient encore quelques dispositions générales qui reprennent, précisent ou complètent, dans la mesure nécessaire, les dispositions actuelles. Ces dispositions règlent entre autres les points suivants :

- la manière de percevoir les émoluments dans certaines situations particulières, par exemple lorsqu'un acte authentique n'est pas prévu par le tarif (art. 2), lorsqu'il est instrumenté de manière séparée pour chacune des parties (art. 3, al. 1) ou encore lorsqu'il comprend plusieurs opérations (art. 3, al. 4) ;
- le tarif horaire (art 4) ; actuellement fixé dans le tarif du CNJ à 240 francs, il passe à 250 francs ;
- les critères permettant au notaire de fixer les émoluments lorsque ceux-ci sont compris dans une fourchette (art. 5).

⁴ Il faut toutefois prêter attention à la graduation de l'axe horizontal, qui n'est pas linéaire; de la sorte, la progression du tarif ne correspond pas à la courbe, notamment sur les positions plus élevées.

Pour le surplus, il est renvoyé aux commentaires du tableau comparatif du décret fixant le tarif des émoluments des notaires (Annexe 2).

3. Consultation de la Surveillance fédérale des prix

En application de l'article 14 de la loi fédérale concernant la surveillance des prix⁵, l'avant-projet de décret fixant le tarif des émoluments des notaires a été soumis à la Surveillance fédérale des prix.

Dans sa prise de position du 30 juin 2023 annexée au présent rapport (Annexe 7), cette instance a émis, les recommandations suivantes au terme de son analyse :

- renoncer à la hausse du tarif horaire et à son éventuelle indexation à l'inflation ;
- baisser les tarifs des émoluments afin de s'aligner aux tarifs du canton le moins cher ;
- baisser le plafond prévu pour les actes portant sur les gages immobiliers à 4'700 francs ;
- renoncer à l'augmentation des tarifs minima ;
- prévoir un monitoring du passage du tarif ad valorem à un tarif compris dans une fourchette ;
- évaluer la possibilité d'instaurer de la concurrence entre notaires en instaurant un tarif maximum.

Après examen, le Gouvernement se positionne comme il suit quant à ces différentes recommandations, étant précisé qu'il reviendra *in fine* au Parlement de se prononcer à ce sujet.

- Renonciation à la hausse du tarif horaire et à son éventuelle indexation à l'inflation (art. 4)

Comme cela a été exposé ci-dessus, le tarif des émoluments repose principalement sur le système ad valorem, de sorte que l'application du tarif horaire restera marginale.

Les cantons du Valais et de Berne connaissent un tarif horaire à 250 francs, alors que la législation des cantons de Neuchâtel et de Fribourg n'indique pas de tarif horaire. Depuis 2009, le tarif horaire est fixé dans notre canton à 240 francs, alors que celui applicable aux avocats est de 270 francs. Une majoration de 10 francs paraît équitable au regard de l'évolution des charges des études. Comme indiqué, les cas dans lesquels le tarif horaire sera appliqué seront somme toute limités en pratique (acte qui n'est pas prévu dans le tarif [art. 2] ; actes faisant l'objet de clôtures séparées [art. 3, al. 1] ; acte qui est préparé mais finalement non instrumenté [art. 3, al. 3] ; recours facultatif à la forme authentique [art. 19] ; fourchettes, pour lesquels le temps de travail est un des trois critères employés [art. 5]). Il est ainsi proposé de maintenir le tarif horaire à 250 francs.

Compte tenu des considérations qui précèdent, l'indexation du tarif horaire ne représente pas un enjeu particulier. De la sorte, la proposition tendant à y renoncer peut être suivie. Comme pour toute autre position du tarif, si une modification se révèle à l'avenir nécessaire, il y aura lieu de soumettre au Parlement une proposition de modification du décret.

- Baisse des tarifs des émoluments afin de s'aligner aux tarifs du canton le moins cher

La Surveillance fédérale des prix soutient les baisses de tarif proposées, mais estime qu'elles ne vont pas encore assez loin, de sorte qu'elle recommande de reprendre systématiquement le tarif le moins élevé appliqué soit dans le canton de Neuchâtel, soit dans le canton de Fribourg, s'agissant des ventes immobilières, des PPE et des gages immobiliers. Cette recommandation se fonde sur le fait que selon le rapport du Conseil fédéral sur la répartition des richesses, les revenus du canton du Jura sont plus bas que ceux de Fribourg et de Neuchâtel.

⁵ RS 942.20.

Le Gouvernement juge cette approche sujette à caution. L'objectif de base consistait à proposer un tarif qui tienne la comparaison avec ces deux cantons. Le fait de se référer, sur chaque position, au tarif le plus faible connu dans ces deux autres cantons ne paraît ainsi pas équitable. Par ailleurs, la référence au rapport précité du Conseil fédéral peut aussi amener à considérer que, globalement, le montant et le volume des transactions frappées d'un émolument ad valorem est plus bas que dans les autres cantons et génère par conséquent un volume d'émoluments plus bas. De surcroît, la comparaison avec le canton de Fribourg doit tenir compte du fait que, dans ce canton, le nombre des notaires pratiquants est limité par un *numerus clausus*, qui leur garantit un certain volume d'affaires. Au demeurant, il n'est pas possible de disposer de données fiables permettant de comparer les niveaux de revenus entre les notaires des différents cantons et le nombre de notaire par habitants est fort variable entre les cantons (JU : 1 notaire pour 3'200 habitants ; NE : 1 notaire pour 4'600 habitants ; FR : 1 notaire pour 5'800 habitants⁶). De la sorte, la référence au rapport précité ne semble pas pertinente.

Sur la base de ces considérations, le Gouvernement propose de ne pas suivre cette recommandation.

- Baisse du plafond prévu pour les actes portant sur les gages immobiliers à 4'700 francs (art. 7, al. 1)

Actuellement, le décret ne prévoit pas de plafond pour les gages immobiliers. Le Gouvernement proposait initialement de prévoir un tel plafond des émoluments à 8'000 francs. La Surveillance fédérale des prix recommande de l'abaisser à 4'700 francs, comme à Neuchâtel, étant précisé qu'à Fribourg il se situe à 10'000 francs.

Les considérations faites ci-dessus, selon lesquelles il ne se justifie pas de reprendre systématiquement le tarif le plus bas connu dans un autre canton, sont également valables ici.

Il est précisé qu'un plafond à 4'700 francs serait appliqué dès qu'un gage atteint la somme de 3,2 millions de francs. Un tel niveau ne s'appliquera pas à la majorité des gages, s'agissant notamment de projets d'habitations familiales, mais sera cependant vite atteint pour des projets immobiliers d'une certaine ampleur. Sachant qu'aucun plafond n'est applicable actuellement, suivre la recommandation d'en fixer un à 4'700 francs représenterait une très forte limitation par rapport à la situation existante. Un plafond à 8'000 francs peut cependant être considéré comme étant plutôt élevé dans notre canton. Afin d'aller en direction de la recommandation de la Surveillance des prix et de trouver une solution équilibrée, il est ainsi proposé de fixer ledit plafond à un niveau intermédiaire, à savoir 6'000 francs, correspondant à un gage d'une valeur de 4,5 millions de francs.

- Renonciation à l'augmentation des tarifs minima

Le système ad valorem en place a pour effet que les notaires touchent une rémunération peu élevée sur les transactions de faible valeur, qui peut ne pas couvrir le temps travail consacré au traitement de l'affaire. Cet effet est cependant compensé par les plus grandes transactions, qui génèrent des émoluments plus élevés. Dans la mesure où le présent avant-projet a pour effet de réduire de manière sensible les émoluments, il a été jugé équitable de rehausser les tarifs minima. Il s'agit de l'un des principes sur lesquels se fonde la présente révision.

⁶ JU : 23 notaires pour 73'865 habitants.

NE : 38 notaires (<https://www.ne.ch/autorites/DESC/SCPO/Pages/Notariat.aspx>) pour 176'245 habitants.

FR : 58 notaires (<https://www.notaires-fribourg.ch/liste-des-notaires/>) pour 334'465 habitants.

La Surveillance fédérale des prix recommande de renoncer à la valorisation des tarifs minimaux, qui n'est à son avis pas justifiée par l'introduction de plafonds. Il se réfère également à l'amélioration de l'efficacité des notaires et du niveau socio-économique du canton du Jura, citant deux exemples plus bas du tarif fribourgeois.

Cela étant, dans la plupart des cas dans lesquels l'avant-projet de décret prévoit une augmentation de l'émolument minimal, celle-ci reste mesurée et justifiée au regard du travail à accomplir. Il ressort en effet d'un examen individuel des différentes positions soit que les minima sont inférieurs à ceux connus dans les deux autres cantons de référence, soit qu'ils se justifient au vu du volume particulier de travail qui doit être fourni pour un acte, même sur une transaction de peu de valeur. Dans ces circonstances, le Gouvernement considère qu'il n'y a pas lieu de modifier le tarif proposé, compte tenu des explications qui précèdent.

S'agissant en particulier des ventes immobilières (actes de mutation), il est proposé de majorer le tarif minimal de 200 à 500 francs, applicable à des transactions allant jusqu'à 72'000 francs. Cette valorisation est fondée sur le fait que, dans le canton du Jura, le nombre de petites transactions portant sur des terres agricoles est élevé, alors qu'il s'agit d'affaires qui requièrent un travail relativement important en raison des spécificités du droit foncier rural. Partant, une hausse sensible du minima se justifie. Aux yeux du Gouvernement et au vu des arguments évoqués ci-dessus au sujet de la comparaison des revenus des notaires des trois cantons, du nombre de notaire par habitants et de l'existence d'un *numerus clausus* dans le canton de Fribourg, un montant de 500 francs reste pertinent sur la base d'une comparaison intercantonale et sera, dans la plupart des cas, en-deçà du prix coûtant (NE : minima à 800 francs ; FR : émolument de base à 150 francs applicable pour les ventes d'une valeur de moins de 5'000 francs).

- Introduction d'un monitoring relatif au passage du tarif ad valorem à un tarif compris dans une fourchette

Il est proposé de renoncer au tarif ad valorem et d'introduire une fourchette pour les contrats de mariage, conventions sur les biens entre partenaires enregistrés, dispositions pour cause de mort (art. 10), ainsi que pour les certificats d'hérédité (art. 12), en appliquant les critères mentionnés à l'article 5.

La Surveillance fédérale des prix recommande d'introduire un monitoring visant à évaluer les effets de la transition entre les deux tarifs. Le Gouvernement juge cette proposition opportune, car elle permettra de s'assurer que le nouveau tarif ne conduit pas à pratiquer des émoluments plus élevés qu'auparavant. Une disposition transitoire est introduite à cet effet dans le projet de décret (art. 21).

L'évaluation sera menée sur une durée de trois ans dès l'entrée en vigueur de la nouvelle réglementation. A l'issue de la période d'évaluation, le Parlement sera nanti d'un rapport avec d'éventuelles propositions de correctifs, par exemple sous la forme d'une adaptation du tarif. Pour plus de détails sur le système proposé, il est renvoyé au tableau comparatif du décret (Annexe 2).

- Introduction d'éléments de concurrence entre notaires en instaurant un tarif maximum.

La Surveillance fédérale des prix recommande enfin d'instaurer de la concurrence entre les notaires en édictant un tarif maximal et non intangible. Concrètement, il reviendrait aux notaires de fixer librement avec leurs clients de la hauteur du tarif, sans dépasser le tarif maximal prévu.

Les cantons sont compétents pour définir l'organisation du notariat sur leur territoire et notamment pour décider qui sont les personnes habilitées à dresser des actes authentiques, ainsi que pour déterminer les émoluments de celles-ci. La question de la rémunération des notaires est ainsi une question éminemment politique. Le Gouvernement rappelle, comme cela a déjà été évoqué, qu'il ne souhaite pas d'un système ouvrant la concurrence entre les notaires. Celle-ci est, à ses yeux, incompatible avec la fonction d'officier public. Nous nous permettons de renvoyer aux arguments développés ci-dessus à ce sujet⁷.

De surcroît, il nous apparaît primordial que le client établisse une relation avec son notaire sur la base d'un rapport de confiance et non en fonction du prix le plus bas.

En résumé, le Gouvernement vous propose de donner suite aux recommandations de la Surveillance fédérale des prix de la manière suivante :

- suppression de la clause d'indexation du tarif horaire initialement prévue à l'article 4, alinéa 2 ;
- baisse du plafond pour les gages immobiliers de 8'000 à 6'000 francs (art. 7, al. 1) ;
- introduction d'une disposition prévoyant un monitoring relatif au passage du tarif ad valorem à un tarif compris dans une fourchette (art. 21).

Il convient toutefois de relever que, le Parlement étant l'autorité compétente pour adopter le nouveau tarif des émoluments des notaires, il lui reviendra au final de donner suite ou non aux recommandations de la Surveillance fédérale des prix.

Selon le Gouvernement, l'avant-projet de décret fixant le tarif des émoluments des notaires conduit de manière générale à une réduction du tarif et tient la comparaison sur le plan intercantonal.

III. Effets du projet

A. Incidences financières pour l'Etat

Le présent projet n'a pas d'incidences financières pour l'Etat, hormis les coûts de fonctionnement de la commission de surveillance du notariat, qui remplacera l'actuelle Chambre des notaires.

Il est difficile d'évaluer ces coûts. Ceux-ci dépendront du nombre d'affaires traitées. Ils seront, selon toute vraisemblance, supérieurs aux coûts engendrés par l'actuelle Chambre des notaires dont le rôle est limité : elle n'intervient, en principe, qu'à la demande des organes de surveillance, soit à titre consultatif, soit comme organe chargé d'instruire une affaire disciplinaire. Les coûts annuels de la Chambre des notaires à charge de l'Etat sont en moyenne inférieurs à 1'000 francs.

La rémunération des membres de la commission de surveillance reste toutefois identique à celle des membres de la Chambre des notaires. Les dispositions du décret concernant les indemnités journalières et de déplacement dans l'administration de la justice et des tribunaux⁸ continueront de s'appliquer aux membres de la nouvelle autorité (art. 50, al. 3, de l'avant-projet de loi).

Les inspecteurs seront indemnisés au tarif horaire prévu par le décret concernant les indemnités journalières et de déplacement dans l'administration de la justice et des tribunaux auquel il est renvoyé (art. 54, al. 1, de l'avant-projet de loi). Ces indemnités seront versées par l'Etat, mais les notaires continueront de supporter le coût de l'inspection de leur étude (art. 54, al. 2, de l'avant-projet de loi), de sorte que l'inspection des études sera autofinancée par les notaires pratiquants.

⁷ Cf. lettre C, chiffre 1, lettre b, p. 9-10.

⁸ RSJU 186.1.

B. Incidences financières pour les notaires jurassiens et leurs clients

La baisse du tarif des émoluments entraînera logiquement une baisse de la rémunération globale des notaires pour un volume d'affaires identique, respectivement une réduction des factures à charge de leurs clients.

Annexes :

- Annexe 1 : Tableau explicatif de la loi concernant le notariat
- Annexe 2 : Tableau comparatif du décret fixant le tarif des émoluments des notaires
- Annexe 3 : Comparatif des tarifs pour les ventes immobilières
- Annexe 4 : Comparatif des tarifs pour les cédules hypothécaires
- Annexe 5 : Comparatif des tarifs pour les PPE
- Annexe 6 : Comparatif des tarifs pour les sociétés
- Annexe 7 : Prise de position de la Surveillance des prix du 30 juin 2023