

Proposition présentée par les députés :

M^{mes} et MM. Cyril Mizrahi, Marko Bandler, Caroline Marti, Salima Moyard, Lydia Schneider Hausser, Magali Orsini, Christian Zaugg, François Lefort, Boris Calame, Emilie Flamand-Lew, Yves de Matteis, Thomas Wenger, Guillaume Käser, Frédérique Perler, Jean Batou

Date de dépôt : 30 octobre 2017

Proposition de motion

pour une baisse des émoluments des notaires et le passage à un régime notarial moins onéreux pour la population

Le GRAND CONSEIL de la République et canton de Genève considérant :

- le coût élevé des émoluments des notaires à Genève, documenté depuis plusieurs décennies, notamment par le Surveillant des prix ;
- le fait que le notariat latin en vigueur à Genève est plus cher que le notariat officiel et le notariat mixte pratiqués dans une grande part des cantons suisses, selon le Surveillant des prix ;
- que le Surveillant des prix demande depuis dix ans au Conseil d'Etat de diminuer les émoluments des notaires fixés par le règlement sur les émoluments des notaires ;
- que le Conseil d'Etat refuse d'entrer en matière sans présenter d'arguments convaincants ;
- qu'en matière immobilière, l'explosion des prix a conduit à une forte augmentation des émoluments effectifs puisqu'ils sont calculés en pour mille de la valeur énoncée dans l'acte ;
- que les coûts excessifs des actes notariaux touchent la grande majorité de la population, notamment en matière immobilière puisqu'ils sont reportés au final sur les acheteurs et les locataires,

invite le Conseil d'Etat

- à diminuer dans les plus brefs délais les émoluments des notaires prévus par le règlement sur les émoluments des notaires (REmNot, RS E 6 05.03), afin de les rendre supportables pour l'ensemble des ménages et qu'ils tiennent mieux compte de la prestation fournie et de la responsabilité endossée ;
- à rendre un rapport au Grand Conseil portant sur les avantages et inconvénients pour la population du passage du notariat latin au notariat officiel ou, au minimum, du notariat latin au notariat mixte.

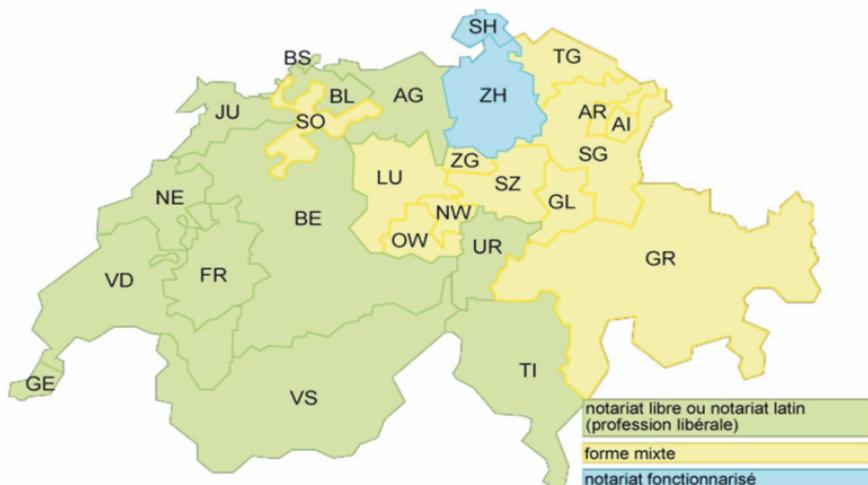
EXPOSÉ DES MOTIFS

Mesdames et
Messieurs les députés,

Le notariat et les différents régimes d'organisation de cette profession sont relativement peu connus. Toutefois, la grande majorité d'entre nous aura recours au service d'un notaire au cours de sa vie, en matière d'union, de succession, de donation, de propriété ou encore en matière immobilière ou d'actes relatifs à une société. Le notaire prépare, rédige et fait signer les actes et conventions qui doivent être établis officiellement, autrement dit en la forme authentique. Il règle ensuite les conséquences qui en découlent sur le plan légal et fiscal. Il détient son pouvoir de l'Etat et agit en qualité d'officier public. Les individus ont l'obligation de recourir à un notaire pour un certain nombre d'actes. En Suisse, ce sont les cantons qui règlent l'accès et l'organisation de la profession.

Certains cantons, dont l'ensemble des cantons romands, ont opté pour le notariat latin ou libre. Sous ce régime, les notaires exercent en tant qu'indépendants bien que la loi encadre leurs activités. Dans d'autres cantons, le notariat est officiel ou étatique ; les notaires sont des fonctionnaires salariés par l'Etat. Enfin, d'autres cantons connaissent un système mixte dans lequel les actes sont instrumentés par des notaires indépendants et des notaires fonctionnaires. Selon le site de la Fédération suisse des notaires, « *les cantons de Genève, de Vaud, du Valais, de Fribourg, de Neuchâtel, du Jura, de Berne, d'Argovie, de Bâle-Ville, de Bâle-Campagne, d'Uri et du Tessin reconnaissent le notariat latin. Le notariat officiel est utilisé dans les cantons de Zurich et de Schaffhouse ; les cantons restants se servent de systèmes associant les deux, la compétence est généralement répartie selon les domaines (les affaires ayant trait au registre foncier sont réservées au notaire officiel) et elle n'entre pas en concurrence (exception : canton des Grisons).* »¹

¹ Site internet de la Fédération suisse des notaires, <http://www.schweizernotare.ch/fr/Suisse/?oid=1855&lang=fr>



Source : Site internet de la Fédération suisse des notaires

A Genève, l'activité des notaires est réglée par la loi sur le notariat (E 6 05). Celle-ci règle les fonctions et devoirs des notaires, le mode de nomination des notaires par le Conseil d'Etat et, notamment, le fait que ce dernier fixe par règlement les émoluments des notaires. Celui-ci précise à son article 2 (REmNot, E 6 05.03) que « *les émoluments couvrent l'étude, la préparation, l'instrumentation de l'acte, ainsi que l'expédition nécessaire aux registres officiels* » et prévoit aussi ce qui entre dans la catégorie des débours. Les émoluments n'ont pas évolué depuis 1996. Ils sont fixés le plus souvent proportionnellement à la valeur faisant l'objet de l'acte et selon un tarif dégressif. Le montant des honoraires et ce qu'ils recouvrent ne sont par contre pas réglementés. Les honoraires rémunèrent le plus souvent l'activité de conseil fournie par le notaire. La loi indique à son article 36 al. 2 que « *les honoraires, s'il y a lieu, sont fixés à l'amiable, compte tenu de la complexité, de l'importance de l'activité déployée, de la responsabilité assumée, ainsi que de la situation du client* ».

Le coût d'un passage chez le notaire ne passe pas inaperçu pour bon nombre de nos concitoyens. Il est constitué non seulement des émoluments fixés par la loi qui peuvent représenter des milliers de francs, les frais et débours, les taxes et impôts et parfois, en sus, les honoraires (entre 300 F et 600 F l'heure en moyenne). Les notaires bénéficient d'une absence de concurrence dans leur profession, leur nombre étant fixé par l'Etat et les notaires formés dans d'autres cantons ne pouvant pas exercer à Genève. Ils accueillent une clientèle largement captive et souvent peu informée. De plus,

pour un acte immobilier, il n'est pas possible de passer par un notaire hors du canton. Pour toutes ces raisons, il est légitime que les pouvoirs publics contrôlent le coût de l'activité notariale. Une facture de notaire peut peser lourd pour un ménage modeste en regard de la prestation fournie et de la responsabilité endossée par le notaire. La prestation notariale est aujourd'hui largement facilitée par l'accès à l'information et à la vérification des informations par internet, notamment en matière de registres officiels, et par la standardisation des actes établis de plus en plus souvent sur la base de modèles. La responsabilité endossée par le notaire doit d'autre part être relativisée, celui-ci ne supportant pas de manière plus conséquente que bon nombre d'autres professionnels les conséquences d'une irrégularité. Les émoluments fixés par la loi sont élevés, particulièrement à Genève. Cette problématique est documentée depuis plusieurs décennies par le Surveillant des prix au niveau national.

Dès la fin des années 1980, la Surveillance des prix du Département fédéral de l'économie s'est penchée sur les tarifs notariaux. L'enquête a concerné principalement les cantons de Suisse romande connaissant le système du notariat libre et a porté en particulier sur les émoluments pour l'instrumentation des actes immobiliers (acte de vente et de constitution de droits de gage). Ce choix avait été dicté par la forte hausse des prix de l'immobilier et le mode tarifaire appliqué pour le calcul de l'émolument. Le Surveillant des prix constatait alors que le tarif en fonction de la valeur de la transaction concernée par l'acte aboutissait à une adaptation automatique des émoluments qui n'était pas justifiée par une augmentation des coûts correspondants. Cela conduisait à une forte augmentation des émoluments, notamment en matière immobilière, compte tenu de l'explosion des prix dans ce domaine.

En 2007, la Surveillance des prix a publié une étude intitulée « *Tarifs cantonaux de notaires – Comparaison des émoluments pour l'instrumentation de différents actes* »². Celle-ci met en évidence non seulement que Genève connaît des émoluments élevés voir très élevés par rapport aux autres cantons, mais aussi que le système de notariat officiel ou étatique est moins cher. A noter que le Surveillant de prix classe dans cette catégorie Zurich, Thurgovie et Appenzell Rhodes-Extérieures alors que la Fédération suisse des notaires y inclut Zurich et Schaffhouse. Le Surveillant

² *Tarifs cantonaux de notaires – Comparaison des émoluments pour l'instrumentation de différents actes*, Département fédéral de l'économie DFE, Surveillance des prix SPR, juillet 2007, disponible sous : <https://www.preisueberwacher.admin.ch/pue/fr/home/themes/divers/notariat.html>

des prix a comparé les prix de neuf actes notariaux après les avoirs standardisés afin que la comparaison soit valable.

Il en ressort que :

« 1. Les cantons à notariat étatique sont clairement les moins chers.

Les cantons à notariat mixte (notaires indépendants et notaires fonctionnaires) se situent dans la moyenne.

Les cantons à notariat libre exclusivement sont les plus chers, parfois même extrêmement chers. »³

La Fédération suisse des notaires (FSN) a vivement réagi à cette étude en faisant valoir que la comparaison entre un système étatique et libre était biaisée pour différentes raisons et notamment que *« l'émolument fixé par l'autorité doit permettre au notaire indépendant de couvrir ses coûts dans sa fonction d'officier public. Dans le notariat étatique où l'émolument est versé dans la caisse de l'Etat, le principe de couverture des coûts n'est pas vérifiable »* ou encore que *« les prestations fournies par le notariat libre, par exemple en matière de conseils, sont nettement plus importantes que celles du notariat étatique »⁴.*

Le surveillant des prix a répondu que l'étude *« est partie de l'hypothèse que ces tarifs ont été fixés de manière à couvrir les coûts engendrés. A ce sujet, elle constate que des cantons à émoluments particulièrement bas tels que Zurich, et Bâle-Campagne ont fixé des tarifs visant la couverture des coûts »* et *« en ce qui concerne les conseils et autres activités fournis dans le cadre de la passation d'un acte, que la plupart des tarifs prévoient la possibilité de facturer des honoraires ainsi que les frais effectifs »⁵.*

L'étude a établi un classement des cantons en fonction du coût des actes étudiés en attribuant le rang 1 au canton le plus cher et le rang 26 au canton le moins cher. En faisant une moyenne des rangs attribués à Genève, notre canton obtient le rang 5,2. Seul le canton du Valais se révèle plus cher que Genève ! A noter que Genève obtient le rang 1 pour un acte de vente ou de gage et la constitution d'une société, actes non seulement les plus fréquents mais aussi dont la valeur – et donc l'émolument – atteint des sommets notamment dans l'immobilier. L'étude met d'autre part en évidence que les prix de l'immobilier à Genève renchérissent fortement le coût d'un acte en matière immobilière puisque l'émolument est fixé en pour mille de la

³ Ibidem, préface, p. III

⁴ Ibidem, p. 3

⁵ Ibidem, p. 3

valeur de l'acte alors qu'il s'agit strictement du même acte que dans un autre canton.

En conclusion, l'étude de 2007 note : « *les comparaisons effectuées montrent que l'émolument payé par le client pour l'instrumentation d'un même acte peut varier considérablement selon le canton de domicile. La forme d'organisation du notariat joue un rôle déterminant. Ainsi, les trois cantons à notariat étatique, soit Zurich, Thurgovie et Appenzell Rhodes-Extérieures se retrouvent en général, pour la plupart des actes, parmi les cantons aux émoluments les plus bas. Toutefois, apparaissent aussi des différences importantes d'émoluments entre tarifs cantonaux appartenant à la même forme d'organisation du notariat. Cela est le cas en particulier dans le notariat indépendant.*

Pour la Surveillance des prix, ces différences de prix sont difficilement acceptables, cela d'autant plus qu'il s'agit, d'une part, d'une consommation obligatoire et que, d'autre part, le client n'a pas de choix en matière de prix.

La Surveillance des prix a adressé à chaque autorité cantonale le présent rapport.

La Surveillance des prix recommande :

- *à chaque canton de procéder à un examen général du tarif en vigueur pour l'instrumentation des différents actes authentiques,*
- *aux cantons, dont les émoluments pour les différents actes examinés ci-avant sont nettement plus élevés que la moyenne, d'entreprendre rapidement une révision générale du tarif.»⁶*

En novembre 2009, le Surveillant de prix a publié une nouvelle étude, « *Examen comparatif des émoluments des notaires – situation actuelle* »⁷. Il note que trois cantons ont effectué des modifications plus ou moins importantes de leurs tarifs d'émoluments et que des projets de révision plus ou moins avancés sont en cours dans trois autres cantons. Genève n'a donné lui aucune suite.

L'étude note : « *En matière d'actes immobiliers (ventes et gages), les cantons du Jura, de Vaud, du Valais et de Genève restent aujourd'hui les plus*

⁶ Ibidem, p. 18

⁷ *Examen comparatif des émoluments des notaires – situation actuelle*, Département fédéral de l'économie DFE, Surveillance des prix SPR, novembre 2009, disponible sous : <https://www.preisueberwacher.admin.ch/pue/fr/home/themes/divers/notariat.html>

élevés, cela vu en particulier la décision de Neuchâtel de revoir son tarif des émoluments et malgré la diminution des émoluments pour les gages immobiliers intervenue en Valais. Les autres cantons sont au minimum inférieurs de près de 20% pour les actes de vente et de 15% pour les actes de constitution de gages.

Or, concernant ces actes, il y a lieu de remarquer qu'ils constituent d'une part, la partie la plus importante du chiffre d'affaires du notaire et d'autre part, qu'il n'y a aucune possibilité de concurrence de prix étant donné que le client est obligé de s'adresser au notaire du canton du lieu de situation de l'immeuble.

Ainsi, pour ce qui est des émoluments concernant l'instrumentation des actes de vente (...), le tarif des notaires fribourgeois, pour les actes entre 100'000 francs et un million, est inférieur en moyenne d'environ 33% aux tarifs jurassien, vaudois et valaisan et de près de 50% au tarif genevois. »⁸

Le surveillant de prix conclut : « Sur la base de ce qui précède, la Surveillance des prix maintient son point de vue du besoin d'une adaptation des tarifs notariaux dans les cantons de Genève, Vaud, Jura et Valais et rejette dès lors les raisons avancées par ces cantons. »⁹

L'étude note : « Le Conseil d'Etat genevois considère qu'il n'est pas possible de comparer les différents tarifs cantonaux en faisant abstraction des tâches concrètes des notaires. Est mentionné à ce sujet le fait que la comparaison n'a pas tenu compte de l'obligation légale de conseil du notaire genevois, de sa responsabilité fiscale (encaissement des droits de mutation et des émoluments dus au Registre foncier). Au terme de sa lettre, l'autorité genevoise déclare toutefois qu'elle pourrait entrer en matière sur le principe d'une éventuelle modification tarifaire si la compétence du Surveillant des prix pouvait être établie et que la pertinence de la comparaison des tarifs pouvait être mieux démontrée. »¹⁰ En réponse, le surveillant des prix note que le Tribunal fédéral a reconnu ses compétences en matière de recommandation quant aux tarifs notariaux et que les tâches des notaires genevois sont identiques à celles des notaires d'autres cantons.

⁸ Ibidem p. 4

⁹ Ibidem, p. 5

¹⁰ Ibidem, p. 6

En mars 2014, le Surveillant des prix consacre l'article principal de sa Newsletter¹¹ au coût des actes notariaux en matière immobilière sur Vaud et Genève.

Il constate : « *L'analyse de l'évolution des prix de l'immobilier dans les cantons de Genève et de Vaud depuis leur dernière révision des tarifs notariaux en 1996 met en évidence une augmentation injustifiée et excessive des émoluments encaissés par les notaires. (...)*

La recommandation du Surveillant des prix de modifier les tarifs n'a pas été suivie par Genève et Vaud à la suite de cette étude. (...)

Les émoluments sur les actes immobiliers sont calculés en pour mille de la valeur de la transaction et sont donc tributaires des prix de l'immobilier. Par conséquent, il est nécessaire de les modifier lorsque les prix de l'immobilier augmentent fortement, afin d'éviter une hausse démesurée de la facture du client pour la prestation fournie. (...)

Notre analyse des données de Wüest & Partner montre que les prix dans l'immobilier à Genève ont depuis 1996 au moins doublé, ce qui engendre une forte augmentation du revenu des notaires pour la même prestation. »¹²

Le Surveillant des prix a écrit au Conseil d'Etat genevois qui, selon le magazine *Bon à Savoir*¹³, a refusé que le contenu de la lettre soit rendu public. *Bon à Savoir* s'est livré à une étude de coût comparative pour la légalisation d'une signature et l'achat d'un bien immobilier de 800 000 F¹⁴. Sans surprise, les frais totaux de notaires à Genève, entre 5 et 6000 F, sont nettement supérieurs aux autres cantons, et ce dans une proportion qui ne peut être justifiée par le coût de la vie plus élevé à Genève.

¹¹ Newsletter, Département fédéral de l'économie, de la formation et de la recherche DEFR, Surveillance des prix SPR, 25 mars 2014, disponible sous : https://www.preisueberwacher.admin.ch/dam/pue/fr/dokumente/newsletter/newsletter_02_14.pdf.download.pdf/newsletter_02_14.pdf

¹² Ibidem, p. 2

¹³ <https://www.bonasavoir.ch/919695-notaires-demandez-le-tarif>

¹⁴ Tableau comparatif complet sous <https://www.bonasavoir.ch/919683-devis-detailles-des-notaires>

LA FACTURE DU NOTAIRE POUR UNE SIGNATURE ET UN ACHAT IMMOBILIER

Fourchette des tarifs relevés en mai 2014 auprès de six notaires tirés au sort dans chaque canton romand.

Canton	Légalisation de signature ⁽¹⁾	Achat d'une maison de 800 000 fr. ⁽³⁾					Inscription au Registre foncier	Droits de mutation
		Réponses ⁽⁴⁾	Emoluments	Honoraires	Débours et frais	Devis total		
Berne	25 fr. à 40 fr.	5/6	3 440 fr.	0 fr. à 648 fr.	30 fr. à 120 fr.	3 494 fr. à 4 208 fr.	200 fr. à 400 fr.	14 400 fr.
Fribourg	25 fr. à 30 fr.	1/6 ⁽⁵⁾	2 219 fr.	216 fr. à 540 fr.	54 fr. à 76 fr.	2 477 fr. à 2 813 fr.	1 000 fr.	24 000 fr.
Genève ⁽⁶⁾	30 fr. à 52,50 fr.	6/6	4 752 fr.	0 fr. ⁽⁶⁾	216 fr. à 1 440 fr.	4 968 fr. à 6 192 fr.	2 000 fr.	24 000 fr.
Jura	20 fr. à 30 fr.	6/6	3 375 fr.	216 fr. à 248 fr.	48 fr. à 108 fr.	3 564 fr. à 3 699 fr.		18 000 fr.
Neuchâtel ⁽⁷⁾	20 fr. à 40 fr.	0/6	3 078 fr.	716 fr.	108 fr.	3 902 fr.	1 200 fr.	17 600 fr.
Valais ⁽⁸⁾	30 fr. à 35 fr. ⁽²⁾	0/6 ⁽⁸⁾	3 537 fr.	0 fr.	300 fr.	3 837 fr.		12 035 fr.
Vaud	33 fr. à 54 fr.	6/6	3 267 fr.	108 fr. à 1 134 fr.	65 fr. à 270 fr.	3 487 fr. à 4 509 fr.	1 300 fr.	26 400 fr.

⁽¹⁾Réponse obtenue par téléphone, en tant que consommateur. - ⁽²⁾Une étude a refusé d'indiquer son tarif pour la légalisation d'une signature. - ⁽³⁾Demande par mail, en tant que journalistes. Ces tarifs comprennent la TVA. - ⁽⁴⁾Nombre d'études qui ont répondu à notre question individuellement, sans renvoyer à la Chambre cantonale. -

⁽⁵⁾Trois autres notaires fribourgeois ont indiqué leurs tarifs, mais refusent d'être cités nommément dans le tableau publié sur notre site internet. - ⁽⁶⁾A Genève, les émoluments comprennent en principe les honoraires. Quant aux «Débours et frais», il s'agit d'une avance partiellement remboursée par la suite. - ⁽⁷⁾Estimation de la Chambre des notaires neuchâtelois. - ⁽⁸⁾Estimation de l'Association des notaires valaisans. - ⁽⁹⁾Un notaire valaisan a répondu, mais refuse d'être cité dans notre tableau sur internet.

Source : Bon à Savoir, mai 2014, <https://www.bonasavoir.ch/files/tableau-facture-notaire.jpg>

Dans sa Newsletter du 27 mai 2016¹⁵, le Surveillant des prix est revenu à la charge contre Genève dans un article intitulé : « *Le canton de Vaud révisé à la baisse les émoluments des notaires – que se passe-t-il à Genève ?* »

Il constate : « *Le Conseil d'Etat vaudois a récemment donné suite à la recommandation du Surveillant des prix du 21 mai 2014, en procédant à la révision des émoluments dus aux notaires pour les actes de vente d'un bien immobilier. Il a ainsi tenu compte de l'augmentation effective des prix de l'immobilier et des difficultés croissantes pour la classe moyenne d'accéder à la propriété. Mais quelle est la situation au bout du lac Léman ? Malheureusement rien ne bouge depuis la dernière révision des tarifs des notaires de 1996, alors que le tarif genevois pour l'acte de vente d'un bien immobilier est de loin le plus cher de Suisse (...). Une différence de 2325 francs d'émoluments pour la vente d'un bien d'une valeur de 1 million de francs entre le Canton de Vaud (émoluments de 2875 francs) et celui de Genève (émoluments de 5200 francs) doit interpeller. Le Surveillant des prix espère que la récente décision du canton de Vaud de diminuer les émoluments des notaires vaudois aura une influence positive sur l'attitude du Canton de Genève. Il a dernièrement contacté le Conseil*

¹⁵ Newsletter, Département fédéral de l'économie, de la formation et de la recherche DEFR, Surveillance des prix SPR, 25 août 2016, disponible sous : https://www.preisueberwacher.admin.ch/dam/pue/fr/dokumente/newsletter/Newsletter%2005_16.pdf.download.pdf/Newsletter_05_16_f.pdf

d'Etat de la République et Canton de Genève à ce sujet et lui a réitéré ses recommandations adressées en 2014. »¹⁶

Dans son rapport 2016 paru en février 2017¹⁷, le Surveillant des prix résume la situation genevoise par les lignes suivantes :

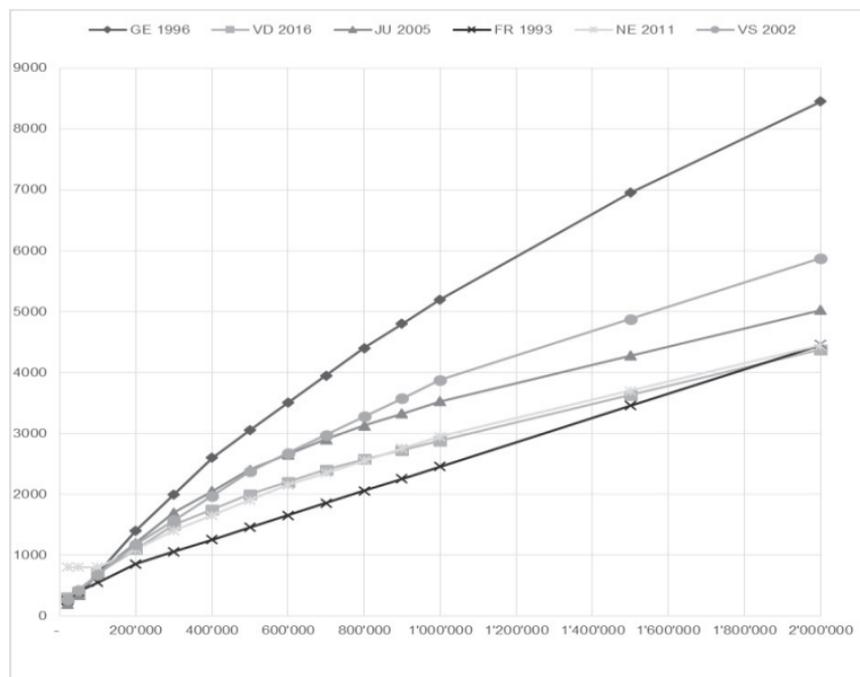
« Suite à la décision du Canton de Vaud de diminuer les tarifs des notaires pour un acte de vente immobilière, les tarifs des notaires genevois pour la vente d'un bien immobilier sont devenus de loin les plus chers des notaires indépendants, comme le montre le graphique suivant. Cette situation a incité le Surveillant des prix à réitérer au Conseil d'Etat genevois ses recommandations adressées en 2014, à savoir d'abaisser les tarifs des notaires pour les actes de vente d'au moins 50 pour cent et d'établir un tarif maximal, soit de permettre aux notaires de facturer un tarif plus bas. Dans un premier temps, le Conseil d'Etat s'est refusé à toute entrée en matière. Puis dans un deuxième temps, il a évoqué une discussion à venir avec la Chambre des notaires sur la question de l'instauration d'un tarif maximal, à la place du tarif intangible actuellement en vigueur. Un tel système, déjà mis en place en Argovie et au Tessin, permet de réduire la fluctuation des émoluments pour les transactions immobilières tributaires des prix de l'immobilier. Dans son courrier du 5 décembre 2016, le Conseiller d'Etat Pierre Maudet, en charge du Département de la sécurité et de l'économie, a informé le Surveillant des prix qu'il n'allait pas revenir sur son avis de ne pas modifier le tarif des notaires, néanmoins sans donner de prise de position sur l'instauration d'un tarif maximal.

Le graphique suivant présente la comparaison des émoluments des notaires des cantons romands pour l'acte de vente d'un bien immobilier. Une différence de plus de 4000 francs d'émoluments dus au notaire pour la vente d'un bien d'une valeur de 2 millions de francs entre le Canton de Vaud (émoluments de 4375 francs) et celui de Genève (émoluments de 8450 francs) doit interpeller les Genevois. »¹⁸

¹⁶ Ibidem, p.4

¹⁷ Rapport du surveillant des prix 2016, disponible à l'adresse : <https://www.preisueberwacher.admin.ch/pue/fr/home/documentation/publications/rapports-annuels.html>

¹⁸ Ibidem, p.1218



Source : Rapport annuel du surveillant des prix 2016, p.1219

De toute évidence, les notaires ont trouvé une oreille attentive auprès du conseiller d'Etat, M. Pierre Maudet. Les intérêts de la plus grande part de la population semblent oubliés. En effet, même si ce n'est pas elle qui se rend le plus souvent chez le notaire, c'est elle qui supporte au final les frais notariaux excessifs qui sont reportés sur les prix. Cela est particulièrement vrai en matière immobilière où les frais notariaux vont renchérir les prix de location ou d'achat alors qu'ils sont souvent déjà surfaits. Même si les coûts notariaux ne constituent qu'une petite part du prix final d'achat ou de location en matière immobilière, rien ne justifie une rémunération excessive des actes notariaux. En matière de mariage, de succession ou de création de sociétés, le coût des émoluments doit aussi être questionné eu égard au travail nécessaire à l'acte requis.

En conséquence de ce qui précède, il est temps que le Conseil d'Etat sorte de sa léthargie sur ce sujet. Pourquoi ce qui a été fait sur le canton de Vaud, alors que les prix étaient déjà plus bas et que la baisse reste modeste, ne pourrait-il pas être fait à Genève ?¹⁹

¹⁹ <https://www.24heures.ch/vaud-regions/vaud-diminue-tarif-notaires/story/25716060>

La solution la plus rapide et la plus simple pour faire baisser les coûts est de diminuer le coût des émoluments fixés par le règlement sur les émoluments des notaires (REmNot) en prenant équitablement en compte les intérêts des notaires et les intérêts de la population. Pour ce faire, la transparence est nécessaire en matière de revenus réalisés par les notaires et d'évaluation du temps de travail moyen nécessaire pour chaque acte.

Dans un second temps, il est nécessaire d'étudier le passage au système de notariat officiel qui est reconnu comme moins cher pour les clients et ne pourrait être considéré comme insupportable pour les notaires fonctionnaires, eu égard aux conditions salariales de la fonction publique à Genève. A minima, le passage à un système mixte devrait être envisagé afin de diminuer le coût des prestations notariales qui se reportent sur la grande majorité de la population, notamment en matière immobilière.

Au vu de ces explications, nous vous remercions de réserver un bon accueil à cette proposition de motion.