



Schweizerische Eidgenossenschaft  
Confédération suisse  
Confederazione Svizzera  
Confederaziun svizra

Département fédéral de l'économie,  
de la formation et de la recherche DEFR  
**Secrétariat d'Etat à l'économie SECO**

Indication des prix des  
**prestations de notariat**

**Ordonnance du  
11 décembre 1978  
sur l'indication  
des prix (OIP)**

Feuille d'information  
du 1<sup>er</sup> avril 2012  
(mise à jour décembre 2015)

## 1. Bases juridiques et but de l'OIP

L'ordonnance du 11 décembre 1978 sur l'indication des prix (OIP)<sup>1</sup> se fonde sur la loi fédérale du 19 décembre 1986 contre la concurrence déloyale (LCD)<sup>2</sup>.

Son but est d'assurer une indication claire des prix, permettant de les comparer et d'éviter que le consommateur ne soit induit en erreur. L'indication des prix contribue à promouvoir une concurrence loyale.

Les principales dispositions régissant l'offre de prestations de notariat sont :

- art. 10 al. 1 lit. v, et 2 OIP (prestations de services);
- art. 11 al. 1 et 2 OIP (mode d'indication des prix des prestations de services).

## 2. Champ d'application de l'OIP

L'OIP est applicable aux marchandises et à une série de prestations de services offertes au consommateur (art. 3 et 10 OIP).

Est réputée consommateur toute personne qui achète une marchandise ou une prestation de service à des fins qui sont sans rapport avec son activité commerciale ou professionnelle (art. 2 al. 2 OIP).

L'obligation d'indiquer les prix s'applique à toutes les personnes fournissant des prestations de notariat, indépendamment de la forme d'organisation du notariat.

## 3. Formes d'organisation du notariat en Suisse

La Suisse connaît aujourd'hui trois différentes formes d'organisation du notariat : le notariat libre (ou notariat latin ou indépendant), le notariat d'Etat (ou notariat officiel) et le notariat mixte.

---

<sup>1</sup> RS 942.211 - [http://www.admin.ch/ch/f/rs/c942\\_211.html](http://www.admin.ch/ch/f/rs/c942_211.html)

<sup>2</sup> RS 241 - <http://www.admin.ch/ch/f/rs/c241.html>

La forme d'organisation du notariat dépend de la décision politique et de la liberté d'organisation de chaque canton. Le notariat relève en principe de la souveraineté cantonale.

Ces trois formes de notariat ont des points communs. Les notaires fournissent des prestations de services relevant de la puissance publique et sont soumis à la surveillance de l'Etat. Il existe, sur le plan cantonal, des tarifs notariaux et des ordonnances sur les émoluments.

### **3.1 Notariat libre**

Le notariat libre est exercé par un notaire indépendant titulaire d'une autorisation cantonale (patente). Cette forme de notariat est appliquée dans bon nombre de cantons (AG, BE, BL, BS, FR, GE, JU, NE, TI, UR, VD et VS). Le notaire est soumis à la surveillance de l'Etat, mais il travaille de manière indépendante, pour son propre compte et sous sa propre responsabilité.

### **3.2 Notariat d'Etat**

Les prestations de notariat sont fournies par une personne employée par l'Etat. Le notariat d'Etat existe uniquement dans trois cantons (AR, SH et ZH).

### **3.3 Notariat mixte**

Le notariat mixte fait une distinction entre les domaines de compétences. Les affaires liées au registre foncier sont du ressort des notaires d'Etat, alors que celles touchant au registre du commerce et les autres affaires relevant des droits réels sont traitées par les notaires indépendants.

Le notariat mixte est présent dans les cantons suivants : AI, GL, GR, LU, NW, OW, SG, SO, SZ, TG et ZG. Dans le notariat mixte, tant les notaires indépendants que les notaires employés par l'Etat sont habilités à instrumenter des actes authentiques. Dans certains cantons, des agents publics autres que les notaires peuvent également instrumenter ces actes, par exemple les secrétaires communaux, les préposés au registre du commerce, les géomètres ou encore les conservateurs du registre foncier. La condition est qu'ils soient investis du pouvoir d'instrumenter des actes authentiques.

## 4. Quelles sont les prestations de notariat concernées ?

Les prestations de notariat soumises à l'OIP comprennent tous les actes sollicités par des consommateurs pour lesquels le droit fédéral exige une forme authentique (p. ex. achat d'un immeuble), et les opérations découlant de ces actes (p. ex. l'annonce des actes requérant une inscription au registre foncier ou au registre du commerce).

La forme authentique est nécessaire notamment dans les domaines suivants:

### Affaires relatives au registre foncier:

- les transferts de propriété, notamment les ventes, les échanges, les donations, les cessions, etc. ;
- la constitution de cédules hypothécaires (désormais toutes les formes de cédules hypothécaires) ;
- les servitudes (toutes désormais), y compris la constitution de droits de superficie distincts et permanents, toutes les servitudes personnelles et foncières, indépendamment du fait que le droit public soit modifié ou non ;
- certaines affaires relevant du géomètre.

### Affaires relatives au registre du commerce:

- la création de fondations.

### Autres affaires:

- les contrats de mariage et pactes successoraux, les certificats d'héritier, les testaments, etc. ;
- les légalisations ;
- les protêts ;
- certaines opérations relevant du droit de la poursuite pour dettes et la faillite et d'autres domaines juridiques ;
- les déclarations sous serment.

## 5. Indication des prix des prestations de notariat

L'indication des prix doit permettre au consommateur de connaître à l'avance le montant qui lui sera facturé pour la prestation de service sollicitée.

### 5.1 Bases tarifaires dans l'ordonnance sur les émoluments ou dans le règlement sur les tarifs

Tous les cantons ont réglé, indépendamment de la forme d'organisation de notariat appliquée, le prix des prestations de notariat dans une ordonnance sur les émoluments ou un règlement sur les tarifs. La plupart de ces ordonnances et de ces règlements prescrivent une fourchette tarifaire, qui se limite donc à des prix minimaux et à des prix maximaux.

### 5.2 Quel prix indiquer ?

Le prix à payer effectivement pour les prestations de services offertes au consommateur doit être indiqué en francs suisses (art. 10 al. 1 OIP). L'indication des prix doit mettre en évidence le genre et l'unité des prestations de services ou les tarifs auxquels les prix se rapportent (art. 11 al. 1 et 2 OIP).

Le prix indiqué doit inclure tous les frais du notaire liés à l'acte juridique, y compris les taxes publiques mises à la charge du client (comme la TVA et les droits de timbre) et les autres suppléments non optionnels de tous genres (art. 10 al. 2 OIP), pour autant qu'ils soient perçus directement par le notaire. Si ces taxes et ces suppléments ne peuvent pas être inclus dans le prix, il est possible, à titre exceptionnel, de les indiquer séparément (cf. let. a ci-dessous).

**Frais de tiers :** Des frais de tiers tels que les émoluments d'inscription au registre foncier ou au registre du commerce ou les impôts prélevés à la suite de l'acte notarié (p. ex. l'impôt sur les gains immobiliers) peuvent s'ajouter séparément. Le notaire doit préciser que ces frais ne sont pas compris dans ses tarifs ou sa liste de prix.

#### **a) Prix fondé sur la valeur de transaction**

Pour bon nombre de prestations de notariat, les émoluments sont calculés sur la base de la valeur de la transaction (prix de vente, montant de la cédule hypothécaire, fortune brute lors des inventaires, valeur de la caution, etc.), en s'appuyant sur une **liste tarifaire en pour-mille ou en pour-cent** à caractère proportionnel ou dégressif.

**Exemple:** *Transfert d'une propriété immobilière:*

- pour les valeurs inférieures ou égales à 2 millions de CHF : 0,25 %, TVA en sus, mais au minimum 540 CHF
- sur le montant supérieur à 2 millions de CHF : 0,2 %, TVA en sus;
- sur le montant supérieur à 5 millions de CHF : 0,1 %, TVA en sus;
- sur le montant supérieur à 10 millions de CHF : 0,075 %, TVA en sus;
- mais au maximum 54 000 CHF.

**Exemple:** *Transfert d'une propriété immobilière (canton où notariat et registre foncier sont regroupés dans un seul office):*

- émoluments d'instrumentation pour un transfert de propriété: en général, 1 ‰ de la valeur vénale de l'immeuble, TVA en sus, au minimum 108 CHF;
- émoluments du registre foncier pour un changement relatif à la propriété : en général, 1,5 ‰ de la valeur vénale de l'immeuble, TVA en sus, au minimum 108 CHF.

### **b) Fourchette tarifaire**

Le calcul peut s'inscrire dans le cadre d'une **fourchette tarifaire** allant de x à y CHF. Les critères appliqués dans les limites de cette fourchette sont la charge de travail, le temps investi, l'importance de l'affaire, le degré de responsabilité du notaire et la capacité économique du client.

**Exemple:** *Contrat de mariage: de 540 à 3240 CHF:*

- contrat de mariage, communauté des biens standard: 540 CHF.
- contrat de mariage, avec succession et charges de conseil supplémentaires: 1100 CHF.

### **c) Prix fixes ou forfaits**

Il est également possible d'indiquer des **prix fixes** ou des **forfaits**.

**Exemple:**

- légalisation d'une signature: 40 CHF

### **d) Autres tarifs**

Le prix des prestations de notariat peut aussi être indiqué sous d'**autres formes tarifaires** (p. ex. tarifs horaires, coûts à la page). L'OIP prévoit cette possibilité pour toutes les prestations de services pour

lesquelles il est difficile d'articuler un prix exact par avance.

**Exemple:**

- Photocopie à l'unité: 1 CHF
- Coûts des travaux liés à une instrumentation: selon la charge de travail: 230 CHF/heure

### **5.3 Où et sous quelle forme indiquer les prix ?**

Le consommateur a le droit de connaître, avant de confier le mandat au notaire, le prix auquel il doit s'attendre non seulement de manière globale, mais aussi en rapport à l'acte juridique souhaité.

Les prix des prestations de notariat doivent être notifiés sous forme d'affiches ou de listes de prix faciles à consulter et aisément lisibles. L'information sur les prix doit être disposée dans les endroits auxquels le client a généralement accès (réception, salle d'attente, etc.). Publier l'information sur un site internet constitue également une façon adéquate d'indiquer les prix.

Il ne suffit pas de se référer simplement à l'ordonnance sur les émoluments ou au règlement sur les tarifs, dont la formu-

lation n'est souvent pas très claire pour le consommateur et qui nécessite une interprétation. En outre, ces textes ne mentionnent généralement pas les taxes publiques mises à la charge du client par le notaire (TVA, droits de timbre, etc.).

Le consommateur devrait également avoir la possibilité de demander les tarifs par courriel ou par téléphone.

## **6. Infractions**

L'exécution de l'OIP est du ressort des cantons. Les organes cantonaux d'exécution veillent à l'application correcte de l'ordonnance et dénoncent les infractions aux autorités cantonales compétentes. La procédure est régie par le droit cantonal (art. 22 al. 1 et 2 OIP).

La Confédération exerce la haute surveillance par l'intermédiaire du Secrétariat d'Etat à l'économie (art. 23 OIP).

Les infractions à l'OIP sont punies d'une amende de 20 000 francs au plus (art. 24 LCD).

Secrétariat d'Etat à l'économie SECO  
Secteur Droit  
Holzikofenweg 36, 3003 Berne  
Tél: 058 462 77 70  
E-mail: [pbv-oip@seco.admin.ch](mailto:pbv-oip@seco.admin.ch)  
[www.seco.admin.ch/oip](http://www.seco.admin.ch/oip)