

Le notariat en Russie et en
Suisse

Le notariat en Russie :

Un bref rappel historique :

Le but de cette présentation n'est évidemment pas de retracer un historique complet du droit russe, Néanmoins, un rapide point semble indispensable tant le droit russe a été modifié par la l'éclatement de l'URSS.

Ainsi, Avant l'effondrement du bloc soviétique de 1991:

- La propriété n'existait pas en tant que telle pour les particuliers. Ils ne pouvaient acquérir qu'une propriété amputée, limitée à la seule et unique jouissance du bien immobilier.

- De fait, le notaire n'avait pas la qualité de professionnel libéral. Il était fonctionnaire étatique. Sa rémunération était fixe, son domaine d'action et sa responsabilité étaient limités. Le syndicat des notaires supervisait l'essentiel de la profession. Il existe encore aujourd'hui des notaires étatiques, notamment dans les provinces reculées de Sibérie où le simple exercice libéral ne leur permettrait pas de vivre de leur activité.

-L'acte authentique était obligatoire pour transférer au client la jouissance susmentionnée. Il n'y avait aucune alternative. Celui-ci jouissait donc d'un monopole.

Après être tombé en 2004 en matière immobilière, celui-ci a néanmoins été réintroduit récemment.

Un monopole :

L'activité notariale en Russie peut être effectuée que par la personne qui occupe le poste du notaire - y compris dans le études d'Etat - et dont le nom est inclus dans le registre des notaires.

Néanmoins, des dérogations existent, mais de manière assez marginales, comme je le préciserai plus en avant. Globalement, le notaire garde donc le monopole d'instrumentation.

Financement, tarif et responsabilité :

L'activité notariale en Federation de Russie s'effectue à la base du principe dit de l'autofinancement et du règlement public des tarifs lors de sa réalisation.

Les émoluments reçus par le notaire pour son activité notariale sont les suivants:

- pour la réalisation de l'action notariale;

- pour la rédaction des projets des documents, la délivrance des copies (des doubles) et l'exécution du travail technique;

[Ces deux axes représentent globalement le travail qu'il devra faire sur les actes, qu'il s'agisse des formalités préalables, de la rédaction à proprement parler ou des formalités postérieures.]

- pour l'explication donnée aux citoyens du fond et des conséquences juridiques de l'acte. Entendre par là une obligation de conseil comparable à l'obligation du notaire français.

Le notaire perçoit des émoluments d'après les tarifs fixés par la Loi Fédérale. La fixation par le notaire d'un autre règlement est constitutive d'un délit.

Le notaire engage sa responsabilité en cas d'erreur dans le cadre de son activité. Il l'engage également en cas de refus d'instrumenter bien que le législateur lui ait permis ce refus dans certaines hypothèses :

On citera donc :

- la réalisation d'un acte qui contredit à la loi;
- La demande d'instrumenter est faite par un incapable ;
- la transaction à réaliser est en réalité fictive ou illusoire;
- la transaction ne correspond pas aux exigences de la loi;
- les documents présentés pour la réalisation de l'acte ne correspondent pas aux exigences de la législation;
- un citoyen ou une personne civile n'ont pas présenté la liste des documents nécessaires à réaliser un tel acte

Le notaire doit exposer par écrit les raisons du refus

La compétence territoriale et l'accès à la profession :

Les notaires doivent exercer sur un district pré indiqué, lequel représente en général un territoire d'une ville, voire parfois d'une région. L'idée est que ces districts sont mouvants et peuvent notamment être agrandis en cas de réunion de plusieurs d'entre eux.

La nomination et les sanctions des notaires s'effectuent conformément à chaque district.

Ils se basent sur une liste exhaustive de critères :

- l'obligation que chaque district dispose d'au moins un notaire;
- le nombre de la population: un notaire est nécessaire sur 20-25 mille personnes;
- le nombre des organisations qui effectuent l'activité économique et autre dans le district notarial;
- le nombre des tribunaux (et juges) de la juridiction générale dans le district notarial;
- la capacité de l'autofinancement des études
- Les exigences quant aux développements de la pratique notariale dans un secteur.

Une personne doit répondre à un certain nombre de conditions qui sont les suivantes :

- 1) la personne doit être citoyen russe et résider en Russie;
- 2) Elle ne peut pas avoir plus de 70 ans;
- 3) Elle doit avoir une formation juridique d'au moins 5 ans.
- 4) Elle doit être dans un état de santé ne lui empêchant pas d'exercer sa profession.
- 5) La personne doit avoir effectué un stage professionnel fait et le certificat de qualification;
- 6) Elle doit avoir gagné le concours au poste du notaire vacant;
- 7) la personne doit avoir le contrat d'assurance des risques de la responsabilité professionnelle et un local pour l'office du notaire.

Le concours au poste du notaire a lieu quand il y a une vacance dans le district notarial.

La nomination de la personne au poste du notaire s'effectue par l'organe de justice du sujet de la Fédération de Russie basée sur la décision de la commission de concours et avec les documents confirmants le droit sur le local l'assurance des risques de la responsabilité professionnelle etc.

Conservation des documents:

Le notaire est obligé d'assurer la garde et la conservation des documents et, des papiers des écritures notariales et faire les archives notariales.

Le notaire révoqué est obligé de remettre les écritures et les archives notariales - selon l'inventaire - à la chambre notariale dont il est le membre.

La substance de l'activité du notaire :

L'action notariée est définie comme l'ensemble des actions accomplies par le notaire pour établir des faits juridiques incontestables, pour exclure des litiges dus à l'inobservation des exigences établies par la loi, de l'assurance de la protection des droits et de la sûreté des citoyens, des personnes civiles et d'autres quand ils aliènent un bien, ainsi que pour attribuer au document, à l'événement ou à l'action - qui sont des objets de l'action notariée - un statut probant spécial.

L'action du notaire portera sur les actes suivants :

- 1) atteste les transactions;
- 2) atteste les testaments;
- 3) délivre les certificats sur la quote part du droit de la propriété en cas de copropriété conjointe de deux époux;
- 4) délivre les certificats sur le droit d'héritage et prend des mesures pour protéger le bien héréditaire;
- 5) inflige et lève un interdit de l'aliénation du bien;
- 6) certifie la précision des copies des documents et des extraits de ces documents;
- 7) certifie les signatures sur les documents;
- 8) certifie la précision de la traduction d'une langue à l'autre;
- 9) atteste le fait de la présence de la personne physique en vie,
- 10) atteste le fait de la présence de la personne physique à l'endroit fixe;
- 11) atteste l'identité du citoyen avec la personne représentée en photo;
- 12) atteste le temps de la présentation des documents;
- 13) transmet les demandes des personnes physiques et civiles aux autres personnes physiques et civiles;
- 14) reçoit les sommes d'argent et les titres à la consignation;
- 15) effectue les exécutoires;
- 16) effectue les protêts des lettres de change;
- 17) présente les chèques pour l'acquittement, ainsi il atteste le non paiement des chèques en rédigeant un acte conformément à la loi;
- 18) reçoit les documents à la consignation;
- 19) effectue les protêts maritimes,
- 20) assure les preuves.

On constate certains rôles correspondant à celui de l'huissier en France.

L'accomplissement de certaines actions notariées peut être effectué, par exception, en cas de absence du notaire dans une localité, ou en cas de l'impossibilité pour celui-ci d'assurer son rôle par une autorité autonome locale.

En pratique, l'accomplissement des actions notariées indiquées par la présente article s'effectue par un mandataire de l'administration autonome locale. Cette délégation peut porter sur les actes suivants :

- 1) attestation des testaments;
- 2) attestation des procurations.
- 3) prise des mesures pour protéger de bien héréditaire;
- 4) attestation de la précision des copies des documents et des extraits de ces documents;
- 5) attestation de l'authenticité des signatures sur les documents;
- 6) attestation du fait de la présence du citoyen en vie;
- 7) attestation du fait de la présence de la personne physique à l'endroit fixe
- 8) attestation de l'identité du citoyen avec la personne représentée en photo.

Tous les actes effectués par le notaire doivent être enregistrés aux registre tenue par le notaire.
L'ordre de la tenue des registres et leurs formes sont établis par le Ministère de la Justice russe.

Le notariat en Suisse :

Le système juridique suisse diffère sensiblement du système français. En effet, nous sommes dans un état fédéral. De fait, la compétence relève des cantons, la législation fédérale ne se contentant que des grandes lignes. On fait donc face à des notariats plutôt qu'un notariat. On pourrait craindre des différences importantes en fonction des cantons, mais en pratique, on note une certaine homogénéité, ce qui est logique car à partir du moment où il y a une instance qui édicte les grandes lignes, les différences ne peuvent être trop significatives.

Concrètement, il ressort trois types de notariat en Suisse :

- Un notariat fonctionnarisé dans les cantons de Zurich et Schaffhouse. L'instrumentation des actes authentiques est confiée à des fonctionnaires rétribués par l'Etat
- Un notariat, en Suisse alémanique qui est système mixte avec une compétence généralement répartie selon les domaines avec des affaires ayant trait au registre foncier qui sont réservées au notaire officiel tandis que d'autres entreront en concurrence avec les fonctionnaires, voire dans certains cas les avocats.
- Un notariat latin regroupant la majorité de la Suisse et notamment toute la Suisse romande, ressemblant dans les grandes lignes au notariat français.

On note néanmoins que le notariat suisse depuis 2011 a signé des statuts où il est indiqué dans le dernier article que la fédération suisse des notaires est membre de l'union internationale du notariat latin. On devrait donc assister à une harmonisation du notariat suisse sur le modèle de celui pratiqué en Suisse romande.

Concernant la compétence :

Les compétences du notaire s'étendent en Suisse en matière de vente immobilière, de mariage, de succession, de régimes matrimoniaux si l'on veut différer du régime légal de la participation aux acquêts. Il a le monopole de l'authenticité. Néanmoins, la loi fédérale, si elle indique les (nombreux) actes soumis à cette authenticité, n'en donne pas précisément la substance.

Ainsi, pour l'essentiel, le droit fédéral ne règle exhaustivement la procédure d'instrumentation que pour les dispositions à cause de mort. En outre, le code civil a la teneur suivante: «Les cantons déterminent pour leur territoire les modalités de la forme authentique» (Article 55, al. 1, tit. fin. CC). La doctrine et la jurisprudence considèrent toutefois que, s'agissant de l'instrumentation des actes authentiques, le droit cantonal doit satisfaire à certaines exigences minimales du droit fédéral. Pour les officiers publics, ces exigences concernent les domaines suivants:

- La formation,
- L'obligation d'instrumenter,
- Le devoir d'information,
- L'impartialité,
- Le devoir de véracité,
- Le secret professionnel et
- L'unité de la procédure d'instrumentation.

Le tribunal fédéral, équivalent de notre Cour de cassation veille à ce respect de la part des cantons.

Le rôle du notaire :

Le rôle du notaire est défini par les lois sur le notariat propres à chaque canton.

Par exemple, dans le canton du Genevois, l'article 1 de la loi sur le notariat énonce que «Les notaires sont des officiers publics chargés de recevoir les actes, déclarations et contrats auxquels les parties doivent ou veulent faire donner le caractère d'authenticité et d'en assurer la date, d'en conserver le dépôt et d'en délivrer des expéditions».

Les conséquences de l'acte authentiquer en Suisse :

Comme en France, l'acte authentique certaines conséquences :

==> il engage la responsabilité du notaire;

==> il bénéficie de la **foi publique**;

La foi publique :

De par la loi, l'acte authentique fait foi des faits qu'il constate, aussi longtemps que son inexactitude n'est pas prouvée en justice. En particulier, il bénéficie de la «date certaine » ; dès lors sa date ne peut être contestée, ce qui est déterminant pour le calcul des délais conventionnels (par exemple pour une échéance de paiement) ou judiciaires (par exemple pour l'introduction d'une action en justice).

==> il **peut** être revêtu de la force exécutoire ;

La force exécutoire

Lorsqu'il en est ainsi convenu, l'acte authentique autorise chaque partie à faire exécuter directement ses prétentions par l'Office des poursuites, sans intenter de procès civil. En effet, l'acte authentique est alors assimilé à un jugement exécutoire et vaut titre de mainlevée définitive au sens de la loi. Cela représente, pour tout créancier faisant face à un débiteur récalcitrant, une économie de temps et d'argent conséquente. A l'instar d'une décision de justice, l'exécution directe peut être demandée non seulement en Suisse, mais également dans tous les pays de l'Union Européenne. Bon à savoir: l'acte authentique permet d'obtenir l'exécution directe de tous les types de prestations, qu'elles soient pécuniaires (par exemple le remboursement d'une somme d'argent) ou en nature (par exemple la livraison d'un bien).

==> il est conservé par le notaire et ses successeurs

La conservation

La minute est conservé par le notaire jusqu'à la cessation de ses fonctions, puis

par ses successeurs durant une période minimale de 50 ans. Un acte authentique n'est jamais perdu. Le notaire ou son successeur est toujours à même d'en délivrer une copie certifiée conforme (« expédition »). L'archivage papier se doublera sous peu d'un archivage électronique sécurisé, de même que de la possibilité de délivrer des expéditions ayant valeur légale sous forme dématérialisée.

==> Son coût est réglementé

A l'image du droit français, le notaire est rémunéré sur la base d'un tarif d'émoluments fixé. En revanche, celui-ci est fixé, non dans un cadre légal, mais par le Conseil d'Etat.

Les tarifs varient en fonction des cantons. On note d'ailleurs des différences sensibles entre les cantons.

L'accès à la profession de notaire :

Là encore, on note une différence en fonction des cantons.

Quelles études ?

Le notaire est titulaire d'une maîtrise en droit, a effectué un stage d'une durée variable en fonction du canton puis a réussi un examen d'Etat.

Quelles conditions ?

Pour être nommé par le Conseil d'Etat, le candidat doit être suisse, avoir vingt-cinq ans révolus, jouir de l'exercice des droits civils, avoir effectué le stage de notaire et réussi l'examen. En fonction des cantons, il existe ou non un numerus clausus. Ainsi, s'il n'y a pas un nombre fixe de notaires à Genève où l'accès à la profession est fonction de la demande du marché, sous le contrôle de l'Etat alors qu'à dans le canton de Fribourg, le numerus clausus existe.

Quel statut ?

Les notaires sont des "officiers publics chargés de recevoir les actes, déclarations et contrats auxquels les parties doivent ou veulent donner le caractère d'authenticité (...)",.

Service de la publicité foncière:

Il n'existe pas en Suisse de service de publicité foncière en temps que tel. Il s'agit d'un registre foncier. Celui ne recouvre néanmoins pas toute la Suisse. On voit encore une différence entre les cantons influencés par le droit latin et ceux plus ouverts. Le registre foncier est tenu par les cantons, qui sont également compétents pour l'organisation des offices du registre foncier et pour la formation des arrondissements du registre foncier. Ils peuvent prélever des émoluments pour les inscriptions au registre foncier. En outre, dans la plupart des cantons, les transferts de propriété et la constitution de droit de gage immobiliers sont soumis à un impôt, intitulé droit de mutation.

Le registre foncier est chargé principalement d'assurer la sécurité des transactions immobilières et du crédit hypothécaire en organisant leur publicité.

Ainsi, en principe, l'inscription au registre est une formalité nécessaire à l'existence d'un droit réel (propriété, gage immobilier, servitude). En corollaire, tout droit inscrit est présumé valable. Formellement la publicité foncière est assurée par la délivrance d'extraits officiels. La consultation du site internet du registre foncier ne bénéficie pas de la foi publique.

Le registre foncier est un registre public chargé de donner l'état des droits réels sur les immeubles. La constitution, la modification, le transfert et la suppression de tels droits a en principe lieu par le biais d'une inscription au registre foncier. Des droits personnels peuvent dans certains cas être annotés au registre foncier.

Le registre foncier est tenu soit sur papier, soit de plus en plus souvent au moyen de l'informatique. Il est ordonné par immeubles et comprend le grand livre, dans lequel chaque immeuble reçoit un numéro et un feuillet distincts (système des feuillets réels), le journal, le plan, les registres accessoires (registre des propriétaires, registre des créanciers) et les pièces justificatives.

La mensuration officielle du sol n'a pas encore été effectuée sur tout le territoire suisse. Le registre foncier fédéral n'est donc pas introduit partout. Il existe ainsi encore des institutions cantonales de

publicité foncière, qui n'ont généralement pas tous les effets du registre foncier fédéral.

Le registre foncier est partiellement ouvert au public. Chacun peut, sans avoir à faire valoir un intérêt, obtenir des renseignements sur la désignation d'un immeuble et son descriptif, sur le nom et l'identité de son propriétaire, sur le type de propriété et la date de l'inscription, sur les servitudes et les charges foncières qui le grèvent ainsi que sur certaines mentions.

Celui qui fait valoir un intérêt a en outre accès à d'autres données (par ex. des droits de gage) et le droit de s'en faire délivrer des extraits. Nul ne peut se prévaloir de ne pas avoir eu connaissance des inscriptions du registre foncier. Les cantons peuvent, avec certaines restrictions, publier l'acquisition d'immeubles, par exemple dans la feuille officielle ou sur Internet.

Le Registre Central des Testaments :

Qu'est-ce que le Registre Central des Testaments ?

Le Registre Central des Testaments (RCT) est une banque de données dans laquelle est enregistrée l'existence de dispositions pour cause de mort de tous type (testaments, pactes successoraux, etc) ainsi que d'autres actes pouvant s'avérer importants lors de liquidation d'une succession comme des contrats de mariage, des donations, des avancements d'hoirie, des mandats post mortem, etc,...sur la base d'annonces faites par les notaires, avocats ou office en Suisse chez lesquels ils sont en dépôt.

L'inscription des dispositions pour cause de mort, contrats de mariage ou autres se fait sur requête d'un notaire, d'un avocat ou d'un office en Suisse.

Demandes de renseignements

Après le décès d'un testateur, tout un chacun est habilité à opérer une demande de renseignement portant sur l'existence et le lieu de dépôt de dispositions. Il faut alors produire un certificat de décès officiel. Il n'est pas nécessaire de se justifier d'un intérêt légitime

Les demandes de renseignements qui proviennent de privés ou de l'étranger ne sont exécutées qu'après l'avance de frais faite au RCT. La réponse est transmise par courrier.

Le RCT est géré à Berne, donc niveau national.

Un peu de droit substantiel :

Le Régime matrimonial légal est le régime de la participation aux acquêts. Pensez donc à faire attention lors de la lecture d'un acte suisse si ça n'est pas précisé.

Concernant la loi de rattachement en matière successorale, il s'agit de celle du dernier domicile du défunt.

Egalement, le mariage conclu valablement à l'étranger entre personnes de même sexe est reconnu en Suisse comme un partenariat enregistré, en vertu de la loi 18 juin 2004.

Pour les successions, si un autre État revendique une compétence exclusive du fait que des immeubles appartenant à la succession y sont situés, les autorités suisses s'inclinent (Article 86 de

la loi sur le droit international privé).

Concernant la reconnaissance des actes publics étrangers, La Suisse a ratifié la Convention de La Haye du 5 octobre 1961 supprimant l'exigence de légalisation des actes publics étrangers. La présente convention est entrée en vigueur en Suisse le 11 mars 1973.

Ainsi, la seule formalité qui puisse être exigée pour attester la véracité de la signature, la qualité en laquelle le signataire de l'acte a agi et, le cas échéant, l'identité du sceau ou timbre dont cet acte est revêtu, est l'apposition délivrée par l'autorité compétente de l'État d'où émane le document. L'apostille est apposée sur l'acte lui-même ou sur une allonge ; elle peut être rédigée dans la langue officielle de l'autorité qui la délivre. Les mentions qui y figurent peuvent également être données dans une deuxième langue.

Le titre « Apostille » devra être mentionné en langue française. Dans la pratique, les notaires exigent systématiquement une apostille.