



Postulat - 26_POS_42 - Romain Pilloud et consorts au nom du groupe socialiste - Pour un service public de l'acte authentique, faut-il mettre fin au monopole des notaires privés ?

Texte déposé :

Dans le canton de Vaud, le notaire est, selon l'art. 1 de la loi sur le notariat (LNo), « *l'officier public de l'Etat de Vaud compétent pour recevoir des actes authentiques* ». L'Etat délègue ainsi à des professionnels indépendants une tâche relevant de la puissance publique et leur réserve l'instrumentation de nombreux actes : ventes et gages immobiliers, servitudes, contrats de mariage, pactes successoraux ou encore constitution de sociétés. Les bénéfices de ce monopole finissent dans les poches d'acteurs privés, au lieu de permettre des prix de services plus bas avec des bénéfices pour la collectivité. En contrepartie de ce monopole, chaque notaire verse à l'Etat une redevance annuelle de 5'000 francs (art. 14a LNo). Ce modèle n'est toutefois pas imposé par le droit fédéral. L'organisation du notariat relève des cantons. Par exemple, Zurich et Schaffhouse connaissent aujourd'hui un **notariat d'Etat**. L'acte authentique y est reçu par des officiers publics salariés par la collectivité.

La forme authentique n'est pas un service auquel l'utilisateur peut renoncer pour de nombreuses opérations : la loi lui impose d'y recourir. Dès lors, une question simple se pose : lorsqu'une prestation est obligatoire, relève d'une mission publique et bénéficie d'un monopole légal, est-il encore justifié que son exécution et les émoluments qui en découlent soient confiés exclusivement à des acteurs privés ?

Les expériences cantonales montrent qu'une autre organisation est possible. Dans sa comparaison nationale des actes standardisés, le Surveillant fédéral des prix constate que les cantons à notariat d'Etat présentaient les tarifs les plus bas. Il relevait également que Zurich couvrait intégralement les coûts de son dispositif. Le surveillant fédéral des prix avait standardisé neuf actes relevant du droit fédéral. **Sa conclusion générale était que les cantons à notariat d'Etat étaient les moins chers.** Les données zurichoises les plus récentes confirment la viabilité du modèle. En 2025, les offices regroupant notariat, registre foncier et faillites ont réalisé plus de 56'000 authentications et en affichant 90 % de satisfaction des usagers. Le système public zurichois intégré a par ailleurs dégagé en 2025 un excédent de 18,8 millions de francs pour l'Etat. Schaffhouse met en avant d'autres avantages : l'indépendance institutionnelle de l'officier public et, pour les opérations immobilières, la possibilité de réunir authentification et inscription au registre foncier au sein de la même administration, réduisant ainsi les interfaces, les demandes complémentaires et les délais.

La question financière mérite également d'être posée dans le canton de Vaud. Dans le cadre de travaux parlementaires récents sur la taxe de monopole (25_MOT_62), les émoluments liés aux seules opérations immobilières ont été estimés à plus de 14 millions de francs par année. Il ne s'agit évidemment pas d'un bénéfice qui pourrait être intégralement repris par l'Etat : un service public devrait financer son personnel, ses locaux, son informatique et ses autres charges. Mais l'exemple zurichois montre qu'il est possible de combiner des tarifs contenus pour les usagers et une couverture des coûts du service.

Un notariat public pourrait permettre de sortir d'une situation paradoxale : l'Etat définit la mission, impose le recours à l'acte authentique, réglemente la profession, surveille son exercice et fixe les émoluments, mais délègue l'exercice de cette mission à un monopole privé. Le conseil juridique, fiscal ou patrimonial pourrait naturellement demeurer libre et être fourni par des professionnels privés.

Dès lors, les signataires du présent postulat demandent au Conseil d'Etat d'étudier l'opportunité d'un passage, total ou partiel, du système actuel de notariat privé à un système de notariat d'Etat et de présenter au Grand Conseil un rapport à ce sujet.

Ce rapport pourrait notamment comprendre :

- une comparaison intercantonale du coût des principaux actes notariés
- une comparaison des différents modèles cantonaux d'organisation du notariat ainsi que de leurs avantages et inconvénients respectifs ;
- une analyse des conséquences financières pour l'Etat de Vaud d'un passage total ou partiel à un notariat d'Etat, comprenant les recettes supplémentaires susceptibles d'être générées par la reprise publique des émoluments aujourd'hui perçus par les études privées ;
- une estimation de l'impact d'un tel changement sur le coût des prestations pour la population vaudoise, notamment pour les actes immobiliers, successoraux, matrimoniaux et sociétaires ;
- l'examen des possibilités de renforcer l'efficience de l'Etat, notamment par une meilleure intégration entre l'activité notariale, le Registre foncier et les autres services concernés
- l'examen des différentes modalités envisageables, allant d'un notariat d'Etat complet à un système mixte
- une analyse de la transition entre le système actuel et un éventuel notariat d'Etat
- une présentation des adaptations légales et réglementaires qui seraient nécessaires si le Canton décidait de faire évoluer son modèle.

L'objectif du présent postulat n'est pas de préjuger du modèle qui devrait finalement être retenu, mais de permettre au Grand Conseil de disposer des éléments nécessaires pour déterminer si une mission de puissance publique aujourd'hui confiée à un monopole privé pourrait être exercée à moindre coût pour la population, de manière plus efficiente et avec un meilleur retour financier pour la collectivité.

Conclusion : Renvoi à une commission avec au moins 20 signatures

Date de dépôt : 18.08.2026

Cosignatures :

1. Alberto Mocchi (VER)
2. Cédric Echenard (SOC)
3. Cendrine Cachemaille (SOC)
4. Chloé Besse (SOC)
5. Claire Attinger Doepper (SOC)
6. David Raedler (VER)
7. Eliane Desarzens (SOC)
8. Laurent Balsiger (SOC)
9. Martine Gerber (VER)
10. Monique Ryf (SOC)
11. Muriel Thalmann (SOC)
12. Patricia Spack Isenrich (SOC)
13. Pierre Zwahlen (VER)
14. Rebecca Joly (VER)
15. Sébastien Humbert (V'L)
16. Sébastien Kessler (SOC)
17. Stéphane Balet (SOC)
18. Sylvie Pittet Blanchette (SOC)
19. Thanh-My Tran-Nhu (SOC)
20. Valérie Zonca (VER)
21. Virginie Pilault (SOC)
22. Yannick Maury (VER)
23. Yolanda Müller Chabloz (VER)
24. Yves Paccaud (SOC)