

# Un notaire ne peut pas exercer hors du canton qui l'a nommé

Jacques Sautter  
Chambre des notaires de Genève



Avant de dresser un acte authentique, le notaire doit s'assurer de sa compétence territoriale, sous peine d'engager sa responsabilité (nullité de l'acte), voire d'être accusé d'usurpation de fonction. Cet état de fait ne peut être étendu ni par l'autorité étatique compétente ni par la volonté des parties à l'acte. En général, le notaire ne peut établir un acte authentique que dans les limites territoriales du canton qui lui a conféré l'autorisation d'exercer son ministère, peu im-

porte le lieu de son étude et le domicile des parties. Il lui est formellement de réaliser un acte sur le territoire d'un autre canton, qu'il s'agisse par exemple de recueillir des déclarations de volontés unilatérales (testament public), plurilatérales (contrats), ou d'effectuer un constat (inventaire successoral).

La compétence territoriale joue un rôle important, notamment en matière immobilière. A ce jour, tant la doctrine que la jurisprudence ont toujours confirmé que les actes ayant pour objet un immeuble doivent être dressés exclusivement par un notaire du lieu de situation (canton) de celui-ci. Les législations cantonales consacrent expressément ce principe, que le Registre foncier compétent fait respecter scrupuleusement.

Par «actes ayant pour objet un immeuble», on entend la constitution ou la modification de droits réels immobiliers, soit les actes translatifs de propriété (vente, échange, donation) et les actes concernant des droits réels immobiliers limités (servitude) ou les contrats de gage immobilier (hypothèque, cédule). Sont également concernées, les promesses de vente immobilière.

Le fait de recourir aux services d'un notaire du lieu de situation de l'immeuble répond à des exigences de sécurité et d'information (notamment sur le plan fiscal). L'officier public connaît parfaitement et maîtrise les nombreuses règles administratives à respecter pour le transfert d'un immeuble, ainsi que les interlocuteurs à contacter

auprès des diverses administrations. Il a également une parfaite connaissance du lieu de situation de l'immeuble concerné, ainsi que des exigences du Registre foncier local.

En conclusion, même si une partie de la législation que le notaire doit appliquer est fédérale, la complexité croissante de chaque législation cantonale, voire communale, ne cesse de grandir et conduit le notaire à agir dans une véritable complicité avec les réalités locales où ses clients l'appellent. Il est ainsi toujours préférable de recourir aux compétences et aux connaissances de son notaire à l'endroit même où il va se passer quelque chose pour vous.

[www.notaires-geneve.ch](http://www.notaires-geneve.ch)