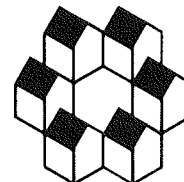




FÉDÉRATION ROMANDE
IMMOBILIÈRE
ASSOCIATION ROMANDE
DES PROPRIÉTAIRES



rue du Midi 15
case postale 5607
1002 Lausanne

téléphone 021 341 41 42
téléfax 021 341 41 46

site internet <http://www.fri.ch>
E-mail mail@fri.ch

Office fédéral de la justice
Bundesrain 20
3003 Berne

Lausanne, le 13 février 2013 OF/cd

***Modification du Code civil suisse (forme authentique)
Procédure de consultation***

Mesdames, Messieurs,

La Fédération romande immobilière (FRI) a pris connaissance de l'objet cité en titre et se permet dès lors de vous faire part de ses déterminations.

En tant qu'association de défense des propriétaires romands, la FRI a intérêt à ce que les officiers publics chargés d'instrumenter des actes en la forme authentique dans le domaine immobilier disposent d'une solide formation, en adéquation avec leurs responsabilités dans la communauté, et qu'ils puissent informer et conseiller les parties de façon pertinente, en fonction du droit applicable et des spécificités locales au lieu de situation de l'immeuble.

Compte tenu de ce qui précède, nous nous opposons à l'article 55m du projet, selon lequel « l'acte authentique dressé conformément aux règles du lieu de l'instrumentation et par l'officier public compétent est reconnu par tous les cantons ». Cette règle permettrait à l'officier public vaudois d'instrumenter un acte de vente d'un immeuble situé dans les Grisons et à un notaire zurichois d'instrumenter un acte de vente portant sur un immeuble sis à Châteaux-d'Oex.

Or, le Tribunal fédéral a rappelé qu'un canton pouvait refuser de reconnaître les actes authentiques dressés dans un autre canton que le sien pour des immeubles situés dans son canton (ATF 113 II 504, c. 3). Cette décision est motivée par le fait qu'en matière de transactions immobilières, les usages locaux, les particularités du marché immobilier local, les propriétés intrinsèques de l'immeuble et l'organisation du Registre foncier sont des éléments déterminants.

Selon les auteurs du projet de modification du Code civil, l'article 55m permettrait de garantir la liberté du choix du lieu de conclusion du contrat et de faciliter les transactions immobilières lorsqu'un immeuble est à cheval sur plusieurs cantons, tout officier public pouvant apporter le même service d'information et de conseil.

Cette argumentation ne nous paraît pas pertinente. La liberté du lieu de la conclusion du contrat est d'ores et déjà assurée pour tous les actes authentiques, à l'exception des immeubles pour lesquels le Tribunal fédéral a, à juste titre, précisé la restriction nécessaire. S'agissant des transactions immobilières portant sur des immeubles à cheval sur une frontière cantonale, elles sont très rares et ne sauraient dès lors justifier le besoin de reconnaissance tel que proposé. Enfin, nous doutons qu'un officier public puisse offrir des conseils de qualité - notamment en matière fiscale - lorsqu'un immeuble est situé dans un autre canton que celui dans lequel il travaille compte tenu des spécificités locales du marché immobilier et des différences entre les législations cantonales.

Tout en vous remerciant de l'attention portée à la présente, nous vous prions d'agréer, Mesdames, Messieurs, l'expression de nos sentiments les meilleurs.

Le Secrétaire général :



Olivier Feller

Envoi par courriel :

egba@bj.admin.ch