

Nouvelle loi sur le notariat : obligation de révision

1. Base légale - principaux articles de loi

Loi sur le notariat (LN)

Art. 42 Obligation de tenir une comptabilité

¹ Toute activité notariale fait l'objet d'une comptabilité en la forme commerciale. Celle-ci fait apparaître, dans une rubrique séparée, tous les mouvements de fonds effectués pour le compte d'autrui. Elle est bouclée au 31 décembre.

² Les fonds confiés à la garde du notaire sont déposés sur un compte de consignation de l'étude, sous leur rubrique.

³ Le notaire veille à ce que le compte de l'étude bénéficie de la clause de non-compensation par rapport à la banque.

⁴ Les pièces comptables sont conservées pendant dix ans. Le Conseil d'Etat peut arrêter d'autres prescriptions sur la tenue de la comptabilité et la garde des valeurs confiées au notaire dans l'exercice de son ministère.

⁵ Cette comptabilité est soumise, tous les deux ans, au contrôle restreint au sens de l'article 727a CO et selon les normes mentionnées dans le règlement. Le contrôle restreint est effectué par un réviseur agréé. Il n'est pas possible de renoncer à ce contrôle.

Règlement concernant la loi sur le notariat (RLN)

Art. 29 Comptabilité

¹ La comptabilité en la forme commerciale doit être tenue à jour régulièrement. Elle doit permettre de déterminer en tout temps le montant exact des avoirs appartenant à autrui que détient le notaire, ainsi que ses engagements d'ordre professionnel à l'égard de clients ou de tiers.

² La comptabilité est conservée et tenue à jour à l'étude. Elle peut être tenue par système informatique.

³ Le notaire conservera, classés de manière appropriée et séparément, les pièces justificatives des comptes, les reçus concernant les papiers-valeurs, ainsi que les quittances ou récépissés séparés pour les montants en espèces versés.

Art. 29a Contrôle restreint

¹ Le contrôle restreint doit être établi selon la norme suisse relative au contrôle restreint (NCR) conformément à l'article 42 alinéa 5 de la loi sur le notariat.

2. Standards requis en termes de comptabilité commerciale

Une comptabilité commerciale suppose le respect des normes édictées par le Code des obligations au titre trente-deuxième « De la comptabilité commerciale, de la présentation des comptes, des autres devoirs de transparence et de diligence ».

Principalement il s'agit de l'application d'une comptabilité dite « double » en principe saisie à l'aide d'un programme comptable qui permet l'enregistrement intégral, fidèle et systématique des transactions, la justification de chaque enregistrement, la clarté et la traçabilité des enregistrements.

Des comptes annuels doivent être dressés sur la base de la comptabilité bouclée au 31 décembre de chaque année. Ces derniers comprennent : le bilan, le compte de résultat et l'annexe. La structure minimale de ces trois éléments est détaillée aux articles 959a CO, 959b CO et 959c CO.

L'article 42 al.1 LN et l'article 29 al.1 RLN imposent aux notaires d'intégrer dans leur comptabilité commerciale les avoirs appartenant à autrui en dépôt chez eux, ainsi que ses engagements d'ordre professionnel à l'égard de clients ou de tiers.

Nous relevons notamment que l'ensemble des écritures transitant via les comptes de consignation doivent être reportées dans la comptabilité.

Ces éléments doivent donc être saisis dans la comptabilité des notaires qui doivent présenter :

- d'une part un compte de consignation bancaire à l'actif de leur bilan (avoirs appartenant à autrui)
- d'autre part un compte d'avoirs en consignation au passif de leur bilan (engagements à l'égard de clients ou de tiers)

Au regard de l'art. 29 al.1 RLN, le solde du compte d'avoirs en consignation doit pouvoir être justifié en tout temps. Ceci suppose qu'en parallèle à l'enregistrement intégral des transactions dans la comptabilité, chaque notaire doit tenir un inventaire des montants déposés sur les comptes de consignation afin de pouvoir justifier à quels dossiers se rapportent les différents fonds constituant le solde desdits comptes de consignation. Cet inventaire des avoirs en comptes de consignation constitue un complément à la comptabilité générale. Il doit être compris comme un outil permettant de présenter l'information comprise dans le compte d'avoirs en consignation ressortant de la comptabilité générale d'une façon structurée différemment. En effet, le compte en comptabilité générale présente l'ensemble des transactions par ordre chronologique alors que l'inventaire des avoirs permet de regrouper les transactions par dossier.

3. Applicabilité de la norme suisse relative au contrôle restreint (NCR)

L'article 42 al.5 LN impose aux notaires de faire soumettre tous les deux ans leur comptabilité au contrôle restreint au sens l'article 727a CO et selon la norme mentionnée dans le règlement (article 29a al.1), soit la norme suisse relative au contrôle restreint (NCR).

Le réviseur procédant à cette révision doit au minimum disposer de l'agrément de réviseur agréé.

En principe, le contrôle restreint est lié à la fonction d'organe de révision qu'endosse le réviseur. Toutefois, pour qu'un réviseur puisse agir en tant qu'organe de révision, cela suppose que le notaire ait organisé son activité commerciale sous la forme d'une personne morale. Cette possibilité est offerte aux notaires valaisans à compter de l'exercice 2024.

Pour les notaires exerçant leur activité commerciale sous la forme d'une raison individuelle, il ne leur est pas possible de nommer un organe de révision.

Etant donné que le contrôle restreint qui est imposé aux notaires découle d'une base légale (LN) il est toutefois possible pour le réviseur agréé d'agir en tant que contrôleur (et non en tant qu'organe de révision) et de contrôler les comptes du notaire en appliquant la norme suisse relative au contrôle restreint (NCR) sur la base d'un mandat. Dans ce cas de figure une mention claire que le réviseur agréé n'agit pas en tant qu'organe de révision devra figurer dans le rapport de révision.

Pour résumé, deux solutions s'offrent aux notaires :

La première, pour les notaires ayant organisé leur activité commerciale sous la forme d'une personne morale, est de nommer un organe de révision. Il est à relever que cette solution imposera une révision annuelle des comptes.

La seconde, pour l'ensemble des notaires (qu'ils exercent en raison individuelle ou via une personne morale), est de mandater un réviseur agréé pour l'exécution d'un contrôle en appliquant la norme suisse relative au contrôle restreint (NCR) sans que ce dernier soit nommé en tant qu'organe.

4. Recommandations

Exécution de la révision

Il paraît clair à la lecture de la LN ainsi que du RLN, qu'une importance prépondérante est donnée à la comptabilisation et à la justification des avoirs appartenant à autrui. Il est donc important que le réviseur agréé, dans le cadre de son mandat, mette en place des procédures d'audit en lien avec ces avoirs.

Fréquence des révisions

Une révision de la comptabilité des notaires est exigée au sens de l'article 42 al.5 tous les deux ans.

Nous sommes d'avis que rien n'empêche les notaires de faire réviser leur comptabilité chaque année. Si l'option d'une vérification chaque deux ans est souhaitée par un notaire, la révision doit évidemment couvrir la comptabilité des deux exercices concernés.

Modèles de rapports

Dans cadre de révisions pour lesquelles le réviseur est mandaté en tant qu'organe de révision, des modèles de textes de rapports prérédigés sont à disposition des réviseurs dans la norme suisse relative au contrôle restreint (NCR).

Dans le cadre de révisions menées sur la base d'un mandat de contrôle (hors mandat d'organe de révision), le rapport transmis en annexe peut être utilisé.

Indépendance

Dans le cadre de révisions menées sur la base d'un mandat de contrôle (hors mandat d'organe de révision), la question de l'indépendance du réviseur doit se poser, notamment dans le cas de figure où l'entité du réviseur est également mandatée pour la tenue de la comptabilité ou d'autres types de services. L'acceptation de tels mandats doit être décidée par l'auditeur sur la base d'une évaluation individuelle des risques, sous sa propre responsabilité et sur la base d'une documentation appropriée. Cette question liée à l'indépendance dans le cadre de ce type de mandats n'est à l'heure actuelle pas encore tranchée de manière définitive par le législateur ou les tribunaux.