**Scènes de panique tranquille ?**

Une réforme concertée et donc "intelligente", comme l'affirmait Emmanuel MACRON lors de sa venue au Conseil Supérieur du Notariat, se profile donc pour notre profession ?
La lecture du dernier projet de décret, déjà transmis le 3 décembre dernier au C.S.N. qui l'a répercuté (partiellement semble-t-il, je n'en avais pas, personnellement été destinataire) à la profession laisse certains pantois.

Alors qu'il s'agissait de "rendre du pouvoir d'achat" en créant un "tarif clair" le gouvernement persiste manifestement dans l'intention d'en finir avec "la rente" en omettant que cette rente résulte d'abord, et avant tout, d'un système dont nous (les volontaires du notariat) n'avons jamais cessé, historiquement, de dénoncer l'ineptie…

Le riche paie proportionnellement moins cher que le pauvre, qui, lui, peine à trouver le financement pour un service qui n'a pourtant pas, proportionnellement, une importance plus faible, et ne présente pas une moindre qualité relative.

Le notaire "de base" assume plus douloureusement la charge financière du maillage territorial et du service universel, sans pour autant être mieux considéré, et en subissant les mêmes contraintes, ou même des contraintes supérieures et des risques accrus (la franchise de l'assurance responsabilité, 20 % du montant du sinistre avec un plafond de 15.000 € affecte proportionnellement plus le "petit notaire" dont aucun acte n'atteint une telle rémunération, que le "gros", pour lequel soit la quantité d'actes correctement rémunérés, soit la rémunération de certains actes rendent, cette franchise anecdotique à fréquence de risque égale…)

Et voilà que le gouvernement s'attacherait à la rémunération du professionnel plus qu'à la véritable tarification objective d'une activité ?

Il est vrai qu'il est certainement très difficile pour quelqu'un dont la rémunération est mensuelle régulière et confortable d'imaginer qu'il puisse être dangereux de "définir" la rémunération d'un service par rapport au coût supposé préétabli de celui qui l'exerce…

Le tableau page 37 du rapport de l'Inspection Générale des Finances était exemplaire à ce titre…

Tentant de définir un coût production, les technocrates avaient imaginé qu'il suffisait de définir la "valeur" de chaque composante d'une Étude et d'y affecter un coefficient de temps pour obtenir le coût de la prestation.
Ensuite on affectait ce coût (qu'on ne disait pas encore pertinent) par un coefficient (que nous retrouvons comme par miracle page 7 du projet : 1,15) pour obtenir un tarif (qu'on ne qualifiait pas encore de raisonnable).

Aujourd'hui, d'autres technocrates se proposent de définir la grille tarifaire (aussi complexe qu'auparavant) en fonction d'un résultat à atteindre.

Ne disposant pas de chiffres suffisamment précis (comment, par exemple, tenir compte des différences telles que structures d'exercice, régime fiscal, présence de conjoints collaborateurs etc..?) et ignorant que le bénéfice peut aussi être artificiellement diminué ou augmenté par l'incompétence du gestionnaire ou la chasse quotidienne aux coûts cachés, les concepteurs de la grille partiront d'un résultat faux espérant en tirer une réalité applicable...

Lisons, avec délices, le paragraphe 3 "Évaluation de la rémunération raisonnable" du projet de décret, et tout particulièrement le paragraphe III qui nous dit que

La "rémunération raisonnable" ne peut

> 1° ni être inférieure à 75 000 €, majorés de 10 % du chiffre d'affaires moyen annuel prévisionnel, hors honoraires et hors taxes, par professionnel ;
>
> 2° ni être supérieure à 130 000 €, majorés de 10 % du chiffre d'affaires moyen annuel prévisionnel, hors honoraires et hors taxes, par professionnel.

La plupart des notaires semblait avoir compris qu'il s'agissait d'un corridor de revenus, dans lequel devait strictement s'inscrire leur rémunération.

Personnellement je n'en crois rien - et ne m'en trouve pas pour autant rassuré -, il ne s'agit là que de définir l'un des éléments de calcul (rémunération annuelle moyenne par professionnel), pas d'encadrer la rémunération de tous les professionnels !

Si tel était le cas, les situations étant très diverses, certains seraient purement et simplement "étranglés" tandis que d'autres rouleraient littéralement sur l'or proportionnellement aux situations ante-Macron !

En outre, j'imagine assez difficilement qu'on puisse quantifier la rémunération des professionnels sans définir un minimum leur activité…Lorsque la D.G.C.C.R.F. se vantait d'avoir su créer les tarifs des autoroutes et des taxis, nous lui avions objecté qu'il était difficile de comparer des activités facilement quantifiables avec une activité polymorphe (perverse ?) comme le notariat...

Ces critères d'évaluation sont précédés d'affirmations relatives à la "péréquation" "***permettant de contribuer à la couverture des coûts pertinents supportés par les professionnels de la profession concernée et de dégager une rémunération raisonnable au titre d'autres prestations ou de l'ensemble des prestations servies par cette profession***", ces affirmations sont assorties d'une maxime "couperet" : "***La somme des émoluments perçus au titre des prestations relatives à la mutation d'un bien ou d'un droit immobilier ne peut excéder 10 % de la valeur de ce bien ou droit***"

Satisfaction (*c'est rare, profitons-en !*) de constater que le mécanisme de "péréquation" est ici défini pour "***les professionnels de** (…) **ou (…) prestations servies par la profession***"
Satisfaction vite estompée, car aucune indication ne suit sur la méthode...Si la péréquation se fait entre professionnels, il y a fort à parier qu'elle ne profitera pas aux clients...Les petits actes (hormis ceux touchés par le plafonnement évoqué ci-après) seront-ils encore plus chers ?

Il semblerait bien, malgré-tout, que la problématique des petits actes immobiliers (mais pourquoi limiter à l'immobilier ?) soit enfin prise en compte par l'introduction d'un maximum que la « somme des émoluments ne devrait jamais dépasser !

Cette "*somme des émoluments*" ne laisse plus la moindre place à la dichotomie classique "émoluments d'acte / émoluments de formalités", et une telle modification des perceptions relève clairement d'un système de mutualisation !

Aucun acte de vente d'immeuble au tarif actuel en dessous de 10.000 € ne répondrait aujourd'hui, (et même 18.000 si l'on s'en tient au barème Langloÿs) à ce critère absolu !
Or les actes de ce niveau sont très courants dans les Études rurales, et sont réalisés à forte perte malgré un coût important pour le client.
Les «forçats du maillage » devront-ils encore prendre sur eux les conséquences d'une exigence de baisse de prix ?
Ce serait contraire à tout ce qui nous a été dit !

On peut donc en déduire qu'un mécanisme de compensation devra nécessairement être mis en place. A défaut, certaines Études assurant péniblement le maillage territorial se verront non seulement purement et

simplement incapables d'atteindre la moyenne basse sus-évoquée, mais tout simplement contraintes à mettre la clef sous la porte.

## Le COÛT DE LA PRESTATION

La définition du coût du service public "ordinaire" intègre forcément le coût des agents, mais chacun sait que ces agents ne sont pas réellement "responsables" au sens où on l'entend pour les notaires (On ne reprochera jamais à M. LASSERRE ou à M. CHAMBU les faillites provoquées par l'inconséquence de l'AdlC ou de la D.G.C.C.R.F, tandis qu'à en croire M. Le COQ, "les notaires" seraient même responsables des décès consécutifs à la tempête Xynthia !).

En outre, ces agents n'ont pas à subir la charge personnelle des locaux, équipements, matériels, accessoires et documentations. Or nous constatons ces dernières années une augmentation exponentielle des obligations et "prétentions" de la profession, subies exclusivement par les professionnels.

Si le but du Gouvernement est de fonctionnariser le notariat (C'était le but avoué en 1983, et les intervenants les plus âgés de la réforme étaient alors probablement de jeunes fonctionnaires baignés dans l'idéologie S.N.U.I. dominante) qu'il le fasse réellement !

Si la nature particulière du service public notarial (qui devrait être lucidement utilisée comme une alternative raisonnable et efficace aux charges de l'État comme des collectivités dans le cadre de la réduction des déficits) doit être maintenue, il est INCOHÉRENT de définir la rémunération du professionnel. D'une part, on ne doit pas partir du résultat pour concevoir un raisonnement, mais d'autre part, si on se livre à ce dangereux exercice, on doit de toute évidence partir du seul résultat devant être logiquement atteint : un prix perçu comme raisonnable pour l'usager !

Les concepts de coût pertinent et rémunération raisonnable ne s'accommodent, du reste, pas très bien d'une activité de type libérale et des risques en résultant, à moins qu'on n'inverse la proposition, en disant qu'effectivement le coût de l'opération doit être pertinent pour le client, tout en assurant une rémunération raisonnable pour le professionnel.

C'est toute la différence entre :
"*Le notaire c'est l'acte authentique*" ; le tarif de l'acte authentique devient ainsi "tarif des notaires" avec les conséquences que nous subissons aujourd'hui.
"*L'acte authentique c'est le notaire*" ; le tarif de l'acte authentique est un élément parmi d'autres, et non interférent, de la gestion de l'Office notarial.

**C'est en fonction de l'utilité sociale de l'acte que devrait être défini le coût pertinent**, c'est-à-dire la somme qu'un individu quelconque est susceptible de payer pour un service à proportion de l'intérêt présenté POUR LUI (et proportionnellement une petite opération pour un client modeste peut être bien plus vitale qu'une grosse opération pour un client très riche, comme le soulignait l'anecdote de la parcelle de bois de chauffage déjà développée) de l'opération envisagée.

Ce coût pertinent devant être **national**, **unique**, et respecter les trois principes fondamentaux de notre République dont on oublie souvent que les symboles figurent sur nos panonceaux (**liberté** de choisir le professionnel que l'on souhaite, et non celui qu'on "peut se payer", **égalité** de traitement quel que soit le professionnel choisi et obligation d'instrumenter la garantissant, et **fraternité** expression d'une solidarité permettant à chacun de payer à proportion de sa capacité contributive dans le cadre d'une mutualisation entre usagers du service), il ne peut être établi que sous forme d'un pourcentage nationalement identique cumulant acte et formalités, et appliqué sans variation à tout client sur la valeur de l'avantage procuré.

Par définition, cette conception est **exclusive de remise**, car il est d'évidence que les remises seront pratiquées sur les actes les plus rentables et non au profit des clients les plus nécessiteux.
Si remise il y a (*puisque cette notion semble réellement passionner nos régulateurs qui pensent certainement déjà à l'aubaine qu'elle présentera pour eux, au vu des rémunérations que nous leurs connaissons…Mais nous saurons le souligner, sans plus de pitié qu'il n'en ont à notre égard et certaines rentes devront également tomber !*), elle ne doit en aucun cas être pratiquée sur l'émolument brut, mais laisser subsister les

cotisations C.R.P.C.E.N. (ce qui est le cas actuellement) mais aussi - et surtout - la cotisation d'ajustement tarifaire ; à défaut, il y aurait non seulement concurrence (que dans, le tarif actuel, on jugeait "déloyale" entre Officiers Publics, et qui le devient bien plus encore s'agissant de notaires qui pourraient bénéficier d'un rattrapage occulte dans le cadre d'une société pluri-professionnelle !) mais rupture de l'équilibre objectif du système mutualisé.

L'idée même d'une remise d'un montant différent (*pouvant être porté à 40 % au lieu de 10 % ?!!*) concernant les "*biens ou droits à usage non résidentiels*" semble, du reste, en pleine contradiction avec les principes sous-tendus par la réforme, puisqu'il s'agit clairement de permettre des réductions au profit d'opérations de type spéculatives ou d'organisation patrimoniale autres que résidentielles.
Le respect de l'égalité devrait, en conséquence, conduire à maintenir (voire même, pourquoi pas, à augmenter), en cas de remise, le prélèvement de la cotisation d'ajustement tarifaire.

Il est, en outre, bien évident que cette disposition a pour bénéficiaires directs les plus gros offices et à travers eux leurs plus gros clients. La remise effectuée sur les émoluments concernés sera aisément compensée par des honoraires confortables (eux-mêmes éventuellement "artificiellement gonflés" puis "remisés généreusement" dans une présentation astucieuse…), établis dans les catégories autorisées dans l'Annexe 4-9 !

Des réductions seront donc accordées sur le cœur de métier du notariat (*et sauf erreur, la loi prévoit que la remise doit être préalablement fixée par l'Etude et est dès lors applicable à tout dossier ce qui conduit à dire qu'elle sera probablement universelle ! Son « encadrement » au niveau des valeurs devrait être fait de telle manière qu'elle ne concerne que les dossiers de la frange haute, au-delà d'un montant raisonnable de rémunération, donc, car dans le cas contraire, les notaires bénéficiant des plus gros revenus augmenteraient encore la pression sur les plus petites études, en espérant une volte face que les résultats électoraux incitent à considérer comme probable en 2017*) et la facturation d'activités "accessoires" ou d'actes non obligatoirement notariés permettront aux rédacteurs de se rattraper, au détriment de leurs confrères incapables d'assumer cette réduction (devrais-je dire, "moins commerciaux" ou même, au risque d'être insultant "*plus honnêtes* ?") ; par ailleurs, les alliances entre professionnels permises dans le cadre de sociétés compenseront de façon indirecte cette "perte" en apportant, par le partage des bénéfices, une possibilité de rémunérations croisées, entrant discrètement en totale contradiction avec l'article R. 444-63 :

> « ***Art. R. 444-63.*** - Il est interdit aux notaires, sous peine de sanctions disciplinaires, de partager le prix ou le tarif réglementé de leurs prestations avec un tiers ou d'accepter qu'un tiers leur remette tout ou partie de la rétribution par lui reçue à l'occasion, soit de la conclusion d'un acte, soit des pourparlers ou démarches qui ont précédé ou accompagné une convention à laquelle ils interviennent à quelque titre que ce soit.

Partager les émoluments ou les honoraires de tiers ou avec des tiers est clairement interdit…

Mais le partage d'un bénéfice dans le cadre d'une société multi-professionnelle ne l'est pas ! Rupture d'égalité entre les notaires "de plein exercice" et les notaires "capitalistiques" qui introduit une vitesse de plus, dans un notariat qu'on évoque déjà sans rire comme "à deux vitesses" (low-cost et premium) !

## La RÉMUNÉRATION DU PROFESSIONNEL

**C'est en fonction du travail effectif et des nécessités de sa réalisation analogue, quelle que soit la valeur des capitaux traités, que doit être établie la rémunération raisonnable du professionnel.**

Elle ne peut naturellement être linéaire sans créer des "rentes" bien supérieures à celles que dénonçaient les instigateurs de la réforme…Il y a donc lieu à prévoir une dégressivité, et de ce point de vue, les idées "faussement généreuses" des membres du C.S.N comme du S.N.N et de quelques notaires, ici et là, consistant à prévoir une tranche supplémentaire, ou plusieurs, pour diminuer le coût des gros actes retrouverait une pertinence qui n'avait pas cours dans le tarif actuel (il ne s'agit plus d'un cadeau aux riches,

l'égalité entre les citoyens est ainsi maintenue, mais d'un écrêtement de rémunérations déraisonnables pour assurer, précisément une moins grande inégalité entre professionnels!) :

Contrairement aux principes applicables actuellement, plus de minimum de facturation (pour la vente 78,00 + Émoluments de Formalités, H.T.) ce qui permet de répondre favorablement au "maximum" de 10 % introduit dans le projet de décret, Art. R444-5 - II, mais un minimum de rémunération, qui correspondrait à ce que nous avions un temps baptisé "l'acte juste" assurant au professionnel et à son équipe les moyens d'un travail réellement conforme aux exigences de plus en plus hautes de la sécurité juridique comme du confort de travail et d'accueil, quand bien même ce type d'acte représenterait 80 % de son activité.

La dégressivité de la rémunération ne profitant plus au "riche client" et ne supprimant pas les rentrées fiscales (T.V.A. sur émoluments) ni sociales (4% C.R.P.C.E.N.) n'en serait pas moins effective ! Les rémunérations écrêtées (rabotées pour reprendre la terminologie D.G.C.C.R.F.) par voie de cotisation progressive acte par acte se trouveraient compensées nationalement avec les rémunérations insuffisantes (le principe de la compensation des pertes sur petits actes par l'excès de rémunération des gros devenant objectif et national au lieu d'être subjectif et local deviendrait enfin efficace pour TOUS les offices, alors qu'il ne bénéficiait jusqu'à présent qu'aux mieux situés).

A tout moment, tout office pourrait être à la fois contributeur (gros acte ou grosse succession chez un notaire mal situé) ou bénéficiaire (vente d'un bien sans valeur chez un notaire bien situé) personne n'est assisté en permanence, personne n'est spolié.

Il n'est pas question de permettre le maintien d'un office qui ne ferait pas ou plus d'actes ; un tel système serait exclusif de toute aide ou subvention (qui conduisent la plupart du temps, on peut le démontrer aisément, à des abus), à l'exception bien sûr et ce n'est pas incompatible des "aides à l'installation" et "aide au maintien" que prévoit le projet de décret et qui sont, elles définies comme interprofessionnelles.

La différence majeure entre le système de mutualisation tarifaire que nous proposions et un système de péréquation entre professionnels ou même interprofessionnelle tient précisément au fait que seul le client est réellement "bénéficiaire", le professionnel étant simplement déchargé de l'obligation d'assumer seul et personnellement à la fois la perte induite par les actes portant sur de faibles valeurs et le risque accru engendré par une rémunération insuffisante portant (chroniquement ou exceptionnellement) sur une majorité d'actes

Il ne s'agit bien évidemment pas, comme certains ont pu le laisser entendre de "payer la paresse", aucune rémunération ni compensation n'étant versée à ceux qui ne réalisent que très peu ou aucun acte, personne n'est mis "sous perfusion", chacun étant rémunéré à proportion de son utilité sociale matérialisée par le nombre d'actes régularisés, personne n'est exclusivement "ponctionné" tout comme personne n'est exclusivement "avantagé"

Un tel système favoriserait également l'installation de nouveaux notaires (qui pourront se faire un nom et une réputation sur des affaires qu'ils évitent aujourd'hui en raison de leur faible rentabilité, et sortiront ainsi plus rapidement de la "zone de turbulence" que constitue une installation en création d'Office). Ils seront ainsi moins longtemps dépendants (Ou pas du tout puisque tous les diplômés affirment qu'ils auront immédiatement des dizaines de dossiers contrairement à ceux qui avant eux obtenaient le droit de créer un Office) d'une éventuelle aide à l'installation.

La survie d'études dans des zones économiquement défavorisées serait également facilitée, sans recours à l'aide au maintien, qui n'aura plus à s'appliquer que dans des cas extrêmement rares de désertification subite ou de crise économique locale grave.

En outre, par un phénomène de lissage les revenus des notaires qui étaient jusqu'à présent tributaires des fluctuations en plus ou en moins, nationales ou locales du marché immobilier seraient moins sujets à variations incontrôlées, évitant ainsi à la fois que la permanence du service public puisse être mise à mal par des difficultés financières objectives, ou inversement, que la rémunération de certains puisse être considérée comme indécente au regard des travaux effectués.

Une telle solution qui s'inscrit parfaitement, pour la partie proportionnelle du tarif, dans les contours aujourd'hui dessinés du projet de décret présenterait de nombreux avantages pour les usagers du service public de l'authenticité qui y trouveraient une réelle clarté et une transparence totale, elle rendrait parfaitement pertinente la disposition de l'article R 444-14 prévoyant outre restitution et sanction disciplinaire une contravention de cinquième classe en cas de non-respect des dispositions du tarif par le professionnel, et faciliterait grandement le contrôle de l'application de ce tarif.

Le tarif est la clef de voûte du système.
Si cette clef est par trop fragile, c'est l'ensemble de l'édifice qui s'effondrera ; les conséquences seront naturellement reprochées à ceux qui, croyant bien faire, et entendant les lamentations de quelques dizaines de pleurnichards et jaloux ont omis que ces derniers ne leur montraient pas la complète réalité d'une problématique complexe.

La prudence recommandait de réunir préalablement les éléments chiffrés et détaillés relatifs à l'exercice actuel de la profession, pour définir ensuite sur des bases solides une nouvelle approche des coûts.
La méthode utilisée tient de la construction sur un sol de nature inconnue : on envisage l 'effet produit dans le paysage sans penser une seule seconde à la pérennité ni même et presque à l'utilité du monument que l'on projette…

Une inconscience grave

La vitesse imposée pour cette réforme, comme l'attitude des différents intervenants (Et au tout premier plan celle du Conseil Supérieur du Notariat), ne peuvent qu'inquiéter !
On ne construit pas un avenir, on veut plutôt en finir avec un passé caricaturé ! Le dénigrement affronte l'idéalisation mais au fond, même entre ministères, même entre notaires, tout ceci tient du dialogue de sourds…

Et au milieu de ce combat d'intérêts et d'influences l'intérêt du citoyen ordinaire semble bien peu envisagé.
N'est-ce pas pour lui, au commencement que cette réforme avait été annoncée ?
Est-ce vraiment dans son intérêt que cette réforme est réalisée ?