SORTIR DU PIEGE :
du TARIF DES NOTAIRES au TARIF MUTUALISÉ DE L'AUTHENTICITÉ

Le notaire, on l'oublie trop souvent est à la fois un Officier Public et un Professionnel libéral.
Cette dualité est, dans la plupart des cas, la cause des préjugés qui frappe, bien malgré elle, cette profession, et le décret de 1978 baptisé « tarif des notaires » a amplifié ce phénomène en attribuant au professionnel une rémunération confondue avec le coût facturé au public.

Paradoxalement, ce système qui se prétend « juste » en réduisant progressivement la rémunération du professionnel a été conçu de telle manière qu'il est au contraire perçu comme injuste par la plupart des clients ainsi que par une part non négligeable des notaires.

Cette dégressivité pourrait, en effet, être analysée symétriquement comme une « **progressivité inversée** » !
Toute la communication de « *la profession* » (entendez par là les organismes supposés représenter l'ensemble des professionnels) est axée sur le coût de l'acte au regard des taxes perçues par les notaires au nom des collectivités.

http://www.notaires.fr/fr/les-frais-dacquisition (extrait)

(...)-• la **rémunération du notaire** proprement dite (appelée émoluments).
Fixée par un barème défini par décret, elle est proportionnelle au prix de vente du bien (**elle représente environ 1,33 %)**. A cela s'ajoutent les émoluments de formalités qui correspondent à l'accomplissement de certaines démarches administratives (vérifications d'état civil, certificat d'urbanisme, copie de l'acte authentique de la vente, etc.).

Cette présentation, pour être exacte, devrait être, à tout le moins, assortie du terme « moyenne ».
On peut très aisément démontrer que les actes portant sur des biens de faible valeur dépassent de très loin ce pourcentage !
De 0 à 1.950 € le pourcentage se confond avec un forfait : 78,00 € H.T. (variant donc de **7800 %** à 4%)
Pour un prix inférieur à 6.500 € le taux applicable est de 4 % !
De 6.500 à 17.000 ce sont 1,65 % qui seront perçus…

L'acquéreur d'un bien de faible valeur subit, en outre, directement, l'impact du « forfait pour publicité foncière » qui se substitue à une partie seulement des émoluments « de formalités » depuis quelques années.
Une vente d'un terrain de 100 € pourra, ainsi, coûter 750,00 € tout compris (dont 50 € seulement de TPF et CSI !) soit un coût ressenti de 75.000 %, excusez du peu !
Par l'effet « magique » des émoluments de formalités, il se pourrait même s'agissant d'une parcelle de bois soumise au droit de préférence de neuf riverains que le montant des frais d'acte se trouvât mécaniquement porté à 1.350,00 €...Dont, encore, 40 € de TPF et CSI, et par conséquent 135.000 % du prix de vente…

A l'autre extrémité, du fait de la nécessaire dégressivité de la rémunération du notaire, et de l'application éventuelle (mais réelle) du plafond « D.S.K. » permettant à un client de négocier le montant des émoluments dès lors qu'ils excèdent 80.000 € (500.000 FRF à l'origine) pour une opération unique le coût de l'acte ne continuera à progresser qu'en raison des taxes, la rémunération du notaire étant bloquée au plafond...Un acte portant sur un bien de 10.000.000 € coûtera ainsi, au titre de la rémunération du rédacteur, en cas d'application du plafond, la même chose qu'un acte pourtant sur 30, 100, 250 million d'Euros…
Ainsi donc, et parce que l'on a depuis toujours raisonné en termes de rémunération du notaire, **le coût relatif de l'acte est toujours inférieur pour ceux qui achètent plus cher.**

Les émoluments de formalités, identiques à prix inégal puisque assis sur les éléments techniques nécessaires à la réalisation de l'opération de mutation sont également bien plus durement ressentis par ceux qui acquièrent des biens de moindre valeur...Une sorte de double peine, en somme !

Quant à l'acquéreur d'un bien de forte valeur, déjà indisposé par des taxes fiscales qui, elles, ne sont pas du tout dégressives (elles sont même progressives en matière de mutation à titre gratuit !), il regardera avec horreur le montant indiqué non en pourcentage, mais en nombre, cette fois…Il en tirera très rapidement une conclusion imparable : le notaire (car il oublie à cet instant qu'il s'agit d'une entreprise et non d'une personne) est beaucoup trop payé, pour un travail « aussi simple ».
Cette impression sera encore plus cruellement ressentie que le « client » s'estime parfaitement capable de réaliser lui-même tout à fait correctement cette opération banale que constitue une vente d'immeuble.
C'est tout particulièrement l'idée qu'a pu ressentir (et publier) un député-avocat qui devait, quelques années plus tard s'en prendre avec énergie aux « professions réglementées » pour cibler celle qu'il a toujours visée…

http://lexpansion.lexpress.fr/actualite-economique/offensives-croisees-contre-le-monopole_1328482.html (extrait)

Au printemps 2003, le député socialiste Arnaud Montebourg avait d'ailleurs réclamé le passage à des émoluments fixes. " A partir de 1 million d'euros, il devient plus intéressant de faire appel aux avocats, calcule Me Redoutey. Et le client peut les mettre en concurrence"

Le notariat est ainsi « piégé » par la dénomination de « son » tarif

Proportionnellement trop cher sur les petites transactions, alors qu'elles sont souvent effectuées « à perte »
Scandaleusement rémunéré sur les grosses transactions, alors qu'elles sont supposées, précisément compenser cette perte…
Mais ce piège est bien plus cruel encore pour les notaires qui assument au quotidien le « maillage territorial » autre fer de lance de la communication notariale.

De l'aveu même du Président du Conseil Supérieur du Notariat, 13 %, nationalement, des actes de vente (*car on ne parle fort curieusement depuis plus d'un an QUE de la vente immobilière*) réalisés porteraient sur des biens d'une valeur inférieure à 9.000 €
Ce sont ces actes, qui subiraient de plein fouet la limitation introduite dans la dernière mouture du projet de décret d'application de la loi Macron à ce sujet : 10 % maximum du prix.
Fort curieusement, ce chiffre apparu soudainement est extrêmement révélateur. Du reste, le Président du Conseil Supérieur du Notariat l'assortit d'une marque d'inquiétude pour « les petits offices ruraux »…
C'est une révélation inédite : ces 13 % d'actes sont donc, majoritairement, réalisés par les offices qu'on montre du doigt depuis des années, notamment dans le cadre des « plans de localisation » et des projets de « restructuration »...On les dit « *chroniquement déficitaires* », « *non rentables* », et on méprise totalement leur utilité sociale pour mieux leur reprocher leur « valeur à l'acte ».

La réforme entreprise est l'occasion unique de faire coïncider les affirmations -qu'on pourrait qualifier de propagande-, de part et d'autre avec les réalités, et d'offrir véritablement aux citoyens Français un service public digne de ce nom, abordable pour tous, et qui ne soit pas, et c'est une exception manifeste, financé par le contribuable et soumis aux pratiques budgétaires du secteur public.

Lancez l'idée d'une « *péréquation* » et vous entendrez de nombreux professionnels s'offusquer soit de constater que l'on envisage de diminuer « *leur rémunération* » (ou de créer de « *nouvelles taxes* » sur leurs revenus) soit, et c'est plus drôle encore, de devoir annoncer à « *leurs clients* » une hausse de « *leur tarif* », mais, et c'est plus étonnant encore, vous entendrez un nombre à peine différent de professionnels qui à l'autre bout de la chaîne, refuseront de toutes leurs forces d'être « *dépendants* » ou encore de « *vivre aux crochets des autres notaires* »

Clients comme notaires sont, on le perçoit bien, conditionnés par le concept de « Tarif des Notaires », c'est donc bien là que se situe le nœud du problème.
Il faut rompre le lien direct artificiellement créé entre le coût et la rémunération, il faut absolument **découpler les frais payés par le client de la rémunération du professionnel.**

Pour quelle raison le coût de l'acte est-il dégressif ? Parce que l'application d'un pourcentage unique rendait impossible, aux yeux des créateurs du tarif, la réalisation de l'équilibre.

Raisonnant -déjà- sur la rémunération, ils ont souhaité abusivement transposer au notariat le principe mathématique « le produit des extrêmes est égal au produit des moyens »
Dans leur esprit, il fallait qu'une rémunération décente puisse être retirée par le professionnel et que les « gros » actes compensent les « petits », pour aboutir à une rémunération plus ou moins équivalente par compensation à celle des actes moyens.
Malheureusement, l'augmentation impressionnante des valeurs immobilières a dévoyé le système, conçu initialement pour être équilibré étude par étude.
Certaines Études ont alors vu le nombre de leurs actes extrêmes augmenter, mais inégalement…
Certains faisant de plus en plus d'actes à perte, d'autres de plus en plus d'actes hautement rémunérés.
Ceux qui faisaient surtout des actes à perte subissaient simultanément la colère croissante des clients devant le coût de l'acte, et la réduction lente mais régulière de leurs revenus.
Ceux qui faisaient surtout des actes hautement rémunérés s'enveloppaient d'exigences techniques et d'apparences coûteuses pour tenter de justifier le montant de la rémunération…Ils brandissaient avec talent le concept de compensation entre gros et petits actes, tout en faisant peu de vrais « petits actes » (l'obligation d'instrumenter ne semblant plus réellement les soucier...)

Mais l'illusion n'a pas tenu.
La jalousie a fait son œuvre...Le notariat dans son entier s'est fait accuser de bénéficier d'une « rente » et on a voulu « raboter » sa rémunération, sous prétexte de rendre « du pouvoir d'achat aux Français ».

On tente aujourd'hui de définir -une nouvelle fois- la rémunération du professionnel en fonction du coût ressenti.
Les concepts de « *pertinence* » et de « *raison* » sont maniés pour tenter de justifier la réalisation de l'objectif, mais l'objectif ne semble intéresser réellement que quelques centaines de personnes, tout au plus…

On a perdu de vue le destinataire fondamental que toute réforme devrait tenter de satisfaire : le **PLUS GRAND NOMBRE** de nos citoyens...Si une personne a, devant l'urne du suffrage universel, une et une seule voix quel que soit son niveau social, comment peut-on pourtant imaginer qu'une réforme concernant un service public soit diligentée pour avantager une catégorie de citoyens et en réprimer une autre, et se fasse finalement au détriment de presque tous ?
La réforme tarifaire telle qu'elle a été envisagée, et même si elle était correctement réalisée et ne mettait pas en danger les plus petites études, aurait pour effet essentiel de DIMINUER LES FRAIS POUR LES PLUS AISES (notamment étrangers), sous prétexte de diminuer la rémunération supérieure des notaires.

Le projet que nous portons a pour objectif de DIMINUER LES FRAIS POUR LE PLUS GRAND NOMBRE sans augmenter (et même en diminuant puisque c'est là le but avoué de la loi Croissance) la rémunération supérieure des notaires mais en assurant la survie et un traitement décent pour toutes les études.

Pour y parvenir, il est indispensable de dissocier le coût de l'acte de la rémunération du professionnel.

Le COÛT DE L'ACTE AUTHENTIQUE devrait être identique proportionnellement pour tous.
Concernant le tarif « fixe », le prix de l'acte doit être défini « formalités inclues »
Concernant le tarif « proportionnel », le seul moyen de concrétiser cette exigence est de le définir comme un "**Tarif proportionnel unique**" : *tarif proportionnel exprimé sous la forme d'un taux rapporté à une assiette;*
L'unicité absolue du tarif sur la totalité du territoire, sans aucune variation d'Etude à Etude, serait ainsi enfin réelle, et le client saura, sans effort, quel sera le coût de la prestation, sans même avoir à s'en inquiéter préalablement auprès du notaire. Le client est alors **libre** de choisir le notaire qu'il souhaite, et non celui qu'il a les moyens de s'offrir, il paie proportionnellement à la valeur l'intérêt qu'il entend protéger par l'acte authentique un prix **égal**, et la **fraternité** le conduira, selon le cas, à contribuer ou à bénéficier d'un système mutualisé rendant le service accessible.
La concurrence s'exercerait alors sur la qualité, l'efficacité, pas sur le prix. Un tel tarif est naturellement exclusif de remises.

La REMUNERATION DU PROFESSIONNEL peut alors être définie selon les critères de pertinence et raison ; elle sera la résultante, par catégorie d'acte :
d'Un "**Barème de taux**" : *tarif proportionnel, progressif ou dégressif, exprimé sous la forme d'une grille de taux rapportés à une assiette*;
Ou
d'un "**Barème forfaitaire**" : t*arif proportionnel forfaitisé sous la forme d'une grille de tarifs fixes applicables à différentes tranches d'une assiette, progressifs ou dégressifs.*

La dégressivité de la rémunération du professionnel est réelle (elle pourra être plus fine que par le passé, et la réduction progressive réalisée par l'augmentation d'une cotisation) mais il n'assume plus seul la perte générée par les petits actes.

Cette perte est amoindrie – et non supprimée – par la détermination d'un minimum de rémunération par type d'acte (ce que l'on pourrait dénommer « acte juste ») et la compensation entre les actes s'effectue non Étude par Étude, ni même entre Études (aucune dépendance d'un notaire par rapport à d'autres, aucune spoliation d'un notaire au profit des autres) mais dans l'absolu acte par acte au niveau national.

La mutualisation des coûts des actes n'avantage pas les professionnels qui doivent travailler pour être rémunérés (pas de prime à la paresse !) et conservent une rémunération proportionnellement proche, jusqu'à un niveau certain de leurs coûts relatifs de production.

Les obstacles techniques qui auraient pu empêcher la réalisation d'un tel projet n'existent plus.

Il n'y a plus, vous en conviendrez, de difficulté à gérer des flux financiers quasiment en temps réel.
Le seul frein à la réalisation d'une telle réforme est, une fois encore, cet « *insupportable gêneur qu'est l'homme* » !

Si vous prenez le temps et le recul nécessaire, vous devriez pourtant réaliser que cette méthode, qui nécessite naturellement des ajustements précis sur la base de données réelles pour être parfaitement adaptée, ne présente aucun inconvénient majeur.

L'impression de complexité s'évanouit très rapidement, toute la difficulté résidant dans la mise en place du système. Le fonctionnement quant à lui serait d'une facilité extrême.
Pour reprendre l'une des objections fréquemment formulée, un tel tarif est peut être une « usine à gaz » mais dans le sens positif du terme :
La complexité se situe au niveau central (la conception et le réglage du tarif) alors que le tarif actuel est complexe à l'application finale.

Pour clarifier le propos, on pourrait dire qu'avec le tarif actuel chaque notaire doit fabriquer le gaz, et chaque client se sent toujours en « danger d'explosion » alors qu'avec un tarif mutualisé le notaire n'aurait plus qu'à tourner le robinet pour obtenir la quantité de gaz nécessaire à la préparation du résultat attendu par un client dont la confiance se trouverait restaurée.

Appliqué à la VENTE IMMOBILIÈRE, le principe de ce tarif découplé donnerait le résultat suivant (sur un pourcentage de 1,5 % formalités incluses étant précisé que ce taux est choisi arbitrairement pour la démonstration, **seule une simulation sur les chiffres réels de la profession, qui ne nous sont pas accessibles permettrait de déterminer le taux réellement nécessaire**)

TABLEAU COMPARATIF CHIFFRE – Vente d'Immeuble

Le tableau ci-dessous fait la comparaison, pour les ventes immobilières, des différentes sommes que constituent la contribution du client et la rémunération de l'office notarial par rapport au tarif actuel.

PRIX VENTE	Contribution versée par le client 1,5 % HT	Rémunération office	Tarif actuel (évaluation) formalités incluses*
1.000	(minimum) 50	(minimum) 800	578
10.000	150	(minimum) 800	817
30.000	450	900	966
50.000	750	1.500	1.296
80.000	1.200	1.950	1.871
100.000	1.500	2.250	2.036
120.000	1.800	2.390	2.201
150.000	2.250	2.600	2.448
180.000	2.700	2.810	2.696
200.000	3.000	2.950	2.861
220.000	3.300	3.090	3.026
250.000	3.750	3.300	3.273
350.000	5.250	4.000	4.098
500.000	7.500	5.050	5.336
800.000	12.000	7.150	7.811
1.000.000	15.000	8.550	9.461
2.000.000	30.000	15.550	17.711
10.000.000	150.000	71.550	83.711

*Pour les évaluations du tarif actuel jusqu'à 50.000 € de prix il a été ajouté une somme de 500 € au titre des formalités, et une somme de 800 € pour les prix supérieurs à 50.000 €.

Côté client

Il apparaît très clairement ici une diminution non négligeable du coût pour les actes portant sur des valeurs inférieures à 180.000 €

Au delà, l'augmentation ne correspond pas à une hausse, mais à la suppression d'une dégressivité qui ne se justifiait qu'en raison de la perception par le notaire de la totalité de la somme versée…

S'agissant d'un coût mutualisé, aucune dégressivité ne serait justifiée.

Côté notaire

La dégressivité de la rémunération dépend de la détermination qui sera faite des tranches. La simulation ci-dessus comporte trois tranches arbitrairement fixées pour les besoins de la démonstration d'autres pourraient être envisagées sans mettre en cause le principe d'ensemble.

- jusqu'à 50.000 €, émoluments de 3% HT avec un minimum de 800 €, (compensation de la perte à l'acte)
- de 50.000 € à 100.000 €, émoluments de 1,5 %HT, (légère progression du revenu à l'acte)
- au delà, émoluments de 0,7 %HT (réduction modérée du revenu à l'acte).