Faut-il supprimer le DROIT DE PRÉSENTATION ?

Selon l'approche que l'on pourrait avoir de la notion, la réponse variera.

L'approche philosophique ou morale conduit à recommander le maintien du droit de présentation en raison de la nature très personnelle de la relation que le notaire noue avec son client. Les pratiques notariales sont très diverses, et la clientèle choisit son notaire alors qu'elle ne choisit pas son Trésorier. En conséquence, le droit pour le notaire sortant de proposer un successeur trouve son utilité dans l'intérêt du client auquel son notaire assure d'une certaine manière une meilleure continuité.

L'approche patrimoniale est nettement plus contestable, et pourrait même s'avérer nuisible aux considérations ci-dessus. C'est cette approche patrimoniale qui tout à la fois rend impossible une véritable réflexion sur le tarif (les notaires les mieux rémunérés excipant naturellement le droit qu'ils auraient au chiffre d'affaire qui a servi de base à la détermination de leur prix de cession) et à la liberté d'installation (la frustration à l'égard des « notaires héréditaires » résultant essentiellement de la plus grande facilité qu'auraient les enfants de notaire à reprendre l'office « familial »).

S'il doit y avoir réforme, elle doit essentiellement porter sur le volet patrimonial, et maintenir une forme de contrôle d'opportunité aux transmissions d'Office.

« Supprimer la patrimonialité ».

Rêve des jaloux, crainte des titulaires, panique des primo-installés surendettés cette suppression pourrait être faite dans la plus grande transparence, en douceur, presque sans grincements de dents à l'occasion même d'une révision tarifaire.

Dans un premier temps, une évaluation des offices doit être effectuée (certaines rumeurs probablement infondées font état d'un chiffrage déjà effectué sur la demande du CSN, ce point reste à vérifier).

Cette évaluation pourrait s'avérer injuste en raison de la baisse évidente des revenus des notaires dans certaines zones géographiques sur les trois dernières années. C'est pourquoi il serait préférable d'y substituer un autre procédé.

Il ne s'agit pas de permettre à quelqu'un de payer aujourd'hui la valeur d'un office qu'il reprend comme un espoir de gain. Il n'y a aucun changement de titulaire, et le « propriétaire » de l'office est en droit d'affirmer qu'il aurait, dans les années le séparant de la cession à un successeur influé d'une manière positive sur la valeur de son entreprise. L'inverse pourrait lui être objecté, mais il serait plus aisé de retenir un coefficient objectif.

Ce que cède le notaire, c'est le potentiel de l'Étude résultant de l'écoulement de sa carrière passée.

Un coefficient **1** sur chiffre d'affaire brut pourrait être retenu nationalement.

Un nouvel arrivant (moins de 4 ans) devrait en conséquence recevoir la somme la plus forte entre le prix (incluant taxes et frais) qu'il a réglé pour exercer et la moyenne des chiffres d'affaires bruts réalisés depuis son installation.

Un notaire installé (4 ans pleins et plus) recevra la moyenne des chiffres d'affaires réalisés sur la durée de sa carrière dans l'office (les CA bruts étant naturellement revalorisés en Franc-Euro Constant à la valeur actuelle des sommes engagées, en utilisant, par exemple, l'outil disponible à cet effet sur le site INSEE), étant toutefois précisé que le montant de l'indemnisation, résultant de cette moyenne ne pourrait en aucun cas être inférieur au montant restant dû des emprunts professionnels d'acquisition en cours.

Selon données à vérifier, il devrait être possible de financer sur une durée relativement courte (3 à 5 ans) l'indemnisation de la totalité des « finances » du droit actuel de présentation, sous forme d'un emprunt global dont le remboursement pourrait être assuré

- Par un prélèvement sur les émoluments d'actes résultant d'un nouveau tarif de péréquation (0,30 % à 0,50 % des capitaux exprimés selon de premières estimations hélas indémontrables faute d'une modélisation complète d'un nouveau tarif ajusté)
- Par l'attribution au notariat des 0,10 % de CSI et 2,37 de frais d'assiette et recouvrement revenant à l'État sur les ventes immobilières

A cet effet, il pourrait être également envisagé que le service de la publicité foncière soit confié exclusivement au Ministère de la Justice, par extension nationale du système du Livre Foncier et de son pendant informatique AMALFI, dont les principes et techniques sont unanimement salués par les notaires comme plus simples, plus efficaces et plus conformes à la pensée civiliste de la protection des droits de propriété.

La « transmission » aux notaires, sous contrôle juridique de la Magistrature, pourrait se faire dans le même délai que la contribution à l'auto-annulation du droit de présentation, les fonctionnaires du Service de Publicité Foncière ayant durant cette période le choix entre une migration vers d'autres services du Trésor, ou l'intégration au nouveau service de Livre Foncier.

A l'issue de l'auto-indemnisation :

Les 0,10 et 2,37 demeureraient acquis au notariat pour la gestion du Livre Foncier.

Le pourcentage de crête du tarif de péréquation utilisé à cette auto-indemnisation pourrait perdurer en changeant d'affectation, il permettrait ainsi un meilleur financement de l'aide judiciaire et juridictionnelle et subsidiairement de nouveaux outils facilitant l'accès au droit.

Les avantages sont multiples :

- Plus de « jalousie » résultant d'une délégation à titre onéreux de la puissance publique
- Plus de cession financière entraînant éventuellement recours pour valeur excessive au cours desquels la responsabilité des Chambres et Conseils Régionaux est mise en cause.
- Plus de lien entre la finance de l'office et le tarif, l'idée de péréquation ne pourrait plus être repoussée au motif que certains notaires « ont payé très cher le droit d'exercer ce qui leur donne DROIT à une rémunération supérieure ».
- Plus de contestation des honoraires non tarifés (qui n'entrent pas, normalement, aujourd'hui dans le calcul des coefficients applicables à une indemnité de cession alors qu'ils représentent précisément la seule véritable activité libérale d'un cédant ayant éventuellement une « valeur » en tant que fonds libéral).

- Fin des structures patrimoniales civiles d'exploitation, seules les bâtiments, mobilier, matériel pouvant être cédés (sans obligation, comme c'est le cas actuellement en Alsace Moselle)
- Plus de « dessous de table » réels ou supposés sur le montant des cessions (ce phénomène ayant été récemment dénoncé par M. Le Coq, qui enfourche ainsi un nouveau cheval de bataille en soulignant les «relations » qui motiveraient à ses yeux l'inertie des politiques)
- Meilleure lisibilité du revenu du notaire, qui devient réellement la rémunération de son activité et de ses compétences propres et non plus, pour partie la rémunération d'un capital.
- Prise en compte de la situation réelle des titulaires actuels qui, privés de la possibilité de céder leur droit de présentation (la proposition récente effectuée par le Conseil Supérieur du Notariat de « bloquer » 30 % du prix de cession démontre un préjudice évident pour des notaires cédants qui ont établi toute l'organisation de leur future retraite en comptant sur une valeur qui leur est aujourd'hui contestée en raison même d'un projet de loi annoncé avec tambours et trompettes et dont les conséquences n'ont aucunement été mesurées à ce jour)
- Mise à égalité de tous les notaires, permettant l'intégration facilitée des impétrants sans qu'ils aient à payer de leur personne pour le préjudice réel ou supposé que leur présence non souhaitée serait susceptible de causer aux notaires en place.

Une telle mesure pourrait être acceptée relativement facilement par les titulaires actuels, auxquels il serait très facile d'expliquer :

- Que la moyenne revalorisée est le véritable reflet de la totalité de leur carrière et non la photographie financière instantanée de leurs trois dernières années d'exercice, ce qui écarte totalement le facteur « chance » (parfaitement réel, notamment pour les cessions en cours)
- Que le montant perçu au titre de cette auto-indemnisation serait (c'est une condition essentielle du processus ; aucun choix n'étant offert quant au délai, l'incidence fiscale au titre des plus-values serait également discriminante) totalement exonéré de prélèvements au titre de toute taxe ou cotisation, puisqu'il ne constitue pas un prix de cession mais une indemnité.
- Que leur activité future serait « équitablement tarifée » par application d'un tarif réellement appuyé sur le travail effectué et non sur les valeurs de l'immobilier local ou la prise en compte du coût de leur investissement.

Il parait étonnamment difficile de faire mesurer à certains interlocuteurs « hors notariat » la pertinence d'une telle démarche, et lorsqu'on évoque (indûment) la suppression de la « vénalité » les objections sont de deux natures :

- La première : la vénalité n'existerait déjà plus par la liberté d'installation conférée par le projet de loi Macron. Un jeune notaire pourrait désormais s'installer « gratuitement » et peu importe le sort de ceux qui, atteints par la limite d'âge ou trop proche d'elle ne pourront pas réorganiser utilement leur patrimoine, tout comme ceux, récemment installés qui ont traité en regard des conditions d'exercice existantes sous le CONTRÔLE de la Chancellerie !
- La seconde : paradoxalement dénote une réticence à la suppression de la possibilité pour les nouveaux notaires (y compris créateurs) de monnayer le fruit de leur « talent » à l'issue de leur carrière en cédant leur « fonds libéral ».

Au même titre que l'idée d'un tarif libre, réductible ou négociable, la vénalité à géométrie variable consacrée par un tel projet dans la crainte d'une « possible demande d'indemnisation » conduira à de

violentes réactions et risque d'entraîner des années de conflits entre les gouvernements successifs et le notariat.

Les dépenses colossales engendrées par le projet de loi (Qui a comptabilisé de façon complète et objective le coût réel de cette réforme qui occupe de nombreuses personnes depuis près d'un an ?) se multiplieront encore à l'avenir, en raison des demandes d'indemnisation qui ne manqueront pas d'être présentées, a tort ou à raison (n'est-ce pas le propre de toute procédure judiciaire que d'opposer des interprétations différentes d'un même sujet ?), par les notaires ayant perdu tout ou partie d'un « capital retraite » difficilement amassé par eux en se serrant la ceinture pour rembourser les prêts d'installation ?

L'argument qui ne manquera pas d'être opposé à une indemnisation par l'État (les contribuables n'ont pas à payer pour des personnes privées, et certains ajouteront sans doute « encore moins des rentiers ») ne peut être opposé à une annulation douce de la patrimonialité.

Après quelques années seulement, les frais des actes authentiques (qui n'incluront plus la composante constitution et rémunération du capital) pourra même être encore diminué, sans heurt, sans conséquence sociale, ce qui, sauf erreur, était l'une des promesses proférées lors des premières évocations d'une réforme

Dans le système actuel, chaque génération de « clients » paie, à son tour, le nécessaire permettant l'installation de son notaire, une sorte de dette infinie transmise génération par génération depuis l'ouverture d'une possibilité de cession à titre onéreux.

En utilisant le principe proposé, les « clients » ne paieront qu'une dernière fois le coût du maintien du service…N'est-il pas temps de sortir dignement de cette impasse qu'on reproche si souvent aux notaires alors qu'ils n'en sont, à bien regarder que les dernières « victimes en date » ?