Res-Iste

TARIF DE L'AUTHENTICITÉ

PRÉAMBULE

Le notaire est à la fois Officier Public et professionnel libéral.

En qualité d'Officier Public, le notaire confère à tous ses actes les attributs de l'authenticité (date certaine, force d'un jugement en dernier ressort, force exécutoire, assurance collective, assurance de responsabilité, garantie de conservation etc…).

En cette qualité encore le notaire est seul habilité à rédiger et recevoir certains actes. Il s'agit des actes dont la forme authentique est imposée par la loi et ceux soumis à publicité foncière. Cela concerne essentiellement la vente immobilière, les garanties hypothécaires, les baux à long terme et le droit de la famille.

Les autres activités du notaire sont exercées en concurrence avec d'autres professionnels ou avec l'acte sous seing privé. L'avantage de l'authenticité relève d'un choix du client qui préférera ou non le recours au notaire. Ici, la qualité de professionnel libéral du notaire prévaut.

PROPOSITION

Il est ici proposé un principe de libre rémunération pour tous les actes et activités notariaux, à l'exception des actes et activités pour lesquels le notaire a une compétence exclusive. Ces derniers étant soumis au « Tarif de l'Authenticité » expliqué ci-après.

Dès lors, les actes et activités qui ne relèvent pas d'une compétence exclusive notariale sont rémunérés suivant un honoraire libre, dans les conditions de droit commun du droit commercial (et non plus selon les spécificités de l'ancien article 4 du tarif de 1978). Par exemple, le bail d'habitation, la convention de PACS, la négociation immobilière etc… ne sont plus soumis à un tarif fixé par les pouvoirs publics. Bien sûr, les activités antérieurement soumises à l'article 4 ou 13 du tarif sont également librement rémunérées (le conseil, le droit des affaires, la gestion de patrimoine, les contrats internationaux…).

Et un « Tarif de l'Authenticité » s'applique aux actes du domaine réservé, c'est-à-dire les actes dont la forme authentique est imposée par la loi et ceux soumis à publicité foncière. Le notaire assure ici un service public de l'authenticité.

Le coût des prestations ou actes faisant l'objet du Tarif de l'Authenticité est forfaitaire et exclut l'honoraire libre. S'agissant d'une contribution au service public, le Tarif de l'Authenticité ne peut être l'objet d'aucune remise.

Pour les autres activités non « tarifées », mieux que de permettre des remises, la rémunération est totalement libre.

Le Tarif de l'Authenticité est soit fixe, soit proportionnel.

Lorsqu'il est fixe, la contribution versée par le client est égale la rémunération de l'office.

Lorsqu'il est proportionnel, il est fait une distinction entre la contribution versée par le client pour le service public qui lui est rendu, et la rémunération de l'office notarial qui a rendu le service.

Le Tarif de l'Authenticité proportionnel permet de couvrir les coûts pertinents engagés par l'office notarial et l'attribution d'une rémunération raisonnable.

FONCTIONNEMENT

Lorsqu'il est proportionnel, le Tarif de l'Authenticité exprime un pourcentage fixe du montant des capitaux exprimés, de zéro à l'infini, avec un montant minimum de perception.

L'exemple ci-après fixe un taux unique pour tous les actes du service public notarial à 1.5% HT des capitaux exprimés avec un minimum de perception de 50€ HT.

Mais il peut aussi être prévu que les taux soit différents suivant les types d'actes.

Le Tarif de l'Authenticité rémunère forfaitairement l'ensemble de la prestation :

- La rédaction et la conservation de l'acte,
- Le conseil,
- L'accomplissement des formalités préalables et postérieures,
- L'assurance de responsabilité et la garantie collective du notariat,
- Les débours ordinaires liés à cette prestation (état hypothécaire, cadastre, état civil…)

Le coût de la prestation est donc très facile à connaître par le client, au centime près. Aucune distorsion entre les offices notariaux ne peut être constatée.

La contribution en pourcentage ainsi fixée est versée par le client, par l'intermédiaire de l'office notarial, à un Fonds géré par la profession qui pourrait être nommé « Fonds d'Ajustement Tarifaire ».

Ledit Fonds d'Ajustement Tarifaire, au moyen des sommes collectées, rémunère l'office notarial pour la prestation rendue suivant un barème progressif, permettant la couverture des coûts pertinents supportés et l'attribution d'une rémunération raisonnable.*

EXEMPLE DE FONCTIONNEMENT CHIFFRE

Les chiffres, barèmes et taux donnés ne sont que des exemples ; les vrais chiffres et seuils devront être fixés avec les statistiques de la profession.

Versements par les clients :

Comme écrit plus haut, nous prendrons pour exemple un Tarif de l'Authenticité proportionnel fixé à 1.5 % HT des capitaux exprimés, avec un minimum de perception de 50 €HT.

Le coût d'un acte entrant dans le champ d'application du Tarif de l'Authenticité proportionnel, payé par le client, sera donc de :

Pour une vente immobilière, 1.5 % HT du montant du prix;

Pour une succession, 1.5 % HT du montant de l'actif brut civil de succession (prestation comprenant la rédaction de l'acte de notoriété, la liquidation civile de la succession et l'établissement de la déclaration de succession) ;

Pour un partage suite à divorce, 1.5 % de l'actif brut à partager,

Pour un prêt hypothécaire, 1.5 % HT du montant du prêt.

Etc…

En conséquence :

-la contribution versée par le client pour un acte entrant dans le champ d'application du Tarif de l'Authenticité exprimant un capital ou un prix de 50.000 € est de 750€ (50.000 x 1.5 % = 750 € HT).

-la contribution versée pour 100.000 € est de 1.500€,

- la contribution versée pour 300.000 € est de 4.500€,

- la contribution versée pour 800.000 € est de 12.000€,

- la contribution versée pour une vente de 200 € est de 50€ (minimum de perception).

Les "petits actes" sont moins onéreux qu'aujourd'hui, par rapport au tarif actuel. Pour les ventes immobilières, le nouveau tarif est moins onéreux jusqu'à un prix de 180.000 € (voir tableau ci-après).

Ceci profite principalement aux clients à revenus faibles et moyens et rend du pouvoir d'achat, ce que revendiquait le Ministre MONTEBOURG , mais profite aussi aux clients plus aisés qui réalisent une petite opération, l'égalité devant le service public étant ainsi respectée.

Rémunération de l'Office Notarial

La rémunération reçue par l'office notarial du Fonds d'Ajustement Tarifaire est soumise à un barème simple et progressif contribuant à la couverture des coûts pertinents supportés par le professionnel et à l'attribution d'une rémunération raisonnable :

- jusqu'à 50.000 €, émoluments de 3% HT (avec un minimum de 800 €),
- de 50.000 € à 100.000 €, émoluments de 1,5 %HT,
- au delà, émoluments de 0,7 %HT.

Les actes simples compensent les actes compliqués du point de vue des formalités à accomplir.

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.

TABLEAU COMPARATIF - VENTES IMMOBILIÈRES			
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

**En pratique, et pour plus de simplicité, chaque Office fera mensuellement la balance entre ce qu'il doit recevoir du Fonds d'Ajustement Tarifaire, et ce qu'il doit lui verser. Seul le solde sera soit reçu, soit versé par ledit Fonds. D'autres méthodes peuvent naturellement être envisagées.*

***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 €.*