Tout ce que vous avez voulu savoir sur le Tarif de l'Acte authentique sans jamais avoir osé le demander…

Pourquoi ne pas préserver tout simplement le Tarif des notaires ?

Soyez observateur, que nous reproche-t-on aujourd'hui exactement ?

Les NOTAIRES sont des rentiers, ils sont protégés par leur tarif qui leur assure des revenus indécents en raison de la hausse de l'immobilier.

L'expression "Tarif des notaires" a été transformée - à tort - en "frais de notaire" et les journalistes confondent systématiquement ainsi qu'il a encore été relevé très récemment lorsque Manuel VALLS a pérennisé la hausse des taxes départementales.

Dans l'esprit du client, tout revient "au notaire", mais, et c'est tout aussi contre-productif, cette croyance s'est emparée de certains étudiants et diplômés qui distinguent mal la nuance et poussent l'entière profession au bûcher en raison de certains faits isolés qu'ils ont pu relever !

Pour sauver le notariat, il faut donc supprimer, au minimum la définition actuelle attribuant le tarif au notaire !

Le domaine d'intervention réservé est clairement délimité, il faut et il suffit donc de changer en premier lieu la dénomination, et d'adopter au choix :

- Tarif de l'Acte Authentique (mais cette dénomination ne fera qu'exciter plus encore les avocats pour assimiler leur acte au nôtre)
- Tarif du Service Public de l'Authenticité (et ici plus de confusion, l'acte authentique est l'aboutissement d'une démarche complète et sécurisante conduisant des professionnels authentifiés assistés de personnel qualifié à établir une chaine ininterrompue de sécurité dont l'acte est le point culminant et non le seul élément).
- Tarif Social des Actes de Justice (et l'ouverture se fait ainsi vers la tarification souhaitable des activités judiciaires et parajudiciaires, avec une contribution sociale perçue sur la rémunération de tous les acteurs du secteur judiciaire "personnes et patrimoine")

Comment justifier l'intervention du notariat dans ce monde qui recherche de plus en plus la "liberté"

Comment justifier le contraire ?

La liberté telle que les fondateurs de notre nation républicaine l'ont voulue, et que l'on essaie de dissoudre dans la grande soupe européenne, ne se définit pas comme "le droit souverain de se faire avoir toujours lorsqu'on n'a pas les moyens de s'assurer les meilleurs conseils !"

Rappelez-vous cette interjection relevée dans le blog de la Commission DARROIS, un vrai cri du cœur révélant un profond sens de l'équité qui disait en gros : "*je ne veux pas passer par l'intermédiaire d'un notaire qui m'empêchera de faire de bonnes affaires*".

La Liberté clamée au fronton des Mairies est assortie des indissociables Egalité et Fraternité.

La liberté orne le panonceau des notaires qui reprend quasiment tous les éléments de la Symbolique de la République.

Etre libre selon nos conceptions c'est choisir soi-même la longueur des chaines que l'on accepte de porter, et cette longueur est établie par les conventions que nous signons de telle sorte que la liberté des uns n'empiète pas sur celle des autres. Le notaire - qui abdique en prêtant serment une partie de sa liberté en acceptant de porter la charge - est le garant de la liberté du choix et de la juste adaptation de la chaine aux concessions effectuées. Il lui apporte

la garantie la plus absolue, et la conservation de l'engagement est le plus sûr moyen possible de lui donner une existence inaltérable.

Si le notaire est indispensable, pourquoi faudrait-il qu'il soit tarifé ?

D'abord et avant tout, il n'est pas tarifé ! La seule profession qui soit personnellement tarifée est plus ancienne et n'a pas grand-chose à voir…Certains font pourtant remarquer qu'il s'agit également d'une rémunération à l'acte.

Imagineriez-vous que la protection exigée de façon obligatoire par des dispositions législatives ou réglementaire puisse être différemment facturée (autrement et plus crument dit "à la tête du client") selon le professionnel qui rendrait le service et le client auquel il serait rendu ?

Il faudrait donc appeler un à un les offices pour déterminer le meilleur "rapport qualité prix" ?

Sachant, et c'est une évidence, que la qualité de la prestation fondamentale reste - par hypothèse - équivalente, certains n'hésiteraient pas à utiliser des subterfuges et à jouer sur les apparences pour être "moins cher" ou "tellement meilleur" et les gogos ne manqueraient pas de se faire enfumer…

L'argument de la "concurrence" n'est hélas pas transposable si facilement aux prestations de service intellectuelles ! La relativité y est plus grande encore qu'ailleurs, et la relation doit s'instaurer dans un climat de confiance que ne peut assurer une tarification libre ou même partiellement négociable.

Un tarif unique, national et clair est la condition même de cette relation.

A ce titre, s'il peut être adressé un reproche au tarif actuel, on pourrait déplorer que le même acte ne soit pas tarifé identiquement chez tous les notaires. Les journaux de consommateurs et nos adversaires les plus acharnés pointent du doigt ces différences comme la preuve évidente de malversations.

Donc, vous aussi vous considérez que les actes doivent être payés forfaitairement, vous êtes d'accord avec Arnaud Montebourg ?

Oui les actes doivent être payés forfaitairement, et non je ne suis pas d'accord avec M. MONTEBOURG.

Lorsqu'il parlait de forfait, il expliquait que les actes devaient être payés de manière identique sans que la valeur des biens traités soit prise en compte pour l'évaluation des frais.

Lorsque je parle de forfait, je parle de pourcentage forfaitaire et unique.

Puisque le tarif est supposé représenter non la rémunération du notaire, ni même celle de l'Etude mais le service de l'authenticité, service public rendu au nom de l'Etat par l'Office notarial dans son entier, il doit être le même au centime près pour une prestation identique rendue dans n'importe quelle Etude au profit de n'importe quel "client" (le terme client devant lui-même être remplacé, mais je laisse cette charge aux spécialistes de la qualification et de la terminologie)

Le seul moyen de parvenir à cette égalité absolue dans une totale simplicité est de définir les catégories d'actes (une huitaine semble être suffisante) et pour chaque catégorie une rémunération unique représentée par un pourcentage linéaire de zéro à l'infini, incluant en un seul versement les conseils préalables, la rédaction de l'acte, les formalités antérieures et postérieures et la conservation sur la durée de 75 à 100 ans imposée par les textes, ainsi que la garantie collective.

Avant même de rencontrer son notaire chacun pourrait donc connaitre précisément, et au centime près, le montant qui devra être versé pour la signature de l'acte, il en résulte de

toute évidence que tout supplément injustifiable (par abus de codes de formalité comme d'article IV) deviendrait tout simplement impossible.

Un pourcentage linéaire de zéro à l'infini mais c'est bien ce qui existe actuellement, non ?

C'est ce que les agents immobiliers ont réussi à faire croire dans les années 80 en affirmant "les frais de notaire c'est 10 %" ce qui leur permettait de dire "notre commission aussi"…

Les gogos, toujours eux ont gobé l'hameçon et fait la fortune des agences immobilières qui ne précisaient pas, bien entendu que, les taxes sur les maisons d'habitation étaient de 7,925 % et que des tarifs supérieurs encore frappaient les biens professionnels (18,565 %) et les biens agricoles (16,525 %) rendant ce pourcentage totalement fictif.

Fort heureusement les taxes majorées ont disparu, les "frais d'acte de vente" sont donc aujourd'hui plus faibles, mais non, hélas, le pourcentage n'est pas réellement linéaire.

De 0 à 1.600 €, vous paierez une somme d'environ 750,00 € pour devenir propriétaire…

Vous trouvez que c'est scandaleux ?

Savez-vous que l'étude du notaire rédige votre acte et que lui vous reçoit pour 78,00 € H.T. ? (soit une dégressivité de 7.800 % à 4,87 % selon que votre prix sera proche de 1,00 € ou 1.600,00 € !)

Savez-vous que les frais d'une vente sont dégressifs en pourcentage selon le prix d'achat que vous payez ?

Ah bien sûr, au-delà de 60.000,00 € vous verserez 0,825 % H.T.

Mais avant ?

PREMIÈRE SÉRIE (S 1)	EN POURCENTAGE HORS-TAXE
De 0 jusqu'à 6.500 €	4%
Au-delà de 6.500 € jusqu'à 17.000 €	1,65%
Au-delà de 17.000 € jusqu'à 60.000 €	1,10%
Au-delà de 60.000 €	0,825%

Encore faut-il souligner que nous ne parlons ici que des émoluments de rédaction de l'acte. Or, les frais comprennent également des émoluments de formalité !

Si l'on considère que ces émoluments (qui correspondent à un travail effectif de préparation et formalités postérieures) sont rarement inférieurs à 500,00 € et peuvent être bien supérieurs pour des actes simples en apparence (vente d'une parcelle de bois par exemple) le montant des frais s'avère souvent très élevé pour les actes portant sur des valeurs très faibles

Ne serait-ce pas plus simple de permettre aux notaires d'effectuer des remises ?

Ma réponse serait certainement de nature à vexer certains élus de la République…

Si on permet aux notaires de faire des remises ou des réductions, qui croyez-vous qui en profitera ?

Le Français d'en bas sans dent ?

Certainement pas, et pour deux raisons cumulatives :

1°) Il n'est pas aisé de demander une réduction à son notaire, c'est un personnage, un "notable", et les "petites gens" ont toujours hésité à demander aux puissants de respecter leurs droits. Alors bien sûr, la chose étant possible, certains s'y risqueront, mais le notaire aura tôt

fait de les remettre à leur place en les noyant sous les arguments étayés : maintien des salaires, augmentation des charges, meilleure qualité du travail…Facile !

2°) Les petits actes que ces personnes réalisent sont généralement traités à perte par les notaires, et une réduction, si elle est demandée et obtenue mettrait réellement en danger les équilibres financiers de l'Etude, à moins bien-sûr qu'elle ne soit accordée dans l'espoir d'un gain compensateur ultérieur.

Le petit acte sera donc moins cher pour le gros client (sur l'espoir qu'il sera suivi de gros actes) et la réduction deviendra insensiblement le moyen usuel permettant aux gros notaires de capter la clientèle des petits.

En outre, la remise, la réduction, le corridor ont tous le même défaut !

Comment justifier le maintien de l'obligation d'instrumenter ?

Afficher un tarif "réduit" c'est, s'il y a obligation s'obliger à recevoir tous les actes à prix réduit…

Or si le tarif n'est pas affichable, il est nécessairement à la tête du client, et il faut, indispensablement que l'obligation d'instrumenter ne soit applicable qu'au tarif maximal.

Créer une possibilité de remise est en conséquence incompatible soit avec l'obligation d'instrumenter, soit avec les règles de notre Règlement national interdisant les manœuvres destinées à capter directement ou indirectement la clientèle d'autrui…

Réduire le coût du service notarial et redonner du pouvoir d'achat aux plus faibles devrait exclure toute variabilité du tarif, et si variabilité il devait y avoir, il serait nécessaire d'exiger la perception de la contribution d'ajustement du tarif sur la partie remise.

Mais votre proposition de pourcentage linéaire conduit à une hausse de la rémunération des notaires !

Non, car nous ne parlons pas ici de rémunération, mais de contribution à un service public, celui de l'authenticité.

Vous ne participez pas au résultat du notaire qui vous reçoit, mais à un coût global indépendant du rédacteur.

Le montant (par exemple de 1,5 %) que vous versez intègre en outre la totalité des frais actuellement versés au notaire : acte et formalités.

Pour les prix les plus bas, le montant total versé sera très largement inférieur aux frais actuels (les tranches évoquées plus haut sont cumulatives, et pas alternatives, chaque acte subit donc à la fois les 4, 1,65 et 1,10 et il faut y ajouter les émoluments de formalités) jusqu'à un prix relativement élevé.

Au-delà d'un certain niveau, les frais seront effectivement un peu plus élevés, mais cette majoration ne bénéficiant en rien au notaire rédacteur elle correspond en fait à une participation au Service Public de l'Authenticité, et garantit l'égalité de tous devant le service public, chacun payant toujours "la même chose" à proportion de la valeur du bien acquis.

La dégressivité actuellement appliquée se justifiait par le fait que le tarif constituait la rémunération de l'Etude, et il est déjà clairement reproché aux notaires les mieux situés de bénéficier d'une "rente" résultant de l'application du tarif, que n'aurait-on dit si le pourcentage n'avait pas été dégressif ?!

Le principe selon lequel les "gros actes" venaient compenser la perte subie sur les "petits actes" venait compléter la justification, en omettant soigneusement les intérêts du client qui effectue majoritairement de petites opérations.

Avec le tarif du service public de l'acte authentique, la dégressivité côté client n'a plus de raison d'être, la progressivité de la rémunération maintient l'adéquation des revenus aux

valeurs tout en évitant par un lissage naturel les effets "montagne russe" en cas de variation spectaculaire des prix.

Vous prétendez que votre tarif de l'acte authentique est égalitaire.
Pourtant, les plus riches paieront beaucoup plus !

Beaucoup, c'est très exagéré !

Avez-vous fait la même remarque lorsque les départements ont décidé d'augmenter leur taxe de publicité foncière de 0,70 % ? Pourtant, cette augmentation n'était pas différente de celle qu'engendre notre proposition sur le coût des actes les plus onéreux.

De 0,825 à (par exemple) 1,50 % l'augmentation serait de 0,675 % et ne concernerait finalement que des ventes de biens relativement chers. En dessous de 17.000,00 € de prix exprimé la baisse est considérable ! Et n'oubliez pas que le pourcentage inclut forfaitairement les formalités, aujourd'hui facturées en sus à la pièce…

L'égalité devant le service public de l'authenticité n'en est pas moins véritable.

Chacun paie à due proportion de son accroissement patrimonial, et il est aisément compréhensible qu'un riche faisant de petites acquisitions bénéficiera tout autant de la réduction des frais que tout autre citoyen (et comme il pourra en faire de multiples, il pourrait même y trouver un réel intérêt en finale) et qu'un pauvre qui aurait l'opportunité de réaliser une opération importante (grosse succession, par exemple) ne serait pas moins ponctionné…

N'oublions pas que les taxes fiscales ne sont pas dégressives (plutôt progressives en général) et que nous ne parlons plus de tarif "des notaires" mais de contribution au service public de l'authenticité !

Ne comparez pas avec l'existant, essayez de vous représenter objectivement les principes !

Mais c'est bien au notaire que la somme versée reviendra ?

Oui et non.

La somme pourrait être versée au notaire (encore que cette solution soit peut-être à écarter pour éviter toute confusion) mais elle ne lui reviendra pas pour autant en totalité.

Dans l'idéal, le versement des frais d'acte pourrait être préalable, et totalement détaché de l'Etude rédactrice.

Reste à analyser les complications pouvant être générées par un tel procédé, qui n'obtient pas, en général, l'adhésion des notaires.

Tous expriment en effet l'inquiétude du délai de versement des sommes qui leur seraient effectivement dues et des craintes (pas forcément infondées) relatives à une éventuelle mauvaise gestion de la Caisse d'Ajustement du Tarif.

Quoiqu'il en soit, il faut distinguer la "contribution au service public de l'authenticité" versée par le client de la "rémunération de l'office rédacteur" reçue par le "notaire".

La contribution est linéaire, mais la rémunération reste dégressive. Aujourd'hui la rémunération est dégressive en pourcentage pour le client et progressive en valeur pour l'étude.

Que recevra le notaire en finale ?

Au minimum, la valeur de ce que nous dénommerons "l'acte juste"

Et ensuite, une rémunération dégressive assise sur la valeur de l'objet du contrat.

Pour les notaires, en tout cas pour la plupart d'entre eux, les principes du tarif actuel ne sont pas fondamentalement remis en question. Il y aura toujours une "péréquation interne" entre les plus gros et les petits actes, ce ne sont que pour les situations extrêmes que la différence sera sensible.

Si l'encaissement de la contribution est effectué par le notaire un précompte sera effectué immédiatement :

Tant que le taux unique de contribution sera inférieur à la rémunération prévue le notaire bénéficiera d'une créance d'ajustement.

Lorsque le taux unique de contribution rejoindra la rémunération prévue le notaire ne sera ni bénéficiaire ni redevable d'ajustement (une zone de neutralité étant définie)

Dès que le taux unique de contribution dépassera la rémunération prévue, le notaire sera redevable d'ajustement.

La comptabilisation étant effectuée à l'instant même de la taxe, l'étude sera à tout moment en mesure de connaitre le niveau de sa créance ou de sa dette de contribution, et cette somme sera intégrée aux résultats comme une trésorerie virtuelle ou un découvert virtuel sur le compte de l'Office à la Caisse d'Ajustement du Tarif.

Le versement pourrait être effectué mensuellement sur déclaration.

Si l'encaissement de la contribution est effectué par la Caisse d'Ajustement la signature effective de l'acte entraine versement instantané -par virement- du montant de la rémunération due à l'Etude rédactrice. Aucun délai de versement ne serait donc à craindre.

Les factures de l'étude feront apparaitre clairement les flux, permettant au client de connaitre la rémunération effective du notaire et l'incidence de l'ajustement.

Donc, les Etudes les plus riches contribueront au maintien des Etudes en difficulté ?!

En aucune manière !

Les études en difficulté peuvent l'être pour deux raisons totalement différentes

- la plus répandue actuellement : le travail est de plus en plus conséquent et les charges incompressibles progressent sans cesse et partout depuis quelques années alors que la valeur des biens, qui sert d'assiette à la rémunération est inégalement répartie. Certaines Etudes, qui travaillent de façon intensive "pompent à vide"

- la plus répandue dans le passé : la désertification rurale diminue le nombre de clients par Etude, il n'y a plus de justification au maintien d'un Office dans un village isolé et dépeuplé, on doit donc revoir la localisation (offices des notaires isolés des années 60/70 devenus pour la plupart "bureaux annexes" depuis lors)

Si une Etude a une utilité (l'utilité se mesurant à l'activité effective et pas forcément sur les "statistiques INSEE" on peut être très utile dans une région peu peuplée et ne servir à rien dans une région surpeuplée d'une population qui n'a quasiment rien à faire chez le notaire) elle ne devrait pas être en difficulté, et c'est le tarif actuel qui lui cause les difficultés rencontrées.

Le notaire n'est pas nécessairement responsable en tant qu' "entrepreneur", contrairement à ce que ceux qui bénéficient du tarif ont tendance à penser, car un "entrepreneur", un vrai, n'a ni obligation d'instrumenter avec devoir de résultat ni incapacité à adapter son revenu à ses charges de fonctionnement.

Si une Etude n'a plus (assez) d'utilité (elle n'a presque plus d'activité, même si cette activité lui procure une rémunération suffisante) il n'y a pas lieu à la maintenir contre vents et marées…Elle sera naturellement vouée à disparition même avec un tarif ajusté.

Ce n'est que l'application d'un principe de bon sens "toute peine mérite salaire" (mais aussi d'une règle oubliée du capitalisme international "no pain no gain") et en aucun cas l'assistance des nécessiteux par les nantis.

Ce sont quand même bien les "riches" clients qui vont payer une Contribution au profit des "pauvres",
et ainsi indirectement les "gros" notaires qui contribueront au confort des "petits" ?!

En aucune manière !

Chaque client (riche ou pauvre) paye la même chose en pourcentage. C'est aujourd'hui que se situe l'injustice la plus flagrante, car si tous les clients payent les mêmes tranches, le résultat final est une forte dégressivité au profit des clients les plus "riches", et une répétition permanente des tranches les plus élevées à la charge des clients les plus "pauvres"

Ce n'est qu'une illustration de la maxime Shadock "pour qu'il y ait le moins de mécontents possible il faut taper toujours sur les mêmes", complétée d'une réflexion simple : "et éviter ceux qui ont les moyens de faire entendre haut et fort leurs plaintes" (voyez l'investissement en communication du notariat, pourquoi choque-t-il les députés ? Parce que les autres victimes n'avaient pas les mêmes moyens ou la même organisation centralisée !

Un riche client achète parfois une petite propriété. Il paiera alors moins cher.

Un pauvre peut faire un gros héritage. Il paiera alors plus cher.

Dans les deux cas, ils auront la certitude de ne payer que ce qui est prévu pour le travail accompli, et leur seul souci sera de choisir le "meilleur notaire"

Avec un système de tarification libre, rien n'assurera au "riche" que le notaire "cher" sera meilleur ni, et encore moins au "pauvre" que le notaire "low-cost" sera compétent.

Avec le tarif ajusté, l'un et l'autre pourront choisir le notaire qu'ils souhaitent, et seront traités financièrement de façon identique par celui ou celle qu'ils auront choisi pour des critères personnels ou qualitatifs.

La vraie concurrence est là : offrir mieux pour le prix encadré est plus profitable au client que "faire semblant" pour le prix le plus bas…

Et avez-vous pensé à l'hypothèse d'une baisse durable des prix ?

Bien entendu, et c'est même la raison essentielle qui permet d'espérer le bon fonctionnement du système proposé !

Nous étudions cette possibilité sur la situation actuelle. Or il est reconnu que depuis quelques années déjà la rémunération des notaires a été progressivement réduite ! Si la modélisation du tarif ajusté est effectuée sur les chiffres des années 2012-2013-2014, nous aurons une appréciation relativement réaliste de la situation "normale" du notariat.

Bien entendu, il pourrait être imaginé que la valeur de l'immobilier et le patrimoine des Français subissent des baisses violentes dans un proche avenir, mais cette hypothèse aurait eu des conséquences tout aussi violentes sur la situation actuelle des Etudes, et les conséquences comme les remèdes à y apporter ne relèvent pas de la prévision qui nous préoccupe actuellement mais de mesures exceptionnelles dans une situation d'urgence.

Le tarif ajusté doit être modélisé de telle manière que les Etudes existantes ni ne subissent une baisse drastique des revenus au moment où on supprime l'habilitation et oblige à un partage plus conséquent du "gâteau" pour les plus grosses, ni ne profitent à leur tour d'une façon délirante d'un système supposé équitable pour les plus petites.

On ne pourra cependant empêcher que les plus petits actes différés depuis plusieurs années soient rapidement réalisés par les clients qui craindraient un retour à une situation antérieure, il sera donc prudent de prévoir dans la modélisation :

- une multiplication (au moins) par 4 du nombre d'actes recensés en moyenne sur 3 ans correspondant (pour les ventes) aux valeurs inférieures à 6.500,00 € et par 2 de ceux correspondant aux valeurs inférieures à 17.000,00 €

- une méthode de lissage permettant aux Etudes qui déborderaient des quantités prévues de différer l'encaissement (et donc l'assujettissement à l'impôt et aux cotisations) des ajustements sur trois années (lorsque sa perception entrainerait une augmentation anormale de Chiffre d'Affaires)

Avec ces précautions élémentaires, il ne devrait pas pouvoir se produire de surprise insurmontable.

La mise en place de ce système au Portugal a cependant conduit à la faillite de la Caisse de Péréquation !

A nous de tirer les conséquences de cette expérience malheureuse et d'en éviter les écueils.

Il semblerait, selon les informations dont nous disposons que le système Portugais ait notamment connu trois défauts :

- cotisation insuffisante (se sont manifestement basés sur les réflexions que nous avions nous-même tenues, mais n'ont pas pris en compte l'effet d'une baisse des tarifs et d'une multiplication des notaires)

- volonté évidente (et facilité technique) pour les plus gros revenus d'éviter de cotiser

- abus manifeste (et absence d'anticipation comme de contrôle) des droits à compensation.

C'est la raison même de notre modification du système proposé !

L'ajustement se faisant au niveau du client et non du notaire, les tendances "malsaines" constatées chez nos homologues Portugais sont de fait écartées.

Bien entendu, les tendances naturelles des notaires sont également celles des clients, et l'on peut parfaitement imaginer que certains tenteront de se soustraire au système ou d'en profiter.

Pour éviter des cotisations :

Diminuer l'évaluation des immeubles (pratique courante y compris chez les politiques, semble-t-il)

Les contrôles effectués par les services de la Fiscalité Immobilière devront donc être également effectués pour le compte de la Caisse d'Ajustement du Tarif, et les contributions "évitées" seront redressées selon les mêmes modalités, pénalités et intérêts que l'impôt lui-même, uniquement au profit de la Caisse (en cas d'écart manifestement injustifié, un contrôle approfondi du dossier pourrait même être envisagé lors de l'inspection annuelle de l'office rédacteur)

Dissimuler des éléments d'actif (même remarque)

Pour bénéficier de compensations :

Multiplication des petits actes et des actes inutiles.

Le principe même de la péréquation supposant la rédaction d'actes indépendants (ce qui est compatible en matière de vente immobilière avec les exigences techniques télé@cte, et justifié également en termes de sécurité juridique et secret professionnel) comportant une disposition par instrument, il doit cependant être vérifié que les notaires n'abusent pas : ainsi les inspections pourront relever les actes multiples faits à quelques jours pour un même binôme vendeur-acquéreur, et il pourra être procédé à l'annulation des compensations versées à tort et même sanction en cas d'abus manifeste et répété (vente successive et quasiment simultanée de portions indivises d'un même bien à un même acquéreur par exemple).

Mais à supposer que les prix montent ou baissent de façon importante d'une année sur l'autre ?

Aujourd'hui, ces fluctuations profitent ou nuisent en général à certaines zones et pas à d'autres, mais à supposer que l'ensemble des prix soit impacté les conséquences seraient les suivantes :

- En cas de hausse :

La valeur des biens concernés montant n'entrainerait qu'une augmentation modérée de la rémunération des notaires (plus d'effet d'aubaine régionale), la contribution encaissée, elle, progresserait naturellement et les compensations diminueraient constituant des réserves dans les comptes de la C.A.T.

- En cas de baisse :

La rémunération des notaires baisserait moins violemment et serait partiellement compensée par une moindre perte sur les actes les plus petits, la prudence qui conduit à fixer le niveau de la contribution en prévoyant une augmentation du nombre de petits actes devrait éviter un déficit chronique de la C.A.T., c'est là également l'utilité de la cotisation linéaire de 1% sur Chiffre d'Affaire, permettant de faire face aux frais de fonctionnement de la caisse, mais aussi d'alimenter une réserve d'urgence.

Les principes de fonctionnement étant établis sur 3 années médiocres, comme indiqué plus haut, et sachant que les cycles haussiers et baissiers se succèdent généralement à intervalle supérieur à 3 ans, on peut légitimement considérer que la C.A.T. générera plutôt des excédents, c'est en tout cas l'objectif à poursuivre dans un premier temps.

On peut considérer que ces excédents sont conservés et opportunément placés (n'est-ce pas là aussi une compétence notariale) jusqu'à atteindre un niveau tel qu'il couvre une année complète de fonctionnement. Ensuite, l'excédent consolidé (celui de l'année N-5 par exemple) pourrait être affecté à d'autres dépenses qu'au seul ajustement (logement, formation, services etc…)

Le système évite de façon claire les conséquences sociales des évolutions incontrôlées du marché immobilier (lors des périodes de hausse comme lors des périodes de baisse) et incite les notaires à la prudence en leur évitant de considérer comme acquis ce qui n'est qu'éphémère.

Mais certaines études s'organiseront pour produire à un coût inférieur et avoir plus de bénéfices !

Effectivement ! C'est même la raison pour laquelle une réforme tarifaire ne peut être qu'un élément de la re-fondation du notariat !

Qu'en est-il actuellement ?

Certaines Etudes bénéficient d'une "prime à la localisation" leur permettant d'accumuler des revenus impressionnants avec une activité de base relativement réduite.

Cette facilité leur permet d'améliorer sans cesse leur productivité en donnant l'impression de faire progresser le niveau d'exigence de la profession, elles ont ainsi créé, sous prétexte de l' "unité du notariat" des services sans cesse plus "spectaculaires" (pas forcément utiles au notariat de base) et des obligations sans cesse accrues.

Ce sont les titulaires de ces Etudes qui peuvent se permettre d'être en quasi-permanence en contact avec les instances du notariat, et leurs membres siègent en quasi exclusivité dans tous les centres nerveux de la profession.

S'ils n'en occupent pas les postes-clef, ils ont su faire en sorte que seuls des notaires parfaitement conformes à leur approche de la profession puissent accéder aux organes de commandement.

Or la péréquation "tarifaire" s'assortit nécessairement d'une péréquation "par les charges"

De la même manière que pour le tarif appliqué aux clients, il est injuste que les contributions aux charges soient organisées de telle manière que les offices les plus "riches" imposent aux autres la charge de certains outils.

L'exemple du réseau R.E.AL. et des frais de fonctionnement du MICEN (fixes et forfaitaires) est la parfaite illustration du "malaise" :

L'abonnement R.E.AL. est imposé par la profession dans un but "politique" dissimulé sous des prétextes sécuritaires. Son coût devrait donc être proportionnel aux revenus bruts générés par l'activité, et non le résultat d'un découpage en tranches du coût global !

Le prix des formalités électronique ne devrait pas être fixé à la pièce mais pris en charge proportionnellement à la rentabilité des actes concernés (selon des principes analogues à ceux appliqués à la tarification : pourcentage linéaire de la rémunération de l'acte)

L'unité du notariat est à ce prix.

Ceci n'empêchera pas certains notaires de faire mieux pour moins cher ?!

C'est tout le principe de la "part libérale" de l'activité notariale.

Si certains d'entre nous sont plus doués, plus économes, plus bricoleurs, mieux informés, mieux organisés, et donc dégagent un bénéfice plus important d'une activité qualitativement égale, personne ne saurait leur reprocher !

Un notaire qui travaille vite et bien à prix égal risque même d'attirer par son efficacité une clientèle plus vaste et de drainer plus de revenus, qui lui donneront un meilleur rendement !

On ne peut qu'encourager l'imagination constructive et l'économie maîtrisée !

En revanche, il est impératif, pour des raisons évidentes d'encadrer les pratiques pour qu'elles ne donnent pas lieu à des dérives telles que celles qu'on reproche actuellement aux notaires !

- La délocalisation est absolument exclue ! (Une activité relevant du service public et bénéficiant d'un tarif ajusté ne peut en aucun cas externaliser ses activités en dehors du territoire national, mais pas non plus utiliser une main-d'œuvre sous-payée provenant d'un pays Européen dont elle conserverait l'affectation sociale !)
- L'abus des notariat-salarié et cléricature-habilitée dans des usines à actes est exclu.
- Les formes capitalistiques d'exercice doivent être strictement encadrées et l'ingérence de financiers rendue impossible.

La fonction de notaire est éminemment personnelle, elle ne peut se satisfaire de modes d'exercice édulcorés.

Des officiers publics, tout comme des services d'Etat se doivent d'être exemplaires. Qui n'a pas été choqué de voir les fichiers du cadastre (fort mal) ressaisis pour des raisons d'économie par des pools de secrétariat en Indonésie avec les conséquences que nous avions rencontrées alors ?!

Mais pourquoi les notaires bénéficieraient-ils d'une protection et pas les Avocats ?!

Avant toute chose, soyons précis !

Les notaires ne "*bénéficient pas d'une protection*" ! Ce sont les citoyens qui bénéficient de cette protection lorsqu'ils ont recours aux services d'un notaire, dans le cadre d'un service public réparti au choix du gouvernement sur la totalité du territoire national, et qui est supposé apporter les mêmes facilités à tout citoyen, quelle que soit l'importance de ses revenus et donc de sa capacité de paiement.

En ce qui concerne les Avocats, il a été décidé d'appliquer les principes inverses : grande liberté tarifaire, liberté d'installation, etc…

Cette approche n'est pas satisfaisante et a conduit à des dérives et à des mesures de compensation qui ne donnent aucune satisfaction :

- création et commercialisation de contrats d'assistance juridique (l'avocat de l'assurance assurant en général un service minimum pour une rémunération forfaitaire)

- création de maisons de justice pour "faciliter l'accès au droit" en raison de la pratique généralisée chez les avocats du conseil payant (on peut même dire pour être précis du "simple renseignement payant")

- aide juridictionnelle (supposée permettre aux plus faibles de bénéficier d'un service à un prix très réduit, mais en imposant aux professionnels de travailler à prix coûtant)

Justement, il semble que des objections soient soulevées sur l'idée d'une péréquation interprofessionnelle !

C'est que l'idée a été mal exprimée, et mal comprise

Une réforme objective des services de la justice du XXIème siècle devrait, au contraire, intégrer une tarification stricte et ajustée des actes de Justice, permettant à chacun de bénéficier d'un service conforme à ses intérêts (pas de service minimal) adapté à ses revenus (proportionnel aux revenus fiscalement déclarés ou à la valeur des intérêts en cause) et sans que le professionnel qui remplit la mission ait à supporter, seul, l'effort social qui relève de la responsabilité de l'Etat.

Une tarification ajustée des actes de Justice (comme des actes authentiques) rend obsolète la notion même d'aide juridictionnelle ! Il s'agit en fait d'un ajustement des coûts aux situations !

A cet effet, le fonds de péréquation pourrait être étendu aux autres professions du droit, et son fonctionnement devrait être assuré par une cotisation minimale de, par exemple, 1% du Chiffre d'Affaire de l'ensemble des intervenants de ce secteur.

A l'objection consistant à dire qu'il s'agit d'un nouvel impôt supporté par les professionnels du droit, il peut aisément être répondu que ce ne sont pas les professionnels eux-mêmes qui supportent un impôt, mais les usagers (tout particulièrement si les principes de dissociation évoqués pour les notaires sont également appliqués aux autres professionnels), et que cette cotisation présente divers avantages :

- payée uniquement par ceux qui ont recours au service envisagé (le financement actuel est supporté par l'ensemble des citoyens sur les budgets locaux et nationaux et par les professionnels qui apportent deniers ou service bénévole)
- égalitaire en pourcentage là encore (1% de la contribution au service, soit environ 62.000.000,00 € sur le seul notariat au niveau actuel)
- fiscalement neutre (TVA perçue sur le brut avant prélèvement)

Au même titre que l' "acte juste" défini pour le notariat, un "acte juste" peut être défini pour les avocats, permettant à ceux-ci d'effectuer dans de meilleures conditions le service rendu volontairement abordable pour l'usager.

Parallélisme des formes tout à fait compatible avec l'idée que nous véhiculons, moyennant quelques contrôles.

Vérification préalable des conditions d'application de l'aide par un service dédié

Sanction impitoyable pour ceux qui viendraient à abuser clairement de la modicité des frais pour générer ou faire perdurer des procédures dilatoires en profitant de la générosité publique.

Mais que faites-vous des exigences européennes de réduction des déficits ?

Très précisément ? Rien !

Ou plutôt si, un argument de plus !

Nous avons été "sacrifiés" sur l'autel de la rigueur budgétaire alors que nous représentons l'archétype du service public, à décliner dans tous les secteurs dans lesquels la chose est possible.

Seul l'usager paie le service demandé.

L'Etat ne contribue en aucune manière au service, qui s'autofinance, et recouvre même totalement gratuitement des ressources fiscales importantes.

Alors supprimer le notariat ou diminuer son coût n'aurait aucune conséquence positive sur le budget national, n'aurait quasiment aucun effet (en tout cas pas immédiat) de restitution de pouvoir d'achat pour le plus grand nombre, et provoquerait inévitablement une casse sociale sans précédent !

En revanche, l'utilisation du système d'ajustement permet d'éviter tout grincement et même de faciliter la réalisation des objectifs affirmés…

Pourquoi persister dans une voie dangereuse et probablement coûteuse (l'indemnisation des notaires, le coût du chômage des collaborateurs, les difficultés des caisses CRPCEN et CRN etc…) alors qu'on peut même, à l'extrême imaginer que le système ajusté permette de supprimer la vénalité des offices, de faciliter le recrutement des stagiaires, l'installation de plus de notaires, sans couter un centime à l'Etat ?

Dogmatisme ou inconscience ?

Votre idée suppose la mise en place d'un fonds ou d'une caisse de péréquation : qui le ou la gèrera ?

Jusqu'à présent, nous avons toujours répondu à la question "POURQUOI" et jamais à la question "COMMENT ?" et c'est même ce que la plupart des "opposants" au système nous reprochent.

Et pourtant, cette question, qui connait de multiples réponses potentielles dépend étroitement des décisions qui nous échappent et seront prises par voie réglementaire pour définir les modes de fonctionnement de notre tarif (décret puis arrêtés) et nous ne pouvons donc apporter que des pistes de réflexion.

Si vous acceptez le principe du **découplement** contribution au service de l'authenticité/rémunération du rédacteur, vous comprenez nécessairement qu'il génère plusieurs flux financiers. La Caisse d'Ajustement du Tarif (ou le Fonds d'Ajustement du Tarif) peut être définie de deux façons.

<u>Physiquement</u> : composition, mode de désignation des membres, systèmes de contrôle, frais de fonctionnement et ceci relève à notre sens des "finitions"

ou <u>Abstraitement :</u> quelle que soit la forme que revêtira l'organisme chargé de le gérer, le fonds d'ajustement du tarif n'est rien d'autre qu'une sorte de compte commun, dont le fonctionnement pourrait, en cette époque de dématérialisation forcenée être entièrement automatisé !

Un acte est établi.

Le montant de la contribution au service public de l'authenticité est perçu (certains pensent qu'il doit être versé à la caisse, d'autres plutôt au notaire, mais qu'importe le trajet du ruisseau si l'on a la certitude que toute l'eau parvient bien à la rivière) avant signature, les principes de fonctionnement actuels ne sont guère changés.

Selon la valeur concernée, la somme versée par le client (*rappelons qu'elle est linéaire en pourcentage, ni remisable ni réductible et intègre aussi bien l'acte que les formalités*) sera

inférieure ou supérieure à ce que nous avons appelé l'acte juste (*et qui pourrait, si nous souhaitions faire plaisir aux rédacteurs de l'avant projet de décret être dénommé coût raisonnable ou pertinent*).

La rémunération du rédacteur étant définie indépendamment (*pour assurer à ce dernier une moindre perte sur les actes de service public et satisfaire la volonté gouvernementale de réduire les revenus "indécents" résultant de la hausse mécanique des prix de l'immobilier…On retrouve ici un barème dégressif qui pourrait être à l'extrême très proche de celui que nous pratiquons, mais sans les "variabilités" entre études résultant des formalités et des interprétations variables permises par le tarif actuel*) il résultera du versement effectué :

- soit un **excédent** : qui sera acquis à la C.A.T. à l'instant même de la signature
- soit une **insuffisance** : qui sera due par la C.A.T. au même instant.

La **compensation**, selon le mode de fonctionnement choisi pourrait être "instantanée" "mensuelle" trimestrielle" mais dans la mesure où nous sommes tous équipés de comptabilités informatiques, tout semble plaider pour un fonctionnement instantané (*qui suppose néanmoins une trésorerie suffisante pour faire face à d'éventuels pics d'insuffisance ou chute d'excédents les simulations sur trois ans que nous souhaitions ont pour but de définir le flux "normal", il faudra au moins dans un premier temps surévaluer les insuffisances pour tenir compte de l'effet vague que risque de provoquer l'annonce d'une baisse importante du coût des petits actes*).

Plus que la "gestion du fonds" la Caisse aurait pour rôle d'**anticiper** les crêtes comme les creux, et de **gérer** l'excédent. Selon l'interprétation du fonctionnement que vous pourriez en faire actuellement, aucune méthode n'est fondamentalement mauvaise…

On a ainsi pu évoquer :

- un simple compte "d'ajustement" ouvert par le notariat et contrôlé par le CSN.
- une gestion par la C.R.P.C.E.N (qui gère actuellement les flux des cotisations sociales) sous le contrôle du CSN
- une véritable caisse d'ajustement nationale (avec l'inconvénient naturel des structures qui ne savent pas s'empêcher de gonfler)
- une gestion à étages multiples : la compensation s'effectuant d'abord en local (ajustement trimestriel des excédents) voire en départemental ou régional (proximité de l'ajustement) seuls les excédents et insuffisances globaux étant mutualisés nationalement).

Notre souhait ? **Simplicité et transparence !** Le Conseil Supérieur du Notariat est parfaitement apte à gérer un tel mécanisme, mais il est indispensable que les "*notaires de base*" soient impliqués directement dans la gestion de cet outil développé pour le bien commun. Puisqu'il s'agit de flux financiers aisément "présentables", il est tout à fait envisageable que les études voient en temps réel les effets de la compensation (une sorte de "radar" puisqu'ils adorent ça !) et qu'un organisme de surveillance (Cour des comptes notariale dont le rôle serait également d'analyser les usages des autres cotisations, et dont les membres devraient être spécialement formés avant d'être candidats à une élection réellement démocratique, leur ouvrant une fonction à durée suffisante, mais limitée, et non

immédiatement renouvelable) soit mis en place pour éviter les fuites, gaspillages, et représenter le notariat face aux ministères de tutelle, lors des discussions de révisions biennales ou lorsque l'Autorité de la Concurrence voudrait utiliser son droit d'auto-saisie

Une fois encore, l'important n'est pas "comment" (la réponse à cette question étant "le mieux possible") mais "pourquoi" un tel système doit être mis en place ! Nous sommes parfaitement à même de gérer le comment, lorsqu'enfin tous auront compris pourquoi et si nous parvenons à faire entendre raison à ceux qui avancent masqués derrière une prétendue "lutte contre la rente" pour mettre fin au service public notarial conformément aux prescriptions de la Commission Européenne au service du libre échange à l'anglo-saxonne et de la mercantilisation du droit.