

flash info - Ventôse express - flash info

Les TPE notariales face à la réforme de notre tarif.

On se souvient que l'arrêté du 26 février 2016 fixant notre tarif l'a été pour une période maximale de 2 ans à compter de la publication du décret du même jour.

Le notariat attend donc un nouvel arrêté. Non sans inquiétude car il est à craindre que l'embellie économique dont a bénéficié nos études se traduise par une baisse (du calcul réglementaire) de nos émoluments. Or, si la réforme de 2016 a permis une amélioration de la rémunération des actes les plus importants en capitaux exprimés, la règle de l'écrêtement a fortement pénalisé les offices recevant beaucoup d'actes à faibles capitaux exprimés, et a donc mis en difficulté certains de nos confrères. C'est pour eux essentiellement que le syndicat est à ce jour préoccupé. Pour cette raison, nous avons adressé aux ministères concernés (la justice et l'économie), une lettre ouverte reçue d'un notaire d'une étude semi rurale. Nous la publions dans un Ventôse Express spécial.

Philippe GLAUDET
Président du SNN



Lettre ouverte

La réforme prévue du tarif des notaires n'est pas sans angoisser les offices fragiles recevant de petits actes. C'est pourquoi il m'a paru nécessaire, avant que décision soit prise, de vous informer de notre quotidien d'officiers ministériels, soucieux de leur mission de service public mais également de l'équilibre financier de leurs entreprises.

D'abord, remémorons-nous les « raboutages » réalisés depuis quelques années : division par deux des émoluments de prêt, de mainlevée, suppression de l'émolument d'ouverture des donations entre époux...survenus pour de nombreux quadragénaires dans la période de leur installation, emprunt professionnel souscrit.

La récente réforme de la taxe, notamment pour les actes portant sur la transaction de biens immobiliers d'une valeur inférieure à 15.000 €, n'a peut-être pas totalement atteint son but. Si, effectivement, elle engendre une économie relativement aux frais dit « de notaire » supportés par les acquéreurs, but affiché de la réforme pour redonner du pouvoir d'achat aux ménages, il convient de s'interroger sur la nature ou le statut des acquéreurs Intéressés par ce type de ventes.

Les particuliers (les ménages) souhaitant se donner de l'aisance en agrandissant le terrain d'assiette de leur propriété bâtie, acquérir un terrain pour y cultiver leur jardin potager et d'agrément etc ne représentent qu'une proportion dans cette catégorie. Les acquisitions de ce type sont fréquemment réalisées par les collectivités territoriales (cessions à titre de gratuit, agrandissement de voirie...),

quand ces dernières n'établissent pas elles-mêmes les actes authentiques. Est-ce aux notaires, indirectement, de supporter la réduction des coûts de ces collectivités par la baisse de leur rémunération ?

Les ventes d'immeubles à faible valeur concernent également l'investissement par les agriculteurs de terres (nous évacuons de notre propos les terres viticoles dans les secteurs à forte valeur ajoutée). Certes, certains d'entre eux connaissent des difficultés financières mais la propriété foncière n'est pas l'unique possibilité d'accéder à l'exploitation (certaines terres étant louées à ces derniers au moyen de baux ruraux voire mises à disposition à titre gratuit) Là encore, est-ce aux notaires de permettre une baisse du coût de l'investissement desdits agriculteurs, relative et à faible conséquence dans leurs bilans ?

En tout état de cause, cette diminution considérable des émoluments concernant les études notariales travaillant en direction de ces agriculteurs et collectivités territoriales et exerçant souvent dans des études rurales ou semi rurales risque à moyen ou court terme d'entraîner, par effet de domino, une fragilisation de ces dernières qu'il faut également regarder comme des acteurs économiques et surtout des employeurs,

Le principe selon lequel les actes « rentables » portant sur des transactions importantes permettent aux notaires d'établir des actes peu rentables reste certes vrai. Mais il conviendrait d'éviter une érosion des revenus des études, notamment les études précitées éloignées de la capitale ou des métropoles régionales. Cette érosion est liée à deux causes : la première est la plus faible fréquence des actes à forte valeur ajoutée ou situés dans la catégorie des actes dont le tarif est « déplafonné ». La seconde est que la réalisation des actes dit « petits actes » a un coût de production élevé. Si l'on prend l'exemple de la vente de bois sans valeur particulière, avec une législation, qui s'est complexifiée ces dernières années en introduisant un droit de préférence à plusieurs couches, lourd à mettre en œuvre, chronophage voir anxigène pour les parties, nous nous éloignons de l'axiome du coût raisonnable... De la même manière lorsqu'un particulier « gourmand » vendant une petite partie de sa parcelle à une commune en vue de l'élargissement d'une voirie à tendance à avoir des exigences de remises en état ou d'embellissement de sa propriété aux frais de la collectivité et en tendant à abuser d'une « diplomatie » toute notariale pour tenter d'arriver à ses fins — l'exigence d'une politique du toujours plus quand « c'est pas moi qui paye »... - peut mobiliser les moyens humains et matériels des offices notariaux au-delà du raisonnable.

Ainsi par effet pervers, ceux qui travaillent au suivi et à la rédaction de ces dossiers, croissants dans une étude, engendrent, une charge non moins croissante et une baisse de rentabilité parfois alarmante. Ce temps n'est pas facturé.

Le notaire rechigne parfois à faire établir ces actes par ses collaborateurs (se raréfiant en zone semi rurale — autre difficulté majeure) et se trouve donc dans l'obligation de les établir lui-même pour éviter un surcoût. Surcoût non déduit du chiffre d'affaire puisque cette valeur travail n'est pas payée ou ne l'est pas à son juste coût (souvenons-nous de la notion de coût d'équilibre...).

Le paradoxe est que, malgré la révolution technologique liée à téléacte ou à l'acte authentique électronique, ces actes représentent en valeur absolue et relative une charge que toutes les études doivent et devront supporter. Par ailleurs, le travail dans les études semi rurales et /ou semi urbaines ne manque pas. Ces dernières pour l'absorber rencontrent cependant des difficultés de recrutement et un surcoût de productivité. Ces difficultés, plus ou moins grandes, ne sont pas à déconnecter des aléas du prix de l'immobilier toute catégorie.

Alors l'effet risque peut être d'être le même que celui qu'a connu le commerce de proximité à savoir que ce travail (pour les actes à faible valeur) pourrait être absorbé par des entreprises notariales de plus grande envergure et plus éloignées du lieu de situation géographique de la clientèle avec une accentuation de la désertification notariale, en appauvrissant d'une partie de leur clientèle les Très Petits Offices au profit (non souhaité et qui ne le demandent pas) des structures urbaines.

Le nouveau tarif des notaires, par essence égalitaire et juste, de par la différence de nature des

dossiers traités dans les différentes études, accentue de facto les inégalités.

En conclusion, il n'est pas inutile de rappeler les inconvénients à prévoir en rappelant que la clientèle n'était pas forcément demanderesse de cette réduction de coût qui n'a qu'une faible incidence sur son pouvoir d'achat (l'achat d'une terre d'agrément ne représente qu'un acte assez rare dans la vie d'un particulier) , son budget ou sa trésorerie. Une telle nouvelle sanction serait de nature à mettre en cause la vitalité économique de certains territoires déjà privés de médecins généralistes etc.

Nous vous demandons de prendre en compte l'engagement quotidien au service des français, même les plus modestes de nos petites études souvent situées en zone rurale et de préserver le maillage territorial, symbole de l'égalité de tous quant à l'accès au droit.

