

flash info - Ventôse express - flash info

POUR UNE PEREQUATION

Tout le monde dans le notariat souhaite que soit mis en place un système de péréquation.

Le Conseil Supérieur du Notariat, contestant très justement la règle de l'écrêtement à raison de l'absence de prise en compte du coût pertinent, engagera une action judiciaire dont il espère que résultera pour les petits actes une rémunération raisonnable en fonction des coûts pertinents. Mais d'une part, parce que le succès n'est pas assuré, d'autre part et surtout parce que la péréquation est un sujet pertinent, ceci ne dispense pas d'une réflexion.

Le Syndicat national des notaires a pris parti dès octobre 2014 sur ce que le président Vogel qualifie de "tarif social qui aurait vocation à généraliser et amplifier d'une manière importante un système de péréquation inter-offices". Ce système, présenté lors d'une réunion au Conseil supérieur du notariat (laquelle ?), aurait été clairement rejeté car il aboutirait à créer des notaires assistés qui tireraient une part non négligeable de leur revenu de cette attribution de subventions. Cette péréquation avait été débattue lors de l'assemblée de liaison 2014 et malgré quelques critiques provenant effectivement de notaires qui craignaient de devenir des assistés, avait plutôt reçu l'approbation de la plupart.

Il faut d'abord souligner que la solution trouvée par le CSN dans l'attente de l'issue judiciaire du combat engagé consiste en un prélèvement sur les réserves du CSN afin de soutenir les notaires les plus touchés par la règle de l'écrêtement. N'est-ce pas une subvention ?

Le SNN continue à penser que la péréquation par les émoluments constitue une solution juste. Qu'entend-t-on par-là ? Il serait prélevé sur les émoluments excédant un certain montant une quote-part, à déterminer, qui serait reversée au profit des actes en dessous d'un certain montant afin d'assurer une juste rémunération. Un tel système ne crée pas de notaires assistés puisque l'aide est apportée à l'acte et non à l'étude. On sait que la plupart des études importantes continuent à faire des actes du service public à perte et que l'écrêtement va pénaliser fortement les études dont de nombreux actes relèvent de l'écrêtement. Il s'agit, donc, non de soutenir des offices mais l'exercice de la mission de service public, même si évidemment certaines études régularisent plus d'actes de ce service public.

Cette péréquation peut être mise en place de façon interne. Certains diront que Macron le sait bien et que c'est pour ça qu'il faut ne rien faire. Il peut être répondu que la péréquation n'exclut pas la contestation judiciaire du tarif et que la péréquation n'est pas, bien qu'elle ait été mise en valeur par la loi Macron, une problématique nouvelle dans la profession. Il s'agit non d'aider les petits notaires (d'ailleurs il n'en existe pas) mais d'être solidaire.

La péréquation ne peut avoir lieu par les cotisations professionnelles car les notaires qui font beaucoup d'actes relevant de l'écrêtement payent peu de cotisations professionnelles. Exemple de la vraie vie et non de celle imaginée par les inspecteurs des finances : une SCP qui subira par l'écrêtement une baisse de son chiffre d'affaire d'environ 96 000 €, supporte aujourd'hui un peu plus de 16 000 € de cotisations professionnelles au CSN, au Conseil Régional et à la Chambre. La péréquation parce qu'elle est nécessaire et parce qu'elle dépend de nous mériterait une grande consultation nationale.

Le Syndicat national des notaires est ouvert à toutes les opinions, il nous a donc semblé utile de présenter dans ce Ventôse une synthèse de la réflexion engagée par l'association Res-Iste sur le tarif. Vous constaterez à la lecture que si les moyens sont différents, la finalité est la même.

Philippe Glaudet – 1^{er} Vice-Président du SNN

Résumé des Travaux de l'association Res-Iste sur le renouveau du tarif.

Réflexions sur un nouveau tarif des actes authentiques rémunérés par un émolument proportionnel

Rappel du principe : un coût pertinent assorti d'une rémunération raisonnable qui doit conformément à l'article R 444-13 assurer une attractivité suffisante pour la profession concernée et selon les modalités prévues à l'article R.444-14 permettre une rémunération du capital raisonnable.

Les nihilistes doivent passer leur chemin, ceux qui pensent que le maillage territorial ne sert à rien, qu'il n'y a pas lieu de financer les études non rentables, que le libéralisme règlera tous les problèmes, que la fonctionnarisation sera la panacée, ne comprendront sans doute ni la philosophie, ni le fonctionnement de cette méthode !

L'objectif de rendre du pouvoir d'achat aux plus modestes par un coût symbolique, voire dérisoire des actes à faible montant ne peut être laissé aux Etudes à faible rendement sous peine de disparition de celles-ci.

Il est ici proposé de substituer au Tarif des Notaires, le Tarif du Notariat qui permet de décorrélérer le coût supporté par le client et la rémunération des actes.

Pour le client : un tarif linéaire, taux proportionnel unique exprimé sous la forme d'un taux rapporté à une assiette;

Pour l'Etude : un tarif proportionnel, progressif ou dégressif, exprimé sous la forme d'une grille de taux rapportés à une assiette

La différence est versée au Fonds Notarial de l'Accès au Droit et à la Justice (FNADJ) qui permet de réguler les flux, en redistribuer une partie et dont le surplus, s'il existe peut être versé au FIADJ prévu par la loi.

Tout se ferait de manière automatique, à partir du logiciel comptable, avec un minimum d'intervention humaine sous l'autorité du CSN.

Pour la démonstration on peut supposer un versement par le client de 1,50% de la valeur du bien avec un minimum de 90 euros.

La rémunération de l'Etude pourrait résulter d'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,
- de 100.000 € à 500.000 € émoluments de 0,7 %HT
- au-delà dégressivité à définir si nécessaire (sans oublier la nécessité de l'attractivité suffisante prévue par l'article R 444-13 et de la rémunération du capital prévue au R 444-14)

Celle-ci est reçue pour partie directement du client et pour le complément du FNADJ lorsque la première est insuffisante.

En revanche lorsque le versement du client est supérieur au barème ci-dessus, l'excédent est versé au FNDAJ, servant ainsi de caisse d'ajustement tarifaire.

Pour en bénéficier il faut recevoir des actes et donc pas de prime à la paresse !

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 détenues ou à faire par le CSN.

Vous pouvez faire toutes les variations utiles ou nécessaires et utiliser les chiffres de votre Etude pour connaître l'impact du système et si vous le souhaitez nous faire connaître le résultat en nous l'adressant à l'adresse suivante : impacttarif@gmail.com. La synthèse sera publiée dans le site de l'association : www.res-iste-france.fr

Bulletin d'adhésion sur <http://www.syndicat-notaires.fr/>

TABLEAU COMPARATIF (CHIFFRES INDICATIFS)

Le tableau ci-dessous fait la comparaison, pour les ventes immobilières, des différentes sommes que constituent la contribution du client au service rendu, la rémunération de l'office notarial avec le système proposé par rapport au tarif actuel (avant baisse homothétique et sans remise).

| RIX VENTE | Contribution Service Public Notarial 1,5 % | Rémunération office selon barème indiqué plus haut | tarif actuel (évaluation) formalités incluses* |
|------------|--|--|--|
| 1.000 | (minimum) 90 | (minimum) 800 | 100 |
| 10.000 | 150 | (minimum) 800 | 817 |
| 30.000 | 450 | 900 | 966 |
| 50.000 | 750 | 1.500 | 1.296 |
| 100.000 | 1.500 | 2.250 | 2.036 |
| 150.000 | 2.250 | 2.600 | 2.448 |
| 200.000 | 3.000 | 2.950 | 2.861 |
| 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 €.

Christian Courivaud



Pour plus d'informations : www.res-iste-france.fr
Association Res-Iste, 38 rue de l'Université 69007 LYON

Le 53^{ème} Congrès du Syndicat National des notaires aura lieu du mercredi 24 mai au dimanche 28 mai 2017.

Le thème en sera les structures professionnelles d'exercice. Il sera abordé sous l'angle juridique, fiscal, social et déontologique. Il sera parlé également de l'inter-professionnalité sans a priori, ni tabous. L'équipe pluridisciplinaire sera composée de :

Président : Maître Philippe Glaudet, notaire à Angoulême,

Rapporteur Général : Maître Monique Brajou, notaire à Hardelot,

Rapporteurs : Maître Marie-Hélène Deheul, notaire à Hesdin, Maître Yann Judeau, notaire à Plouvorn.

Dominique Mestivier, directeur général de Régions Fiducial

Philippe Jaillet, responsable du département professions libérales chez Fiducial.

[Bulletin d'adhésion sur http://www.syndicat-notaires.fr/](http://www.syndicat-notaires.fr/)