

ANNEXE 1

Annexe sectorielle sur la profession de notaire

SOMMAIRE

1. DONNÉES ÉCONOMIQUES GÉNÉRALES	1
1.1. Données macroéconomiques du secteur.....	1
1.2. Structure du secteur	1
1.2.1. Démographie du notariat.....	1
1.2.2. Structures d'exercice.....	3
1.2.3. Soldes intermédiaires de gestion par unité légale	4
1.3. Analyse économique de la profession	5
1.3.1. Résultat net comptable déclaré par les unités légales du secteur	5
1.3.2. Rentabilité des unités légales du secteur.....	6
1.4. Niveau des revenus déclarés par les professionnels.....	7
1.4.1. La mission a appréhendé les revenus des professionnels en distinguant les types de structure d'imposition.....	7
1.4.2. Répartition des revenus déclarés de l'ensemble des professionnels.....	8
1.4.3. Répartition des revenus des professionnels exerçant leur profession dans une unité légale unipersonnelle imposée à l'impôt sur le revenu	9
1.4.4. Analyse des revenus des associés d'entreprises imposées à l'impôt sur les sociétés, d'après un échantillon de dossiers individuels	9
1.4.5. Estimation du chiffre d'affaires et du bénéfice des notaires par les données de cession d'offices	10
2. ACTIVITÉ DE LA PROFESSION	11
2.1. Tâches réservées aux notaires.....	11
2.1.1. Actes soumis à la publicité foncière (décret du 4 janvier 1955).....	12
2.1.2. Successions.....	13
2.1.3. Donations	13
2.1.4. Mariage.....	13
2.1.5. Actes divers.....	13
2.2. Activités annexes exercées hors monopole.....	14
2.2.1. Conseils aux particuliers.....	14
2.2.2. Négociation et gestion immobilière.....	14
2.2.3. Conseils aux entreprises et aux agriculteurs	14
2.2.4. Conseils aux collectivités	15
2.2.5. Les activités hors monopole représentent au moins 11 % du chiffre d'affaires de la profession	15
2.3. La totalité des activités exercées en monopole et une majorité d'activités hors monopole font l'objet d'une réglementation tarifaire	16
2.3.1. Certains émoluments sont proportionnels au montant de la valeur patrimoniale énoncée dans l'acte	17
2.3.2. D'autres émoluments donnent lieu à une rémunération fixe ou forfaitaire	17
2.3.3. Certaines activités donnent lieu à une combinaison d'émoluments fixes et d'émoluments variables.....	18
2.3.4. L'actualisation du tarif peut survenir soit pour introduire de nouvelles missions confiées aux notaires, soit pour compenser l'érosion monétaire	18
2.4. Conditions d'accès à la profession	19
2.4.1. L'accès à la profession de notaire suppose une formation spécifique de niveau bac+7 incluant deux années de stage professionnel	19

2.4.2.	<i>Au sein d'une étude notariale, le notaire peut déléguer à ses Clercs et assistants notaires un nombre important de tâches matérielles préparatoires aux actes authentiques</i>	20
2.4.3.	<i>Le nombre de notaires salariés a été multiplié par trois en sept ans et 82,5 % de ces professionnels sont des femmes</i>	23
2.4.4.	<i>Les deux voies d'accès à un office (droit de présentation et concours) requièrent un avis des instances régionales et nationales de notaires</i>	20
2.5.	Modalités d'exercice particulières	24
2.5.1.	<i>Contrôle de la profession et procédure disciplinaire</i>	24
2.5.2.	<i>Participation à la lutte contre le blanchiment d'argent</i>	25
2.5.3.	<i>Obligation de formation continue, bureaux annexes et règlement national</i>	26
2.6.	Éléments de comparaison internationale	26
3.	QUESTIONS SOULEVÉES	28
3.1.	La pertinence du périmètre du monopole des notaires, souvent interrogée, n'a fait l'objet d'aucune évolution significative	28
3.2.	L'augmentation des prix des sous-jacents s'est traduite depuis les années 1980 par une forte hausse de la rémunération des notaires, sans lien avec le coût du service rendu	29
3.2.1.	<i>La profession bénéficie d'une rentabilité et de revenus importants, dont la croissance depuis 1981 est fortement liée aux transactions immobilières</i>	29
3.2.2.	<i>L'évolution des émoluments fixes a globalement suivi l'inflation durant la période 1981-2011, période qui a coïncidé avec l'informatisation des études notariées</i>	30
3.2.3.	<i>Les émoluments variables des notaires n'ont pas connu de réévaluation en fonction de l'évolution des prix qui en constituent l'assiette</i>	31
3.2.4.	<i>Les données du conseil supérieur du notariat portant sur les coûts et les émoluments associés à l'acte de vente d'un bien immobilier de 200 000 € révèlent l'écart entre les coûts des études et les prix facturés</i>	35
3.3.	La dégressivité du barème est deux fois moindre en 2011 qu'en 1981, et le barème notarié s'apparente à un taux uniforme dans les zones de prix élevés	36
3.4.	En l'absence de liberté d'installation, le prix des études de notaire croît et contribue à l'augmentation des tarifs	37
3.5.	L'écart de rémunération entre les différents statuts de notaire diplômé n'est pas justifié par la différence de compétence ou de responsabilité	40
3.6.	La croissance de la demande et du chiffre d'affaires du secteur n'est pas associée à une augmentation du nombre d'études et se traduit par des inégalités entre notaires établis et candidats à l'installation	41
3.7.	Les justifications de l'existence de la réglementation tarifaire des actes de négociation immobilière ne semblent pas réunies dans tous les cas	43
3.8.	La Cour de Justice de l'Union européenne a statué sur le fait que les activités des notaires ne participent pas à l'exercice de l'autorité publique au sens du traité de la Communauté Européenne	44
4.	OPTIONS DE MODERNISATION DE LA RÉGLEMENTATION	46
4.1.	Options spécifiques à la profession	46
4.1.1.	<i>Suppression du monopole de rédaction des actes soumis à publicité foncière</i>	46
4.1.2.	<i>Suppression du tarif réglementé sur les négociations immobilières</i>	47
4.1.3.	<i>Les actes des notaires au tarif proportionnel à la valeur énoncée dans l'acte (transactions immobilières, hypothèques, successions...)</i>	47

4.2. Options communes à d'autres professions.....	48
4.2.1. <i>Suppression des restrictions à la libre installation, sauf exception motivée.....</i>	48
4.2.2. <i>Avis obligatoire de l'Autorité de la concurrence sur les révisions des tarifs réglementés.....</i>	49
4.2.3. <i>Prévoir une révision au moins quinquennale des tarifs.....</i>	49
4.2.4. <i>Certains tarifs réglementés, conçus pour remplir des objectifs d'aménagement du territoire, devraient explicitement distinguer ce qui relève des coûts du « service universel »</i>	50
4.2.5. <i>Ouverture à la concurrence des ventes aux enchères.....</i>	50

1. Données économiques générales

1.1. Données macroéconomiques du secteur

Statistiquement, l'activité des notaires est incluse dans la sous-classe 6910Z intitulée « activités juridiques ». Elle ne peut être distinguée des autres professions juridiques à partir des seules statistiques de l'Insee.

1.2. Structure du secteur

1.2.1. Démographie du notariat

Le nombre de notaires en exercice a augmenté modérément entre 1980 et 2005, avant de croître de façon significative depuis 2005 (+14,4 % entre 2005 et 2012) grâce notamment au développement du notariat sous forme salariée. Ce développement récent explique 50 % de la hausse absolue du nombre des notaires depuis 2005, à la faveur d'un triplement de celui des notaires salariés en sept ans.

Tableau 1 : Évolution du nombre de professionnels selon le mode d'exercice depuis 2005

Au 1er janvier	Individuels	Associés	Titulaires (individuels et associés)	Notaires salariés	Ensemble des notaires
2005	1 927	5 952	7 879	263	8 142
2006	1 877	6 129	8 006	320	8 326
2007	1 839	6 282	8 121	408	8 529
2008	1 803	6 389	8 192	524	8 716
2009	1 781	6 465	8 246	612	8 858
2010	1 783	6 519	8 302	710	9 012
2011	1 756	6 636	8 392	755	9 147
2012	1 711	6 754	8 465	847	9 312
Évolution 2005-2012	-11,2 %	13,5 %	7 %	222,1 %	+14,4 %

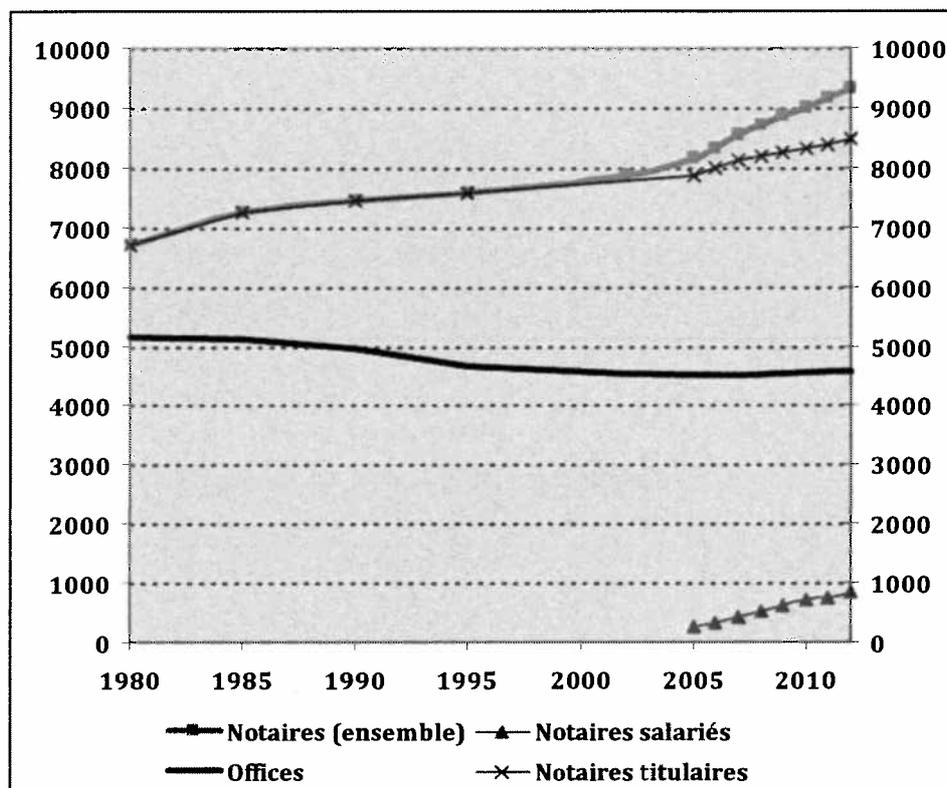
Source : Direction des affaires civiles et du sceau du ministère de la Justice.

Sur la même période 2005-2012, le nombre d'études est resté stable autour de 4 550, après avoir connu une période de retrait entre 1980 et 2002 (600 études supprimées pour passer de 5 134 à 4 540).

La combinaison de ces deux évolutions traduit un recours croissant à l'association et une augmentation du nombre moyen de notaires par étude (1,3 en 1980, 1,7 en 2002 et 2,0 en 2012).

Annexe 1

Graphique 1 : Évolution du nombre de professionnels et d'études sur la période 1980-2012



Source : Mission IGF et direction des affaires civiles et du sceau du ministère de la justice pour les données postérieures à 2005.

La profession comptait, au 1er janvier 2012, 9 312 professionnels d'après la Chancellerie. 71 % sont des hommes, et 44 % des professionnels sont âgés d'au moins 50 ans (pour une moyenne d'âge de 49 ans)¹. La part des femmes dans les tranches d'âge inférieures à 50 ans est homogène (autour de 37 %) et supérieure à la moyenne de 29 %, ce qui devrait se traduire par une féminisation progressive dans les quinze prochaines années.

Tableau 2 : Caractéristiques démographiques de la profession au 1^{er} janvier 2012

Tranche d'âge	Hommes	Femmes	Ensemble	Part des femmes
Moins de 30 ans	32	19	51	37 %
30-40 ans	1309	809	2118	38 %
40-50 ans	1902	1123	3025	37 %
50-60 ans	1730	600	2330	26 %
60-70 ans	1468	156	1624	10 %
70 ans et plus	114	17	131	13 %
NR*	13	20	33	61 %
Ensemble	6568	2744	9312	29 %
Age moyen	50,5	45,5	49,0	-

Source : Direction des affaires civiles et du sceau du ministère de la Justice.

¹ Source : Direction des affaires civiles et du Sceau du ministère de la Justice

1.2.2. Structures d'exercice

Un notaire titulaire d'un office peut adopter différentes modalités d'exercice de la profession :

- ♦ l'exercice individuel (responsabilité des actes, imposition au titre des BNC) ;
- ♦ l'exercice sous forme de société, qui permet l'accroissement du volume d'activités :
 - **société civile professionnelle (SCP)** : société titulaire d'un office ou société d'officiers ministériels. Les associés, tous notaires, doivent exercer leur activité professionnelle au sein de la SCP à titre exclusif. La loi de modernisation de 2011 a substitué la responsabilité conjointe à la responsabilité solidaire des associés² ;
 - **société d'exercice libéral (SEL)** : des associés non professionnels (issus d'autres professions juridiques ou judiciaires) peuvent participer au capital en complément des notaires associés, sous réserve de détenir moins de la moitié du capital et des droits de vote. Quatre types de SEL sont ouverts aux notaires (à responsabilité limitée, sous forme anonyme, par actions simplifiées, en commandite par action) ;
 - **société en participation d'exercice libéral** : cette société³ qui regroupe une ou plusieurs professions libérales réglementées n'a pas de personnalité morale, et n'est pas titulaire de l'office. Elle permet le groupement de professionnels. Chaque associé est tenu indéfiniment à l'égard des tiers des engagements pris par chacun d'eux en qualité d'associé.

Tableau 3 : Évolution de la structure des offices depuis 2005

Année	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	Évolution 2005-2012
Office individuel	1928	1877	1838	1801	1781	1783	1754	1705	-11,6 %
SCP	2500	2550	2590	2605	2617	2616	2611	2603	4,1 %
SEL	69	74	79	92	104	145	191	252	265,2 %
Office vacant ou non pourvu	8	9	12	14	17	29	24	18	125,0 %
Nombre total d'offices	4505	4510	4519	4512	4519	4573	4580	4578	1,6 %

Source : Direction des affaires civiles et du sceau du ministère de la Justice.

Les notaires ont par ailleurs la possibilité de créer entre eux ou avec d'autres professionnels **une société civile de moyens (SCM)** : sans personnalité morale, elle assure uniquement aux associés la prestation de services ou la fourniture de moyens matériels (locaux, personnel, machines). La structure d'exercice des associés n'est pas affectée par la SCM.

Ils peuvent créer entre eux une **association de type loi de 1901**. L'association, qui ne constitue pas une structure d'exercice, ne pourra concerner que des notaires résidant dans une même commune ; elle vise à mettre en commun une partie de leurs activités.

Le notaire peut également être membre d'un groupement d'intérêt économique ou d'un groupement européen d'intérêt économique, ou encore associé d'une société en participation.

² La responsabilité des associés des SCP était avant la loi de 2011 solidaire bien que l'objet de ces sociétés soit civil. Or les sociétés civiles sont en principe régies par le mécanisme de la responsabilité conjointe, en vertu de l'article 1857 du code civil qui prévoit que les associés répondent indéfiniment des dettes sociales à proportion de leur part dans le capital social. La loi a donc supprimé cette solidarité, perçue comme un obstacle au développement des activités des professions libérales.

³ Régie par le titre II de la loi n° 90-1258 du 31 décembre 1990.

1.2.3. Soldes intermédiaires de gestion par unité légale

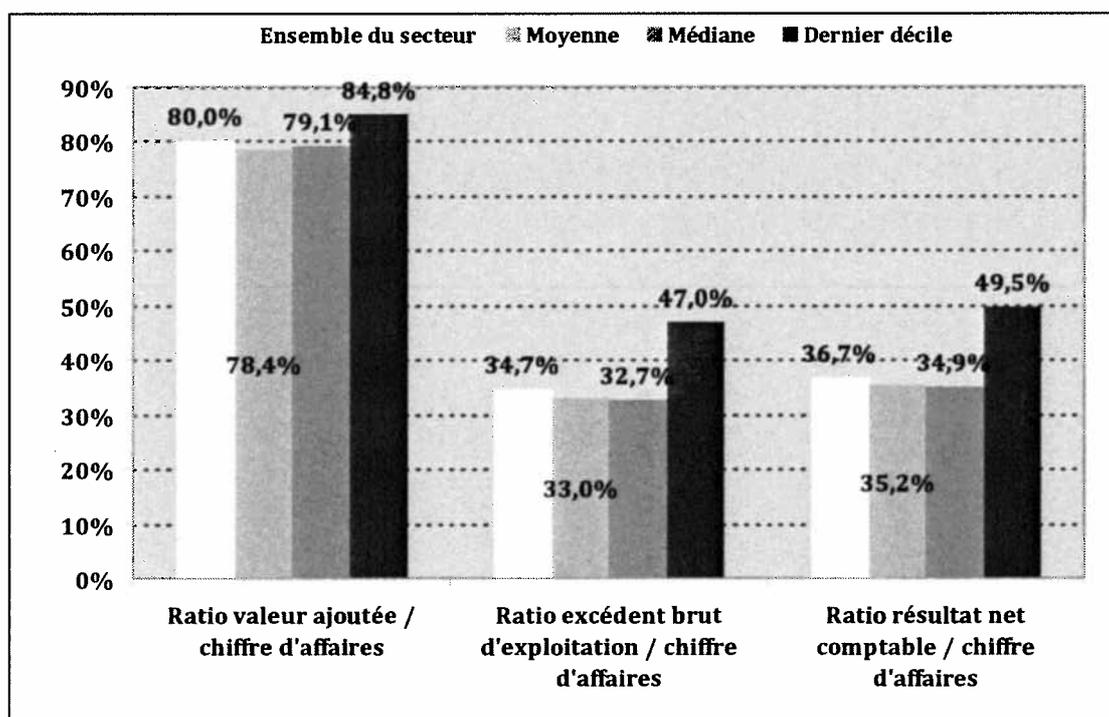
Les soldes intermédiaires de gestion du secteur ont été déterminés par la mission sur la base des unités légales ayant réalisé un exercice fiscal complet en 2010.

Tableau 4 : Soldes intermédiaires de gestion du secteur en 2010

Solde intermédiaire de gestion	Ensemble du secteur	En moyenne par unité légale	En médiane par unité légale	Dernier quartile (seuil du top 25 %)	Dernier décile (seuil du top 10 %)
Chiffre d'affaires	5 626 397 572 €	1 338 344 €	918 203 €	1 607 915 €	2 640 247 €
Valeur ajoutée	4 501 572 165 €	1 070 783 €	722 619 €	1 287 077 €	2 149 795 €
Excédent brut d'exploitation	1 949 802 013 €	463 797 €	297 408 €	573 106 €	963 730 €
Résultat net comptable	2 063 601 645 €	490 866 €	318 795 €	610 508 €	1 035 937 €

Source : Mission IGF, d'après données DGFiP portant sur l'exercice fiscal 2010.

Graphique 2 : Décomposition des soldes intermédiaires de gestion du secteur en 2010



Source : Mission IGF, d'après données DGFiP portant sur l'exercice fiscal 2010.

Note de lecture : le taux de rentabilité du secteur pris dans son ensemble (résultat net comptable total du secteur sur chiffre d'affaires total du secteur) s'élève à 36,7 % en 2010. Lorsqu'on calcule le taux de rentabilité de chaque entreprise du secteur, on constate que la moyenne de la rentabilité est de 35,2 %, que la médiane de la rentabilité est de 34,9 %, et que 10 % des entreprises du secteur ont une rentabilité supérieure à 49,5 % en 2010.

1.3. Analyse économique de la profession

1.3.1. Résultat net comptable déclaré par les unités légales du secteur

Selon leur mode d'imposition, les unités légales du secteur peuvent être de trois types :

- ♦ entreprise unipersonnelle imposée à l'impôt sur le revenu ;
- ♦ entreprise imposée à l'impôt sur le revenu et comportant au moins deux associés ;
- ♦ entreprise imposée à l'impôt sur les sociétés.

Il convient de noter que, pour les deux premiers types d'unités légales, le résultat net comptable rémunère le capital et le travail. En revanche, pour les unités légales imposées à l'impôt sur les sociétés, le résultat net comptable rémunère uniquement le capital, et ne prend pas en compte les salaires que peuvent se verser les associés.

38 % des entreprises du secteur sont des structures unipersonnelles imposées à l'impôt sur le revenu (tableau 5). Le résultat net comptable moyen des entreprises de ce sous-échantillon, qui correspond à **la rémunération annuelle du notaire titulaire, s'élève à 190 812 € en 2010, soit 7,75 fois le salaire annuel net moyen d'un salarié en France.**

60 % des entreprises associent plusieurs personnes imposées à l'impôt sur le revenu pour un résultat net comptable de 690 944 € à répartir entre 2,7 associés en moyenne⁴, soit une **rémunération nette annuelle par associé de 255 905 €.**

2 % seulement des structures sont imposées à l'impôt sur les sociétés, pour un résultat net de 278 422 €.

Tableau 5 : Données fiscales sur les unités légales du secteur en 2010

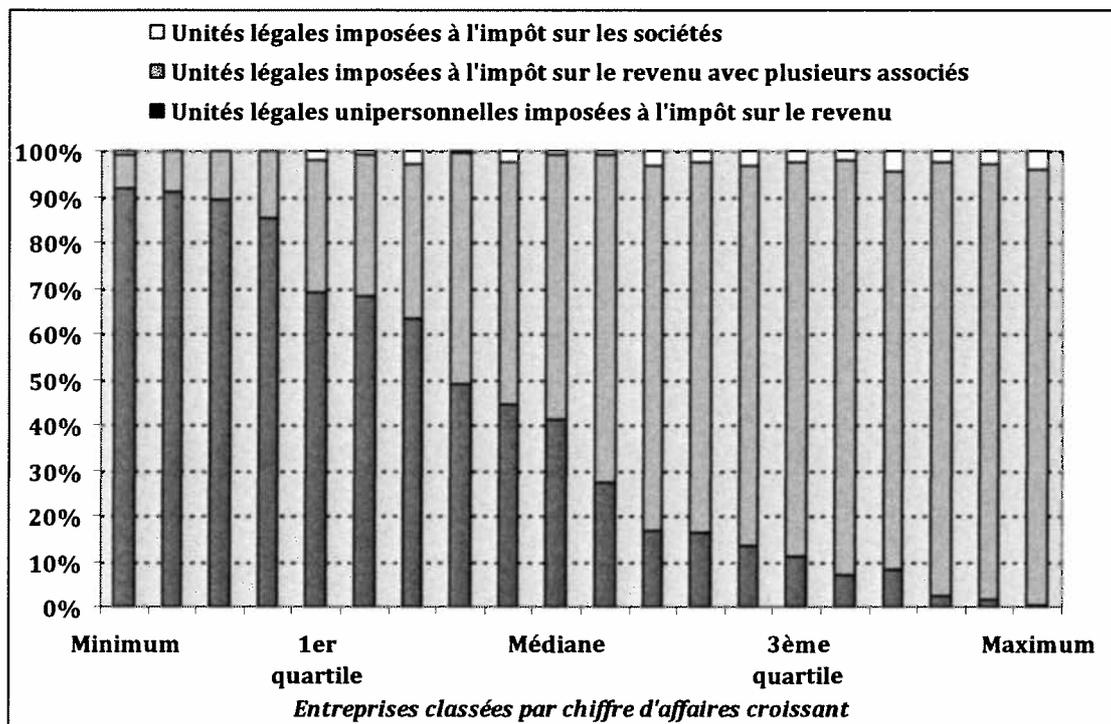
Mode d'imposition de l'unité légale	Nombre	Résultat net comptable moyen (1)	Résultat net comptable médian (2)	Revenu moyen en France (3)	Revenu médian en France (4)	Rapport (1) / (3)	Rapport (2) / (4)
Entreprise unipersonnelle imposée à l'IR	1 615	190 812 €	159 410 €	24 627 €	20 107 €	7,75	7,93
Entreprise imposée à l'IR avec plusieurs associés	2 508	690 944 €	505 731 €				
Entreprise imposée à l'IS	81	278 422 €	185 491 €				
Total	4 204	490 866 €	318 795 €				

Source : Mission IGF, d'après données DGFIP portant sur l'exercice fiscal 2010.

Le graphique 3 illustre une corrélation forte entre typologie de structure et chiffre d'affaires : la part des entreprises unipersonnelles décroît linéairement de 92 % à 0 % lorsque le chiffre d'affaires augmente, le complément étant constitué principalement de sociétés à plusieurs associés, imposées à l'impôt sur le revenu.

⁴ Source : Direction des affaires civiles et du sceau du ministère de la justice, d'après les dossiers de cession transmis chaque année à la chancellerie.

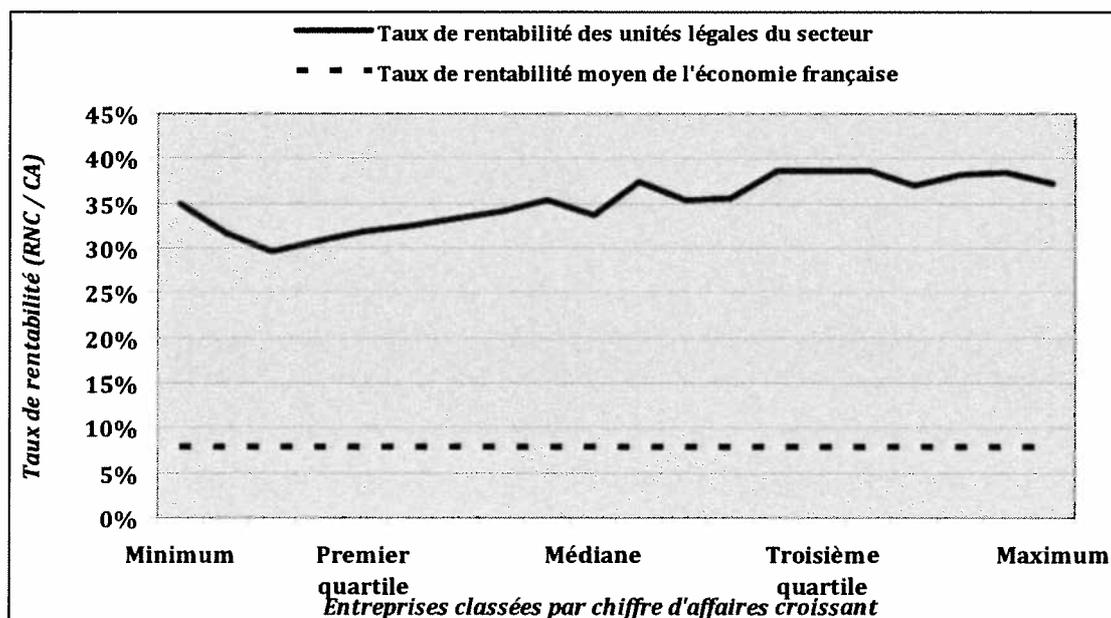
Graphique 3 : Mode d'imposition des unités légales du secteur en 2010, par chiffre d'affaires croissant



Source : Mission IGF, d'après données DGFIP portant sur l'exercice fiscal 2010.

1.3.2. Rentabilité des unités légales du secteur

Graphique 4 : Taux de rentabilité moyen des unités légales du secteur en 2010, par chiffre d'affaires croissant



Source : Mission IGF, d'après données DGFIP portant sur l'exercice fiscal 2010.

Au-delà du premier décile (entreprises les plus petites), qui connaît une rentabilité comprise entre 30 % et 35 %, la rentabilité moyenne des structures du notariat augmente linéairement en fonction du chiffre d'affaires, passant de 30 % à 40 %.

1.4. Niveau des revenus déclarés par les professionnels

1.4.1. La mission a appréhendé les revenus des professionnels en distinguant les types de structure d'imposition

Afin de déterminer les revenus des professionnels, la mission a utilisé un indicateur connu pour toutes les unités légales du secteur : le résultat net comptable. L'analyse des revenus à partir du résultat net comptable suppose de distinguer plusieurs cas :

- ♦ un professionnel qui exerce son métier dans une structure unipersonnelle imposée à l'impôt sur le revenu perçoit une rémunération totale égale au résultat net comptable de l'entreprise ;
- ♦ lorsqu'un professionnel exerce sa profession dans une unité légale pluripersonnelle imposée à l'impôt sur le revenu, le résultat net comptable de l'unité légale doit être réparti entre le nombre d'associés pour obtenir une rémunération par personne ;
- ♦ lorsqu'un professionnel exerce sa profession dans une unité légale imposée à l'impôt sur les sociétés, la rémunération du capital versée aux associés (le résultat net comptable), doit être ajoutée au salaire versé à chaque associé⁵.

Tableau 6 : Étude des revenus des professionnels en fonction de la structure d'imposition

Mode d'imposition de l'unité légale	Nombre de professionnels dans l'unité légale	Mode de déclaration des revenus	Que rémunère le résultat net comptable ?	Méthode de détermination de la rémunération par professionnel
Unité légale unipersonnelle imposée à l'impôt sur le revenu	Un unique associé	L'unique professionnel déclare l'ensemble de ses revenus à l'impôt sur le revenu.	Le capital et le travail	La rémunération du professionnel est confondue avec le résultat net comptable de l'entreprise.
Unité légale pluripersonnelle imposée à l'impôt sur le revenu	Au moins deux associés	Les associés déclarent l'ensemble de leurs revenus à l'impôt sur le revenu.	Le capital et le travail	Le résultat net comptable représente la rémunération de l'ensemble des associés et doit être réparti entre eux.
Unité légale imposée à l'impôt sur les sociétés	Un associé ou davantage	L'unité légale déclare son revenu net comptable à l'impôt sur les sociétés. Les associés déclarent les salaires qu'ils se versent à l'impôt sur le revenu.	Le capital uniquement	Le résultat net comptable représente la rémunération du capital de l'ensemble des associés. Il doit être réparti entre eux et ajouté pour chacun au salaire perçu pour calculer la rémunération totale <u>par associé</u> .

Source : Mission IGF.

⁵ Les salaires pourraient être appréhendés par les déclarations de revenus, mais le rattachement de ces informations aux données relatives à l'impôt sur les sociétés suppose de recourir à un examen individuel des dossiers.

Annexe 1

La mission a procédé à l'étude des revenus des structures du secteur en quatre temps :

- ♦ dans un premier temps, la mission a calculé un certain nombre de statistiques pour chacun des trois types d'unités légales (moyenne, médiane...);
- ♦ dans un deuxième temps, la mission s'est restreinte à l'étude des revenus des professionnels exerçant leur profession dans le cadre d'une entreprise unipersonnelle imposée à l'impôt sur le revenu ;
- ♦ dans un troisième temps, la mission a étudié les revenus de professionnels exerçant dans une unité légale imposée à l'impôt sur les sociétés sur un échantillon de dossiers fiscaux individuels, de façon à rapprocher rémunération du capital (connu par l'impôt sur les sociétés) et rémunération du travail (connu par l'impôt sur le revenu) ;
- ♦ enfin, la mission a analysé les données portant sur le chiffre d'affaires et le bénéfice par notaire des structures ayant donné lieu à des cessions totales ou partielles.

1.4.2. Répartition des revenus déclarés de l'ensemble des professionnels

Tableau 7 : Éléments sur la répartition des revenus des notaires en France en 2010

France entière	Entreprise unipersonnelle imposée à l'IR	Entreprise imposée à l'IR avec plusieurs associés	Entreprise imposée à l'IS
Les 1 % qui gagnent le moins	22 717 €	77 355 €	13 160 €
Les 10 % qui gagnent le moins	65 834 €	205 079 €	54 188 €
Les 25 % qui gagnent le moins	100 361 €	315 922 €	94 454 €
Moyenne	190 812 €	690 944 €	278 422 €
Les 50 % qui gagnent le moins/le plus	159 410 €	505 731 €	185 491 €
Les 25 % qui gagnent le plus	237 259 €	816 629 €	363 649 €
Les 10 % qui gagnent le plus	344 354 €	1 338 057 €	647 708 €
Les 1 % qui gagnent le plus	731 376 €	3 519 486 €	1 855 853 €
Nombre d'unités légales	1 615	2 508	81
Rapport interquartile (P75/P25)	2,4	2,6	3,9

Source : Mission sur données DGFIP exercice 2010.

IR : impôt sur le revenu

IS : impôt sur les sociétés

Tableau 8 : Éléments sur la répartition des revenus des professionnels du notariat en Île-de-France en 2010

Île de France	Entreprise unipersonnelle imposée à l'IR	Entreprise imposée à l'IR avec plusieurs associés	Entreprise imposée à l'IS
Les 1 % qui gagnent le moins	22 717 €	104 568 €	13 160 €
Les 10 % qui gagnent le moins	70 837 €	303 889 €	60 909 €
Les 25 % qui gagnent le moins	129 275 €	515 679 €	128 427 €
Moyenne	279 143 €	1 225 447 €	429 316 €
Les 50 % qui gagnent le moins/le plus	239 293 €	867 429 €	199 281 €
Les 25 % qui gagnent le plus	374 104 €	1 471 053 €	581 435 €
Les 10 % qui gagnent le plus	576 581 €	2 362 907 €	744 847 €
Les 1 % qui gagnent le plus	802 088 €	6 108 833 €	1 855 853 €
Nombre d'unités légales	128	319	12
Rapport interquartile (P75/P25)	2,9	2,9	4,5

Source : Mission sur données DGFIP exercice 2010.

IR : impôt sur le revenu

IS : impôt sur les sociétés

Les revenus des professionnels établis en **Île-de-France** sous forme d'entreprise unipersonnelle soumise à l'impôt sur le revenu **sont supérieurs de 46 % à la moyenne nationale du notariat** (50 % en médiane). Ces différences s'accroissent avec le chiffre d'affaires (+67 % pour le dernier décile) et s'observent également pour l'exercice sous forme de société (+77 % en moyenne pour les structures à plusieurs associés soumises à l'impôt sur le revenu).

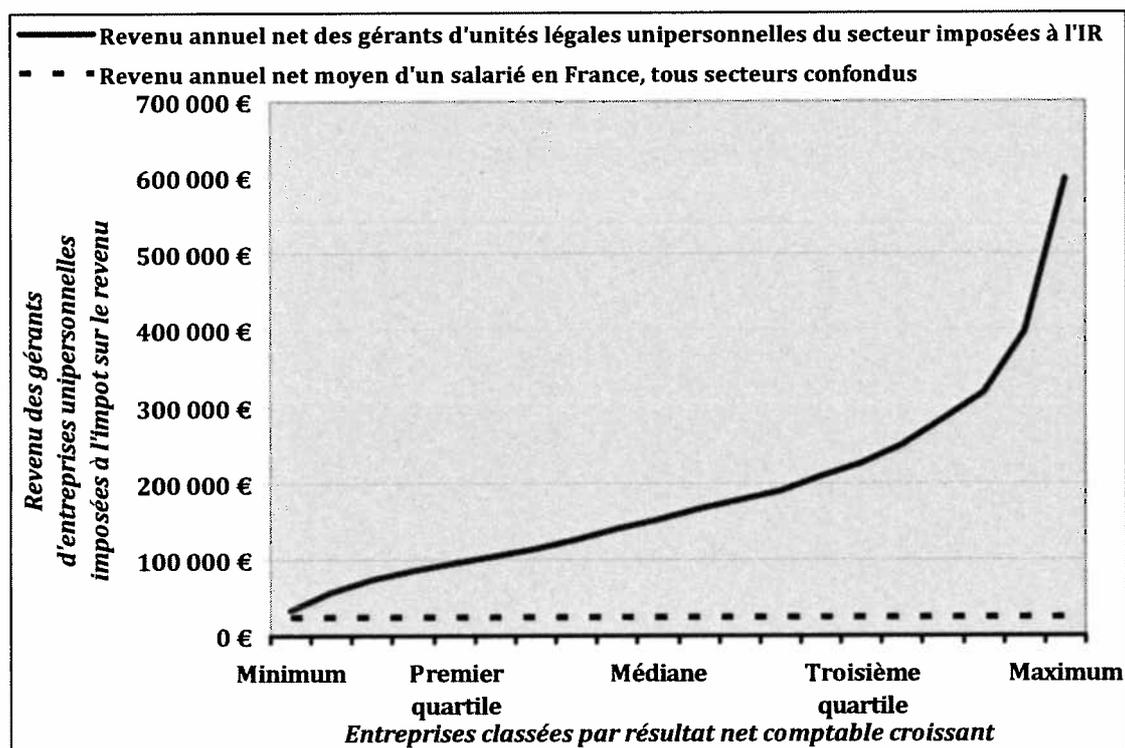
Le notariat est caractérisé par **des revenus élevés et relativement homogènes, avec un rapport interquartile inférieur à 3**.

1.4.3. Répartition des revenus des professionnels exerçant leur profession dans une unité légale unipersonnelle imposée à l'impôt sur le revenu

En 2010, le **décile le moins favorisé** des gérants d'une unité légale unipersonnelle du secteur imposée à l'impôt sur le revenu **présentait des revenus trois fois supérieurs au revenu net annuel moyen d'un salarié en France** (graphique 5).

Les 10 % les plus aisés ont perçu des revenus supérieurs à 344 354 € par an.

Graphique 5 : Répartition des revenus des gérants d'une structure unipersonnelle imposée à l'impôt sur le revenu en 2010



Source : Mission sur données DGFIP exercice 2010.

1.4.4. Analyse des revenus des associés d'entreprises imposées à l'impôt sur les sociétés, d'après un échantillon de dossiers individuels

La mission nationale d'audit de la DGFIP a analysé les dossiers fiscaux des associés d'entreprises du secteur imposée à l'impôt sur les sociétés, au titre de l'exercice 2010. Ces données sont présentées à titre d'illustration et n'ont naturellement pas vocation à décrire de façon complète la structure des revenus individuels des associés de telles sociétés.

Annexe 1

Les dossiers ont été choisis aléatoirement dans les départements des Hauts-de-Seine et d'Indre-et-Loire. Cette analyse a permis de calculer la part moyenne de chaque type de revenu (traitements et salaires, revenus de capitaux mobiliers, revenus fonciers, autres revenus) dans les revenus du premier associé, rattachables à l'activité étudiée.

On constate que pour le premier associé, le revenu total rattachable à l'activité s'élève à 227 695 € en moyenne, **comparable à la moyenne par associé des structures imposées sur le revenu** (255 905 €).

Le revenu moyen est composé à 98,9 % de traitements et salaires et à 1,1 % de revenus fonciers (1 726 €).

Tableau 9 : Part moyenne de chaque type de revenu dans les revenus du premier associé rattachables à l'activité, pour l'échantillon de dossiers analysés par la MNA

Type de revenu rattachable à l'activité	Montant moyen du revenu (en euros)	Part moyenne dans les revenus rattachables à l'activité
Traitement et salaires	227 695	98,9 %
Revenus de capitaux mobiliers	2 500	1,1 %
Revenus fonciers	-	0,0 %
Autres revenus	-	0,0 %
Total des revenus rattachables à l'activité	230 195	100,0 %

Source : Examen par la mission nationale d'audit de dossiers individuels portant sur l'exercice 2010.

1.4.5. Estimation du chiffre d'affaires et du bénéfice des notaires par les données de cession d'offices⁶

Les données économiques issues des dossiers de cessions des offices publics et ministériels (OPM), transmises à la chancellerie, permettent d'appréhender la situation économique de ces professions.

Elles ne concernent qu'une partie des offices, qui ont connu une cession. L'échantillon ainsi constitué permet cependant d'établir des indicateurs économiques, plus particulièrement fiables pour les notaires et les huissiers auxquels correspondent la plus grande partie des données enregistrées.

Les données issues des cessions font valoir un bénéfice moyen par office individuel de 148 k€, inférieur à la moyenne nationale de 191 k€ pour l'année 2010 (issue des données de la DGFIP).

En revanche, le bénéfice moyen des sociétés (762 k€ par an) est proche de la moyenne nationale calculée pour 2010 à partir des données de la DGFIP (691 k€), et l'application du même ratio de 2,7 associés par société permet de retrouver un niveau de rémunération par associé d'environ 282 k€ par an.

Les données de cession des offices sont en phase avec les analyses menées par la mission sur l'ensemble des études de notaire. Aussi les études cédées peuvent elles être considérées comme représentatives de l'ensemble de la profession.

Tableau 10 : Caractéristiques économiques de la profession d'après les données issues des dossiers de cession

Indicateur	Office individuel	Société
Nombre de cessions sur la période 2009-2011	253	926
Montant moyen de la cession (en €)	577 025	1 770 329

⁶ Source : ministère de la justice.

Annexe 1

Indicateur	Office individuel	Société
Chiffre d'affaires 2008-2010 (en €)	615 162	2 100 437
Bénéfice moyen 2008-2010 (en €)	148 139	761 662
Bénéfice moyen par associé 2008-2010 (en €)	148 139	282 097*
Nombre de fiches fiscales	446	1 225

Source : Direction des affaires civiles et du sceau du ministère de la Justice.

** sur une base de 2,7 associés en moyenne par société.*

2. Activité de la profession

2.1. Tâches réservées aux notaires

D'après le premier article de l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945, les notaires sont les officiers publics, établis pour recevoir tous les actes et contrats auxquels les parties doivent ou veulent faire donner le caractère d'authenticité attaché aux actes de l'autorité publique, et pour en assurer la date, en conserver le dépôt (pendant 75 ans, et 100 ans pour les actes impliquant un mineur) et en délivrer des copies. La loi n° 2008-696 du 15 juillet 2008 relative aux archives a fixé à 75 ans la durée de conservation requise (ou à 25 ans à compter du décès de l'intéressé si ce délai est plus bref), un délai porté à 100 ans si l'acte se rapporte à un mineur.

Les notaires exercent ces activités sous monopole. L'authentification des actes déléguée aux notaires vise à protéger les intérêts des parties contractantes (cf. encadré 1).

Les notaires bénéficient en particulier du monopole sur l'établissement des actes authentiques en matière immobilière : ventes, donations, donations-partages, successions, partages de successions et divorces, prêts hypothécaires. Tout transfert de propriété d'un bien immobilier doit être publié à la conservation des hypothèques pour être opposable aux tiers, formalité qui revient au notaire de façon exclusive.

Encadré 1 : Acte authentique et acte d'avocat

L'acte authentique

En droit français, l'acte authentique est d'après l'article 1317 du code civil « celui qui a été reçu par des officiers publics ayant le droit d'instrumenter dans le lieu où l'acte a été rédigé, et avec les solennités requises ».

Les officiers publics, dans l'exercice strict de leurs fonctions, peuvent établir des actes ayant le caractère authentique :

- ♦ minutes de notaire (acte de vente, contrat de mariage, testament notarié...);
- ♦ acte d'état civil rédigé par un officier d'état civil (actes de naissance et de décès);
- ♦ acte d'huissier sous certaines conditions prévues par la loi (acte de signification d'une assignation, d'une saisie).

Héritée historiquement de la « procédure de l'insinuation » (instaurée au XVI^{ème} siècle en France), par laquelle un juge actait la reconnaissance des documents qui lui étaient soumis (de donations notamment), l'authentification s'est étendue à de nombreux actes.

La force de l'acte authentique résulte dans la certification d'une date certaine, la force probante de l'acte (sauf contestation judiciaire, les éléments rédigés par le notaire font foi) et sa force exécutoire. En vertu de l'article 19 de la loi du 25 ventôse an XI contenant organisation du notariat, les actes notariés « feront foi en justice et seront exécutoires dans toute l'étendue de la République ».

Certains actes requièrent une forme authentique (leur valeur serait faible ou nulle en cas de conflit) :

- ♦ immobilier : vente ou acquisition d'un bien immobilier ;
- ♦ patrimoine : ouverture d'une succession impliquant un bien immobilier, donations entre vifs (sauf dons manuels) ;
- ♦ famille : contrat de mariage, acte de notoriété héréditaire, exécution d'un testament.

L'acte d'avocat, nouvel outil de sécurisation juridique des contrats sous seing privés, ne couvre à ce jour aucun des actes relevant du monopole historique des notaires

La loi n°2011-331 du 28 mars 2011 de modernisation des professions judiciaires ou juridiques et certaines professions réglementées qui a fait suite au rapport Darrois⁷ a créé le contreseing d'avocat ou « acte d'avocat », un acte juridique dans lequel l'avocat contresigne un acte sous seing privé, et atteste ainsi avoir pleinement éclairé la ou les parties conseillées sur les conséquences juridiques de cet acte. L'avocat, en apposant sa signature à l'acte sous seing privé, atteste « avoir éclairé pleinement la ou les parties qu'il conseille sur les conséquences juridiques de cet acte » (art. 66-3-1), les parties étant de ce fait, sauf dispositions contraires, dispensées « de toute mention manuscrite exigée par la loi » (art. 66-3-3).

Ce contreseing vise à proposer une sécurisation juridique des contrats conclus entre des particuliers (contrat de location, PACS, acte de cautionnement, donation –hors donation partage) ou des entreprises (ventes de fonds de commerce, cessions de parts, cessions de baux commerciaux).

Il constitue une forme d'acte intermédiaire entre l'acte sous seing privé (source d'insécurité juridique car souvent conclu sans maîtrise de la réglementation, sur la base de modèles génériques) et l'acte authentique (formel mais plus lourd et potentiellement coûteux, sans possibilité de négociation du tarif).

L'acte d'avocat fait « pleine foi de l'écriture et de la signature » des parties. Ainsi une partie ne pourra plus désavouer son écriture ou sa signature aussi facilement puisque l'avocat aura préalablement procédé aux vérifications qui se doivent, sauf à engager une procédure de faux en écriture privée (art. 66-3-2 in fine ; art. 299 C. pr. civ.).

En revanche, l'acte d'avocat n'emporte pas force exécutoire, contrairement à l'acte authentique. Par ailleurs, il ne permet la réalisation d'aucun des actes qui relèvent du monopole des notaires.

Source : Mission IGF.

2.1.1. Actes soumis à la publicité foncière (décret du 4 janvier 1955)

Tout acte ou droit doit, pour donner lieu aux formalités de publicité foncière, résulter d'un acte reçu en la forme authentique par un notaire exerçant en France, d'une décision juridictionnelle ou d'un acte authentique émanant d'une autorité administrative (article 710-1 du code civil). Les actes devant faire l'objet d'une telle publicité incluent :

- ♦ Tous actes, même assortis d'une condition suspensive, et toutes décisions judiciaires, portant ou constatant entre vifs :
 - Mutation ou constitution de droits réels immobiliers autres que les privilèges et hypothèques, qui sont conservés suivant les modalités prévues au code civil ;
 - Bail pour une durée de plus de douze années, et, même pour un bail de moindre durée, quittance ou cession d'une somme équivalente à trois années de loyers ou fermages non échus ;
 - Titre d'occupation du domaine public de l'État ou d'un de ses établissements publics constitutif d'un droit réel immobilier délivré en application des articles L. 34-1 à L. 34-9 du code du domaine de l'État et de l'article 3 de la loi n° 94-631 du 25 juillet 1994 ainsi que cession, transmission ou retrait de ce titre ;
- ♦ Les actes entre vifs dressés distinctement pour constater des clauses d'inaliénabilité temporaire et toutes autres restrictions au droit de disposer, ainsi que des clauses susceptibles d'entraîner la résolution ou la révocation d'actes soumis à publicité ;

⁷ Rapport sur les professions du droit remis au Président de la République par la Commission Darrois, mars 2009.

Annexe 1

- ♦ Les attestations notariées, établies en exécution de l'article 29 du décret du 4 janvier 1955, en vue de constater la transmission ou la constitution par décès de droits réels immobiliers ;
- ♦ Les actes complémentaires ou accessoires de ceux décrits ci-dessus (notamment : constitution d'hypothèque conventionnelle, mainlevée, radiation, translation, règlements de copropriété) ;
- ♦ Les conventions d'indivision immobilière ;
- ♦ Les documents destinés à constater tout changement ou modification du nom ou des prénoms des personnes physiques, et les changements de dénomination, de forme juridique ou de siège des sociétés, associations, syndicats et autres personnes morales, lorsque ces changements intéressent des personnes physiques ou morales au nom desquelles une formalité de publicité a été faite depuis le 1^{er} janvier 1956.

2.1.2. Successions

- ♦ Établissement des testaments authentiques ou des codicilles, et leur révocation ;
- ♦ Dépôt de testaments olographes ou mystiques⁸ (le dépôt est toutefois facultatif) ;
- ♦ Testament-partage d'ascendants ;
- ♦ Partage successoral en cas de présence d'immeubles ou lorsqu'il y a un mineur sous administration légale ou sous tutelle, ou un majeur sous tutelle.

2.1.3. Donations

- ♦ Donations entre vifs sauf dons manuels (article 931 du code civil).

2.1.4. Mariage

- ♦ Contrats de mariage et actes complémentaires ou accessoires ;
- ♦ Reconnaissance d'enfant naturel postérieurement à la naissance (article 335 du code civil) ;
- ♦ Reconnaissance opposable aux tiers de la reprise volontaire de la vie commune après séparation de corps ;
- ♦ État liquidatif, convention définitive de divorce, lorsque la liquidation porte sur des biens soumis à publicité foncière, ou lorsqu'un projet en est demandé par le juge des affaires matrimoniales.

2.1.5. Actes divers

- ♦ Vente publique de biens de haute futaie ;
- ♦ Baux de débits de boisson (article 504 du Code Général des Impôts) ;
- ♦ Endossement de copie exécutoire à ordre (faculté pour un créancier de céder sa créance hypothécaire à un tiers sous réserve de respecter certaines conditions de forme prescrites par la loi du 15 juin 1976) ;

⁸ Il existe trois sortes de testaments : olographe, authentique et mystique. Le testament olographe, le plus courant doit être écrit en entier de la main du testateur, daté et signé. Le testament authentique est rédigé par un notaire, lu et signé par le testateur en présence de témoins qui signent également. Un testament mystique est rédigé par le testateur (ou une autre personne) et doit être signé par le testateur. Ce dernier remet au notaire son testament dans une enveloppe fermée, en présence de 2 témoins.

2.2. Activités annexes exercées hors monopole

En complément de leurs activités sous monopole, les notaires peuvent accomplir des missions accessoires de conseil et de gestion (gestion d'immobilier locatif en particulier), auprès des particuliers, des entreprises et des collectivités locales.

Sur ces marchés, les notaires sont en libre concurrence avec d'autres professions, notamment les autres professions juridiques réglementées, les professions du chiffre ou les agents immobiliers.

2.2.1. Conseils aux particuliers

Le notaire assure par la connaissance de ses clients un conseil préalable à la rédaction des actes. Il peut également proposer un conseil général en matière de droit de la famille et de gestion fiscale et patrimoniale (financement, transmission, gestion). Le conseil préalable à la rédaction des actes est gratuit quand bien même le client renoncerait à la réalisation de l'acte au vu de ce conseil.

L'enregistrement des PACS et leur transmission aux services de l'état civil peuvent être assurés par un notaire, un greffier, un agent diplomatique ou un agent consulaire.

Au même titre que les experts comptables et que les avocats, les notaires peuvent exercer la mission de « *tiers de confiance* » auprès de l'administration fiscale. Cette activité prévue par l'article 170 ter du Code Général des Impôts consiste à réceptionner, attester et conserver les pièces justifiant des avantages fiscaux demandés par des contribuables (déduction, réductions et crédits d'impôts), ainsi qu'à télétransmettre les informations à la DGFIP. Pour exercer cette mission, les professionnels doivent conclure une convention avec l'administration fiscale, selon un modèle préétabli (arrêté du 1er mars 2012).

2.2.2. Négociation et gestion immobilière

En s'appuyant sur leur connaissance du secteur, les notaires peuvent accompagner leurs clients dans l'ensemble d'un projet immobilier : pour les vendeurs (recherche de clients pour un bien) ou pour les acheteurs : recherche et négociation du prix d'un bien, formalités administratives (déclarations préalables, purge des droits de préemption...), calcul des taxes, acquittement de l'impôt sur les éventuelles plus-values par retenue à la source sur le prix de vente⁹.

Le notaire est également susceptible d'exercer les fonctions de gestion locative (avec ou sans recherche de locataire pour le compte de son client).

Une enquête de la DGCCRF a été menée en 2009 dans 16 départements auprès de 108 offices notariaux en vue d'apprécier les interventions des notaires dans le cadre de la gestion immobilière (négociation, mise en location). L'enquête a permis de constater une bonne application de la réglementation. Les anomalies relevées concernent l'affichage du prix des prestations (souvent incomplet voire inexistant).

2.2.3. Conseils aux entreprises et aux agriculteurs

Les notaires peuvent proposer des conseils en matière de création et de transmission d'entreprise, ainsi que de gestion des actifs professionnels.

⁹ D'après la direction des affaires civiles et du sceau du ministère de la justice, le notariat perçoit et reverse chaque année à l'État environ 22 Md€ de taxes et impôts.

Annexe 1

Leur couverture nationale leur permet de proposer des outils plus spécifiquement destinés aux exploitations agricoles : création d'un fonds agricole (estimation de la valeur de l'entreprise et facilitation de la transmission), création d'un bail cessible sous forme authentique, conclusion d'un « plan crédit transmission » sous forme authentique (limitant l'impact fiscal d'une revente).

2.2.4. Conseils aux collectivités

Les missions auprès des collectivités locales peuvent porter sur des conseils juridiques en concurrence avec les avocats (droit de l'urbanisme, de l'environnement et des collectivités locales en particulier) ou sur la rédaction d'actes, à l'occasion d'un projet particulier ou d'un aménagement d'ensemble. Le site des Notaires de France recense par exemple les domaines d'intervention suivants :

- ◆ les autorisations d'urbanisme ;
- ◆ préemption et expropriation ;
- ◆ les pouvoirs du maire ;
- ◆ les propriétés immobilières ;
- ◆ la sauvegarde des commerces.

2.2.5. Les activités hors monopole représentent au moins 11 % du chiffre d'affaires de la profession

Sur un chiffre d'affaires annuel estimé à sept milliards d'euros en 2011 (source : CSN), 11 % relève de façon manifeste d'activités hors monopole (négociation immobilière et conseil).

Les données publiées par les notaires n'ont pas permis de distinguer la part des actes rédigés par le notaire sans obligation réglementaire (baux de moins de douze ans par exemple) ou ceux qui, ne relevant pas du monopole notarial, auraient pu être établis par d'autres professionnels (enregistrement de PACS).

Encadré 2 : Impossibilité de cession séparée des activités hors monopole

La première chambre civile de la Cour de Cassation s'est prononcée sur un cas de cession par une SCP de notaires de son activité de biens à louer et de gérance d'immeubles, au bénéfice d'une agence immobilière. L'arrêt de la Cour relève que la cession a eu lieu « *en dépit de l'avis défavorable rendu par la chambre départementale des notaires, le 20 juillet 1998, après consultation du Conseil supérieur du notariat* ». Le procureur de la République a engagé des poursuites disciplinaires à l'encontre des deux notaires associés pour divers manquements et notamment en raison de cette cession partielle d'activité.

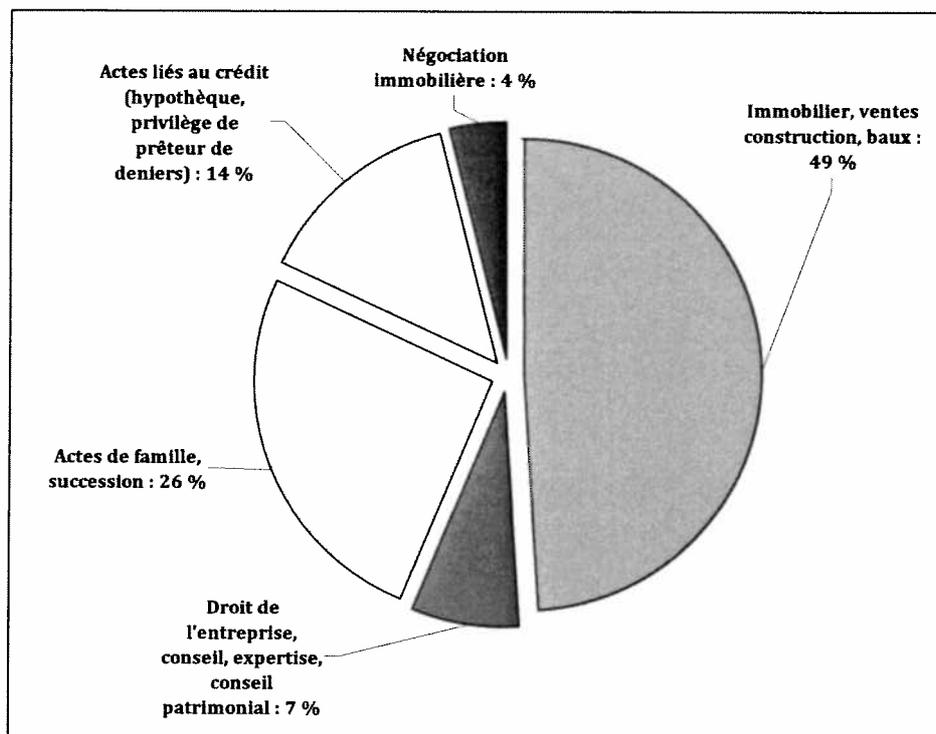
La Cour, statuant en cassation d'une décision de la cour d'appel de Rennes, a interdit la revente à un tiers des activités hors monopole (30 mars 2005, arrêt de cassation partielle n° 623 FS-P+B), en s'appuyant sur l'article 13 du décret du 19 décembre 1945 qui interdit au notariat les opérations de commerce. La Cour motive sa décision par le fait que « *le notaire ne peut céder séparément ses activités pratiquées hors monopole qui, au sein de l'office, ne peuvent être exercées qu'à titre accessoire, sans méconnaître l'interdiction qui lui est faite de se livrer à des opérations de commerce* ».

La mission formule deux observations relatives à la réglementation en vigueur :

- ◆ aucune limite au chiffre d'affaires des activités annexes n'est prévue ;
- ◆ si la cession des activités hors monopole à un tiers est prohibée (depuis l'arrêt de la Cour de Cassation de 2005), ces activités sont en revanche valorisées au même niveau que les activités sous monopole au moment de la transmission d'un office (la valeur de la charge étant calculée par rapport au chiffre d'affaires de l'étude). Elles contribuent par ce biais à renchérir le coût d'entrée de nouveaux professionnels.

Source : Mission IGF.

Graphique 6 : Le chiffre d'affaires annuel du notariat s'élève à 7 Mds €



Source : Conseil Supérieur du Notariat.

2.3. La totalité des activités exercées en monopole et une majorité d'activités hors monopole font l'objet d'une réglementation tarifaire

Le tarif des notaires est fixé par le décret n° 78-262 du 8 mars 1978.

La rémunération des notaires se compose :

- ♦ **d'émoluments proportionnels ou fixes pour tous les actes et formalités prévus par la réglementation.** Les conditions tarifaires sont encadrées par le décret précité pour l'ensemble des actes relevant du monopole et pour une majorité des actes hors monopole traditionnellement effectués par les notaires ;
- ♦ **des honoraires dits « de l'article 4 »** (du décret du 8 mars 1978) pour les services hors monopole au tarif non encadré (baux commerciaux, consultation juridique et vente de fonds de commerce, par exemple). La rémunération est alors librement convenue entre le notaire et son client. Le client doit avoir eu connaissance par écrit du caractère onéreux du service, du montant estimé ou du mode de calcul de la rémunération.

2.3.1. Certains émoluments sont proportionnels au montant de la valeur patrimoniale énoncée dans l'acte

Lorsqu'un acte est associé à la mention d'un capital (ce qui correspond à la majorité des actes sous monopole : transactions immobilières, hypothèque et privilège de prêteur de deniers, donations partage, succession intégrant des biens immobiliers...), les émoluments du notaire sont calculés selon un barème proportionnel dégressif en fonction du montant en jeu. Le décret tarifaire définit une série de seuils et de taux hors taxes d'émoluments, ainsi qu'à un coefficient multiplicateur.

Il subsiste en 2012 deux séries de seuils et de taux selon la nature de l'acte. Par exemple, les honoraires correspondant à une mutation immobilière résultent de l'application des seuils et taux de la première série, le total étant multiplié par le coefficient 1. Une donation-partage est également associée à la première série, mais donne lieu à une multiplication par 1,25 du montant calculé par application du barème.

Tableau 11 : Seuils et taux des émoluments proportionnels de la première série d'actes (applicables notamment aux mutations immobilières), valables depuis le 17 février 2011

Seuil bas (en €)	Seuil haut (en €)	Taux hors taxe appliqué à la tranche (en pourcentage)
0	6 500	4,000
6 500	17 000	1,650
17 000	60 000	1,100
60 000	-	0,825

Source : Mission IGF.

Parmi les activités hors monopole, les émoluments de négociation immobilière sont également encadrés par décret, sous forme d'un tarif proportionnel à la valeur du bien (tranche de 5 % HT jusqu'à 45 735 € puis 2,5 % au delà).

La tarification proportionnelle est sensée présenter deux avantages théoriques : une redistribution en faveur des actes de faible montant et l'absence d'effet de seuil.

Dans le cas où le montant des émoluments afférents à un acte déterminé serait supérieur à 80 000 €, le notaire et son client peuvent convenir d'une réduction d'émoluments pour la partie de la rémunération dépassant ce seuil. A défaut d'accord, le conseil régional des notaires statue sur le principe et le montant de cette réduction.

Ce plafond, qui correspondrait **par exemple à une valeur de sous-jacent de 9,65 M€ pour une transaction immobilière**, concerne trop peu de transactions pour bénéficier réellement à des clients nombreux.

2.3.2. D'autres émoluments donnent lieu à une rémunération fixe ou forfaitaire

Certains actes ne peuvent pas être rémunérés par un émolument proportionnel. Ils donnent lieu à l'attribution d'un émolument fixe (contrats de mariage sans apport, donation entre époux) ou à la vacation (inventaires).

Les émoluments fixes se calculent à partir d'une unité de compte appelée « unité de valeur » (UV), multipliée par un nombre d'unités de valeur fixé par décret, qui dépend du type d'acte (tableau I annexé au décret de 1978). Le nombre d'unités de valeur par acte n'évolue pas. En revanche, l'unité de valeur est révisée régulièrement par décret. Depuis le décret du 19 février 2011, l'UV est égale à 3,90 € HT.

- ♦ donation entre époux (pendant le mariage) : 30 UV soit 117,00 € HT ;
- ♦ PACS initial ou modificatif : 50 UV soit 195 € HT.

Annexe 1

L'intervention de plusieurs notaires dans la rédaction ou la réception d'un acte n'en augmente pas le prix, sauf si l'acte est rétribué en fonction du nombre d'heures passées.

Enfin, dans les départements de la Guadeloupe, de la Guyane et de la Martinique, les émoluments sont majorés de 25 %, une majoration qui atteint 40 % à la Réunion et à Mayotte.

2.3.3. Certaines activités donnent lieu à une combinaison d'émoluments fixes et d'émoluments variables

La rémunération des actes relevant du tarif proportionnel inclut par ailleurs le **remboursement des sommes déboursées à des tiers en vue de la préparation de l'acte et le paiement de formalités associées à l'acte.**

Ces dernières sont évaluées en UV, à l'image des actes au tarif fixe, avec par exemple :

- ♦ copie authentique : 0,3 UV soit 1,17 € HT
- ♦ copie sur papier libre : 0,1 UV soit 0,39 € HT
- ♦ obtention de tout document nécessaire à la rédaction d'un acte et non tarifé par ailleurs : 15 UV, soit 58,50 € HT.

Enfin, certains actes relevant du tarif proportionnel se voient appliquer **un montant plancher de rémunération** défini en unités de valeur (70 UV pour une convention d'indivision, 50 UV pour une constitution de mitoyenneté ou de servitude).

En revanche, la mission relève qu'il n'existe aucun plafond réglementaire fixe à des tarifs proportionnels, qui permettrait de neutraliser une forte hausse des valeurs faisant l'objet de l'acte lorsque le travail du notaire demeure inchangé. Seul le seuil de 80 000 € précité figure dans la réglementation, au-delà duquel une réduction est possible par accord entre les parties ou par décision du conseil régional des notaires.

2.3.4. L'actualisation du tarif peut survenir soit pour introduire de nouvelles missions confiées aux notaires, soit pour compenser l'érosion monétaire

Lorsqu'un nouvel acte est introduit, il est tenu compte d'actes comparables déjà tarifés au tableau I pour fixer le multiple ou la fraction de l'unité de valeur.

La procédure par comparaison ne tient pas compte d'éventuels gains de productivité des études, de la simplification ou de la complexification des actes tarifés. La codification des actes résulte ainsi d'un processus de sédimentation qui trouve son origine dans le décret de 1978.

Les dépenses des notaires (salaires, cotisations, loyer éventuel) suivent globalement l'évolution des prix. Il n'existe aucun mécanisme d'indexation automatique du tarif en fonction de l'inflation, la revalorisation pouvant intervenir à intervalle plus ou moins régulier (en moyenne une fois tous les 6,5 ans).

La révision du tarif fait l'objet d'un décret en Conseil d'État, pris après consultation du conseil supérieur du notariat sur un avant-projet élaboré par la direction des affaires civiles et du sceau du ministère de la justice.

2.4. Conditions d'accès à la profession

2.4.1. L'accès à la profession de notaire suppose une formation spécifique de niveau bac+7 incluant deux années de stage professionnel

La formation traditionnelle, de type BAC+7, comporte deux filières : voie universitaire (685 diplômés en 2010, soit 68 % des nouveaux entrants) et voie professionnelle (329 diplômés en 2010, soit 32 %).

Elles comportent toutes deux un stage de deux ans en office notarial, dans les fonctions de « notaire-stagiaire ». Le stage peut inclure une période maximale de six mois de travail auprès d'une autre profession juridique réglementée (avocat, expert-comptable, commissaire aux comptes...).

La différence entre les deux voies se matérialise après le Master 1, avec le choix entre la préparation au diplôme supérieur du notariat (DSN, voie universitaire) et celle du diplôme d'aptitude aux fonctions de notaire (voie professionnelle).

La voie universitaire consiste à obtenir un master 2 professionnel spécialisé en droit notarial puis à préparer le DSN (diplôme supérieur de notariat) en deux ans en alternance dans un centre de formation et dans une étude.

La voie professionnelle passe d'abord par un CFPN (centre de formation professionnelle notariale), qui délivre en un an le diplôme d'aptitude aux fonctions de notaire, puis par un stage de deux ans en office intégrant six séminaires.

Les institutions représentatives des professions ainsi que les établissements de formation sont tenus d'agir pour que les candidats, soumis à une obligation de stage, soient en mesure de la satisfaire. Selon l'article 37 du décret n° 73-609 du 5 juillet 1973, le Conseil supérieur du notariat procède à l'affectation dans un office de notaire des stagiaires qui n'ont pas trouvé de stage. Par une résolution de l'assemblée générale du CSN en date du 26 octobre 2010, un fonds d'aide au placement des stagiaires (FAPS) a même été créé. Il est alimenté par une cotisation, à laquelle est assujéti l'ensemble des offices notariaux, dont le taux est fixé chaque année par une décision de l'assemblée générale du CSN. Le FAPS octroie une aide, dont le montant varie en fonction du niveau des produits totaux, aux offices qui accueillent un ou plusieurs stagiaires, dans la limite d'une somme fixée chaque année par décision de l'assemblée générale du CSN, laquelle s'est élevée à 10 000 € en 2011.

En vue de leur première nomination dans un office de notaire, les diplômés doivent recevoir une formation en gestion d'un office de notaire, en déontologie et en discipline. Le programme et les modalités de cette formation sont définis par arrêté du Garde des Sceaux, après avis du bureau du Conseil supérieur du notariat et du Centre national de l'enseignement professionnel notarial (CNEPN). L'arrêté du 27 août 2007 prévoit en particulier que la durée minimale de la formation est de dix journées d'enseignement organisées par les conseils régionaux des notaires ou, le cas échéant, par la chambre interdépartementale des notaires.

Des voies alternatives d'accès à la profession existent. Elles supposent de justifier d'une certaine durée de pratique professionnelle dans un office de notaire pour des membres d'une autre profession juridique réglementée (avocats, huissiers, mandataires et administrateurs judiciaires, greffiers de tribunaux de commerce), ou plus généralement pour des spécialistes du droits (professeurs d'université, juristes du secteur public ou privé). Les premiers clercs de notaire peuvent également bénéficier de ces dispositions.

Annexe 1

Le cas échéant, un contrôle de connaissances techniques est exigé, et exercé par un jury national composé de six membres (un magistrat, un professeur, trois notaires, un collaborateur de notaire). La mission n'a pas eu accès aux données portant sur le nombre de personnes bénéficiant chaque année de ces passerelles.

Des conditions supplémentaires doivent être remplies en Alsace et en Moselle¹⁰.

Dans tous les cas, le candidat devra avoir été reconnu capable d'exercer la profession par d'autres notaires (à travers le stage et son certificat, la supervision des épreuves par le CSN et le CNEPN, le jury du concours organisé pour valider les passerelles, composé majoritairement de notaires¹¹).

Les conditions d'aptitude au notariat incluent par ailleurs l'absence d'atteinte aux mœurs ou à la probité et de situation antérieure de faillite personnelle.

Suite à un arrêt de la cour de justice de l'union européenne, la clause de nationalité française a été supprimée le 17 octobre 2011 des critères d'accès au notariat. Peuvent désormais devenir notaires les ressortissants d'un autre État membre de l'Union européenne ou d'un autre État partie à l'accord sur l'Espace économique européen, à condition de respecter l'ensemble des autres exigences (en particulier de formation).

2.4.2. Les deux voies d'accès à un office (droit de présentation et concours) requièrent un avis des instances régionales et nationales de notaires

La nomination aux offices de notaires est prononcée par arrêté du ministre de la justice :

- ♦ soit sur présentation d'un successeur par le notaire sortant. La demande de nomination est présentée au Procureur Général près la cour d'appel dans le ressort de laquelle est situé l'office. Elle est accompagnée notamment des conventions intervenues entre le titulaire de l'office ou ses ayants-droit et le candidat, et d'un plan de financement de l'acquisition. Le droit de présentation, introduit par l'article 91 de la loi de finances du 28 avril 1816¹² comporte une contrepartie financière qui représente la valeur de l'engagement pris par le cédant d'user de son droit de présentation en faveur du cessionnaire. Il ne s'agit pas en théorie d'une cession d'un office, lequel appartient à l'État. En pratique, cependant, son évaluation s'effectue selon des modalités similaires à la valorisation d'un fonds de commerce. L'usage du droit de présentation est transmis, en cas de décès du titulaire de l'office, aux héritiers ou légataires du titulaire¹³ ;

¹⁰ Avoir travaillé trois ans (dont deux années ininterrompues en stage) dans des études du ressort des cours d'appel de Colmar et Metz, et avoir été reçu à un concours professionnel défini aux articles 111 et suivants du décret n°73-609 du 5 juillet 1973.

¹¹ Le jury est présidé par un magistrat de la Cour de cassation, et la nomination est effectuée par le garde des sceaux.

¹² « Les avocats à la Cour de cassation, notaires, avoués, greffiers, huissiers, agents de change, courtiers, commissaires-priseurs pourront présenter à l'agrément du Président de la République des successeurs, pourvu qu'ils réunissent les qualités exigées par les lois. Cette faculté n'aura pas lieu pour les titulaires destitués. Les successeurs présentés à l'agrément, en application du présent alinéa, peuvent être des personnes physiques ou des sociétés civiles professionnelles ».

¹³ L'article 91 de la loi de finances du 28 avril 1816 ne s'applique pas en Alsace et en Moselle. En cas de vacance d'un office suite à un décès, une démission ou l'atteinte de la limite d'âge, une commission composée de magistrats et de notaires propose au garde des sceaux une liste de candidats qu'elle a classés par ordre de préférence. Le classement s'effectue selon les critères suivants : ancienneté, mérite et aptitude générale à diriger un office.

Annexe 1

- ♦ soit par concours, pour les offices créés ou laissés vacants. Cette situation est rare : d'après les données de la chancellerie, **17 offices ont été créés chaque année par concours depuis cinq ans (soit moins de 0,4 % du nombre d'études existantes)**¹⁴. Entre 1980 et 2012, le nombre d'offices a baissé de 11 % (passant de 5134 à 4562), soit par fusion d'offices à l'occasion de la constitution de SCP, soit par disparition de structures non compensées par une création. Un arrêté du garde des sceaux fixe le nombre et la localisation des offices à pourvoir, et les modalités de candidature au concours, notamment les dates de concours en application des dispositions des articles 49 à 56 du décret du 5 Juillet 1973. Le Centre National de l'Enseignement Professionnel Notarial (CNEPN), établissement d'utilité publique placé sous le contrôle du Garde des sceaux, gère le concours annuel des offices créés de notaires. Le concours, accessible à tous les diplômés notaires, comprend deux épreuves écrites¹⁵ (théorique et pratique), et un oral devant un jury composé d'un magistrat (président), d'un universitaire et de deux notaires. Le programme et les modalités de ce concours sont arrêtés par le garde des sceaux, ministre de la justice, après consultation du bureau du Conseil supérieur du notariat et du Centre national de l'enseignement professionnel notarial.

Tableau 12 : Statistiques portant sur les concours de nomination aux offices de notaire

Année	Anciennes créations remises au concours	Offices vacants proposés au concours	Créations d'offices de notaire hors Alsace-Moselle (concours)	Créations d'offices de notaire en Alsace-Moselle	Total des créations nettes en France	Offices pourvus
2008	0	1	17	0	17	NC
2009	23	1	26	3	29	49
2010	8	0	8	0	8	15
2011	0	0	8	0	8	5
2012	1	0	21	2	23	2
Total	32	2	80	5	85	71*
Moyenne	6	0	16	1	17	18*

Source : Direction des affaires civiles et du sceau du ministère de la justice.

** : données restreintes à la période 2009-2012*

NC : données non communiquées

Dans les deux cas, le procureur général recueille l'avis motivé de la chambre des notaires sur la moralité et sur les capacités professionnelles de l'intéressé ainsi que sur ses possibilités financières au regard des engagements contractés. La chambre recueille, s'il y a lieu, tous renseignements utiles auprès d'une autre chambre ou d'un conseil régional, du centre de formation professionnelle ou de l'institut des métiers du notariat. Le procureur général transmet le dossier au garde des Sceaux, avec son avis motivé. L'article 48 du décret 73-609 prévoit que le garde des Sceaux, demande, le cas échéant, au bureau du conseil supérieur du notariat ou à tout autre organisme professionnel des renseignements sur les activités antérieures du candidat.

¹⁴ Au regard des revenus moyens des notaires, le fait que certaines études n'aient pas trouvé preneur en 2010 et 2011 révèle *a priori* une localisation peu attractive. La création d'études dans les secteurs les plus dynamiques et attractifs ne risquerait pas une telle désaffection.

¹⁵ « L'épreuve écrite théorique consiste en une dissertation portant sur les problèmes juridiques, économiques et sociaux du monde actuel, et plus particulièrement sur ceux qui se posent au notariat. L'épreuve écrite pratique consiste en l'étude de cas pratiques se présentant habituellement dans l'exercice de la profession de notaire. L'épreuve orale, d'une durée de vingt minutes, consiste en un entretien avec le jury sur des questions professionnelles. Elle permet au candidat de préciser la manière dont il conçoit l'exercice de son activité dans la perspective de son installation dans un office créé ou vacant » (source : arrêté du 27 août 2007).

Annexe 1

La chancellerie procède à la nomination des professionnels au regard de leurs aptitudes, de leur moralité et des conditions financières du projet. Cette nomination est formalisée par un arrêté du Garde des Sceaux.

L'accès à une étude repose en partie sur l'adoption du candidat par ses pairs, aux niveaux régional puis national, à travers le droit de présentation et les avis demandés par le ministère de la justice aux représentants des notaires.

2.4.3. Au sein d'une étude, le notaire peut déléguer à ses Clercs et assistants notaires un nombre important de tâches matérielles préparatoires aux actes authentiques

En sus des techniciens (comptable, négociateurs immobiliers, gestionnaire de patrimoine, assistants), le notaire s'appuie sur des Clercs et des notaires (stagiaires, assistants ou notaires salariés) pour l'assister dans la préparation et la rédaction des actes, ainsi que dans l'accueil des clients.

La formation des collaborateurs de notaire (Clercs de notaires) a été révisée en 2008 pour permettre l'entrée en office à différents niveaux. L'exercice de la fonction de Clerc de notaire suppose une formation en droit de type bac+2/bac+3 (BTS Notariat, DUT carrières juridiques, diplôme de l'institut des métiers du notariat -IMN- après une licence professionnelle) et un stage en alternance. Le diplôme de premier Clerc de notaire (deux épreuves écrites et six épreuves orales) a été remplacé par celui de l'IMN.

Le rôle du Clerc dépend de son expérience et de la relation établie avec le notaire : réception des clients, recherches de pièces, constitution des dossiers, rédaction des actes, suivi des formalités après la signature des actes.

Le notaire stagiaire, encore en formation, doit effectuer deux années de stage obligatoire en étude dans les conditions mentionnées au paragraphe 2.4.1.

Entre la validation de sa formation et sa nomination par le garde des Sceaux pour devenir notaire en titre (titulaire, associé ou salarié), le nouveau diplômé est « notaire assistant ». Il peut être habilité à recevoir des actes et à encadrer le personnel d'une étude, mais ne peut signer lui-même d'acte. Il n'engage pas sa responsabilité civile.

Les rémunérations minimales des collaborateurs sont définies dans une convention collective nationale, par catégorie intégrant des critères relatifs à la formation, au niveau de connaissances et d'autonomie. Le titulaire de l'office décide du passage d'une catégorie à l'autre. Un Clerc peut notamment assumer des fonctions d'encadrement (catégories C1, C2, C3, C4) et être rémunéré en conséquence.

La valeur du point est fixée à 12,90 € pour 35 heures depuis le 15 mars 2012. Les collaborateurs peuvent négocier avec leur employeur une rémunération supérieure aux seuils prévus par la convention collective.

En tout état de cause, le notaire à la tête d'une étude est en mesure de s'appuyer sur une main d'œuvre salariée bénéficiant d'un niveau de formation élevé, voire équivalent à celui des titulaires (cas des notaires salariés et des notaires assistants). Ceci permet au notaire de définir une organisation du travail où tout ou partie de la préparation, de la rédaction voire de la signature des actes peut être assurée par ses collaborateurs salariés.

Annexe 1

Tableau 13 : Rémunération minimales des salariés des offices de notaires prévue par la convention collective du notariat

Catégorie d'emploi	Type d'emploi occupé	Indice de rémunération	Salaire mensuel brut intégrant le 13ème mois
E1	Agent d'accueil	110	1 537
E2	Aide comptable, secrétaire	115	1 607
T1	Assistant de rédaction	132	1 845
T2	Comptable, clerc	146	2 040
T2	Notaire stagiaire ¹⁶	160	2 236
T3	Négociateur expert	195	2 725
C1	Notaire diplômé, clerc expérimenté (diplôme de premier clerc)	220	3 075
C2	Notaire diplômé ayant 4 ans de pratique	270	3 773
C3	Cadre principal d'un office, plus de 5 ans d'expérience après diplôme	340	4 752
C4	Cadre expérimenté bénéficiant d'une large délégation de pouvoir	380	5 311

Source : Convention collective nationale du notariat du 8 juin 2001, avenant n° 19 du 15 mars 2012 et guide des stages.

2.4.4. Le nombre de notaires salariés a été multiplié par trois en sept ans et 82,5 % de ces professionnels sont des femmes

Le notaire peut exercer sa profession en qualité de salarié d'une personne physique ou morale titulaire d'un office notarial.

Le statut d'officier public salarié a été introduit en premier lieu pour les notaires, par la loi n° 90-1259 du 31 décembre 1990, avant d'être étendu vingt ans plus tard aux autres professions : huissier de justice, greffier de tribunal de commerce, commissaire-priseur judiciaire¹⁷. Sa mise en œuvre pour le notariat résulte du décret n°93-82 du 15 janvier 1993.

Ce mode d'exercice de la profession est encadré par la règle dite du « 1 pour 1 », énoncée à l'article 1^{er} de l'ordonnance n° 45-290 du 2 novembre 1945 relative au statut du notariat : « Une personne physique titulaire d'un office notarial ne peut pas employer plus d'un notaire salarié. Une personne morale titulaire d'un office de notaire ne peut pas employer un nombre de notaires salariés supérieur à celui des notaires associés y exerçant la profession ».

Cette règle a été introduite d'après la chancellerie « pour conserver au salariat son objectif de promotion professionnelle des jeunes diplômés notaires ».

Un notaire salarié est diplômé et nommé par le garde des Sceaux, mais n'est pas associé au capital d'une étude. Notaire de plein exercice, il a les mêmes prérogatives que les associés et titulaires de charge.

¹⁶ Le stagiaire inscrit au diplôme supérieur de notariat est classé au niveau T2 (146 points) la première année et augmente de 14 points la seconde année (160 points).

¹⁷ Ce statut n'a été autorisé que tardivement pour les huissiers de justice et les greffiers des tribunaux de commerce (loi du 22 décembre 2010 relative à l'exécution des décisions de justice, aux conditions d'exercice de certaines professions réglementées et aux experts judiciaires et décrets n° 2011-875 du 25 juillet 2011 relatif aux huissiers de justice salariés et n° 2011-1270 du 11 octobre 2011 relatif aux greffiers des tribunaux de commerce salariés) ainsi qu'aux commissaires-priseurs judiciaires (loi du 20 juillet 2011 de libéralisation des ventes volontaires de meubles aux enchères publiques et décret n° 2012-121 du 30 janvier 2012 relatif aux commissaires-priseurs judiciaires salariés).

Au 18 décembre 2012, on dénombre environ 900 notaires salariés, contre seulement 43 huissiers de justice salariés (sur 3 234), 1 greffier de tribunal de commerce salarié (sur 234) et aucun commissaire-priseur judiciaire salarié.

Annexe 1

847 notaires¹⁸ sur 9 312 exerçaient ainsi leur métier sans participation au capital de l'office au 1^{er} janvier 2012. D'après une étude menée par le conseil supérieur du notariat en 2011, 37 % des 360 offices les plus dynamiques (chiffre d'affaires, implantation dans les grandes métropoles) accueillent au moins un notaire salarié contre 5,5 % des offices de taille modeste et implantés en milieu rural. Le recours au notaire salarié est donc plus fréquent dans les offices ayant les tailles les plus importantes et implantés en milieu urbain.

Le **nombre de notaires salariés a été multiplié par trois entre 2005 et 2012**, tandis que le nombre total de notaires (salariés, titulaires et associés) augmentait de 14,4 %.

Tableau 14 : Évolution du nombre de notaires salariés depuis 2005

Au 1er janvier	Notaires salariés	Ensemble des notaires
2005	263	8 142
2006	320	8 326
2007	408	8 529
2008	524	8 716
2009	612	8 858
2010	710	9 012
2011	755	9 147
2012	847	9 312
Évolution 2005-2012	222,1 %	14,4 %

Source : Direction des affaires civiles et du sceau du ministère de la Justice.

D'après le centre national de l'enseignement professionnel notarial, 82,5 % des salariés étaient des femmes en 2010.

2.5. Modalités d'exercice particulières

2.5.1. Contrôle de la profession et procédure disciplinaire

Le décret n°74-737 du 12 août 1974 prévoit que des inspections sont organisées par les chambres, les conseils régionaux et le conseil supérieur du notariat, à la diligence de leur président. Chaque étude fait l'objet, à des dates variables, d'au moins une inspection annuelle, organisée à l'initiative de la chambre des notaires. Toutefois, l'inspection des études des présidents et premiers syndics des chambres départementales est organisée à l'initiative du conseil régional dont elles relèvent et celle des études des présidents des conseils régionaux, à l'initiative du conseil supérieur du notariat.

Ces inspections, inopinées, concernent l'ensemble de l'activité professionnelle du notaire inspecté et portent notamment sur la comptabilité, l'organisation et le fonctionnement de son étude. Le contrôle annuel est normé selon les dispositions de l'arrêté du 7 mai 2010 fixant les modalités des contrôles devant être effectués lors des inspections annuelles des offices de notaires.

Outre les inspections annuelles, les études de notaire peuvent faire l'objet d'inspections occasionnelles prescrites soit par le président de la chambre, du conseil régional ou du conseil supérieur du notariat, soit par le procureur de la République, le procureur général ou le garde des sceaux, ministre de la justice.

¹⁸ Source : Direction des affaires civiles et du sceau du ministère de la justice, cf. paragraphe 1.2.1.

Annexe 1

Les inspecteurs ont les droits de recherche, de communication et de vérification les plus étendus sur les minutes, répertoires, registres, titres, valeurs, espèces, comptes bancaires ou postaux, pièces comptables, documents de toute nature dont ils jugent la représentation utile à leur mission.

Au terme de chaque inspection, les inspecteurs en adressent le compte rendu simultanément, selon le cas, au procureur de la République et à la chambre, au procureur général et au conseil régional, au garde des sceaux, ministre de la justice, et au conseil supérieur, suivant que l'initiative de l'inspection a été prise au niveau départemental, régional ou national.

Suite à un contrôle, le notaire peut être poursuivi disciplinairement à l'initiative des chambres ou du procureur de la République soit devant la chambre de discipline, soit devant le tribunal de grande instance.

Aux termes de l'article 2 de l'ordonnance n° 45-1418 du 28 juin 1945 relative à la discipline des notaires et de certains officiers ministériels, « *toute contravention aux lois et règlements, toute infraction aux règles professionnelles, tout fait contraire à la probité, à l'honneur ou à la délicatesse commis par un officier public ou ministériel, même se rapportant à des faits extra-professionnels, donne lieu à des sanctions disciplinaires* ».

Les peines disciplinaires possibles sont, par ordre croissant de gravité :

- ♦ le rappel à l'ordre ;
- ♦ la censure simple ;
- ♦ la censure devant la chambre assemblée ;
- ♦ la défense de récidiver ;
- ♦ l'interdiction temporaire ;
- ♦ la destitution.

La chambre régionale siégeant en chambre de discipline régionale (composée exclusivement de professionnels) peut prononcer un rappel à l'ordre, la censure simple ou la censure devant la chambre assemblée.

En revanche, les peines disciplinaires plus lourdes ne peuvent être prononcées que par un tribunal de grande instance. La chambre régionale de discipline a la possibilité de décider de charger son président de citer directement le professionnel poursuivi devant le tribunal de grande instance et de proposer l'une des sanctions.

La décision de la formation disciplinaire peut être déférée à la cour d'appel.

La mission n'a pu obtenir de données portant sur les manquements relevés lors des contrôles et sur les sanctions prononcées ni auprès de la chancellerie, ni auprès des représentants de la profession.

2.5.2. Participation à la lutte contre le blanchiment d'argent

Les notaires effectuent chaque année plus de la moitié des déclarations relatives à un soupçon de blanchiment d'argent, parmi les professions non financières.

Tableau 15 : Statistiques portant sur le nombre de « déclarations de soupçons » effectuées dans le cadre de la lutte contre le blanchiment des professions non financières

Profession	2008	2009	2010	2011	Total	Part du total
Notaires	347	370	674	1069	2460	54,2 %
Commissaires-priseurs, sociétés de vente	5	5	8	16	34	0,7 %
Huissiers	1	2	0	17	20	0,4 %
Avocats	3	2			5	0,1 %
Total professions non financières	597	949	1303	1691	4540	100 %

Source : Direction des affaires civiles et du sceau du ministère de la justice.

2.5.3. Obligation de formation continue, bureaux annexes et règlement national

Les notaires sont tenus à une obligation de formation professionnelle continue, dont le contenu est déterminé par le décret n°2011-1230 du 3 octobre 2011.

Un notaire peut créer un ou plusieurs bureaux annexes soit à l'intérieur du département dans lequel est établi leur office, soit dans l'environnement limitrophe (articles 10, 2-5 et 2-7 du décret n°71-942 du 26 novembre 1971), après autorisation du procureur général près la cour d'appel dont il dépend¹⁹.

Le règlement national des notaires contient des règles morales et professionnelles qui s'imposent à tous les notaires (article 10 du décret n°71-942 du 26 novembre 1971).

2.6. Éléments de comparaison internationale

En matière de transactions immobilières, seuls les systèmes anglo-saxon et scandinave sont radicalement différents du modèle notarial français.

Dans les pays de droit anglo-saxon (*common law*), les contrats de droit privé sont établis conjointement par des *solicitors*, avocats représentant chacune des parties et choisies librement par elles. Le rôle des notaires consiste à authentifier les actes. Bien que la plupart puissent également être des *solicitors*, le diplôme de notaire est sanctionné par des examens différents.

Les pays scandinaves ont recours à des agents immobiliers agréés. Le transfert de biens en Suède a lieu sous la forme d'un contrat relativement libre, établi par les parties ou par des experts selon la volonté des contractants. La majorité des vendeurs recourent, pour l'aspect juridique de la vente, à un agent immobilier qui a suivi une formation spécialisée dans ce domaine. L'agent se charge de la commercialisation ainsi que des recherches juridiques et l'élaboration des contrats (le "guichet unique"). La qualité des prestations repose sur le contrôle d'une association des agents immobiliers, qui accorde les agréments, émet des recommandations, traite les plaintes et exerce le pouvoir de sanction (retrait d'agrément).

Vingt pays européens possèdent un système proche du système notarial français : Allemagne, Autriche, Belgique, Bulgarie, Espagne, Estonie, Grèce, Hongrie, Italie, Lettonie, Lituanie, Luxembourg, Malte, Pays-Bas, Pologne, Portugal, République Tchèque, Roumanie, Slovaquie et Slovénie. C'est également le cas de la Suisse et du Liechtenstein.

Les différences sont néanmoins nombreuses :

- ♦ sélection : au Portugal, l'accès à la profession de notaire passe par un concours consistant en une épreuve écrite et une épreuve orale. Le concours est ouvert aux titulaires d'un diplôme de droit reconnu en droit portugais, qui a accompli un stage d'un an et demi dans une étude. En Grèce, les candidats au notariat doivent avoir exercé pendant deux ans les fonctions d'avocat ou de juge. En Italie, les candidats aux concours doivent avoir entre 21 et 45 ans. Aux Pays-Bas, depuis une réforme intervenue en 1999, l'accès à la profession a été ouvert ;
- ♦ portée de l'acte notarié : en Allemagne, seule l'inscription faite par un juge sur le « livre foncier » opère transfert ou constitution du droit de propriété (en France, la volonté des parties manifestée dans l'acte notarié publié suffit) ;

¹⁹ Des contraintes supplémentaires s'appliquent aux notaires établis dans les ressorts des cours d'appel de Besançon, Nancy et Colmar.

Annexe 1

- ♦ liens avec les autres professions réglementées : dans la plupart des *Länder* allemands, le notaire exerce sa charge à titre exclusif (office notarial indépendant). Dans d'autres *Länder*, le notaire exerce son activité parallèlement à la profession d'avocat (cabinet d'avocat-notaire). Dans les deux cas, la nomination et la supervision des notaires relèvent des *Länder* ;
- ♦ statut : les notaires sont des fonctionnaires en Grèce et dans le Bade-Wurtemberg ;
- ♦ conditions de rémunération : au Royaume-Uni, aux Pays-Bas (depuis une réforme de 1999), en Grèce (depuis 2011) et en Italie (depuis 2012), les honoraires sont déterminés librement avec le client.

La Commission européenne s'est interrogée sur la pertinence des règles applicables au marché du transfert des biens immobiliers. Elle a confié une étude en ce sens à un institut indépendant (Centre de Politique Juridique Européenne ou ZERP, situé à Brême).

Le rapport « *conveyancing services market* » ou « *Étude juridique et économique comparative sur le marché des services de transfert de biens au sein de l'UE* » contient une analyse juridique et économique qui s'appuie sur la comparaison entre les différents pays.

La méthode et les résultats de ce rapport ont été contestés par le conseil supérieur des notaires de l'Union européenne lors de sa parution à la fin de l'année 2007. Pour le CNUE, « le rapport ZERP ne peut servir de base à des discussions politiques ».

La mission croit toutefois utile de rappeler les principales conclusions de ce rapport.

Le chiffre d'affaires des transactions immobilières UE27 pour 2005 a été estimé à près de 1 800 milliards d'euros (environ 16 % du PIB UE27), le chiffre d'affaires correspondant des services juridiques relatifs aux biens étant d'environ 16,7 milliards d'euros.

Quatre modèles de réglementation ont été identifiés : système notarial latin fortement réglementé, système notarial néerlandais déréglementé, système anglo-saxon d'avocats et système scandinave d'agents immobiliers agréés.

Le rapport étudie les émoluments des professionnels liés à différents montants de transaction (100 000 €, 250 000 €, montant moyen du logement dans le pays étudié). Les systèmes de droit latin sont associés aux frais les plus élevés.

Au regard de la fiabilité générale du système de transactions immobilières en France, la mission n'est pas en mesure de confirmer ou d'infirmer les conclusions du rapport portant sur la qualité du service rendu par les professionnels, qui résultent d'une enquête déclarative : « *l'évaluation empirique du service dans les pays de l'UE par des professionnels, associations et consommateurs n'étaye non seulement pas la théorie d'un "meilleur service" dans les systèmes plus réglementés, mais révèle que le contraire semble se produire – à savoir, qu'un meilleur service dans les pays moins réglementés représente la norme* ».

En revanche, la comparaison des coûts des services de transaction peut être présentée, ainsi que la corrélation nette établie par ZERP entre le niveau de réglementation et le coût des transactions immobilières. Le prélèvement opéré sur les acheteurs de biens immobiliers est directement lié aux choix politiques d'organisation du système de transactions, dont le niveau de sécurisation doit faire l'objet d'une analyse approfondie qui n'entre pas dans le cadre de la présente mission.

Tableau 16 : Comparaison européennes des honoraires juridiques liés à une transaction immobilière

Pays	Système de réglementation	Frais pour une transaction de 100 000 €	Frais pour une transaction de 250 000 €	Prix moyen d'un logement	Frais pour la transaction d'un logement moyen	Frais en pourcentage du prix du logement moyen
Suède	scandinave	500	500	147500	500	0,34 %
Slovaquie	avocat	420	420	100000	420	0,42 %
Angleterre	avocat	1060	1345	297750	1413	0,47 %
Portugal	notaire	510	616	100000	510	0,51 %
Pays-Bas	notaire déréglementé	1056	1153	202000	1122	0,56 %
Espagne	notaire	891	1194	172630	1038	0,60 %
Pologne	notaire	677	1430	100000	677	0,68 %
Allemagne	notaire	738	1459	130863	886	0,68 %
Danemark	scandinave	1513	1513	221743	1513	0,68 %
Finlande	scandinave	930	930	123756	930	0,75 %
Irlande	avocat	1000	2000	303310	2426	0,80 %
Slovénie	notaire	810	1204	100000	810	0,81 %
Écosse	avocat	1438	1735	193860	1624	0,84 %
République Tchèque	avocat	850	850	100000	850	0,85 %
Autriche	notaire	1400	1900	150000	1567	1,04 %
France	notaire	1423	2949	226630	2711	1,20 %
Belgique	notaire	1987	3081	167000	2475	1,48 %
Hongrie	hybride	2280	2380	100000	1728	1,73 %
Italie	notaire	2319	3245	129532	2501	1,93 %
Grèce	hybride	3190	6490	130000	3850	2,96 %
Suède	scandinave	500	500	147500	500	0,34 %

Source : « Étude juridique et économique comparative sur le marché des services de transfert de biens au sein de l'UE », centre de politique juridique européenne de l'université de Brême, 2007.

3. Questions soulevées

3.1. Le monopole des notaires, dont la pertinence a été souvent interrogée, n'a fait l'objet d'aucune évolution significative

La commission Darrois²⁰ a souligné que :

« Après un examen très attentif de l'ensemble des actes notariés à partir d'une typologie distinguant les actes pour lesquels la loi exige le caractère authentique, c'est-à-dire les actes solennels, de ceux pour lesquels la forme authentique n'est que facultative, la commission a estimé que l'intérêt du justiciable, seul déterminant, justifie le maintien de cette faculté de recourir à l'acte authentique. »

²⁰ Source : Rapport sur les professions du droit, Commission Darrois, mars 2009.

*Toutefois, force est de constater que cette possibilité présente, au regard des règles admises de libre concurrence, un atout essentiel pour le notariat par rapport à d'autres professions libérales, et plus particulièrement des avocats. **L'évolution générale de nos sociétés mériterait que soit engagée une réflexion approfondie sur le recours obligatoire à l'acte authentique qui doit être strictement justifié par la gravité des effets de l'acte et la nécessité d'en confier l'élaboration pour des motifs d'intérêt général à un délégataire d'une parcelle d'autorité publique** ».*

Les notaires, officiers ministériels, disposent en comparaison des autres professions juridiques réglementées de deux avantages conséquents : le monopole de l'acte authentique (avec les juges et les officiers d'état civil) et l'accès au fichier des hypothèques, qui confèrent aux notaires le monopole des transactions immobilières.

Si l'intérêt du justiciable constitue le seul déterminant de réflexion des politiques publiques, deux voies doivent pouvoir être envisagées acte par acte, en fonction des besoins juridiques avérés des consommateurs :

- ♦ l'extension de l'acte authentique à d'autres professionnels du droit compétents, par exemple s'il est établi que des synergies existent avec d'autres activités desdits professionnels (assurant une continuité dans le service rendu) ;
- ♦ le retrait de certains actes de la liste de ceux requérant un caractère authentique, et qui pourraient être pris en charge par un acte sous seing privé dont le coût et la procédure sont plus légers.

La mission a relevé l'existence d'un acte retiré du périmètre des activités réservées des notaires depuis 1983²¹ : la mainlevée d'inscription de privilège sur un fonds de commerce, de l'outillage ou du matériel d'équipement. La loi n°2003-721 du 1er août 2003 a assoupli la procédure de radiation de l'inscription du nantissement de fonds de commerce en autorisant la mainlevée par acte sous seing privé, alors qu'auparavant un acte authentique était requis. En dehors de cette exception, la mission n'a pas identifié de réflexion ou de concrétisation d'évolution des actes réservés aux notaires.

3.2. L'augmentation des prix des sous-jacents s'est traduite depuis les années 1980 par une forte hausse de la rémunération des notaires, sans lien avec le coût du service rendu

3.2.1. La profession bénéficie d'une rentabilité et de revenus importants, dont la croissance depuis 1981 est fortement liée aux transactions immobilières

Les données fiscales sur l'année 2010 révèlent un chiffre d'affaires moyen par structure (ou unité légale) de 1,34 M€ associé à une profitabilité moyenne de la profession de 37 %, une valeur cinq fois supérieure à la moyenne française tous secteurs confondus.

En restreignant l'échantillon aux 1 615 unités légales unipersonnelles, la mission relève un revenu annuel moyen de 191 k€ par notaire (soit 15 900 € nets par mois), et une dispersion forte. Ainsi que présenté en partie 1.4 de la présente annexe, les revenus d'un associé de société sont en moyenne plus élevés (256 k€ en moyenne pour les sociétés imposées à l'impôt sur le revenu), en lien notamment avec le chiffre d'affaires supérieur réalisé par les structures à plusieurs associés.

²¹ Par comparaison avec le rapport de l'inspection des finances conduit par M. Augier cette année là.

Annexe 1

L'absence de risque professionnel avéré (captivité de la clientèle assurée par le monopole immobilier et stabilité résultant des actes récurrents : mariage, donations, successions...) ne permet pas de justifier un tel niveau de bénéfices, quand bien même le niveau de formation des notaires est élevé (BAC+7) et leur compétence reconnue.

En particulier, le revenu moyen des notaires exerçant sous forme unipersonnelle est 1,7 fois (et celui des notaires associés 2,3) plus élevé que celui de médecins spécialistes (110 k€ par an), dont la formation dure environ douze ans et dont les responsabilités apparaissent supérieures.

La rémunération par notaire liée aux transactions immobilières a crû entre 1981 et 2011 sous l'effet combiné de trois facteurs :

- ♦ l'augmentation du montant des transactions et transferts immobiliers (**effet-prix**) : neutre jusqu'en 1997, il a bénéficié de la forte hausse des prix de l'immobilier depuis 1998, et entraîne pour le même service la facturation d'émoluments proportionnels supérieurs de 84 % en 2011 à ceux de 1981 ;
- ♦ l'augmentation du nombre de transactions et transferts immobiliers (**effet-volume**) : après une baisse initiale jusqu'en 1985, le rapport entre le nombre de transactions immobilières et celui du nombre de notaires s'est avéré systématiquement supérieur à la situation de 1980, atteignant 46 % en 2002 avant de revenir à 24 % en 2011 ;
- ♦ un **effet productivité** : la révision des barèmes des tarifs réglementés, qui a suivi l'inflation générale des prix, n'a pas pris en compte d'amélioration de la productivité de la profession (ni d'évolution de la valeur de l'assiette pour les émoluments proportionnels). Le *statu quo* des modalités de calcul observé sur les trente dernières années (en euros constants) indique que tout gain de productivité (et toute hausse de la valeur des sous-jacents) s'est traduit par une augmentation mécanique de la marge des études de notaire.

En écartant l'effet productivité (intégré en partie dans la hausse des volumes traités par notaire), l'augmentation en euros constants de la rémunération liée à l'immobilier s'élève ainsi à environ 108 % par notaire entre 1981 et 2011.

3.2.2. L'évolution des émoluments fixes a globalement suivi l'inflation durant la période 1981-2011, période qui a coïncidé avec l'informatisation des études notariées

Le décret du 8 mars 1978, a été modifié régulièrement pour mettre à jour les modalités de calcul de la rémunération (réévaluation des seuils et taux des émoluments proportionnels, ainsi que du montant courant de l'unité de valeur des émoluments fixes), ou pour faire évoluer le tableau 1 recensant les actes soumis à tarif réglementé.

Le nombre de types d'actes au tarif fixe réglementé mentionnés dans le tableau 1 du décret est passé de 12 en 1978 à 96 en 2011 (soit une multiplication par huit). Cette évolution traduit une volonté d'approcher plus finement la structure de coûts des actes. Le tarif, transparent et ramifié, en devient toutefois plus complexe à appréhender pour le consommateur.

Les émoluments fixes sont établis sur la base d'unités de valeur, fixées par décret. Modifiée par cinq décrets depuis 1978 (en dates du 15 avril 1981, 25 juillet 1985, 25 février 1994, 16 mai 2006 et 17 février 2011), la rémunération d'une unité de **valeur a connu une faible érosion en euros constants depuis le début des années 80** (-13 % entre 1981 et 2011), à mettre en relation avec les gains **de productivité permis sur la même période** grâce aux investissements consentis pour informatiser les études (rédaction et reproduction des actes, échanges dématérialisés).

Tableau 17 : Évolution du montant de l'unité de valeur, base des émoluments fixes

Date du décret	Montant de l'UV (francs courants)	Montant de l'UV (€ courants)	Montant de l'UV (€ constants 2011)
01/01/1978	10,50	1,60	5,31
15/04/1981	12,70	1,94	4,51
25/07/1985	17,50	2,67	4,46
25/02/1994	21,50	3,28	4,29
16/05/2006	-	3,65	3,95
17/02/2011	-	3,90	3,90

Source : Mission IGF.

3.2.3. Les émoluments variables des notaires n'ont pas connu de réévaluation en fonction de l'évolution des prix qui en constituent l'assiette

3.2.3.1. L'évolution des barèmes variables a suivi l'inflation

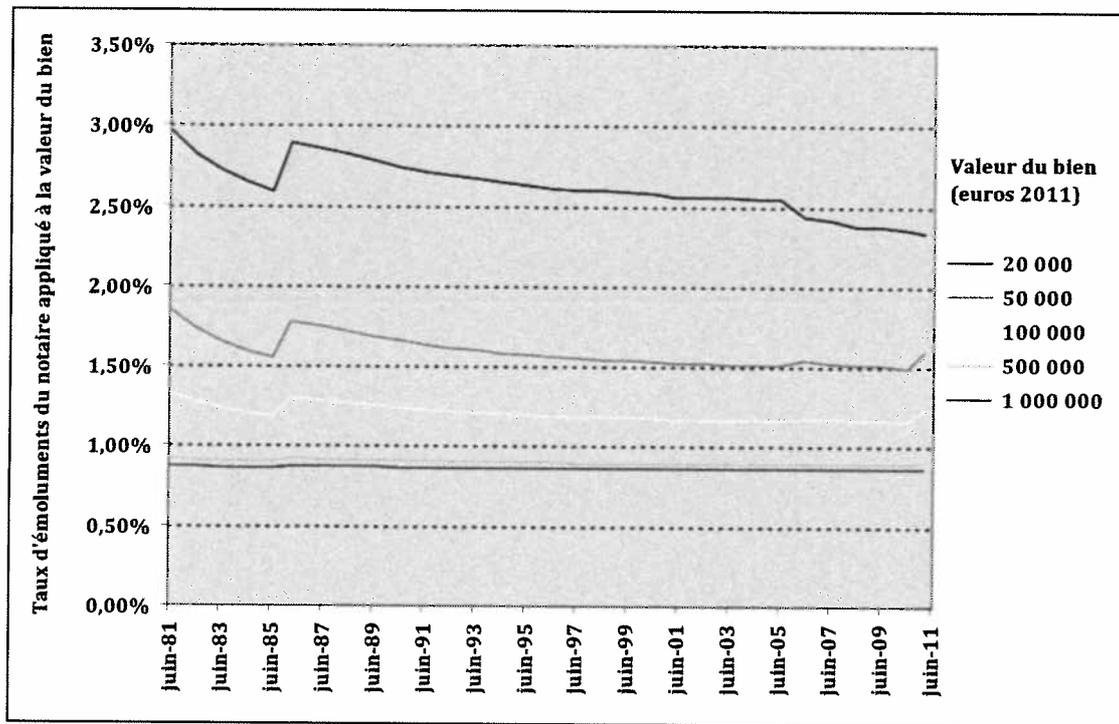
Les taux et plafonds des différentes tranches des émoluments variables ont évolué par le biais de quatre décrets (15 mars 1986, 27 avril 2001, 16 avril 2006, 17 février 2011). Les modifications se sont traduites par la préservation du barème en euros constants (à l'exception des actes de faible montant).

Afin d'illustrer cette tendance, la mission a établi le montant réel des émoluments variables perçus par un notaire à l'occasion de la mutation d'une propriété immobilière, pour cinq montants différents de transaction s'échelonnant de 20 000 € à 1 000 000 € (en euros constants de 2011). Ces émoluments ont été transcrits en pourcentage du montant de la transaction.

Depuis 1980, l'évolution du barème des évolutions variables a suivi, en euros constants, l'évolution de l'inflation. Chaque réévaluation a compensé l'érosion due à l'inflation et au maintien des seuils des barèmes entre deux décrets modificatifs. L'exemple récent de réévaluation par décret du 17 février 2011 du plafond de la deuxième tranche (de 30 000 € à 60 000 €) a entraîné le retour de la rémunération associée à une transaction de 50 000 € à son niveau du début des années 1980.

De fait, seuls les actes d'un faible montant (20 000 € ou moins) ont vu le taux réel d'émoluments baisser depuis 1980. A supposer que les prix moyens des transactions immobilières aient été constants depuis cette date, la rémunération des notaires n'aurait aucunement subi l'effet de l'inflation.

Graphique 7 : Évolution du taux d'émoluments proportionnels pratiqué pour cinq montants de transaction figés en euros constants*



Source : Mission IGF.

Méthode de lecture : pour l'achat du même bien immobilier dont le montant en euros constants serait resté inchangé au niveau de 50 000 € (valeur 2011) entre 1981 et 2011, le taux d'émoluments proportionnels dû au notaire était de 1,55 % en 1985. Il est de 1,59 % en 2011. Entre ces deux années, le taux applicable à un bien de 20 000 € est passé de 2,59 % à 2,33 %. Les taux applicables aux biens supérieurs à 100 000 € sont globalement inchangés.

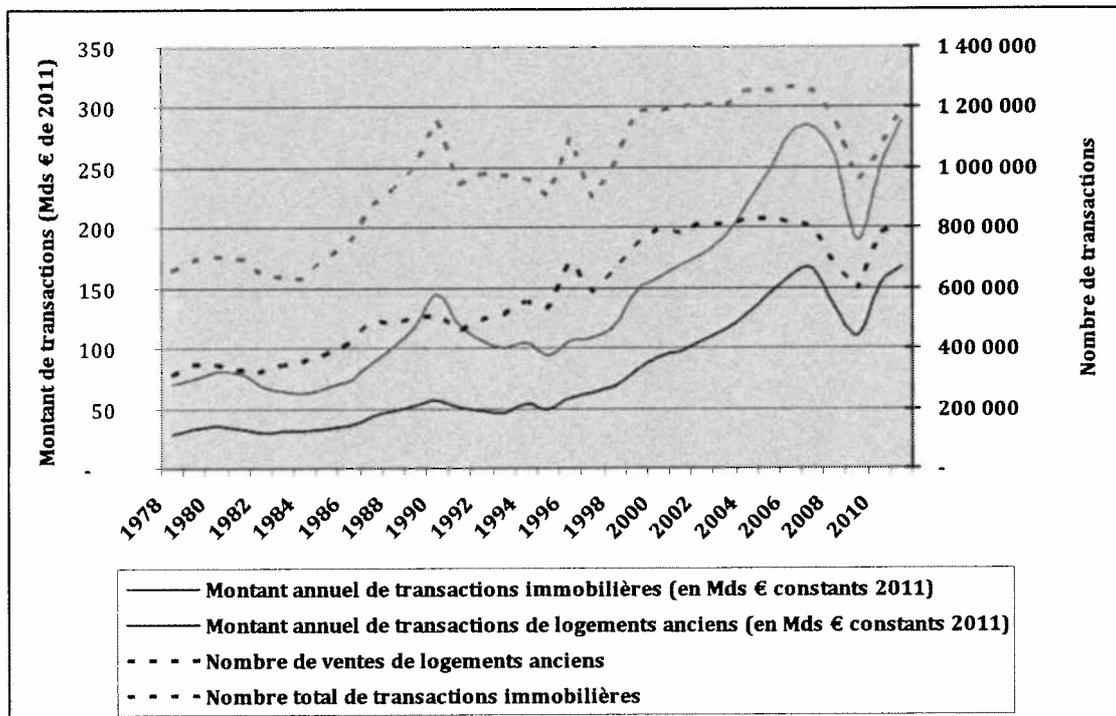
* Aux émoluments proportionnels s'ajoutent des frais forfaitaires, des débours et des taxes (cf. paragraphe 3.2.4 de l'annexe). Le taux de 1,20 % mentionné au tableau 17 intègre, en sus des émoluments proportionnels, les frais forfaitaires du notaire, qui ont été évalués à environ 351 € HT par le conseil supérieur du notariat.

3.2.3.2. Entre 1981 et 2011, le montant moyen et le nombre de transactions immobilières ont crû de respectivement 116 % et 69 %

Sur la période 1981-2011, le montant des mutations immobilières opérées a été multiplié par 3,65 en euros constants (et par 8,52 en euros courants), pour atteindre en 2011 le niveau record de 288 milliards d'euros (dont 167 milliards pour les ventes de logements anciens)²².

²² Source : Friggit, conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD).

Graphique 8 : Volume et montant (en euros constants) des transactions immobilières entre 1978 et 2011



Source : Friggitt (CGEDD), données INSEE-Notaires et mission IGF.

Méthode de lecture : le montant des transactions immobilières est passé de 79 Mds€ en 1981 à 288 Mds€ en 2011 en monnaie constante (euros de 2011), bénéficiant notamment d'un volume de ventes en hausse de 700 000 à 1 200 000 sur la même période.

En tenant compte de l'augmentation des prix en euros constants entre 1981 et 2011 (+108 % pour un logement ancien, environ +116 % pour une transaction immobilière moyenne) et de l'évolution du barème dégressif entre ces deux dates, on peut établir **que pour le même service rendu (rédaction et publication de l'acte d'acquisition du même bien), la rémunération d'un notaire a augmenté de 68 % entre 1981 et 2011 en euros constants** pour une transaction moyenne (« effet prix » positif de 68 % sur la rémunération du notariat).

Le même exercice peut être effectué, à titre d'éclairage, sur les émoluments proportionnels facturés par un notaire en 2000 et 2012 pour l'acquisition du même bien (appartement de 60m² ou maison de 100m²) dans différentes villes de France : Rennes, Lille, Bourges, Clermont-Ferrand et Paris. Les augmentations des émoluments proportionnels sont comprises entre 54 % et 159 % en fonction de l'évolution des prix immobiliers pour chaque ville.

Ces évolutions (+54 % à +159 %) peuvent être mises en relation avec celle de l'inflation (+22 %) et celle des salaires (+40 % pour le SMIC) sur la même période 2000-2012.

Annexe 1

Tableau 18 : Évolution entre 2000 et 2012 du prix de l'immobilier et des émoluments proportionnels dus au notaire pour l'acte de vente, dans différentes villes de France

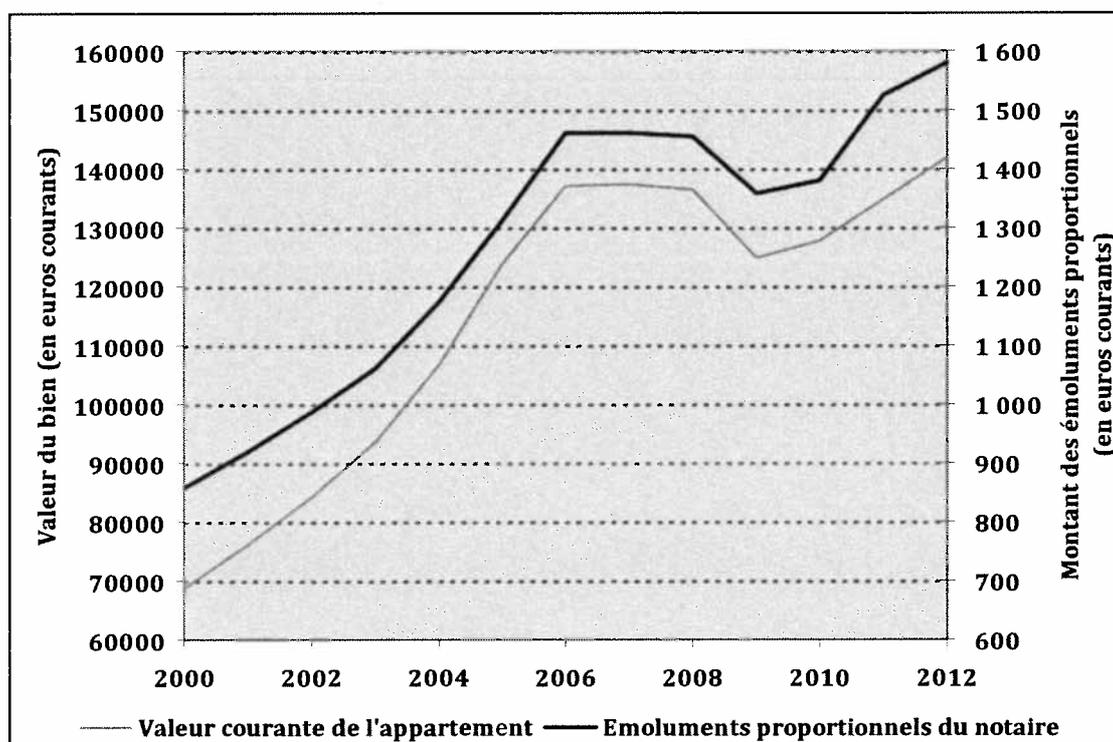
Ville	Type de bien	Prix du bien (en euros courants)			Émoluments proportionnels du notaire liés à un acte de vente (en euros courants)		
		2000	2012	Évolution 2000-2012	2000	2012	Évolution 2000-2012
-	-						
Rennes	Appartement	68 836	141 855	106 %	859	1 582	73 %
	Maison	133 333	260 000	95 %	1 391	2 556	77 %
Lille	Appartement	65 671	182 942	179 %	833	1 921	116 %
	Maison	97 674	210 000	115 %	1 097	2 144	87 %
Bourges	Appartement	46 975	85 545	82 %	678	1 117	54 %
	Maison	87 209	150 000	72 %	1 010	1 649	55 %
Clermont- Ferrand	Appartement	52 207	98 128	88 %	722	1 221	59 %
	Maison	90 686	185 000	104 %	1 039	1 938	77 %
Paris	Appartement	172 603	504 000	192 %	1 715	4 569	159 %

Source : conseil supérieur du notariat pour l'évolution du prix des biens (à partir des prix au m² médians constatés dans les actes de vente), calculs de la mission pour les émoluments proportionnels. Les exemples ont été conçus en retenant une taille de 60m² pour un appartement et de 100m² pour une maison.

Note de lecture : En 2000, un appartement de 60m² à Rennes était vendu à 68 836 €. L'acte de vente réalisé par le notaire était associé à des émoluments proportionnels de 859 €. En 2012, le même appartement est vendu à 141 855 € et donne lieu pour l'acte de vente à 1 582 € de rémunération du notaire.

Aux émoluments proportionnels s'ajoutent dans les deux cas des frais forfaitaires, des débours et des taxes (cf. paragraphe 3.2.4 de la présente annexe).

Graphique 9 : Évolution depuis 2000 du prix d'un appartement de 60 m² à Rennes et des émoluments variables associés à son acquisition (en valeur courante)



Source : INSEE-Notaires, mission IGF.

La profession a également enregistré une augmentation du nombre d'actes d'acquisition immobilière effectués par notaire. La mission a calculé sur la même période 1981-2011 un « effet volume », qui repose sur **la comparaison de l'évolution du nombre de transactions immobilières sur la période 1980-2011 (+69 %)**, avec l'évolution du nombre de notaires sur la même période (+37 %, pour passer de 6686 en 1980 à 9132 en 2011). Le nombre de notaires a crû environ deux fois plus vite que la population française durant les trente dernières années. L'effet volume reste positif : le nombre d'actes par notaire a crû de 24 % entre 1980 et 2011. Cette croissance s'élève à 35 % (au lieu de 24 %) si l'on tient compte des seuls notaires titulaires et associés, et pas des notaires salariés.

3.2.4. Les données du conseil supérieur du notariat portant sur les coûts et les émoluments associés à l'acte de vente d'un bien immobilier de 200 000 € révèlent l'écart entre les coûts engagés par les études et les prix facturés

Le conseil supérieur du notariat (CSN) a remis à la mission les éléments suivants, qui résultent d'une enquête auprès des offices des membres de la commission économique du CSN.

Les émoluments du notaire s'élèvent pour la vente d'un appartement ancien de 200 000 € à 2 484 € hors taxes (soit 1,24 % du prix de vente), répartis en :

- ♦ émoluments proportionnels : 2133 € HT ;
- ♦ émolument fixe (forfait de formalités, 90 unités de valeur) : 351 € HT.

Les droits dus au Trésor Public s'élèvent à 10180 €, les débours à 528 € HT (intervenants extérieurs et pièces administratives), la contribution de sécurité immobilière à 200 € et la TVA à 590 €, soit au total 13 982 € de frais de transaction (6,99 % du prix de vente), dont la part revenant au notaire ne représente qu'une fraction (18 %)

Le **coût de revient du même acte s'élève à 1 545 €** pour un peu moins de 15 heures de travail. Le coût horaire estimé pour chaque intervenant intègre les frais de structure. Il résulte d'une estimation établie par le CSN pour un office de taille moyenne comptant deux associés et 11 salariés.

La moitié du prix de revient (750 €) est imputable d'après les données du CSN à la rémunération du notaire au prorata du temps consacré à l'acte.

Le bénéfice réalisé par l'office sur l'acte est de 939 € (2 484 € - 1 545 €), soit une marge pour l'étude de 38 %, indépendamment du montant qui revient in fine au notaire sur les 750 € de coûts qui lui sont affectés d'après les chiffres du CSN. L'ajout des 750 € à la rémunération d'un notaire qui serait également rédacteur de l'acte conduirait à une rémunération totale de 1 689 €.

Tableau 19 : Répartition des coûts d'une étude de notaire associés à un acte de vente d'un bien immobilier de 200 000 €, d'après le conseil supérieur du notariat

Intervenants	Durée	Coût horaire	Charges
Comptable	1,08	62	67
Notaire assistant	3,58	83	297
Clerc	6,17	62	383
Formaliste	0,83	58	48
Notaire	3,00	250	750
Total des charges	14,66	515	1545

Source : conseil supérieur du notariat.

En retenant les coûts imputables uniquement aux salariés du notaire (795 €), et en conservant les durées de travail communiquées par la profession pour la vente du bien de 200 000 €, la mission a calculé que **l'équilibre financier est établi pour un acte de transaction immobilière d'une valeur d'environ 50 000 €, alors que le montant moyen d'une transaction immobilière est de 235 500 € en 2011.**

3.3. La dégressivité du barème est deux fois moindre en 2011 qu'en 1981, et le barème notarié s'apparente à un taux uniforme dans les zones de prix élevés

La mission ne s'est pas assignée l'objectif de reconstituer l'évolution de la distribution des prix immobiliers en France sur la période d'analyse et n'a eu connaissance d'aucune étude portant sur la distribution des émoluments par acte.

Une étude menée par l'université Paris-Dauphine²³ sur la base des données notariales montre que la hausse des prix de l'immobilier a été encore plus forte pour les segments les moins chers du parc immobilier des douze principales agglomérations françaises, en ville comme en milieu périurbain.

La distribution des biens s'est *a priori* stabilisée, voire resserrée autour d'une moyenne en hausse. Dès lors, l'augmentation des prix constants de l'immobilier et la stabilité du barème réglementaire sur les trente dernières années (en euros constants) conduisent à une diminution de la proportion d'actes de faible valeur.

L'augmentation en euros constants de la valeur des sous-jacents (biens immobiliers en particulier), sans redéfinition du barème des taux des émoluments proportionnels (en valeurs constantes), signifie également **que la dégressivité autour du prix moyen d'une transaction a été significativement réduite.**

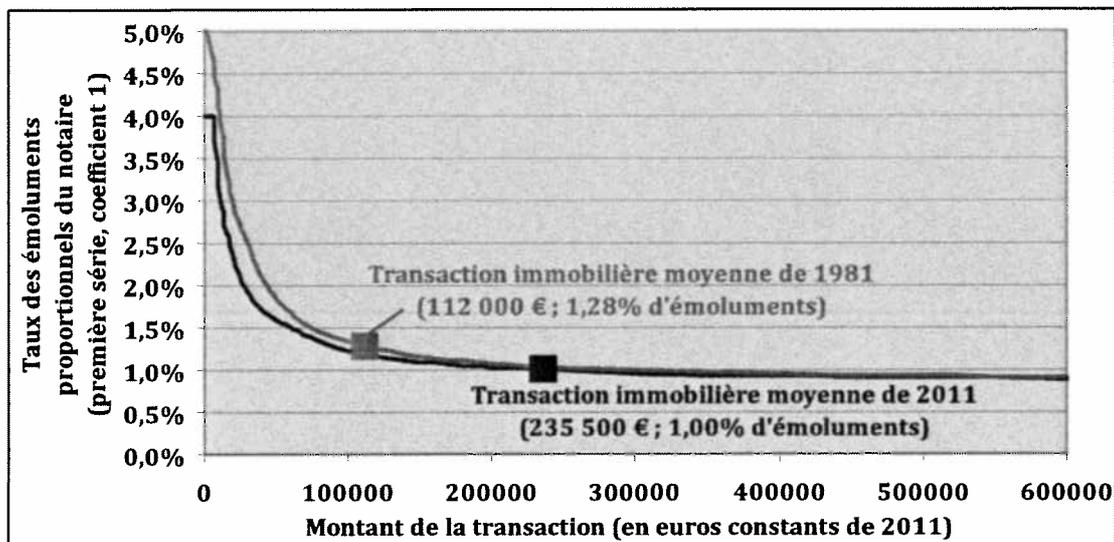
Ainsi, en 1981, le montant moyen d'une transaction immobilière s'élevait à 112 000 € (en équivalent 2011), et était associé à des émoluments de 1 432 € (soit un taux de 1,28 %). Une transaction d'un montant supérieur de 20 % à ce montant moyen se traduisait par un taux d'émoluments **réduit de 6 %** (respectivement augmenté de 9 % pour une transaction inférieure de 20 % à la moyenne).

En 2011, pour une transaction moyenne de 235 500 €, les émoluments ont augmenté de 68 % en valeur constante pour atteindre 2 407 €, soit un taux d'émoluments de 1,00 %. Une transaction d'un montant supérieur de 20 % à ce montant moyen se traduit par un taux **réduit de 3 %** (respectivement augmenté de 4 % pour un montant inférieur de 20 % à la moyenne).

Autour de la valeur moyenne de transaction, la dégressivité est deux fois moindre en 2011 qu'en 1981. Le barème proportionnel réglementaire, censé refléter le coût du service effectué par les notaires, s'apparente en période de prix élevés à un taux uniforme sur les transactions au taux d'environ 1 %. C'est en particulier le cas à Paris et en région Île-de-France, où la hausse des prix a été la plus forte.

²³ Les marchés immobiliers des métropoles françaises, François Cusin et Claire Juillard, éditions du Notariat.

Graphique 10 : La dégressivité du barème des émoluments proportionnels a été divisée par deux entre 1981 et 2011 autour d'une transaction moyenne



Source : Mission IGF.

3.4. En l'absence de liberté d'installation, le prix des études de notaire croît et contribue à l'augmentation des tarifs

Lorsque leur nombre est limité, la valeur des autorisations d'exercer (offices ou parts d'offices dans le cas des notaires) s'accroît dans le cas d'une demande croissante sans ajustement efficace du niveau de l'offre par le régulateur. La croissance de la population française et celle, plus forte encore, des volumes de transaction, se traduisent par une telle demande croissante en services notariés.

Réciproquement, le niveau élevé du prix des études génère une pression à la hausse des prix (libres ou réglementés) en vue de leur remboursement. Le capital remboursé chaque année ne représente pas une dépense mais bien une épargne (même si elle est forcée) des professionnels, constituée au prix de tarifs maintenus artificiellement élevés par ce biais. Aux revenus parfois conséquents de ces professionnels s'ajoute ainsi une épargne progressive, voire une plus-value réalisée sur le montant de l'étude au moment de sa cession.

La valeur d'un office de notaire est déterminée par rapport au chiffre d'affaires annuel réalisé en moyenne durant les dernières années d'exercice, affecté d'un coefficient qui dépend de la localisation et fluctue autour de 1.

Ce coût d'entrée conséquent peut néanmoins être financé par des personnes ne disposant pas d'un patrimoine personnel important, du fait des revenus importants générés par les études. En sus du réseau bancaire classique, les notaires bénéficient de prêts d'installation de la part de la Caisse des dépôts et consignations. La caution de l'association notariale de caution (constituée auprès du Conseil Supérieur du Notariat) est requise pour obtenir un tel prêt.

Le tarif réglementaire des notaires prévoit une indexation des émoluments d'une transaction immobilière sur le montant des prix. Sur la période 2001-2011, les données de cession d'offices permettent de constater que la hausse combinée des prix et des volumes de l'immobilier s'est traduite par une augmentation des revenus et du prix des études cédées. En particulier, le revenu moyen a augmenté de 60,8% entre 2001 et 2010, après une baisse ponctuelle en 2008-2009 due au moindre volume de transactions immobilières.

Annexe 1

Le prix d'une étude connaît des évolutions moins marquées. Cette modération est imputable aux modalités de calcul (lissage de plusieurs exercices) et aux contrôles a priori effectués par les représentants de la profession puis par la chancellerie quant au niveau adéquat des prix convenus entre les parties.

Le montant moyen des cessions d'offices, estimé d'après les cessions intervenues sur la période 2005-2008, a atteint 560 000 € pour les offices individuels et 1 700 000 € pour les offices en société²⁴. Sur la période 2009-2011, ces valeurs s'élevaient à 577 000 € et 1 770 000 € respectivement²⁵. Ces évolutions (+3 % et +4 %) sont à interpréter avec précaution, l'échantillon ayant fait l'objet de cessions pouvant différer sensiblement entre ces deux périodes.

En moyenne, l'accès à un office **en tant qu'associé ou titulaire unique supposait un investissement moyen du nouvel entrant de 652 831 € en 2011, contre 574 806 € en 2005 (soit une croissance de 12,2 %)**.

Tableau 20 : Évolutions du bénéfice et du prix courants moyens d'une étude de notaire, rapportés à un professionnel

Année	Bénéfice moyen par notaire (en €)	Nombre de professionnels de l'échantillon	Prix moyen d'acquisition de capital par notaire (en €)	Nombre de professionnels de l'échantillon
2001	203 416	2321	-	-
2002	212 322	3010	-	-
2003	230 621	3482	-	-
2004	263 533	3592	-	-
2005	292 506	3714	574 806	816
2006	312 982	3404	637 694	902
2007	317 518	2767	683 052	989
2008	275 789	2041	653 742	851
2009	225 661	1289	621 620	878
2010	327 036	402	645 079	1 036
2011	-	-	652 831	875
Évolution 2005-2010	11,8 %	-	12,2 %	-
Évolution 2001-2010	60,8 %	-	-	-

Source : Calculs de la mission à partir de données de la direction des affaires civiles et du sceau du ministère de la justice portant sur les cessions d'offices individuels et de parts de sociétés.

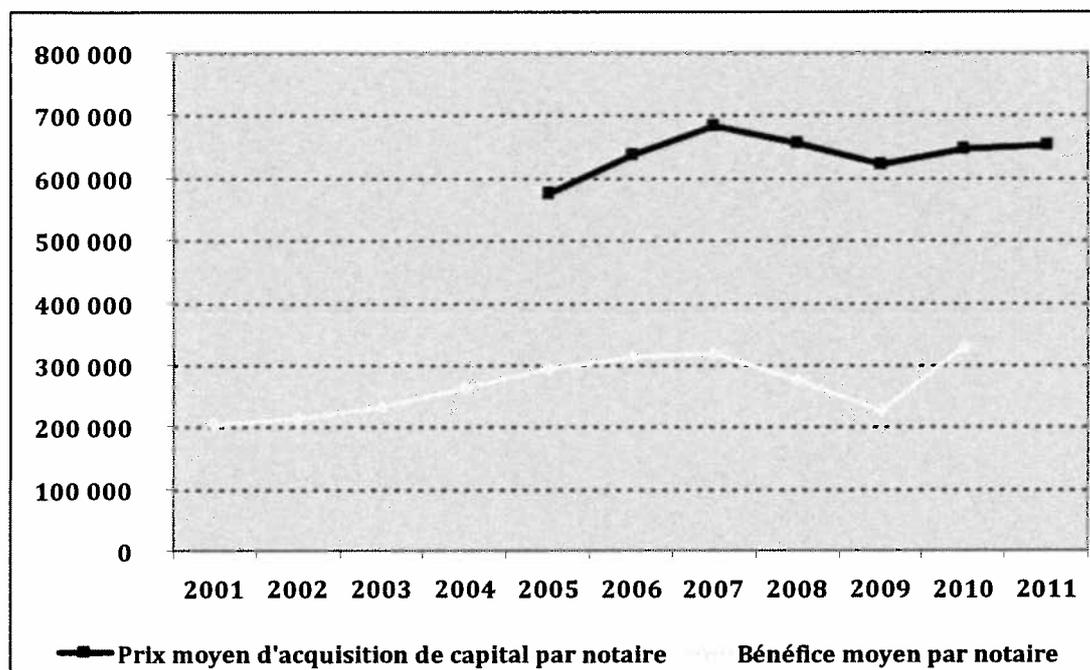
Le bénéfice moyen correspond à la moyenne glissante des trois années avant la cession, tandis que le prix moyen d'acquisition résulte des cessions intervenues effectivement dans l'année.

Le prix moyen d'acquisition du capital par un nouvel entrant correspond soit au prix total de l'office individuel, soit au prix d'une société au prorata des parts détenues en moyenne par associé. Il correspond ainsi au montant moyen à acquitter pour accéder à la profession, par l'un ou l'autre biais.

²⁴ Source : Étude d'impact du projet de loi de modernisation des professions judiciaires et juridiques réglementées, Assemblée Nationale, mars 2010.

²⁵ Source : Direction des affaires civiles et du sceau du ministère de la justice.

Graphique 11 : Évolutions du bénéfice et du prix courants moyens d'une étude de notaire, rapportés à un professionnel



Source : *ibid.*

La patrimonialité des offices, assise sur le droit de présentation, crée trois types de difficultés :

- ♦ une difficulté de principe, portant sur sa base réglementaire (avec des incertitudes plus marquées encore sur la légitimité de prendre en compte les activités hors monopole pour valoriser l'office) ;
- ♦ l'augmentation des volumes et prix de l'immobilier se traduit, pour un nombre d'offices limité par l'administration, par celle des droits d'accès effectif à la profession ;
- ♦ les barrières croissantes à l'entrée sont associées pour les nouveaux entrants par l'espoir de revenus suffisamment élevés pour rembourser les prêts consentis. Elles génèrent un effet à la hausse sur le tarif des notaires, au motif d'assurer l'équilibre de financement du rachat de la charge des derniers entrants (sur une durée de quinze ans en moyenne).

Afin d'étayer le premier point, la mission s'appuie sur la circulaire du 26 juin 2006 relative à la constitution des dossiers de cessions des offices publics et/ou ministériels. Elle exprime clairement l'incertitude réglementaire qui entoure le versement associé au droit de présentation : « *il a toujours été admis par la doctrine et la jurisprudence — encore que l'article 91 de la loi du 28 avril 1816 [qui en constitue le fondement supposé] ne l'ait pas expressément spécifié— que le droit de présentation comportait au profit du cédant ou de ses ayants droit une contrepartie financière, ou économique. C'est ce qu'on a coutume d'appeler la finance de l'office. Cette finance en réalité, ne représente pas la valeur du droit de présentation — qui est incessible par définition puisqu'il est un des attributs de la fonction d'officier public et/ou ministériel — mais celle de l'engagement, pris par le cédant d'user de son droit de présentation, en faveur du cessionnaire* ».

Annexe 1

Suite à l'arrêt rendu par la première chambre civile de la Cour de cassation le 30 mars 2005 (arrêt de cassation partielle n° 623 FS-P+B), présenté au paragraphe 2.2.2 du présent rapport, la mission émet des réserves sur la possibilité de valoriser dans la « finance » de l'étude les activités exercées hors monopole. Sans données chiffrées portant sur leur part dans le chiffre d'affaires des charges vendues et sur les valorisations associées, il n'a cependant pas été possible de quantifier le poids des activités hors monopole dans la « finance ».

Les difficultés liées au troisième point illustrent une confusion entre charges et constitution d'une épargne, certes forcée, par remboursement d'un capital. Dans le système actuel, les notaires constituent durant la période de remboursement de l'emprunt une épargne conséquente correspondant au prix de l'étude en euros constants (avec d'éventuelles plus-values en fonction du cycle d'activité).

3.5. L'écart de rémunération entre les différents statuts de notaire diplômé n'est pas justifié par la différence de compétence ou de responsabilité

En fonction de sa volonté ou de sa capacité à accéder au capital d'une structure, un diplômé candidat à l'entrée dans le notariat connaîtra des niveaux de rémunération variables. Trois principaux statuts d'exercice coexistent :

- ♦ exercice limité de la profession en dépit des compétences acquises (diplôme et stage professionnalisant), dans l'attente d'une nomination officielle par l'administration de tutelle (cas d'un notaire assistant, souvent appelé clerc de notaire en dépit de l'obtention effective du diplôme) ;
- ♦ exercice en pleine responsabilité de la profession, en tant que salarié (par choix, ou par impossibilité d'accéder au capital d'une structure en raison de leur nombre limité) ;
- ♦ exercice en tant que titulaire de l'autorisation ou en tant que titulaire d'un office.

Les trois statuts (assistant, salarié, titulaire) sont associés à la même formation et au même diplôme.

La rémunération moyenne d'un notaire assistant est comprise entre 1 600 € et 2 200 € nets par mois (pour une formation de type bac+7), contre environ 4 000 € pour un notaire salarié (une fois nommé par le garde des sceaux) et 16 000 € environ par mois pour le titulaire d'un office unipersonnel (21 000 € nets par mois pour un associé de société).

A diplôme égal et responsabilités égales à celles du titulaire, la rémunération d'un notaire salarié est quatre fois inférieure à celle d'un titulaire.

La prise de risque associée à l'exercice libéral justifie une différence de rémunération par rapport au salariat. Le remboursement du prix d'acquisition d'une étude ou d'une licence ne devrait pas en revanche rentrer en considération, à partir du moment où le reste à vivre est suffisant et où ce prix constitue une épargne personnelle forcée et non une dépense.

Tableau 21 : Moyenne des rémunérations nettes mensuelles en fonction du statut

Profession	Notaire assistant (diplômé mais non nommé par l'administration)	Notaire salarié	Notaire titulaire ou associé d'une structure
Notaire	2 000 €	4 000 €	16 000 €

Source : Mission IGF, d'après les rencontres avec les représentants des professionnels, l'analyse des conventions collectives et les données fiscales de la DGFIP au titre de l'exercice 2010.