



ZENTRUM FÜR
EUROPAISCHE RECHTSPOLITIK
AN DER UNIVERSITÄT BREMEN

Centre de Politique Juridique Européenne /
Centre for European Law and Politics (ZERP)
Université de Brême

Christoph U. Schmid (Coordonnateur juridique et général)

International Real Estate Business School (IREBS)
Université de Ratisbonne

Steffen Sebastian (Coordonnateur économique)
et Gabriel S. Lee

Université de Vienne, Institut für Staatswissenschaft / Department
of Government

Marcel Fink

Institut für Höhere Studien /
Institute for Advanced Studies (IHS), Vienne

Iain Paterson

Etude

COMP/2006/D3/003

**Résumé d'une étude juridique et économique
comparative sur le marché des services de
transfert de biens au sein de l'UE**

Décembre 2007

Table des matières

1.	Introduction	2
2.	Partie I de l'étude : la partie juridique	5
2.1	Les différents modèles de réglementation	5
2.2	Les types de réglementation restrictive et leurs justifications	6
3.	Partie II de l'étude : la partie économique	10
3. 1.	Indices de réglementation	11
3. 2.	Coûts de transaction	13
3. 3.	Évaluation du service	19
3. 4.	Analyse économétrique	21
4.	Études de cas	28
4.1	Angleterre et Pays de Galles : système d'avocats et de rédacteurs agréés d'actes de transfert de biens.....	28
4.2	L'Allemagne : système notarial latin	29
4.3	Les Pays-Bas : système notarial déréglementé.....	30
4.4	La Suède : système d'agents immobiliers agréés.....	32
5.	Conclusions et route à suivre	33

1. Introduction

1 La Commission européenne s'attache à promouvoir la réforme et la modernisation des réglementations restrictives dans le secteur des services professionnels depuis 2002. Dans un premier temps, des recherches ont été réalisées. Elles incluent une étude indépendante des réglementations en matière de services professionnels effectuée par l'Institut des études supérieures (IHS) de Vienne et publiée en mars 2003¹). Cette dernière souligne les importantes disparités de niveaux de réglementation au sein de l'UE et révèle des liens entre la réglementation excessive et l'inefficacité économique. Sur la base de l'étude de l'IHS et d'autres travaux d'enquête, la Commission a ensuite publié deux rapports de politique² qui résument la position de la Commission sur la réforme ou la modernisation de la réglementation professionnelle spécifique et les règles des professions. Si la Commission n'est pas opposée à toutes les réglementations des services professionnels puisqu'il existe des arguments légitimes en faveur de certaines réglementations dans ce secteur (protection des intérêts du consommateur ou sauvegarde de l'indépendance et de l'intégrité d'une profession par exemple), la Commission avance qu'une réglementation restrictive doit être soumise à un test strict de proportionnalité. Ce qui signifie qu'elle se justifie uniquement si elle sert un objectif d'intérêt public clairement défini, si elle est objectivement appropriée pour atteindre cet objectif et si les moyens mis en œuvre sont les moins restrictifs possible de la concurrence³. Ceci s'explique par le fait que de telles réglementations éliminent ou limitent la concurrence entre les prestataires de services et réduisent ainsi les incitants des professionnels à travailler de manière efficace par rapport aux coûts, baisser les prix, améliorer la qualité ou offrir des services innovants. Néanmoins, une grande partie des réglementations professionnelles actuelles échouent à ce test.

1 L'étude est disponible à l'adresse suivante:

http://ec.europa.eu/comm/competition/sectors/professional_services/studies/studies.html

2 Le Rapport sur la concurrence dans le secteur des professions libérales (COM (2004) 83) du 9 février 2004 et la Communication de la Commission "Services professionnels – Poursuivre la réforme" (COM (2005) 405) du 5 septembre 2005 sont disponibles à l'adresse suivante:

http://ec.europa.eu/comm/competition/sectors/professional_services/reports/reports.html

3 Voir que par exemple les affaires jointes de la CEJ C-94/04 et 202/04 Cipolla et Macrino, par. 64.

- 2** Afin d'explorer l'impact économique d'une telle réglementation professionnelle restrictive sur des marchés spécifiques, la Commission a choisi d'examiner plus en détail un marché clé - celui des services de transfert de biens (c'est-à-dire les services liés à l'achat et la vente de terrains et d'immeubles) – en mettant plus particulièrement l'accent sur les services juridiques liés à des transactions immobilières. Ce marché revêt évidemment un intérêt direct pour les consommateurs et présente une importance économique globale élevée. En effet, 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. En outre, les biens fonciers et immobiliers représentent entre la moitié et les trois quarts de la richesse nationale dans la plupart des économies européennes. Vu la taille importante de ce marché, il est évident que toute réduction des honoraires liés au transfert de biens résultant de réformes pro-concurrentielles généreront des avantages financiers considérables pour les consommateurs partout en Europe.
- 3** En outre, l'inefficacité des systèmes de transfert de biens de certains pays de l'UE est illustrée dans un rapport de la Banque mondiale "Doing Business" de 2005⁴, qui révèle de grandes disparités de coûts et de délais dans l'enregistrement des transferts de biens. Dans d'autres pays de l'UE (dont l'Angleterre et le Pays de Galles, les Pays-Bas et l'Italie), des réformes de déréglementation ont été entreprises ces derniers temps afin de proposer de meilleurs services aux citoyens, aux entreprises et aux consommateurs. Cependant, l'impact économique de la déréglementation dans les services de transfert de biens reste controversé. Tandis que la majorité des économistes prédisent des bénéfices concurrentiels dans ce domaine, certaines voix expriment des inquiétudes quant à la qualité et à l'intégrité des prestataires de services - et plus particulièrement les notaires continentaux de tradition latine – à la suite de ces réformes de déréglementation.
- 4** Dans ce contexte, la DG Concurrence a commandé en août 2006 la présente étude comparative - intégrant une perspective juridique et économique - sur la réglementation des services professionnels et connexes et son impact sur l'efficacité et les performances du marché des services de transfert de biens.

⁴ Ce rapport est disponible à l'adresse:
<http://www.doingbusiness.org/documents/DoingBusiness2005.pdf>

Au total, 21 pays⁵ ont été examinés dans l'étude : Autriche, Belgique, République tchèque, Danemark, Angleterre et Pays de Galles, Finlande, France, Allemagne, Grèce, Hongrie, Irlande, Italie, Luxembourg, Pays-Bas, Pologne, Portugal, Écosse, Slovaquie, Slovénie, Espagne et Suède.

- 5 En termes de méthodologie, l'étude a dans un premier temps rassemblé des informations fiables et détaillées sur la réglementation existant actuellement dans les États membres. Un questionnaire détaillé couvrant des sujets juridiques et économiques a été envoyé à cet effet à des rapporteurs nationaux choisis, dans la plupart des cas des professionnels ou/et universitaires influents. Ce questionnaire était accompagné d'une enquête, à laquelle quelque 700 personnes de 22 pays ont répondu (dont une réponse sur le système américain qui est hors sujet). Il a demandé l'avis des professionnels et des consommateurs sur le choix, la qualité, la rapidité et les coûts des services, ainsi que sur certains problèmes comme les conflits juridiques entre les parties contractantes et entre les parties et les professionnels. Enfin, les parties intéressées et les parties prenantes ont largement été consultées.
- 6 L'étude consiste dans une partie juridique générale, une partie économique et des études de cas sur quatre pays (Angleterre et Pays de Galles, Allemagne, Pays-Bas, et Suède), représentant différents systèmes de réglementation. Les conclusions finales résument les résultats clés de l'étude et élaborent certaines recommandations sur la déréglementation et la réforme de la réglementation des services de transfert de biens en vue de promouvoir un plus grand choix et des services juridiques en matière de transfert de biens plus efficaces par rapport au coût. Des "fiches pays", qui exposent des résultats juridiques et économiques clés, sont également publiées en parallèle à la présente étude. Elles servent de source d'information pour l'étude, bien que d'autres sources aient également été utilisées.
- 7 Il convient de noter également que l'étude n'a nullement pour objectif de rejeter systématiquement toute réglementation des services professionnels, étant donné qu'il existe des arguments légitimes en faveur de certaines réglementations (la protection des consommateurs par exemple). L'étude vise donc à distinguer les réglementations qui favorisent clairement l'intérêt public

⁵ Veuillez noter qu'alors que l'Écosse n'est pas un État membre de l'UE distinct elle a son propre système juridique et est donc analysée comme pays distinct aux fins de la présente étude.

des réglementations qui sont disproportionnées et éliminent ou limitent inutilement la concurrence entre les prestataires de services.

2. Partie I de l'étude : la partie juridique

8 L'analyse juridique débute par un aperçu de l'intervention, qu'elle soit obligatoire, habituelle ou occasionnelle, des différents types de professionnels impliqués dans l'achat et la vente de biens immobiliers. Elle se focalise ensuite plus étroitement sur les professions impliquées dans les services juridiques de transfert de biens et sur le contexte réglementaire dans lequel ils travaillent. Deux conclusions en ressortent : primo, quatre modèles de réglementation différents peuvent être distingués, et secundo, les justifications avancées pour des réglementations existantes montrent de nombreux exemples de réglementations excessives incompatibles avec le principe de proportionnalité.

2.1 Les différents modèles de réglementation

9 Afin de comparer et d'évaluer les différents systèmes de réglementation, l'étude classe les systèmes des différents États membres examinés dans quatre modèles de réglementation distincts :

10 Le **système notarial latin traditionnel et fortement réglementé**, qui reflète le caractère public des activités notariales. Ce modèle se retrouve dans la grande majorité des pays européens continentaux comme l'Espagne, le Portugal, la France, l'Italie, le Luxembourg, la Belgique, l'Allemagne, la Pologne, l'Autriche et la Slovénie. En outre, il existe également un système notarial latin en Grèce et en Hongrie mais ces pays ont été classés comme hybrides aux fins de la présente étude car la présence supplémentaire d'un ou deux avocats est également requise dans une transaction standard. Le modèle notarial latin se caractérise par l'intervention obligatoire de notaires, même si la nature de l'intervention (contrat et acte notarié de transfert, uniquement acte notarié ou seulement authentification de signatures) diffère fortement. Épinglons également d'autres caractéristiques importantes, comme le *numerus clausus* des professionnels, les honoraires imposés et la réglementation stricte sur le comportement sur le marché.

11 Le **système notarial néerlandais déréglementé**, qui reflète une vision plus moderne du notaire en tant qu'entrepreneur privé exécutant des tâches publiques. Ce modèle se distingue par l'absence de *numerus clausus*, des

honoraires négociables, et des réglementations de structure de marché et de comportement généralement moins strictes.

- 12** Le **système d'avocats** existant au Royaume-Uni et en Irlande, en République tchèque et en Slovaquie et - dans une moindre mesure - en Autriche (où tant les notaires et que les avocats sont fortement présents sur le marché). Ce système d'avocats se caractérise par le contrôle de qualité des professionnels via la délivrance de licences et des examens professionnels uniquement, des honoraires négociables et des réglementations de niveau moindre sur la structure de marché et le comportement sur ce marché.
- 13** Le **système scandinave d'agents immobiliers agréés** selon lequel les agents immobiliers fournissent également des services juridiques. Ce modèle se caractérise également par le contrôle de qualité des professionnels via des examens professionnels et la délivrance de licences uniquement, des honoraires négociables et des réglementations de niveau moindre sur la structure de marché et le comportement sur ce marché. Ce système est appliqué en Suède, en Finlande et au Danemark, chaque pays ayant des caractéristiques propres.

2.2 Les types de réglementation restrictive et leurs justifications

- 14** L'étude évalue les justifications des réglementations professionnelles restrictives. Elle considère en détail les arguments avancés par les régulateurs nationaux et les associations professionnelles pour justifier :
- L'intervention obligatoire d'un notaire ou d'un avocat dans le transfert de biens.
 - L'octroi de droits exclusifs à certaines professions pour le transfert de biens.
 - Le *numerus clausus* et les lieux d'implantation imposés.
 - Les honoraires imposés.
 - La réglementation de comportement sur le marché (y compris la structure d'entreprise, la coopération interprofessionnelle et la publicité).
- 15** Elle arrive à la conclusion que, soumis à une évaluation critique et à un test de proportionnalité, la plupart des arguments avancés (si pas tous) pour justifier des restrictions peuvent être réfutés.

- 16** Elle constate que la réglementation des notaires latins pose le plus de problèmes en matière de marchés libres et sans distorsion et en matière d'application de la législation communautaire sur le marché intérieur et, dans une certaine mesure, du droit de la concurrence communautaire. En partant du principe que les services notariaux de transfert de biens n'entrent pas dans l'exercice du pouvoir public exempté de l'application du traité CE, d'importantes parties de leurs réglementations se révèlent injustifiables en vertu du principe de proportionnalité.
- 17** Primo, **l'intervention obligatoire** de professionnels juridiques ne peut être proportionnelle pour des raisons de protection des consommateurs et de sécurité juridique lorsqu'elle s'étend à la rédaction du contrat (comme c'est le cas en Allemagne, Pologne, Grèce et Hongrie). Ceci s'explique par le fait qu'il est difficile de voir comment les droits des consommateurs sont adéquatement protégés dans les systèmes notariaux actuels où l'intervention obligatoire se limite à la rédaction de l'acte notarié du transfert de biens (Espagne, Pays-Bas par exemple), au processus d'enregistrement (France et Belgique par exemple) ou à l'authentification des signatures (Slovénie, Slovaquie par exemple). En effet, si le contrat est rédigé par les parties elles-mêmes, ou par un tiers (l'agent immobilier par exemple), il peut exister des dangers considérables pour l'acheteur, par exemple sur l'existence et la portée des garanties et des charges. Le contrôle postérieur par un professionnel d'un contrat qui est déjà contraignant, et a pu également déjà impliqué le transfert de biens à enregistrer, ne constitue certainement pas une solution appropriée pour assurer la protection des consommateurs. Au contraire, l'intervention obligatoire d'un professionnel (dans la procédure d'enregistrement par exemple) pourrait même induire en erreur un consommateur qui s'estime protégé en pensant qu'un professionnel digne de confiance vérifiera et contrôlera minutieusement tous les aspects de la transaction, alors qu'en réalité, un contrôle postérieur ne sera jamais entièrement efficace. Cette constatation permet donc d'ébranler sensiblement l'argument de protection des consommateurs utilisé par beaucoup d'États membres en faveur d'une intervention obligatoire par les notaires latins et donc de l'octroi aux notaires des droits exclusifs étendus en matière de transfert de biens. Dans une certaine mesure, cette critique s'applique également à des pays comme l'Allemagne où un notaire doit rédiger le contrat, mais ne se charge généralement pas de tous les aspects légaux d'une

transaction comme les permis de construire et d'autres provisions en matière de répartition en zones et de construction.

- 18** D'une manière plus générale, on peut se demander si l'intervention obligatoire de professionnels juridiques est effectivement nécessaire dans les transactions de biens standard. Comme le démontrent des pays comme la Suède et l'Autriche, il est possible à des consommateurs informés de s'occuper eux-mêmes de contrats et procédures standard en remplissant des formulaires préétablis (mis à disposition par des associations de logement ou le Ministère de la Justice) et en demandant personnellement l'enregistrement. D'autant plus que la quasi-totalité des contrats d'achat doivent être présentés à des banques et au cadastre, qui les vérifient soigneusement. Indépendamment de cela, l'intervention obligatoire, par exemple par des notaires, ne se justifie pas dans des transactions commerciales plus importantes dans lesquelles toutes les parties sont généralement représentées par des avocats et même dans certaines transactions de consommateur où il est habituel dans certains pays de l'UE que les consommateurs recourent à un avocat pour représenter leurs intérêts.
- 19** Secundo, les **droits exclusifs** des notaires en matière de transfert de biens ne se justifient pas. Ce qui ne signifie pas que le titre professionnel de notaire - qui peut être synonyme de compétence et d'expérience élevées - ne peut pas être protégé. Etant donné que les transactions immobilières sont dans une large mesure standardisées, les avocats possédant une licence en droit général et une formation juridique, ainsi que les professionnels spécialisés tels que les rédacteurs agréés d'actes de transfert de biens de style anglais ou les agents immobiliers agréés de style scandinave devraient également être admis.
- 20** Tertio, le **numerus clausus** et les **lieux d'implantation imposés** - qui ont pour conséquence un nombre de professionnels nommés inférieur à ce que le marché pourrait véritablement supporter - sont très difficiles à justifier. Une couverture géographique adéquate des services juridiques de transfert de biens pourrait être obtenue en admettant d'autres professionnels avec une formation juridique adéquate (comme les avocats, les rédacteurs agréés d'actes de transfert de biens de style anglais ou les agents immobiliers agréés de style scandinave) également comme recommandé ici, ou – si cela n'était pas désiré – par une intervention de l'Etat (comme des compléments de revenu aux candidats notaires disposés à s'établir dans des régions insuffisamment couvertes).

- 21** Le quatrième élément de la réglementation notariale – les **honoraires imposés** – rencontre des objections semblables. L'argument du subventionnement croisé (c'est-à-dire que les notaires ont besoin d'honoraires plus élevés pour les transactions de haute valeur pour compenser les honoraires modestes des transactions de faible valeur) ne justifie pas valablement leur utilisation, puisqu'il est impossible de pratiquer un subventionnement croisé de manière équitable et ciblée. En effet, les transactions avec "subventionnement croisé" de valeurs faibles et élevées, dans des domaines juridiques subventionnés et lucratifs, ne sont pas du tout réparties de manière plus ou moins équitable entre les professionnels. Afin de garantir la prestation de services à des coûts abordables aux groupes vulnérables de consommateurs, un État devrait donc à nouveau recourir aux subventions directes pour ce groupe ou à la réglementation ciblée des prix (par exemple des prix maxima pour des affaires de droit de la famille pour les groupes à faibles revenus).
- 22** En outre, les honoraires imposés ne peuvent pas non plus se justifier par des préoccupations de qualité, puisqu'il n'existe pas de corrélation fiable entre les honoraires imposés et la qualité. Il y a par contre d'autres mécanismes qui sont plus étroitement liés à la volonté d'un professionnel de délivrer la qualité appropriée, comme les exigences subjectives d'accès à la profession, les règles professionnelles d'honneur et de déontologie, la réputation, la pression des pairs, les règles disciplinaires contrôlées par les associations professionnelles et les procédures de plainte efficaces pour les consommateurs, ainsi que le danger de la responsabilité encourue.
- 23** Le dernier argument sur lequel les honoraires imposés se basent - l'information d'honoraires et la transparence - peut également être assuré par des moyens moins restrictifs. Citons notamment la publication d'informations sur les prix historiques et basées sur des études provenant de parties indépendantes (comme les associations de consommateurs) ou des autorités d'État.
- 24** En ce qui concerne d'autres types de réglementation de comportement sur le marché des notaires latins (sur la forme d'entreprise, la coopération interprofessionnelle et la publicité) d'autres exemples de réglementations excessives incompatibles avec le principe de proportionnalité ont été mis au jour. Tous les autres modèles de réglementation (les notaires déréglementés de style néerlandais, les avocats et les agents immobiliers agréés) posent moins de problèmes du point de vue de la liberté de marché et du droit communautaire du marché intérieur et de la concurrence.

3. Partie II de l'étude : la partie économique

25 La théorie économique est claire en matière de prix et de marchés concurrentiels : toute réglementation menant à un manque de concurrence engendrera des prix plus élevés. L'industrie des services de transfert de biens ne constitue pas une exception : les honoraires pour les services juridiques devraient baisser avec une déréglementation appropriée. La théorie n'est toutefois pas claire sur l'effet de la déréglementation en ce qui concerne la qualité du service fourni. Deux écoles de pensées sur la déréglementation et la qualité des produits ou des services s'affrontent. L'école du marché libre argue qu'une concurrence plus élevée provoquera un changement tant du prix que de la qualité en faveur du consommateur. L'autre école affirme que les participants au marché ne se feront concurrence que sur les prix et offriront un service de moindre qualité. Selon cette dernière école, la concurrence réduira non seulement les prix mais également la qualité en raison des informations asymétriques entre les vendeurs et les acheteurs (les consommateurs sont incapables ex ante d'évaluer la qualité des services et incapables de juger le besoin d'un service de haute qualité et/ou la qualification du fournisseur du service juridique). Plutôt que de laisser les forces du marché déterminer la qualité des services commercialisés, les défenseurs de la réglementation font souvent valoir que la réglementation est nécessaire pour fournir un niveau élevé de qualité pour le bien des consommateurs.

26 L'objectif de l'analyse économique suivante de l'étude est d'examiner empiriquement comment la réglementation affecte le marché des services juridiques de transfert de biens. Plus spécifiquement, nous avons analysé les effets de la réglementation sur les honoraires juridiques, la qualité et d'autres éléments d'efficacité du marché pour les marchés de transfert de biens des 21 pays de l'UE de l'étude. À des fins de recherche, nous devons tout d'abord mesurer trois éléments du marché de transfert de biens : la réglementation, la qualité des services et les honoraires. Afin de saisir quantitativement le degré de réglementation, nous avons utilisé les informations sur les différents modèles de réglementation fournies par les rapporteurs nationaux de 21 pays de l'UE. Les différents éléments de réglementation sont condensés dans trois sous-indices : un indice de réglementation d'accès au marché (MERI = Market Entry Regulation Index), un indice de réglementation de comportement sur le marché (MCRI = Market Conduct Regulation Index) et un indice d'intervention obligatoire (MII = Mandatory Intervention Index). Tous ces indices forment

ensemble un indice de réglementation global (ORI = Overall Regulation Index). Pour mesurer la qualité globale du service, nous avons développé des variables quantitatives sur quatre sujets d'évaluation de Service - à savoir le choix, la qualité, la certitude, et la rapidité - qui forment ensemble un indice moyen d'évaluation du service global (OSA = Overall Service Assessment Average Index). Les honoraires sont relativement aisés à mesurer en termes absolus, mais il convient de prendre également en considération les différents environnements économiques des marchés nationaux des biens. Nous avons donc analysé non seulement les honoraires pour des biens de valeur différente (100 000 €, 250 000 € et 500 000 €) mais aussi les honoraires de transfert d'un bien moyen pour chaque marché national. Ces honoraires sont alors encore ajustés selon le niveau des prix et les revenus nets, produisant ainsi une série de six honoraires pour chaque pays. Enfin, nous avons analysé la relation entre les indices de réglementation, les indices d'évaluation de service et les honoraires des services juridiques selon diverses méthodes économétriques classiques, c'est-à-dire des corrélations ainsi que des régressions simples⁶.

- 27** Nous avons démontré que le bien-être du consommateur était accru dans les systèmes déréglementés, tandis que les systèmes notariaux latins fortement réglementés avec des prix imposés et *numerus clausus* résultaient dans un inconvénient majeur pour le consommateur (des prix plus élevés) sans aucun gain de qualité à l'avenant.

3. 1. *Indices de réglementation*

- 28** Afin de saisir la structure essentielle des services de transfert de biens dans les pays de l'UE présentant différents modèles de réglementation (notaire latin, avocats, etc.), quatre indices de réglementation pour chaque pays et chaque profession fournissant des services juridiques de transfert de biens ont été composés. Chaque indice va de "0" (aucune réglementation) à "6" (degré le plus élevé de réglementation). La méthodologie repose sur les indices largement utilisés de réglementation des services professionnels développés à l'IHS (2003), qui ont été spécifiquement adaptés, et étendus, aux tâches de transfert de biens.

⁶ Les régressions sont utilisées pour quantifier la relation entre une variable et les autres variables dont on pense qu'elles peuvent l'expliquer; les régressions peuvent aussi identifier l'étroitesse et la bonne détermination de la relation.

- 29** Outre l'indice de réglementation d'accès au marché (MERI) et l'indice de réglementation de comportement sur le marché (MCRI), l'intervention contraignante des professions juridiques dans les transactions immobilières est reflétée dans un indice d'intervention obligatoire (MII). De plus, les réglementations et instruments spécifiques de contrôle de qualité sont repris dans un indice de protection des consommateurs (CPI = Consumer Protection Index) pour chaque profession pertinente dans chaque pays.
- 30** Ces indices de réglementation fournissent non seulement des échelles communes de comparaison du niveau de réglementation des systèmes de transfert de biens entre les pays, mais également des données quantitatives fondamentales pour une analyse économétrique plus poussée.
- 31** Sur la base des indices de réglementation de chaque profession pertinente, des indices de réglementation globaux pour chaque pays/système ont été calculés via une pondération interprofessionnelle (selon les structures de marché respectives des différents pays). Les indices MERI et MCRI sont de loin les plus restrictifs dans le groupe de pays des notaires latins, alors que des règles beaucoup plus libérales sont en place dans les régimes dominés par les avocats et les agents immobiliers agréés. Les Pays-Bas constituent un exemple paradigmatique d'un système notarial latin déréglementé. Les différences entre les systèmes notariaux et les trois autres groupes apparaissent encore plus visiblement (dans les trois modèles de pondération) quand l'indice d'intervention obligatoire (MII) est également pris en compte.
- 32** Concernant l'indice de protection des consommateurs (CPI), les Pays-Bas présentent l'un des niveaux les plus élevés et le niveau moyen pour les groupes des pays "avocats" et "notaires" est quasi similaire. L'indice CPI moyen dans les pays scandinaves est légèrement inférieur à celui des trois autres groupes, ce qui s'explique principalement par les évaluations d'un seul pays, la Finlande.
- 33** La pertinence de nos indices a été testée par rapport à des modèles alternatifs plausibles. Le résultat est que, globalement, les deux modèles alternatifs de pondération confirment dans une large mesure les résultats originaux obtenus avec nos indices de réglementation. En d'autres termes: la sensibilité à différentes formes de pondération est faible dans nos indices de réglementation. Ce qui assoit la validité et la robustesse des indices de réglementation calculés selon notre modèle de pondération. Il n'y a pas d'importants écarts de résultats causés par des "pondérations subjectives"

particulières. Le **tableau 1** résume les indices pour les 21 pays de l'Union qui font partie de l'étude.

Tableau 1 : Indices de réglementation globaux pour les services juridiques de transfert de biens : quatre "mondes de réglementation"

Group		MERI Market Entry	MCRI Market Conduct	MERI +MCRI	MII Mandatory Intervention	MERI +MCRI MII	CPI Consumer Protection
Hybrid	Greece	6.0	6.0	12.0	6.0	18.0	2.4
	Hungary	3.3	2.3	5.6	4.0	9.6	3.0
N	Luxembourg	5.4	n.a.	n.a.	4.0	n.a.	2.3
	Portugal	5.0	6.0	11.0	4.0	15.0	4.5
	Belgium	5.7	5.0	10.7	4.0	14.7	4.7
	Poland	5.6	4.7	10.3	4.0	14.3	3.2
	France	5.1	5.2	10.3	4.0	14.3	5.2
	Germany	5.7	4.5	10.2	4.0	14.2	5.3
	Italy	5.4	4.7	10.1	4.0	14.1	5.6
	Spain	4.8	5.2	10.0	4.0	14.0	4.4
	Slovenia	4.9	5.0	9.9	2.0	11.9	5.0
	Austria	5.9	3.2	9.0	2.0	11.0	5.9
	<i>Average</i>	<i>5.3</i>	<i>4.8</i>	<i>10.2</i>	<i>3.6</i>	<i>13.7</i>	<i>4.6</i>
D	Netherlands	1.9	1.2	3.1	4.0	7.1	5.6
	<i>Average</i>	<i>1.9</i>	<i>1.2</i>	<i>3.1</i>	<i>4.0</i>	<i>7.1</i>	<i>5.6</i>
L	Czech Republic	3.8	3.6	7.4	2.0	9.4	3.4
	Slovakia	2.9	2.9	5.8	0.0	5.8	2.8
	Ireland	2.0	1.3	3.3	0.0	3.3	4.5
	Scotland	1.9	1.0	2.9	0.0	2.9	5.0
	England/Wales	2.0	0.8	2.8	0.0	2.8	4.5
	<i>Average</i>	<i>2.5</i>	<i>1.9</i>	<i>4.4</i>	<i>0.4</i>	<i>4.8</i>	<i>4.0</i>
S	Denmark	2.0	0.8	2.8	0.0	2.8	4.0
	Sweden	1.2	0.0	1.2	0.0	1.2	4.4
	Finland	0.5	0.0	0.5	0.0	0.5	2.1
	<i>Average</i>	<i>1.2</i>	<i>0.3</i>	<i>1.5</i>	<i>0.0</i>	<i>1.5</i>	<i>3.5</i>

Clé

N = système notarial latin

D = système notarial déréglementé néerlandais

L = système d'avocats

S = système scandinave d'agents immobiliers agréés

3. 2. Coûts de transaction ⁷

34 La section suivante examine le niveau des coûts de transaction et évalue en détail le lien entre le niveau de réglementation et le niveau des honoraires juridiques.

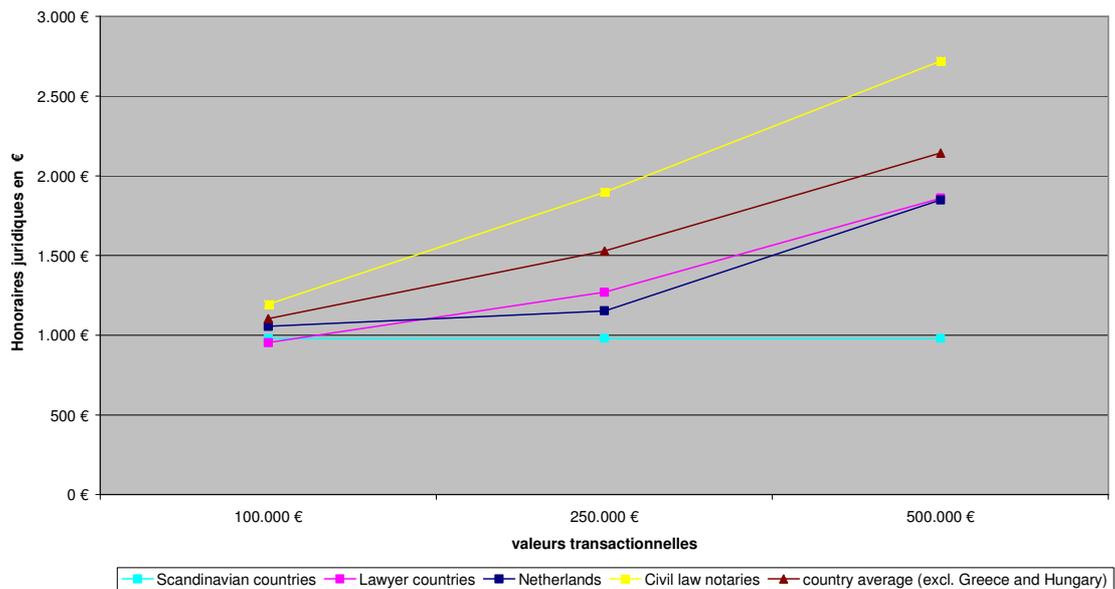
35 Les coûts de transaction engagés par l'acheteur et/ou le vendeur du bien foncier ou immobilier comprennent les honoraires des professionnels, tels que

⁷ Le Luxembourg n'est pas inclus dans cette section en raison de la non-disponibilité d'informations sur les honoraires. Par conséquent, seuls les honoraires de 20 États sont analysés.

les agents immobiliers, les services techniques (géomètre, etc.) et les services juridiques (les avocats, notaires, les rédacteurs agréés d'actes de transfert de biens), ainsi que les frais d'enregistrement au cadastre et les taxes. La présente étude se concentre uniquement sur les honoraires liés aux services juridiques.

36 Pour obtenir les honoraires liés aux services juridiques dans chaque pays et faire une comparaison croisée de pays, nous avons évalué les étapes et les coûts moyens inhérents à l'achat de biens immobiliers et à l'obtention du titre légal adéquat dans chaque pays: les honoraires juridiques représentent en général 15% – 25% de l'ensemble des honoraires professionnels, soit environ 7% – 13% des coûts de transaction (sans hypothèque) ou environ 12% du coût d'une transaction immobilière moyenne avec hypothèque de 100%. Ceci représente un coût important pour les consommateurs, et une caractéristique notable de ce coût est la variation des honoraires juridiques entre les différents pays.

Figure 1: Comparaison des honoraires juridiques par modèle de réglementation (70% hypothèque)



37 La **figure 1** (qui exclut la Grèce et la Hongrie) montre les honoraires juridiques pour les différents modèles de réglementation. Une comparaison est faite de la façon dont les niveaux d'honoraires pour les quatre systèmes de réglementation différents augmentent avec l'accroissement des valeurs transactionnelles. Les résultats sont frappants. La figure montre que les pays du système notarial latin traditionnel sont en moyenne, et en particulier pour les valeurs transactionnelles élevées, beaucoup plus chers que les autres

systèmes. Dans ce cas précis, nous avons utilisé des honoraires absolus (c'est-à-dire non ajustés au pouvoir d'achat ou aux revenus nets).

- 38** Une comparaison basée sur une valeur transactionnelle de référence de **250 000 €** démontre cette découverte encore plus clairement. Ainsi, les honoraires juridiques dans les pays scandinaves et le système notarial déréglementé néerlandais sont les plus bas, suivis par les pays qui recourent au système d'avocats. Les pays du système notarial latin sont généralement les plus coûteux. Parmi ces derniers, les nouveaux États membres d'Europe centrale et orientale de l'étude affichent des honoraires nettement inférieurs en termes absolus que les États d'Europe occidentale. Les honoraires au sein des différents systèmes varient toutefois largement, comme le montre le tableau 2 ci-dessous. Ainsi, les honoraires dans certains systèmes latins traditionnels (Espagne et Portugal par exemple) sont inférieurs à ceux de l'Irlande et l'Ecosse, où le système d'avocats est appliqué.
- 39** Notons également que tandis que les honoraires juridiques dans les pays du système notarial augmentent avec l'accroissement de la valeur transactionnelle, les honoraires restent quasiment inchangés, en particulier dans les pays scandinaves ainsi qu'au Royaume-Uni et en Irlande, et dans une certaine mesure aux Pays-Bas.
- 40** Afin d'illustrer davantage encore les différences d'honoraires juridiques dans 20 pays de l'UE⁸, la **figure 2** détaille le niveau des honoraires juridiques absolus pour une série de valeurs de biens tandis que le **tableau 2** énumère les honoraires juridiques absolus pour ces différentes valeurs de biens.

⁸ Il convient de noter que pour la Finlande et la Suède où les agents immobiliers remplissent également des tâches juridiques, des honoraires uniques sont généralement facturés et couvrent à la fois les honoraires pour le courtier et les tâches juridiques. Aux fins de la présente étude, il a été nécessaire de déterminer la part de ces honoraires qui se rapporte à la part juridique de leur prestation. Une manière simple, mais précise, pour le faire, consiste à considérer les honoraires qu'un avocat facturerait pour rédiger le contrat de transfert de propriété. Ceci est également logique étant donné que les parties ont le choix de consulter un avocat quand par exemple l'acheteur et le vendeur se sont réunis sans l'intervention d'un agent immobilier, mais ont néanmoins besoin d'une aide juridique. En conséquence, des honoraires forfaitaires de 500 € sont pris en compte pour représenter la part juridique de la prestation de l'agent immobilier et sont basés sur les informations fournies par les rapporteurs nationaux. En Finlande, 77 € et 353 € sont ajoutés à ce forfait, respectivement pour les frais de notaire pour la vérification de la signature et les frais bancaires pour l'hypothèque. Au Danemark, où le vendeur est généralement représenté par un agent immobilier et l'acheteur par un avocat, il est supposé que la part juridique des services de l'agent immobilier correspondrait à des honoraires de 500 €. Une autre particularité - les coûts du *gestor administrativo* espagnol qui intervient habituellement dans l'exécution du contrat - a été ajoutée aux honoraires des notaires espagnols.

Figure 2: Honoraires juridiques pour des transactions immobilières
(70% hypothèque)

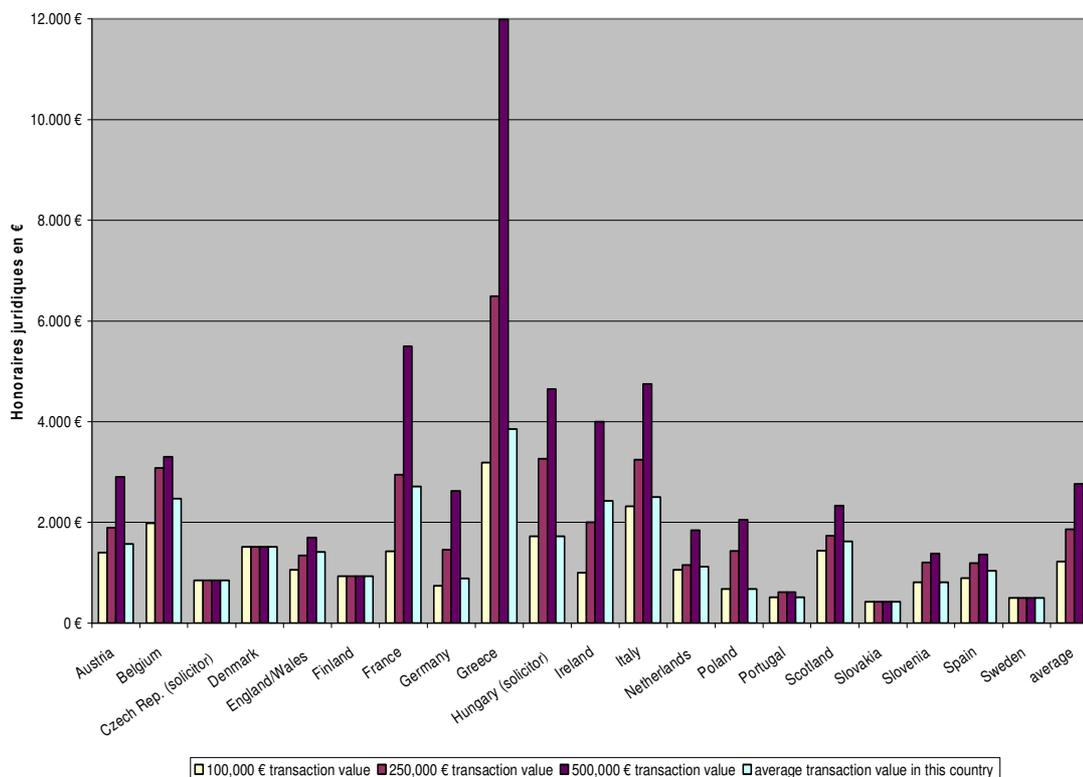


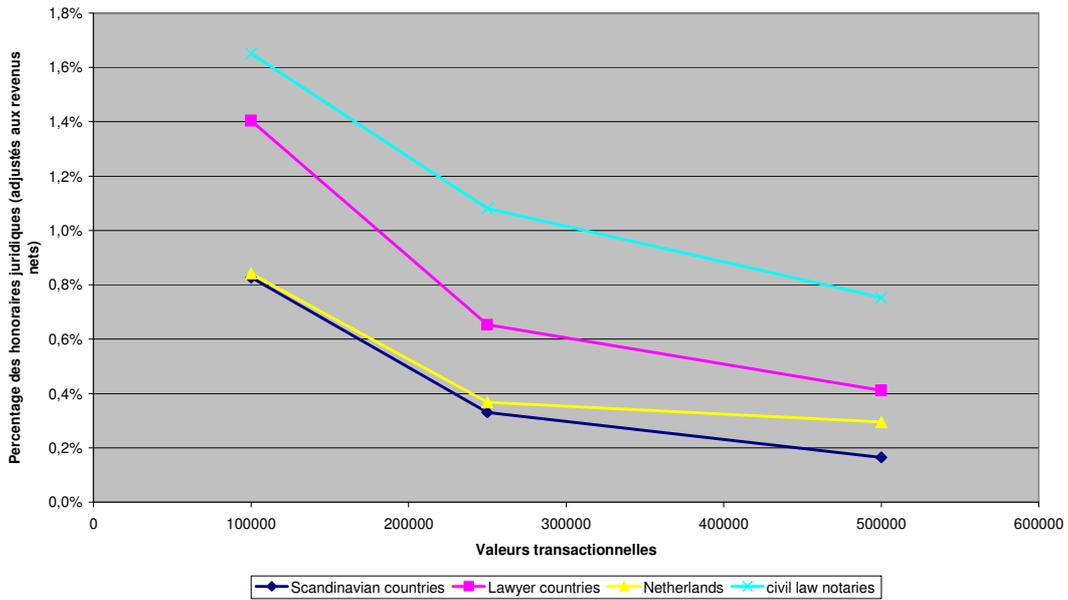
Tableau 2 : Honoraires juridiques absolus par pays pour différentes valeurs transactionnelles et pour le prix de logement moyen (comprenant une hypothèque de 70%)

Pays	Système de réglementation	100.000 €	250.000 €	500.000 €	Prix moyen de logement	Honoraires estimés pour le logement moyen	Honoraires comme pourcentage du prix de logement moyen
Autriche	notaire	1.400 €	1.900 €	2.900 €	150.000 €	1.567 €	1,04 %
Belgique	notaire	1.987 €	3.081 €	3.304 €	167.000 €	2.475 €	1,48 %
République tchèque	avocat	850 €	850 €	850 €	100.000 €	850 €	0,85 %
Danemark	scandinave	1.513 €	1.513 €	1.513 €	221.743 €	1.513 €	0,68 %
Angleterre/Pays de Galles	avocat	1.060 €	1.345 €	1.700 €	297.750 €	1.413 €	0,47%
Finlande	scandinave	930 €	930€	930 €	123.756 €	930 €	0,75 %
France	notaire	1.423 €	2.949 €	5.493 €	226.630 €	2.711 €	1,20 %
Allemagne	notaire	738 €	1.459 €	2.627 €	130.863 €	886 €	0,68 %
Grèce	hybride	3.190 €	6.490 €	11.990 €	130.000 €	3.850 €	2,96%
Hongrie	hybride	2.280 €	2.380 €	3.210 €	100.000 €	1.728 €	1,73 %
Irlande	avocat	1.000 €	2.000 €	4.000 €	303.310 €	2.426 €	0,80 %
Italie	notaire	2.319 €	3.245 €	4.745 €	129.532 €	2.501 €	1,93 %

Pays	Système de réglementation	100.000 €	250.000 €	500.000 €	Prix moyen de logement	Honoraires estimés pour le logement moyen	Honoraires comme pourcentage du prix de logement moyen
Pays-Bas	notaire dérégl.	1.056 €	1.153 €	1.849 €	202.000 €	1.122 €	0,56 %
Pologne	notaire	677 €	1.430 €	2.050 €	100.000 €	677 €	0,68 %
Portugal	notaire	510 €	616 €	616 €	100.000 €	510 €	0,51 %
Écosse	avocat	1.438 €	1.735 €	2.328 €	193.860 €	1.624 €	0,84 %
Slovaquie	avocat	420 €	420 €	420 €	100.000 €	420 €	0,42 %
Slovénie	notaire	810 €	1.204 €	1.377 €	100.000 €	810 €	0,81 %
Espagne	notaire	891 €	1.194 €	1.364 €	172.630 €	1.038 €	0,60 %
Suède	scandinave	500 €	500 €	500 €	147.500 €	500 €	0,34 %
Moyenne		1.232 €	1.802 €	2.671 €	159.829 €	1.478 €	0,92 %

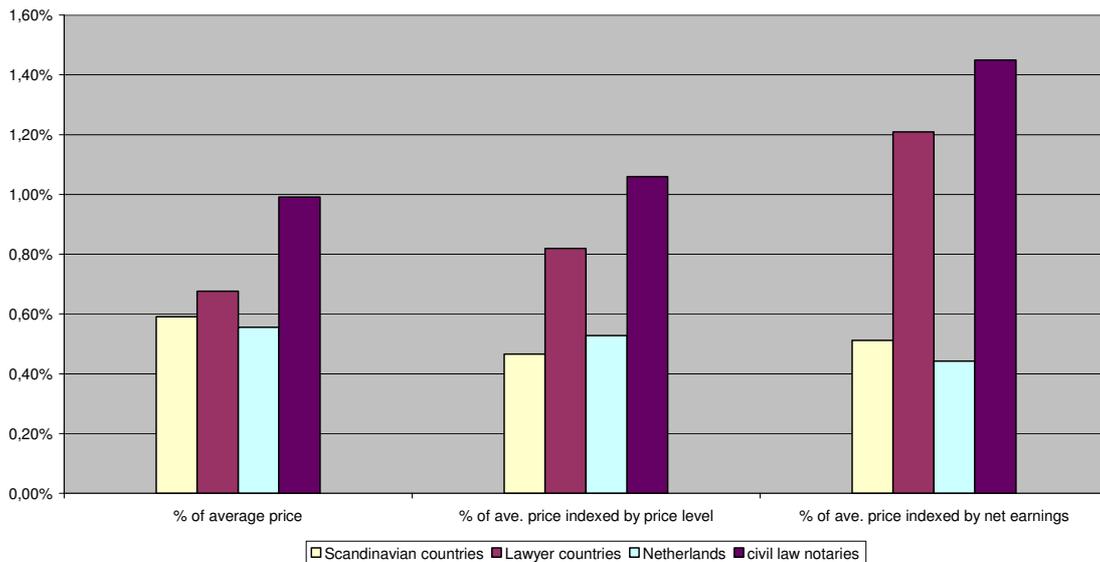
41 Une comparaison est alors faite en utilisant des niveaux d'honoraires relatifs c'est-à-dire des honoraires ajustés aux revenus nets dans les pays. Les résultats sont présentés à la **figure 3**, qui indique d'une manière convaincante que les systèmes notariaux latins traditionnels sont en moyenne systématiquement plus coûteux. Cette comparaison offre également peu d'éléments pour assoir l'argument du subventionnement croisé, selon lequel les notaires ont besoin d'honoraires plus élevés pour des transactions de valeur élevée afin de compenser les faibles honoraires pour des transactions de valeur plus modeste. Ainsi, même pour des transactions de valeur modeste, les honoraires ajustés aux revenus nets dans les pays notariaux latins sont en moyenne supérieurs à ceux dans d'autres systèmes où les prestataires de services parviennent à offrir des services économiquement viables.

Figure 3: Honoraires juridiques ajustés aux revenus nets par modèle de réglementation

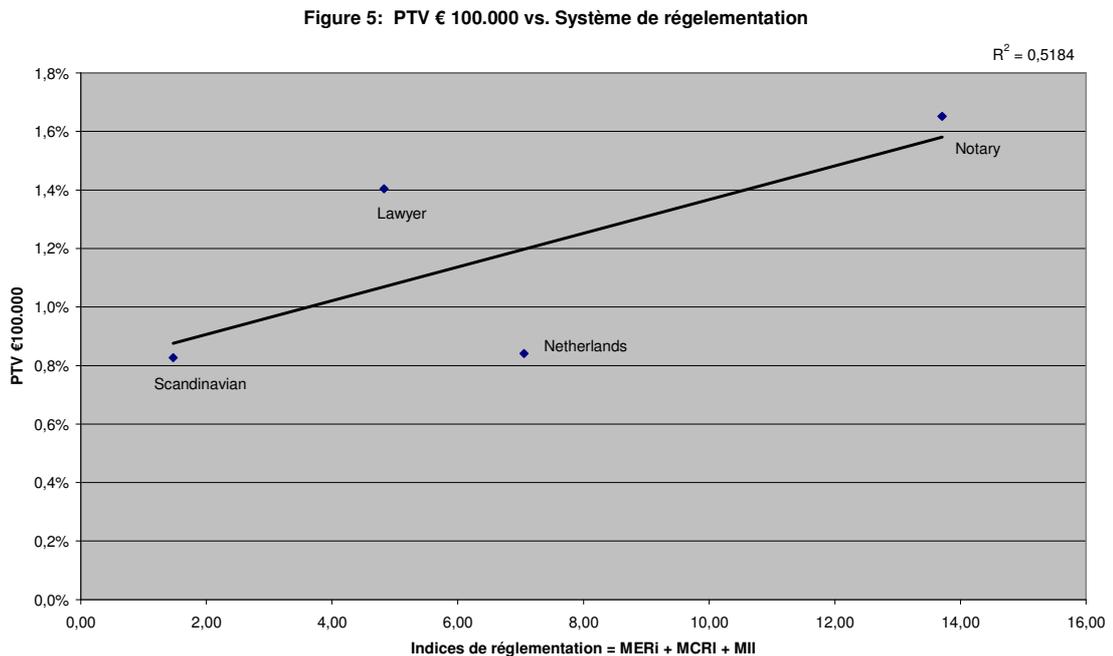


42 La figure 4 montre pour les 4 systèmes de réglementation différents, les honoraires juridiques pour les logements de prix moyen (exprimés en pourcentage des prix de logement moyens respectifs) ; et ajustés au niveau des prix et aux revenus nets. Le message de la figure 4 est clair : quel que soit l'ajustement du prix de logement moyen, les systèmes notariaux latins traditionnels sont en moyenne plus coûteux.

Figure 4: Honoraires juridiques pour les logements de prix moyen par modèle de réglementation comme pourcentage des prix de logement moyens respectif et ajustés au niveau des prix et aux revenus nets



43 La **figure 5** montre que les pays affichant des honoraires plus élevés tendent également à être les pays où le degré de réglementation est important. Elle illustre la corrélation entre les honoraires juridiques pour une valeur transactionnelle de € 100.000 ajustée aux revenus nets, exprimé en pourcentage de cette valeur transactionnelle (PTV €100.000) et les indices de réglementation combinés des 4 systèmes de réglementation différents. Ceci démontre clairement la relation positive entre les honoraires en pourcentage et les indices de réglementation : plus les indices de réglementation sont élevés, plus les honoraires en pourcentage sont élevés.



44 Conclusion : des niveaux d'honoraires élevés vont de pair avec des niveaux importants de réglementation. Ainsi, il est clair que le système notarial latin traditionnel fortement réglementé engendre des honoraires plus élevés.

45 Reste à savoir si les consommateurs obtiennent de meilleurs services pour ce supplément d'argent. Nous avons examiné cette question dans la partie suivante de l'étude, intitulée "Evaluation du service".

3. 3. *Évaluation du service*

46 Il a souvent été affirmé que des niveaux plus élevés de réglementation menant à des prix plus élevés pourraient être économiquement efficaces si les niveaux

de qualité du service (au sens large du terme) étaient également plus élevés. Des données d'enquête ont été recueillies pour la présente étude afin de tester cette théorie. Les personnes interrogées dans les pays de l'UE (comportant une proportion élevée de professionnels) ont évalué les services fournis par les professions impliquées dans le transfert de biens dans leur pays dans quatre domaines de base: le choix à la disposition des consommateurs, la qualité (professionnelle) – y compris le rapport qualité / prix, la certitude juridique et la rapidité de la transaction.

47 Les réponses à l'enquête abordent chacun de ces aspects du service. Ces réponses ont fourni des données brutes pour conversion mathématique en variables spécifiques d'évaluation de service, agrégées ensuite en évaluations choix, qualité, certitude, et rapidité, et calculée pour chaque réponse. Nous avons composé les variables quantitatives sur une échelle de 0 à 6, où 0 représente le résultat le moins souhaitable et 6 le résultat le plus souhaitable. Pour chaque pays étudié, le score moyen de chacune des quatre variables d'évaluation du service fournit un indice pays. En accordant une importance identique à ces quatre facettes de fourniture de service, un indice global d'évaluation du service (OSA) a été calculé pour chaque pays. Le **tableau 3** résume les résultats obtenus.

Tableau 3 : Indices pays d'évaluation du service classés par indice global d'évaluation du service (OSA)

Country	CHOICE	QUALITY	CERTAINTY	SPEED	OSA
	Index	Index	Index	Index	Index
Germany	4.01	5.06	5.19	5.35	4.91
Finland	4.55	3.89	4.84	5.68	4.74
Ireland	4.64	3.86	5.40	4.88	4.70
Czech R	4.56	4.78	3.68	5.40	4.61
Sweden	4.33	4.22	4.18	5.69	4.48
England & Wales	4.42	3.73	4.26	5.18	4.40
Greece	3.75	4.96	3.58	5.69	4.33
Netherlands	4.75	4.19	3.08	5.14	4.29
Portugal	3.16	4.04	4.43	5.52	4.18
Italy	3.40	3.91	3.81	5.56	4.16
Slovenia	2.59	4.41	4.19	5.31	4.13
Slovakia	3.93	4.49	2.28	5.27	3.99
Spain	3.16	3.87	3.07	5.27	3.84
Poland	2.75	4.00	3.56	4.73	3.76
Belgium	3.07	3.65	2.74	4.67	3.53
France	3.23	3.52	2.55	4.47	3.44

Note : Only countries with response N >10 are shown in this table

48 L'indice OSA est solide, tant du point de vue de la taille de l'échantillonnage que des effets distributionnels. De plus, le classement des pays selon l'évaluation globale du service montre que presque toutes les places de la 'moitié inférieure' du classement sont occupées par les pays notariaux latins, à l'exception notable de l'Allemagne. La différence de valeurs d'indice entre principalement les pays (non notariaux latins) et la plupart des pays notariaux latins est significative sur le plan statistique. Ce résultat est en soi dramatique : **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.**

49 Une comparaison des quatre modèles de réglementation différents ou "Mondes de réglementation" comme présentée au **tableau 4** ci-dessous illustre ce point. Les rangées de ce tableau sont agencées par ordre de moyenne décroissante de OSA. Le groupe scandinave affiche l'évaluation la plus élevée, et le groupe de pays notariaux latins la plus faible, avec une note moyenne de moins de 4 qui est inférieure à la moyenne de l'échantillonnage (4,14).

Tableau 4 : Évaluation globale du service par "Mondes de réglementation".

	N	Moyenne	Minimum	Maximum
Scandinave	60	4.617	3.24	5.31
Avocats	134	4.401	3.20	5.29
Notaire dérég. NL	59	4.291	2.38	5.48
Hybride	13	4.253	3.33	5.07
Notaires latins	414	3.966	1.90	5.52
Total	680	4.143	1.90	5.52

3. 4. Analyse économétrique ⁹

50 Les connexions entre la réglementation, les honoraires juridiques et les évaluations du service de transfert de biens dans les pays de l'UE font l'objet d'une analyse économétrique dans la partie finale de la section économique de l'étude.

⁹ Le Luxembourg est également exclu de la présente section en raison de la non-disponibilité d'informations sur les honoraires.

- 51** La relation entre la réglementation, les prix et la perception du service, mesurée ici respectivement par les indices de réglementation, différentes catégories de prix (honoraires) et un ensemble d'indices d'évaluation du service a été analysée de façon empirique. Les corrélations entre ces trois groupes ou variables ont été examinées et différentes régressions mesurant l'effet de la réglementation sur les prix et les honoraires ont été estimées. **La principale découverte démontre de manière empirique qu'une réglementation faible engendre des prix plus bas, dégageant ainsi un bénéfice financier potentiel pour les consommateurs en cas de déréglementation. Aucun élément de support empirique d'une connexion entre la réglementation élevée et une évaluation du service élevée de choix, de qualité, de certitude et de rapidité n'a été trouvé.** Au contraire, les résultats démontrent davantage une relation légèrement négative entre le niveau de la réglementation et l'évaluation du service que l'existence d'une relation positive. En conséquence, les résultats empiriques n'étayaient pas l'argument selon lequel des prix élevés sont nécessaires pour garantir des niveaux élevés d'évaluation du service.
- 52** La preuve empirique de notre découverte est présentée aux figures 6 et 7. La **figure 6** montre les relations entre les niveaux globaux de réglementation (*ORI* (MERI+MCRI+MII)), l'évaluation globale du service (*OSA* (choix, qualité, certitude, rapidité)) et les honoraires (pour un logement moyen, ajustés aux revenus nets) dans les 20 pays de l'UE. Le principal enseignement est que tandis que le niveau de réglementation (*ORI*) diffère largement, l'évaluation du service (*OSA*) reste relativement constante ou baisse légèrement, et que les honoraires tendent à augmenter avec des niveaux plus élevés de réglementation. La **figure 7** illustre les relations entre les niveaux globaux de réglementation (*ORI* (MERI+MCRI+MII)) et l'évaluation globale du service (*OSA* (choix, qualité, certitude, rapidité)) dans les quatre modèles différents de réglementation. Elle montre clairement que des niveaux plus élevés de réglementation n'engendrent pas des niveaux plus élevés d'évaluation globale du service.

Figure 6: Les niveau globaux de réglementation (MERI+MCRI+MII), l'évaluation globale du service (OSA) et les honoraires (pour un logement moyen); pour les 20 Etats membres

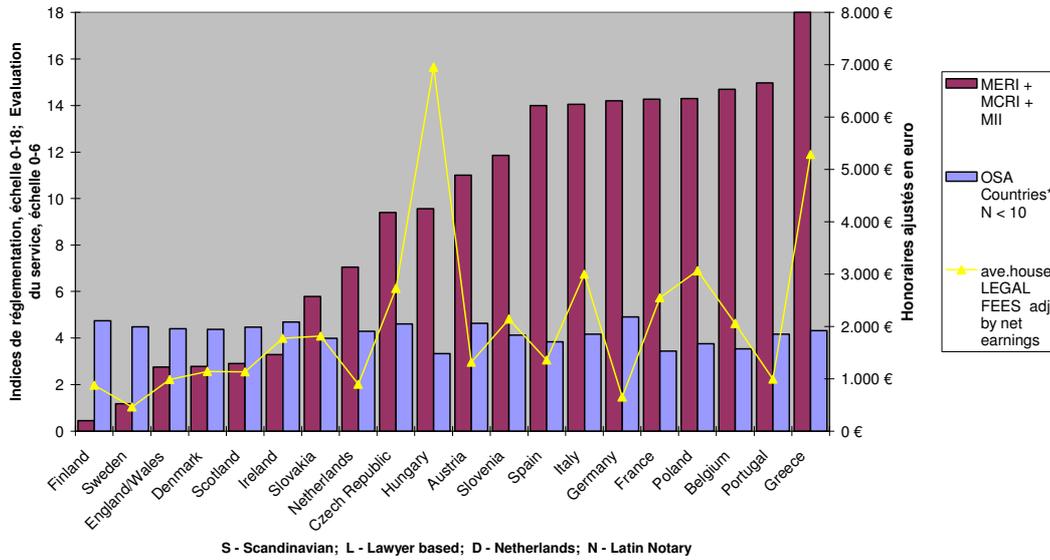
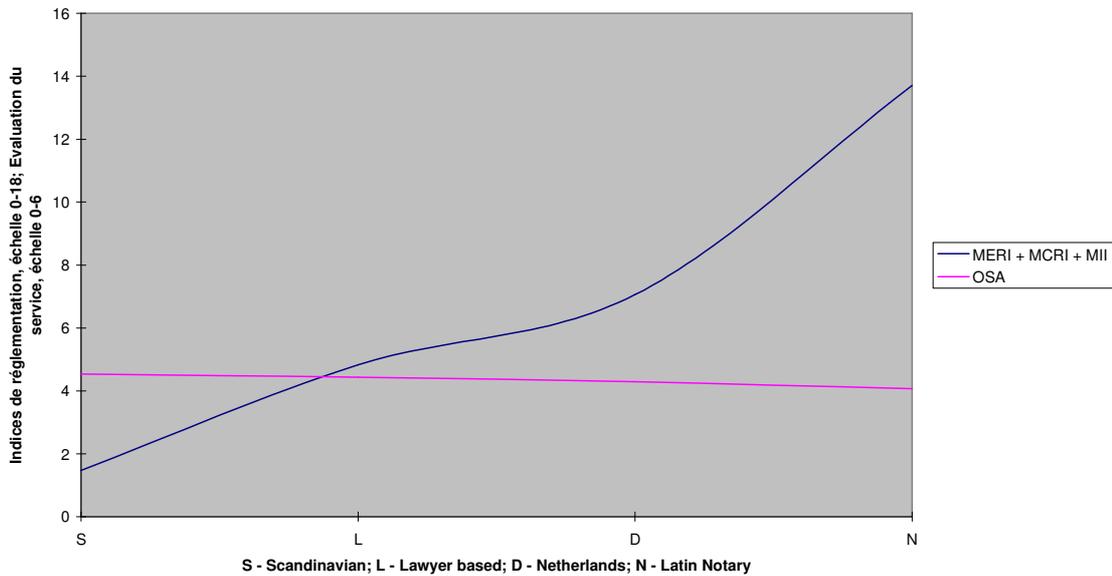


Figure 7: Les niveau globaux de réglementation (MERI+MCRI+MII) et l'évaluation globale de service (OSA) pour les 4 modèles de réglementation



53 Pour obtenir une analyse quantitative et claire, nous avons calculé la corrélation Bravais-Pearson¹⁰ entre la réglementation et les honoraires et entre la réglementation et l'évaluation du service. Le tableau 4 affiche les résultats de cette corrélation.

¹⁰ La corrélation Bravais-Pearson (ou parfois appelée corrélation linéaire) représente le degré de dépendance linéaire entre les deux variables. Cette corrélation est la plus appropriée lorsque l'on suspecte une relation linéaire entre les deux variables.

Tableau 5 : Corrélation de Pearson entre la réglementation et les honoraires respectivement la réglementation et l'évaluation du service (n=15)

Honoraires pour le prix de logement	MERI	MCRI	MII	ORI (MERI+MCRI+MII)
100.000 €	0,319	0,222	0,379	0,320
250.000 €	0,473	0,360	0,449	0,449
500.000 €	0,384	0,282	0,387	0,368
Prix moyen	0,212	0,145	0,221	0,201
Ajusté au revenu net	0,543 *	0,511	0,311	0,482
Ajusté au niveau des prix	0,383	0,313	0,323	0,358
CHOIX	-0.801 **	-0.829 **	-0.572 *	-0.779 **
QUALITÉ	0,072	0,028	-0.049	0,018
CERTITUDE	-0.268	-0.309	-0.319	-0.316
RAPIDITE	-0.374	-0.314	-0.330	-0.358
OSA (CHOIX+QUALITE+ CERTITUDE+ RAPIDITE)	-0.539 *	-0.571 *	-0.489	-0.564 *

**/* indique l'importance au niveau 1%/-5% (2 côtés).

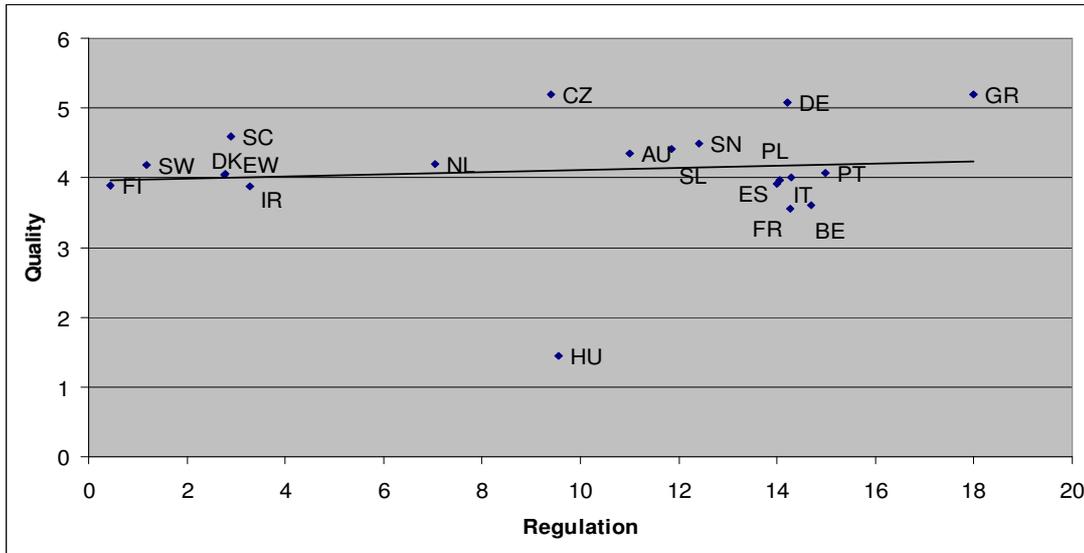
54 La corrélation linéaire entre les indices de réglementation (indice global (ORI) et sous-indices (MERI, MCRI, MII)) et les honoraires est positive dans tous les cas, confirmant les hypothèses économiques selon lesquelles la réglementation a une relation positive avec les prix (c'est-à-dire plus le niveau de réglementation est élevé, plus les prix sont élevés).

55 Pour les indices d'évaluation du service (indice global (OSA) et sous-indices (choix, qualité, certitude, rapidité)), 17 coefficients de corrélation sur 20 sont négatifs, indiquant que les niveaux élevés de réglementation ont une relation négative avec l'évaluation du service comme mesurée par les indices (c'est-à-dire plus le niveau de réglementation est élevé, plus l'évaluation du service est faible). Les résultats dressent en particulier un tableau clair en ce qui concerne le choix et l'indice d'évaluation du service global (OSA), où 7 estimations sur 8 sont significatives au moins au niveau de 5%, indiquant que des niveaux plus élevés de réglementation mènent à moins de choix et à une évaluation globale du service plus faible. Pour la qualité, la certitude et la rapidité, nous avons observé des estimations qui ne sont pas sensiblement différentes de zéro,

indiquant que le niveau de réglementation n'a aucun impact réel sur le niveau de *qualité, certitude ou rapidité*.

56 Le maintien de la qualité constituant un argument clé en faveur de la réglementation du secteur des services juridiques, nous avons analysé de plus près la relation entre la réglementation et la qualité. La **figure 8** présente la relation entre la réglementation (mesurée par l'indice de réglementation global (ORI)) et la variable qualité d'évaluation du service. Alors que la réglementation diffère beaucoup d'un pays à l'autre, il n'y a pas de variation majeure au niveau de la *qualité*. De manière évidente, il ne semble pas y avoir de corrélation entre la réglementation et la *qualité*; **il n'existe donc aucune preuve empirique pour asseoir les hypothèses selon lesquelles un niveau élevé de réglementation est nécessaire pour garantir la qualité.**

Figure 8 : Corrélations entre les indices globaux de réglementation (*Regulation*) et la qualité (*Quality*)



57 Enfin, le **tableau 6** montre la corrélation entre les honoraires et les indices d'évaluation du service. Il est intéressant de constater que ceci indique également une corrélation négative entre les honoraires et l'évaluation du service étant donné que tous les coefficients de corrélation sont négatifs même si seuls certains de ces coefficients sont significatifs. **Les résultats montrent clairement que les prix ont une corrélation négative avec le niveau d'évaluation du service et n'appuient donc à nouveau pas l'argument selon lequel des prix élevés sont nécessaires pour garantir une évaluation élevée du service. Au contraire, les résultats indiquent que des prix plus élevés sont associés à des niveaux moindres de *choix, qualité, certitude ou rapidité.***

Tableau 6 : Corrélation de Pearson entre les honoraires et les indices d'évaluation du service

Prix de logement	CHOIX	QUALITÉ	CERTIT UDE	RAPIDITE	OSA
100.000 €	-0.180	-0.491	-0.216	-0.284	-0.366
250.000 €	-0.320	-0.517 *	-0.182	-0.560 *	-0.470
500.000 €	-0.190	-0.447	-0.072	-0.599 *	-0.349
Prix moyen	-0.073	-0.605 *	-0.113	-0.562 *	-0.352
Ajusté au revenu net	-0.480	-0.161	-0.386	-0.459	-0.540 *
Ajusté au niveau des prix	-0.201	-0.516 *	-0.267	-0.613 *	-0.476

**/* indique l'importance des niveaux 1%/-5% (2 côtés).

58 Pour résumer, une analyse empirique a été réalisée afin de déterminer la relation entre la réglementation et les honoraires et entre la réglementation et la perception du service, mesurée ici par les indices de réglementation, les différentes catégories de prix et un ensemble d'indices d'évaluation du service. Les corrélations ont été calculées entre ces trois lots de variables et différentes régressions estimées afin d'évaluer l'effet de la réglementation sur les honoraires et sur l'évaluation du service. Malgré le peu de données (avec seulement 15 observations), ce qui limite considérablement la complexité de toute analyse économétrique, les résultats générés permettent de tirer certaines conclusions éclairantes :

- Primo, preuve a été faite que des niveaux élevés de réglementation menaient à des prix élevés et que de faibles niveaux de réglementation engendraient des prix plus bas, démontrant donc un bénéfice financier potentiel pour les consommateurs en cas de déréglementation.
- Secundo, les résultats ne dégagent aucune preuve que des prix élevés ont une corrélation positive avec une évaluation élevée du service. Les résultats ne soutiennent donc pas l'argument selon lequel des prix élevés sont nécessaires pour garantir des niveaux élevés d'évaluation du service. A l'examen des différentes composantes de l'évaluation globale du service, il apparaît clairement qu'il ne semble pas avoir de corrélation entre le niveau de réglementation et le niveau de qualité. Il n'y a donc aucune preuve empirique pour soutenir les hypothèses selon lesquelles des niveaux élevés de réglementation sont nécessaires pour garantir une qualité élevée.

59 Ainsi, l'analyse indique – dans les limites de notre approche – que des niveaux élevés de réglementation engendrent des honoraires supérieurs mais ne donnent pas de meilleur résultat en matière de choix pour consommateurs, de qualité, de certitude ou de rapidité.

4. Études de cas

4.1 *Angleterre et Pays de Galles : système d'avocats et de rédacteurs agréés d'actes de transfert de biens*

60 En Angleterre et au Pays de Galles, les services juridiques liés à des transferts de biens sont fournis aujourd'hui par des avocats ainsi qu'une profession para-juridique appelée les rédacteurs agréés d'actes de transfert de biens. Jusqu'au milieu des années 1980, il n'y avait pas de concurrence significative sur le marché de transfert de biens en raison du cadre de réglementation : le transfert de biens à des fins lucratives était réservé à la profession juridique et la publicité des services juridiques était interdite par l'ordre des Avocats, veillant ainsi à ce qu'il n'y ait aucune concurrence de prix manifeste entre les cabinets d'avocats. La principale réforme a été la création d'une nouvelle profession: les rédacteurs agréés d'actes de transfert de biens, permettant le transfert de biens par des non-avocats - une réforme portée par l'association des consommateurs. L'accès réel de ces rédacteurs agréés s'est produit en 1987. Auparavant, les avocats avaient le monopole du transfert de biens, ou plus strictement du transfert de biens à des fins lucratives. À cette époque, les honoraires de transfert de biens étaient généralement perçus comme élevés.

61 **Les recherches montrent que les honoraires ont chuté immédiatement avant la réforme qui a vu l'introduction des rédacteurs agréés, soit en 1986, en raison du potentiel de concurrence accrue dans les services de transfert de biens.** Ensuite, l'analyse des prix est contradictoire : il semble clair que les rédacteurs agréés étaient généralement moins chers que des avocats (mais pas nécessairement) et que l'accès des rédacteurs agréés à un marché local entraînait souvent, mais pas nécessairement, une réduction des prix des avocats. Ceci semble suggérer qu'après quelques années de cohabitation sur le marché, un ajustement mutuel se soit produit. Plusieurs facteurs ont été avancés comme explication : accès des rédacteurs agréés plutôt limité, moins d'opportunité pour ces rédacteurs de développement commercial et de partage des risques entre différents services, et récession sur le marché du logement. **Les recherches montrent également que la différenciation des prix (c'est-à-dire des honoraires basés sur la valeur transactionnelle) avait diminué sur un marché disputé, qu'une structure d'honoraires plus stable avait émergé, et que les prix avaient chuté en valeur réelle depuis l'arrivée des rédacteurs agréés d'actes de transfert de biens.** Cette situation a largement

bénéficié aux consommateurs au cours des deux dernières décennies, étant donné que le prix des logements a fortement augmenté en Angleterre et au Pays de Galles. L'assouplissement des contrôles de publicité en 1984 a également eu un effet positif sur la concurrence des prix. Le gouvernement espère que la concurrence sera encore accrue quand d'autres fournisseurs multiservices (par exemple des banques, des supermarchés) accéderont à ce marché suite aux réformes récentes qui viennent de passer devant le Parlement britannique. En ce qui concerne les changements qualitatifs dans les services de transfert de biens au cours du processus de réforme, la littérature démontre un accroissement des estimations moyennes de satisfaction entre 1983 et 1986 en ce qui concerne l'accès à un avocat, les informations fournies par un avocat et la rapidité du transfert de biens. Bien qu'il s'agisse d'une indication claire des améliorations, l'absence de tout effet significatif d'interaction suggère qu'elles sont essentiellement indépendantes des niveaux d'honoraires payés par les clients. Des études plus récentes démontrent des degrés de satisfaction élevés pour les rédacteurs d'actes de transfert de biens et on considère en général que les standards sont élevés. **Le gain de prospérité estimé, c'est-à-dire la comparaison avec les honoraires que les consommateurs d'Angleterre et du Pays de Galles auraient payés dans le système notarial traditionnel, avec les honoraires en France comme point de repère, représente au moins 3 749 millions d'euros en 2006, et démontre clairement les avantages d'un système concurrentiel déréglementé.**

4.2 *L'Allemagne : système notarial latin*

62 En utilisant les données qui contiennent des informations sur les 96 districts bavarois, les effets d'accès sur le comportement concurrentiel (marges) à la profession de notaire en Bavière (Allemagne) ont été analysés. Deux questions clés se distinguent dans l'étude du cas allemand. Tout d'abord, une estimation est faite de l'impact d'accès sur la compétitivité actuelle de la profession notariale bavaroise. En recourant au ratio Bresnahan-Reiss, qui mesure le taux auquel les marges ou bénéfices variables chutent avec l'accès d'une société supplémentaire, une estimation est faite de la réduction de marge après l'accès d'une société supplémentaire. Ensuite, une analyse est faite des effets de la réduction des marges des notaires situés dans différents districts bavarois. Afin d'analyser les effets d'une restriction d'accès géographique de la profession

notariale en Bavière, les 96 districts bavarois sont utilisés. La Bavière a été choisie comme cas allemand "représentatif" pour deux raisons. Tout d'abord, d'un point de vue statistique, la Bavière fournit le plus grand nombre de données pour l'Allemagne. Ensuite, la Bavière est connue pour avoir, avec d'autres régions connaissant la profession notariale unique, les exigences d'accès les plus restrictives (à la fois professionnellement et géographiquement) à la profession notariale régionale en Allemagne.

- 63** Les principaux résultats peuvent être résumés comme suit. Tout d'abord, l'accès affecte bien le comportement sur le marché notarial. **Les résultats empiriques indiquent que la profession notariale bavaroise actuelle impose une marge nette de l'ordre de 53 à 116 pour cent par rapport à la référence concurrentielle (c'est-à-dire le niveau des prix auquel il n'est pas économiquement viable pour un nouveau concurrent d'accéder au marché). En second lieu, la couverture géographique ne diminuerait pas sensiblement si les marges nettes devaient être baissées : une importante réduction de marge nette est compensée par une légère diminution du nombre des districts géographiques couverts (dans le sens du nombre de marchés avec au moins une étude de notaires).** Par exemple, si les marges nettes sont réduites de 10, 20 et 30 pour cent, le nombre de districts géographiques couverts par au moins un notaire diminuerait seulement de respectivement 1, 3 et 4 pour cents. En conséquence, l'étude de cas montre que l'argument en faveur d'une restriction d'accès géographique avec des marges élevées pour garantir une couverture géographique élevée ne peut pas être soutenu solidement. **Ainsi, du point de vue politique, pour améliorer le bien-être des consommateurs, il pourrait être économiquement sage de déréglementer la profession étant donné que les bénéfices compensent clairement les coûts.**

4.3 Les Pays-Bas : système notarial déréglementé

- 64** En 1999, les Pays-Bas ont entrepris une déréglementation partielle de la profession notariale latine pour créer un marché concurrentiel des services notariaux. L'objectif du gouvernement néerlandais était de promouvoir l'innovation, le service et la réduction des honoraires, et de fournir un plus grand choix pour les clients. Les réformes de 1999 ont eu de nombreux effets sur le marché du service de transfert de biens aux Pays-Bas.

Tout d'abord, le système de *numerus clausus* a été remplacé par un système répondant plus directement au marché. En conséquence, les exigences de nomination des notaires ont été modifiées (introduction de l'exigence de soumission d'un plan d'entreprise pour approbation et doublement du placement obligatoire des notaires "junior" de trois à six ans). L'autre changement important a été l'abolition du système d'honoraires imposés. En outre, la possibilité pour les notaires d'exercer des activités officielles en dehors du lieu de pratique a été introduite; l'organisation royale des notaires néerlandaise (KNB) – autrefois association professionnelle – est devenue un organisme public, ses pouvoirs et fonctions étant modifiés en conséquence; une base statutaire a été prévue pour la collaboration avec deux professions connexes aux Pays-Bas ainsi que dans d'autres pays, avec des règles strictes de garantie d'indépendance et d'impartialité; un "compte de client désigné" a été introduit, ainsi que des garanties de préservation des capitaux des clients ; la possibilité pour un notaire d'être salarié d'un autre notaire (entrepreneur) a été introduite.

65 Les réformes ont amélioré le service à la clientèle, l'innovation, l'utilisation de la technologie, l'efficacité et la convivialité. S'agissant des prix, les honoraires sont maintenant calculés en utilisant la tarification basée sur le coût et les honoraires pour services immobiliers ont donc généralement chuté. Les consommateurs peuvent désormais comparer les prix et réduire ainsi sensiblement leurs coûts pour des services de transfert de biens par rapport à l'époque d'avant la déréglementation. L'émergence de sites Internet fournissant des informations de prix facilite cette recherche. En outre, ni la continuité ni l'accessibilité de la profession notariale n'ont été mises en danger par la déréglementation des honoraires et aucune preuve concrète ne démontre que la qualité en a souffert. **Il y a également eu une augmentation positive du nombre de notaires (+ 12%) depuis 1999 et de leurs employés (+ 22%), malgré le ralentissement de l'activité économique qui a vu une réduction du nombre d'actes notariés.** Les gains de prospérité de la réforme peuvent être résumés comme suit. **Les montants de 927,2 et 579,6 millions d'euros représentent respectivement le montant total des honoraires que les clients néerlandais auraient payés avant et après la réforme pour un panier type de services juridiques incluant le droit de la famille et les services liés aux biens immobiliers. En d'autres termes, en raison de la**

réforme, le montant total des honoraires a baissé de 37,5%, soit un gain de prospérité annuel de 347,64 millions d'euros pour les consommateurs.

4.4 *La Suède : système d'agents immobiliers agréés*

- 66 Le transfert de biens en Suède a toujours eu lieu sous la forme d'un contrat relativement libre. Les parties sont libres de créer le contrat et l'acte et le recours à des experts est volontaire.** Il existe toutefois aussi une longue tradition selon laquelle la majorité des vendeurs recourent, pour l'aspect juridique de la vente, à un agent immobilier qui a suivi la formation spécialisée dans ce domaine. Le transfert de biens a également toujours été une activité où le service professionnel est le plus souvent fourni par des non-avocats. Une conséquence – ainsi qu'une condition préalable – de cela est que la législation suédoise tend à simplifier les choses. Grâce à des contrats standardisés et au désir d'éviter la création de nouveaux types de contrat.
- 67** La commission (honoraires de transaction) est presque toujours réglée par le vendeur. En effet, il est difficile de lier juridiquement un acheteur à une obligation de paiement d'une commission à l'agent immobilier. Ceci profite probablement à la concurrence en ce qui concerne le règlement des commissions, puisque le vendeur peut clairement voir quelle part du produit de vente est à verser à l'agent immobilier. En outre, il n'y a jamais eu de commission fixée par la loi. En d'autres termes, le vendeur a de grandes chances de négocier avec l'agent afin d'obtenir un taux de commission favorable. L'estimation de la part de la commission de l'agent qui se rapporte au travail juridique n'est pas aisée, mais les enquêtes dégagent un montant avoisinant les 500 €. Ce chiffre se base sur les frais qu'un avocat engagerait pour préparer un contrat de vente pour le transfert de biens.
- 68** En ce qui concerne la qualité des services de transfert de biens en Suède, la profession est passée d'un contrôle de qualité interne (facultatif, puisque l'affiliation à une association n'a jamais été obligatoire) à un contrôle public. L'Association des agents immobiliers supervise les agents de plusieurs manières. L'association se charge de l'agrément des agents ainsi que de l'expulsion des professionnels indignes, et fait des déclarations sur ce qui constitue la bonne conduite professionnelle. Elle traite également des plaintes et ses décisions sur les affaires sont publiées dans un annuaire. Elles sont souvent également mentionnées dans les journaux. En conséquence, le

système met une certaine pression sur les agents pour qu'ils se comportent de manière morale et permet également de maintenir la confiance du public dans les agents. Le plus grand avantage du système suédois, particulièrement en comparaison avec le système notarial latin, est qu'il implique moins d'acteurs professionnels dans le transfert de biens immobiliers. L'agent se charge de la commercialisation ainsi que des recherches juridiques et l'élaboration des contrats (le "guichet unique"). Un nombre plus restreint de praticiens signifie des coûts plus faibles pour les consommateurs et les entreprises. L'absence de réglementation de prix pourrait constituer une autre raison des faibles coûts. A titre d'expérience, les gains de prospérité pour le consommateur ont été estimés en déterminant le supplément d'honoraires juridiques que les consommateurs paieraient si la Suède avait un système notarial latin, où les prix sont imposés et basés sur la valeur du bien. Avec le système notarial français comme système de comparaison, il a été calculé que les consommateurs suédois paieraient des honoraires juridiques avoisinant les 266 millions d'euros par an. **Ce montant est environ 191 millions d'euros supérieur au niveau annuel actuel des honoraires de transfert de biens en Suède. En d'autres termes, les gains de prospérité de ne pas appliquer un système notarial latin seraient de l'ordre de 191 millions d'euros par an pour les consommateurs suédois.**

5. Conclusions et route à suivre

69 Le présent chapitre propose un aperçu des principales conclusions de l'étude.

- L'étude fournit des preuves convaincantes que les systèmes déréglementés (ou les systèmes affichant des niveaux inférieurs de réglementation restrictive) produisent de meilleurs résultats en général pour les consommateurs en termes de prix et de choix. Elle conclut également qu'il n'y a aucune preuve étayant l'hypothèse selon laquelle des niveaux plus élevés de réglementation et de prix conduisent à des niveaux plus élevés de qualité du service (mesurée au sens large).
- Parmi les quatre types de systèmes de réglementation examinés (système notarial latin traditionnel et fortement réglementé, système notarial déréglementé néerlandais, système d'avocats et système scandinave d'agents immobiliers agréés), l'étude constate que le système notarial latin traditionnel - qui présente les niveaux les plus élevés de réglementation restrictive, y compris l'utilisation d'échelles

d'honoraires imposés et de *numerus clausus* – est le moins performant sur tous les plans.

- Les pays du système notarial latin sont généralement plus coûteux que ceux du système néerlandais déréglementé, du système d'avocats ou du système scandinave, en particulier pour les transactions de valeurs élevées (c'est-à-dire 250 000 € et plus) et affichent certains des honoraires juridiques relatifs les plus élevés (France, Belgique et Italie par exemple). Les échelles d'honoraires imposés utilisées sont souvent de nature très arbitraire et reflètent mal les coûts réels de la fourniture des services car elles sont généralement calculées en pourcentage de la valeur transactionnelle. Ceci engendre également d'importantes distorsions dans les revenus des notaires qui reflètent le bien-être général de la région dans laquelle leur étude se situe. L'argument de subventionnement croisé (où les honoraires élevés pour les transactions de valeurs élevées "subventionnent" les honoraires plus réduits pour les transactions de valeurs moindres) ne tient également pas dans tous les cas examinés, à la possible exception d'un pays.
- Il est également très frappant de constater que dans l'évaluation du service, presque toutes les places de la "moitié inférieure" du classement sont occupées par des pays du système notarial latin. Ceci est significatif et indique que les utilisateurs des systèmes notariaux latins payent des prix élevés sans obtenir de "meilleurs services". En effet, les résultats permettent de conclure qu'un meilleur service est fourni dans les pays moins réglementés où les services sont également généralement moins coûteux. Ce qui balaie la théorie selon laquelle des niveaux élevés de réglementation mènent à de meilleurs services et résultats pour les consommateurs. A l'heure actuelle, les consommateurs qui n'ont d'autre choix que de recourir à des services notariaux latins n'obtiennent donc généralement pas un bon rapport qualité-prix.

- L'étude de cas néerlandaise fournit un aperçu utile des conséquences d'une déréglementation des services notariaux et fournit des preuves empiriques des effets positifs que la déréglementation peut avoir sur le bien-être du consommateur. Le modèle néerlandais est une version modernisée du système notarial latin, où la tarification imposée et le *numerus clausus* (deux des formes les plus radicales de réglementation) ont été supprimés. Ce qui a permis une différenciation des prix et a donné aux consommateurs la possibilité de négocier les honoraires. L'étude de cas montre que le consommateur moyen qui achète un panier de services notariaux est beaucoup mieux loti. Il y a également eu une hausse du nombre de notaires et l'innovation est sur la pente ascendante avec l'émergence de nouvelles structures d'entreprise et l'utilisation plus généralisée de la technologie de l'information. Élément essentiel: la qualité n'en a pas souffert et en fait, le service à la clientèle et sa satisfaction ont été accrus, vu que la suppression des honoraires imposés a incité les notaires à se faire concurrence en matière de standard de service.
- L'étude de cas allemande montre que la réglementation actuelle pour les notaires en Bavière (restrictions d'accès géographiques et marges élevées pour assurer une couverture géographique élevée) ne peut pas être soutenue empiriquement et prouve à nouveau que la déréglementation des prix et des restrictions d'accès améliore le bien-être des consommateurs.
- Les preuves sont indiscutables: la réglementation du système notarial latin de beaucoup d'États membres doit être révisée et la réglementation actuelle, en particulier l'utilisation d'échelles d'honoraires imposés et de restrictions d'accès absolues (par exemple le *numerus clausus*), a un effet global négatif plutôt que positif sur le bien-être des consommateurs et le standard des services notariaux (c'est-à-dire la qualité mesurée au sens large). L'étude constate que la réglementation actuelle ne peut se justifier selon le test de proportionnalité (c'est-à-dire qu'elle sert un objectif d'intérêt public clairement défini, elle est objectivement appropriée pour atteindre l'objectif, elle constitue le moyen le moins restrictif de la concurrence pour atteindre cet objectif) et est problématique du point de vue du marché intérieur et de la concurrence.

- L'étude pose des questions plus larges également. Le transfert de biens doit-il rester un droit exclusif de certaines professions ? Il ne semble pas proportionné ou justifiable d'empêcher les avocats d'assurer des services de transfert de biens dans les pays de système notarial latin, alors qu'ils ont le droit de traiter des questions bien plus complexes comme les fusions et les acquisitions. Ceci dit, il est également très contestable de réserver les services de transfert de biens aux seuls notaires et avocats. Comme les études de cas anglaise et suédoise le montrent, d'autres professionnels qualifiés et agréés (par exemple les rédacteurs agréés d'actes de transfert de biens et les agents immobiliers agréés) peuvent également fournir des services de bonne qualité. Ceci peut promouvoir la concurrence au profit des consommateurs, comme indiqué dans l'étude de cas anglaise où l'introduction des rédacteurs agréés a contribué à réduire la discrimination de prix et où une structure de prix forfaitaires est apparue. Avec à la clé des avantages considérables pour les consommateurs. Le gouvernement britannique poursuit sa réforme, avec une législation qui offre aux supermarchés et fournisseurs financiers la possibilité de proposer des "guichets uniques" de services professionnels, comme des services d'achat de logements, ouvrant ainsi la voie à une plus grande concurrence sur le marché des services de transfert de biens.
- Il semble particulièrement difficile de comprendre pourquoi l'intervention obligatoire de notaires dans les transactions commerciales est nécessaire, alors que souvent ils reprennent simplement des contrats préparés par les avocats des parties et que leur intervention est synonyme simplement de davantage de bureaucratie et de coût. Cette remarque vaut également pour les transactions de consommateurs dans certains pays du système notarial latin (la Slovénie par exemple) où les consommateurs recourent habituellement à un avocat pour les représenter et veiller à leurs intérêts, mais sont toujours contraints de faire appel aux services d'un notaire pour certains éléments de la transaction. L'avocat prépare souvent les contrats et entreprend les vérifications nécessaires, et passe ensuite ces contrats à un notaire qui peut alors transposer les informations dans un acte notarié pour signature par les parties.

- Reste encore la question de savoir si l'intervention obligatoire de professionnels dans les transactions de transfert de biens se justifie pour des raisons de protection des consommateurs et de certitude juridique. Dans des pays comme l'Autriche et la Suède, il est possible pour les consommateurs de se charger eux-mêmes des procédures et contrats standard, en utilisant des formulaires préétablis et en demandant personnellement l'enregistrement. Le Danemark examine actuellement la façon d'aider les parties privées s'occupant elles-mêmes des transactions immobilières dans le cadre des efforts du gouvernement pour abaisser les coûts liés à l'achat de biens immobiliers.

70 En conclusion, la présente étude soulève une multitude de questions sur la réglementation actuelle de ce marché et plus particulièrement la réglementation de la profession notariale latine (prix imposés et *numerus clausus*), l'intervention obligatoire de certains professionnels dans le transfert de biens et leurs droits exclusifs dans ce domaine. Elle montre que le bien-être du consommateur est accru dans des systèmes déréglementés et que les systèmes notariaux latins fortement réglementés (avec prix imposés et *numerus clausus*) peuvent être spécialement critiqués car ils génèrent d'importants désagréments pour les consommateurs sous la forme de prix plus élevés sans aucun gain de qualité à l'avenant.

Route à suivre

71 "La liberté de choix" constitue l'essence de tout marché qui fonctionne bien et est un droit fondamental de tout consommateur bien informé. Pour la plupart des ménages, le logement constitue le plus grand bien. La décision d'acheter un logement est l'une des décisions financières les plus importantes auxquelles un ménage doit faire face. Jean-Pierre Ferret, vice-président du Conseil supérieur du notariat français, a déclaré dans le communiqué de presse du Conseil des Notariats de l'Union européenne (1er octobre 2007)

"... l'acte qu'il signe n'est pas seulement l'investissement financier le plus important de toute sa vie, ce n'est pas seulement l'endettement le plus lourd et le plus long qu'il contracte, c'est aussi l'acte dont il attend une vie paisible en famille. Pour cette seule raison, cet acte doit être entouré des plus grandes garanties lesquelles ont un coût".

- 72** Cette analyse complète, tant qualitativement que quantitativement, du marché des services de transfert de biens de 21 pays de l'UE montre clairement que la signature d'un acte d'achat de logement est en effet "entourée des plus grandes garanties" même lorsque le marché est déréglementé. La question est alors : *cette garantie doit-elle être proposée à un coût disproportionnellement élevé et existe-il de meilleures façons de fournir cette garantie aux consommateurs ?*
- 73** D'après les preuves récoltées, nous sommes d'avis que les États membres qui recourent à un système notarial latin feraient bien d'accroître le choix des services juridiques de transfert de biens et promouvoir la fourniture de services affichant un meilleur rapport coût-efficacité pour les consommateurs. Pour ce faire, ils devraient agir pour démanteler toute réglementation excessivement restrictive comme la tarification imposée et le *numerus clausus* pour les notaires latins. Epinglons également la question de la réservation de ce marché aux notaires dans beaucoup d'États membres et de l'ouverture ou non de ce marché aux avocats et à d'autres professions dûment agréées (rédacteurs agréés d'actes de transfert de biens et agents immobiliers agréés par exemple). Nous invitons les États membres à envisager l'ouverture de ce marché à ces autres professionnels. L'étude a également posé des questions plus larges sur la véritable nécessité de l'intervention obligatoire de professionnels dans le transfert de biens. Ne s'agit-il pas là d'une charge financière supplémentaire pour les consommateurs et les entreprises ?