



15ème législature

Question N° : 17769	De M. André Chassaigne (Gauche démocrate et républicaine - Puy-de-Dôme)	Question écrite
Ministère interrogé > Justice		Ministère attributaire > Justice
Rubrique > professions judiciaires et juridiques	Tête d'analyse > Conséquences faiblesse émoluments pour les notaires lors des ventes	Analyse > Conséquences faiblesse émoluments pour les notaires lors des ventes.
Question publiée au JO le : 12/03/2019 Réponse publiée au JO le : 23/04/2019 page : 3924		

Texte de la question

M. André Chassaigne interroge Mme la garde des sceaux, ministre de la justice, sur les conséquences de la faiblesse des émoluments pour les notaires lors des ventes à faible prix d'acquisition. L'article R. 444-9 du code du commerce prévoit que « la somme des émoluments perçus par le notaire au titre des prestations relatives à la mutation d'un bien ou d'un droit immobilier ne peut excéder 10 % de la valeur de ce bien ou droit, sans pouvoir être inférieure à un montant fixé par l'arrêté prévu à l'article L. 444-3, sans pouvoir être inférieure à 90 euros ». Pour une vente ou une cession de gré à gré, si la valeur du bien n'excède pas 6 500 euros le taux d'émolument est fixé à 3,945 %, pour la tranche comprise entre 6 500 et 17 000 à 1,627 %, pour la tranche comprise de 17 000 à 60 000 à 1,085 % et pour la tranche supérieure à 60 000 euros à 0,814 %. Ces barèmes ont été fixés par l'arrêté du 26 février 2016 fixant les tarifs réglementés des notaires. La faiblesse de l'émolument du notaire lors de la vente d'un bien de faible valeur pour les clients de l'étude est une mesure positive qui doit être pérennisée. Elle a permis de nombreuses mutations de petites parcelles, qui auraient été compromises par des frais d'acquisition prohibitifs. Elle a ainsi favorisé des regroupements fonciers indispensables au développement agricole et forestier. Cependant, ce faible montant induit indéniablement un travail à perte pour l'étude, compensé dans certaines études par la rémunération portant sur les ventes de biens immobiliers de plus grande valeur. Mais ce n'est pas la règle pour les études situées en milieu rural où la majorité des ventes porte sur des biens de petite ou moyenne valeur. Dans le cas de ces ventes à faible prix, un fonds de péréquation, prélevant un taux sur les ventes ou cessions de gré à gré dont le prix d'acquisition dépasse par exemple 150 000 euros, permettrait de reverser aux études un montant compensatoire fixé par tranche de valeur. Il lui demande si un fonds de péréquation pourrait être prévu pour permettre aux études de ne pas travailler à perte lors des prestations relatives à la mutation d'un bien ou d'un droit immobilier de faible valeur afin de compenser cet effort pour maintenir le service de qualité du notariat assuré par les études rurales.

Texte de la réponse

L'article L444-2 du Code de commerce dispose que peut être prévue une redistribution entre professionnels, afin de favoriser la couverture de l'ensemble du territoire par les professions judiciaires et juridiques et l'accès du plus grand nombre au droit. Cette redistribution est la finalité principale d'un fonds dénommé "fonds interprofessionnel de l'accès au droit et à la justice ". Dans sa décision n° 2016-743 DC du 29 décembre 2016, le Conseil constitutionnel a cependant censuré la disposition de la loi de finances rectificative pour 2016 créant une taxe ayant vocation à alimenter ce fonds. Le Gouvernement reste cependant attentif à la question du maillage territorial des professionnels du droit et notamment des notaires. Il ressort de l'avis 16-A-13 de l'Autorité de la concurrence que la



mesure limitant la somme des émoluments à 10 % de la valeur du bien ou du droit a effectivement eu un impact plus important sur les émoluments immobiliers des offices situés dans les zones rurales. Cependant, la part de l'activité immobilière dans le chiffre d'affaires des offices ruraux est plus faible, ce qui a eu pour effet de limiter l'impact négatif de la mesure. C'est ainsi uniquement dans une zone d'emploi (sur 322) que l'écrêtement a conduit à une baisse de chiffre d'affaires des offices supérieure à 5 %. L'Autorité de la concurrence a également pu observer dans son avis 18-A-08 que le maillage territorial n'était aujourd'hui pas menacé et l'Autorité a au contraire identifié un « maillage territorial fort dans les territoires ruraux ». La Chancellerie continuera cependant de suivre avec attention l'implantation des offices, de façon à être en mesure d'identifier suffisamment en amont l'apparition d'éventuelles carences. Il convient enfin de relever les initiatives prises par le notariat afin de garantir le maintien de ce maillage. On peut, par exemple, citer la convention signée entre la Caisse des Dépôts et le Conseil Supérieur du Notariat qui vise notamment à assurer la continuité territoriale du service public du notariat