

PROJET DE LOI POUR LA CROISSANCE ET L'ACTIVITÉ RÉPONDRE AU LOBBYING DES NOTAIRES

En plus des auditions des rapporteurs de la commission spéciale, *la profession a été largement consultée* par le parlementaire en mission Richard Ferrand, par la mission d'information de la commission des Lois présidée par Cécile Untermaier et Philippe Houillon, par les ministères. Ont été entendus, le Conseil supérieur du notariat, la chambre des notaires de Paris, les organisations syndicales des personnels de notaires, les associations et collectifs de jeunes notaires...

Néanmoins, *aujourd'hui, une partie de ces professionnels s'est lancée dans une campagne de lobbying agressive s'apparentant à une véritable escroquerie intellectuelle qu'il faut dénoncer et combattre*. Parallèlement, comme c'est le cas pour toute réforme d'ampleur, le projet de loi suscite des interrogations légitimes auxquelles il faut répondre.

LE CHANTAGE AUX EMPLOIS

L'étude d'impact du Conseil supérieur du notariat annonce la suppression de 10 000 à 20 000 emplois dans les offices imputable à « la loi Macron ». Ces chiffres n'ont aucun fondement.

I Ce que propose le projet de loi est une rénovation des modalités de détermination de certains tarifs réglementés, dont les émoluments des notaires. Il n'existe actuellement pas de loi guidant la fixation des tarifs, juste des textes de nature réglementaire éparpillés.

I La situation actuelle n'est pas satisfaisante : les tarifs ne reflètent pas les coûts réels d'un acte, ils ne tiennent pas compte du temps réellement exigé du notaire pour l'établissement de l'acte. Ils n'intègrent pas les importants gains de productivité. Ils sont rarement révisés et donc ne prennent pas en compte l'évolution des charges qui peuvent résulter de l'inflation normative ou monétaire.

I Le projet de loi ne dérègle pas les tarifs. Il pose le principe selon lequel ils sont déterminés sur la base de coûts pertinents du service rendu et une rémunération raisonnable, ce qui est favorable à l'équilibre économique des études. Les tarifs et les seuils seront fixés au niveau réglementaire (comme c'est le cas aujourd'hui) mais ils seront désormais encadrés par une procédure claire : les tarifs seront arrêtés par les ministres de l'Économie et de la Justice, après avis public de l'Autorité de la concurrence qui aura consulté les associations de consommateurs et les représentants des notaires. **La loi prévoit une révision quinquennale.**

La réforme n'a pas pour objet de nuire aux salariés des offices, elle va au contraire leur apporter des opportunités nouvelles :

- ✓ La création de nouveaux offices dans les zones carencées grâce à l'ouverture des conditions d'installation offrira des opportunités d'emplois pour tous les personnels.
- ✓ Pour les clerks habilités, le projet de loi leur offre la possibilité de devenir notaire via la validation des acquis de l'expérience, d'autant que la grande majorité d'entre eux sont diplômés notaires.
- ✓ Enfin, le ratio de salariés notaires par notaire est augmenté de « 2 pour 1 » à « 4 pour 1 » jusqu'en 2020.

Concernant la viabilité des offices, le problème majeur est, en fait, celui du surendettement lié au prix exorbitant que payent certains notaires pour acheter leur charge (plus de 2 millions en 2012).

LA MENACE DE L'AFFAIBLISSEMENT DE LA SÉCURITÉ JURIDIQUE

« La loi Macron » serait également responsable d'un affaiblissement de la sécurité juridique et **une marchandisation du droit. Ces mensonges ne sont pas dignes** des missions de service public et du statut d'officier public et ministériel attachés à la profession de notaire.

La réforme des professions juridiques règlementées portée par le projet de loi n'a trait qu'à la partie économique c'est-à-dire aux tarifs, aux conditions d'installation, à l'organisation sur le territoire, au développement de l'inter-professionnalité... Elle ne remet en cause ni l'indépendance, ni les obligations déontologiques, ni les missions, ni les conditions de diplôme ou d'expérience de la profession de notaire. **Le projet de loi ne remet pas en cause l'acte authentique, la sécurité juridique n'est pas menacée.**

L'ANNONCE DE LA CRÉATION DE DÉSERTS JURIDIQUES

Au contraire, la réforme promeut **l'ouverture de nouveaux offices, le renforcement du maillage territorial et la péréquation inter-offices**. La population a augmenté et, avec elle, le nombre de transactions mais le nombre d'installations de notaires n'a pas suivi. La profession s'était engagée, en 2008, à augmenter le nombre de notaires de 20 % à l'horizon 2012, le président du Conseil supérieur du notariat reconnaît lui-même que cette promesse n'a pas été tenue.

Il y a moins d'études notariales en France en 2014 qu'en 1981. En 1981 il y avait 5 134 études, en 2014 il y avait 4 564 études.

Cela s'explique aisément, **le mode d'installation actuel est verrouillé par les professionnels en place qui n'ont pas intérêt à voir des jeunes notaires s'installer et à leur faire concurrence**. Les jeunes, après de longues et difficiles études, ne peuvent pas ouvrir leurs offices alors que parallèlement le salariat et l'habilitation des clercs se sont développés de manière exponentielle. Le projet de loi propose donc d'abandonner la cogestion avec la profession puisqu'elle a montré ses limites et de passer à une régulation indépendante, plus objective grâce à l'expertise de l'Autorité de la concurrence.

I Dans les zones carencées, c'est-à-dire où l'offre de service ou la proximité ne sont pas satisfaisantes, l'installation sera libre afin de renforcer l'accès au droit sur tout le territoire. En effet, si les notaires sont présents sur tout le territoire (pas un département ne compte aucun professionnel), des disparités existent. Paris connaît une surreprésentation de notaires, alors que le Val-de-Marne et la Seine-Saint-Denis sont dans la situation inverse.

I La liberté d'installation régulée permettra de diversifier les profils avec une féminisation et un rajeunissement de la profession puisque la nomination par la garde des Sceaux, sous réserve des conditions de compétences, sera de droit dans les zones carencées (droit de veto dans les zones tendues ou saturées).

Notaires en zones rurales :

- ✓ Les sous-densités ne se situent pas en zones rurales : par exemple, en Lozère, il y a 1 notaire pour 4 822 habitants, dans les Hauts-de-Seine un notaire pour 11 060 habitants.
- ✓ La rentabilité moyenne des offices en zone rurale (rentabilité entre 20 % et 22 %) est très proche de celle des offices situés dans les villes de plus de 200 000 habitants (22 à 24 %).
- ✓ 71% des notaires titulaires d'offices sont des hommes (moyenne d'âge 49 ans)
- ✓ 80 % des salariés sont des femmes.