



ARGUMENTAIRE EN REPONSE
AU RAPPORT DE L'I.G.F SUR LES
PROFESSIONS REGLEMENTEES
PROFESSION NOTARIAT



LE NOTARIAT : UNE PROFESSION MENACEE ? EN VERITE, UNE PROFESSION INJUSTEMENT MENACEE !

Hélas, le point d'interrogation du titre ci-dessus n'est guère de mise : notre profession est *bel et bien menacée* comme elle ne l'a jamais été, au moins dans ses modalités actuelles d'exercice et dans ses structures essentielles ; en d'autres termes et par un résumé cursif que tout observateur sensé est obligé de faire, *dans son existence même !*

Brièvement, nous analyserons plus loin la nature de cette menace et son récent développement mais, dès à présent, il nous faut donner sans ambiguïté la position directrice de notre organisation syndicale, la FEDERATION GENERALE DES CLERCS ET EMPLOYES DE NOTAIRE (FEDERATION GENERALE DES CLERCS ET EMPLOYES DE NOTAIRE - FORCE OUVRIERE) affiliée à la FEDERATION DES EMPLOYES ET CADRES (FEC) de la CONFEDERATION CGT-FORCE OUVRIERE (cgt-FO) première organisation syndicale dans notre branche professionnelle au sens de la loi sur la représentativité des organisations de salariés comme ayant obtenu près de 33 % de votes en sa faveur lors des élections concernant les TPE (Très Petites Entreprises), le Notariat étant constitué à plus de 95 % de ces dernières.

Oui, la FEDERATION GENERALE DES CLERCS ET EMPLOYES DE NOTAIRE - FORCE OUVRIERE l'affirme haut et fort, cette menace qui pèse sur le Notariat est profondément injuste ; pire, elle est *injustifiée et injustifiable* : plus grave encore, *les solutions* de « remplacement » que l'on peut seulement pressentir, car rien n'est réellement « sur la table » sont *catastrophiques, inappropriées et entraîneront en outre, plus que sûrement, des effets parfaitement contraires à ceux escomptés et une « casse sociale » inadmissible sur l'emploi dans la branche, ce dont le tissu économique actuel n'a certes pas besoin !*

Comme déjà dit : solutions injustes, vis-à-vis de la profession notariale prise dans son ensemble, assorties de conséquences dramatiques sur une mission de service public, jusqu'à ce jour très bien remplie - solutions avec conséquences dramatiques aussi, et évidemment cela nous préoccupe au plus haut point, sur l'emploi de ce secteur d'activité.

Sur tout cela nous reviendrons mais d'abord un préliminaire ; notre organisation syndicale ainsi que les structures plus vastes auxquelles elle est affiliée sont *strictement apolitiques* : que l'on ne voit donc dans ce qui suit, y compris dans certains propos très acérés car reflétant une grande incompréhension, pour ne pas dire une grande amertume, *aucune prise de position ou polémique politiques* – nous entendons nous en tenir aux faits et à une description objective d'éléments constituant une réalité incontournable.

Le présent court document constitue les bases de l'argumentaire que la FEDERATION GENERALE DES CLERCS ET EMPLOYES DE NOTAIRE - FORCE OUVRIERE entend développer partout où il sera nécessaire notamment auprès des Pouvoirs publics et au profit du grand public, souvent mal informé ou même « désinformé » sur le sujet et il faut ajouter que, bien trop souvent, la « presse » est un parfait auxiliaire de cette désinformation !

Avant la présentation et l'analyse des divers thèmes qui nous conduisent à nous *mobiliser, sans faille*, pour la défense de notre profession et des intérêts bien compris de ses salariés, une série d'interrogations que l'on aurait tort de considérer « désabusées » car elles sont en fait sous-tendues par la volonté déterminée de faire prendre conscience de la très grave orientation qui se fait jour et dont les motivations sont bien obscures et les modalités et conséquences bien mal réfléchies.

Le Notariat constitue une cible facile, on pourrait même dire « privilégiée », mais pas dans le sens ni la connotation que les détracteurs de cette profession donnent à ce mot : le notaire, et à travers lui tout le Notariat, est un symbole, une sorte de « victime expiatoire » que l'on peut revêtir aisément, vis-à-vis du grand public, de tous les maux en se contentant d'occulter le rôle qu'il joue réellement et en ne présentant qu'une facette déformée des obligations, notamment financières et assurantielles, que sa fonction lui impose : on se garde bien d'indiquer qu'il est avant tout un *percepteur*, que la plus grande partie des frais qu'il réclame à sa clientèle sont des *droits versés à l'Etat* et que sa rémunération, correcte d'ailleurs, il serait stupide de le dissimuler, mais aussi le plus souvent méritée, correspond à un travail technique compliqué générant une lourde responsabilité.

Ce préalable posé, on peut s'interroger ; sur quel autel entend-on sacrifier la profession notariale : libéralisme à tout crin – satisfaction ou contreparties à donner à l'Union européenne, à d'autres professions ?

Souhaite-t-on un système juridique à l'anglo-saxonne parfaitement inadapté à notre société ?

Espère-t-on faire baisser les prix, résoudre la crise économique, plus particulièrement celle du logement, en « désorganisant », terme choisi par euphémisme, le principal maillon juridique de ce dernier secteur d'activité ?

La liste des supputations pourrait s'allonger ; cela serait stérile et nous nous en tiendrons là pour en venir à une analyse objective.

Cette dernière présentera d'abord quelques points de repère et un bref retour « historique » sur la genèse de la crise actuelle puis développera plusieurs points déterminants pour le maintien, en tout cas sous ses traits essentiels actuels, de notre profession : tarif – qualité du service public et Notariat profession fortement structurée au service du public et auxiliaire efficace des Pouvoirs publics – maillage territorial – formation professionnelle.

Pour conclure cette introduction nous entendons faire savoir que nous ne sommes pas « naïfs », encore moins rétrogrades ou passéistes campant sur de « pseudos-avantages » : bien entendu, nous avons parfaitement conscience que le monde évoluant, toutes les professions doivent évoluer et s'adapter et le Notariat n'échappe pas à cette règle et il fait de grands efforts dans ce domaine (acte électronique – télétransmission dans les relations avec le fichier immobilier pour ne citer que ces deux aspects) ; cependant ce qui semble se dessiner est sans conteste parfaitement néfaste et générera certainement un résultat diamétralement opposé à ce qui est souhaitable aussi nous entendons mettre en œuvre toute notre énergie pour nous y opposer.

Enfin, en tout état de cause, la méthode retenue est détestable : si des évolutions sont jugées nécessaires par les Pouvoirs publics, les justificatifs doivent être apportés et discutés avec

toutes les forces vives de la profession ; ce processus, beaucoup plus digne, éviterait ce que l'on peut qualifier de « crispations » et surtout de graves erreurs irréparables par la suite.

I – Un bref rappel

A – Les éléments principaux de la profession notariale dans sa structure actuelle

Bien entendu, les « initiés » connaissent les quelques banalités qui suivent mais il semble indispensable de remettre ces dernières en perspective car elles éclairent à la fois le rôle du Notariat et les raisons pour lesquelles cette profession est fortement, et depuis un « certain » temps, attaquée.

Le Notariat, organisé autour du « personnage » du notaire est une profession fortement réglementée et structurée avec un haut niveau de responsabilité.

Le notaire, officier public et accessoirement ministériel, est aussi un professionnel libéral et il doit faire « cohabiter harmonieusement » ces deux aspects.

Pour sa mission de service public, le notaire est doté d'une « *délégation de la puissance publique* » ce qui se traduit essentiellement par une capacité d'authentification des actes et d'interaction avec le fichier immobilier du service chargé de la publicité foncière : dans les deux cas, nous évitons volontairement de parler de « monopoles » car d'autres « autorités », services ou institutions disposent également de prérogatives identiques (institutions judiciaires, administratives et, dans certains cas, d'autres professionnels).

Il semblait bien, pourtant, que la pérennité du lien de l'authenticité de l'acte notarié et de la publicité foncière avait été définitivement consacrée par l'introduction, en 2011, dans le Code civil de l'article 710-1 ; en serait-il autrement ?

Le corolaire de la délégation de puissance publique est constitué évidemment par une série d'obligations qui pèsent sur le notaire et sur le Notariat tout entier : obligation d'une forte structuration – obligation d'une forte responsabilité – importants contrôles tant internes qu'exercés par le Ministère de tutelle, la Chancellerie, et ses représentations locales ou régionales (Procureurs généraux et Procureurs de la République).

Moyennant cela et la couverture territoriale ainsi que la qualité de la formation, nous reparlerons de ces deux aspects plus loin, *le Notariat est une profession qui « fonctionne bien »* et qui donne satisfaction au grand public même si, chez ce dernier, son image est « brouillée » par méconnaissance et confusion essentiellement en raison du rôle de « percepteur » qu'elle doit nécessairement jouer pour l'accomplissement de sa mission ; *dans ces conditions, on peut raisonnablement s'interroger sur les raisons de sa lourde et brutale remise en cause.*

Nous terminerons par quelques données très simples pour bien préciser l'enjeu de la remise en question de notre profession : environ 9.000 notaires titulaires – un peu moins de 50.000 salariés – environ 70.000 retraités ; en laissant de côté les autres données économiques et son rôle socio-économique, que voilà une « petite » profession constituant une cible facile et emblématique pour une politique plus globale qui vise, du moins peut-on le penser, à remettre en cause certaines structures dans leur logique et leur fonctionnement actuels !

B – La genèse et le développement des « attaques » dont le Notariat a fait et fait l'objet

Comme nous venons de le dire, le Notariat constitue la cible idéale, heureusement parfois rétive, d'une expérimentation de réformes ; cette profession cristallise bien des enjeux, des jalousies ou des affrontements de principes.

En préliminaire, il n'est pas question pour nous d'opposer une quelconque profession à une autre : toutes, bien comprises, ont leur utilité ; nous voulons simplement réaffirmer le rôle et l'intérêt du Notariat et cela en commençant par procéder, selon deux axes, à quelques rappels extrêmement sommaires.

1°) Sur le plan national

Encore une fois, sans polémique : il faut cependant reconnaître que, de longue date d'ailleurs, le Notariat a été en but à « l'envie » de plusieurs professions : agents immobiliers – avocats – parfois experts-comptables - etc.

Cette « envie » provenait sans doute d'une situation jugée « privilégiée » *mais prenait-elle en compte les considérables contraintes corrélatives (organisation très structurée – obligations et responsabilité – assurances - contrôle – etc.)* ? Sans doute pas !

Ces dissensions se sont traduites de diverses façons, soit ouvertes, soit rampantes ; il n'est pas de notre propos d'y revenir mais nous craignons fortement que l'oreille des Pouvoirs publics n'ait été attentive à ce discours, sans doute biaisé par l'absence de prise en compte des obligations structurelles précitées.

2°) Sur les exigences européennes

Là, les choses sont plus claires : la politique européenne en matière économique, que l'on peut d'ailleurs entendre, se voudrait essentiellement basée sur des principes de libéralisme – libre circulation – libre concurrence – etc.

Il n'est pas de notre propos de pousser plus loin ici une analyse de ce domaine mais d'en conclure simplement que les professions réglementées ne pouvaient être que dans le collimateur des instances européennes ; le Notariat n'y a pas échappé, tout au contraire : profession « réputée monopolistique » à réformer au « scalpel et d'urgence ».

Cela s'est traduit par quelques tentatives retentissantes couronnées de succès ou suivies d'échecs, sur lesquelles il n'est pas de notre propos de revenir, mais qui démontrent qu'une volonté constante est à la « manœuvre » pour une remise en cause drastique de notre profession.

Sur ce thème, deux remarques conclusives en forme d'interrogation :

- ⇒ Ce que proposent ou préconisent les institutions européennes, sans doute une sorte de régime juridique à l'anglo-saxonne, est-il bien adapté à notre pays ? Nous en doutons fortement !
- ⇒ Les professions réglementées, *avec tout particulièrement le Notariat*, seraient-elles une « monnaie d'échange » pour faire accepter par la Commission européenne certains écarts d'orthodoxie économique de notre nation ? Nous redoutons fortement ce « donnant – donnant » !

Ceci étant posé, dans le **II** qui suit, nous allons évoquer quelques points spécifiques qui montrent le rôle du Notariat, la qualité d'exécution de sa mission et démontrent le peu d'intérêt, *et sans doute le grave danger*, qu'il y aurait à le « transformer » en profondeur au risque de mettre en place un système de remplacement, une sorte de « monstre » juridique, dont personne ne maîtriserait le fonctionnement et qui générerait des résultats diamétralement opposés à ce qui était envisagé.

Au préalable, cependant, il nous semble indispensable de préciser que notre analyse est parfaitement « autonome » : elle se fonde uniquement sur la connaissance de notre profession que détient notre organisation syndicale au travers des informations que ses membres lui communiquent ; elle est totalement indépendante, notre argumentation nous est propre, sans aucune inspiration de ce qui pourrait émaner d'autres structures [CSN – Chambres diverses – Ministère(s) – etc.].

Cette analyse reflète la vision, sans concession, que la FEDERATION GENERALE DES CLERCS ET EMPLOYES DE NOTAIRE - FORCE OUVRIERE a de notre profession et nous le démontrerons, dans notre conclusion, par quelques mots de critiques.

Enfin, afin que notre propos soit aisément compréhensible par tout un chacun, nous avons volontairement adopté une présentation simplificatrice éludant les données économétriques et statistiques ; pour autant, nous les avons présentes à l'esprit et sommes en capacité de les discuter si besoin était.

II – Les éléments fondamentaux qui militent pour le maintien, au moins pour l'essentiel, de la profession notariale dans sa structure actuelle

Pour l'essentiel, nous allons procéder par brefs rappels et interrogations pour chaque point.

A – Le tarif

C'est par là que la première instillation d'une attaque globale, plus concertée, a commencé ; il fallait s'y attendre car le langage du « porte-monnaie » passe tellement facilement dans le public !

Bien entendu aussi, ici siège la critique majeure adressée au Notariat, l'archétype de tous les maux dont souffre notre société : « trop cher » !

En conséquence de cela et « à tout seigneur, tout honneur », nous avons donc commencé par l'analyse de cet aspect tarifaire notre plaidoyer contenant une critique « virulente » de la démarche utilisée et la démonstration que la conception par le public du « trop cher » est fondée sur une confusion entre la rémunération du notaire, en fait assez faible partie de ce qui est réclamé, et les droits, impôts, taxes, etc. collectés par le Notariat pour le compte de l'Etat.

Parfaitement conscients du processus en marche, nous avons établi et récemment fait paraître dans notre revue syndicale, La Basoche, une défense pro domo du « tarif » notarial : ce texte est rapporté en fin du présent document et nous y renvoyons pour une appréhension plus complète de la situation : ici seulement quelques rappels essentiels.

Par voie de presse, méthode critiquable hélas bien trop souvent pratiquée maintenant, avaient filtré des informations relatives à une modification radicale du tarif fixant la rémunération du plus grand nombre des actes notariaux.

Nous sommes parfaitement conscients des conséquences incalculables qu'induirait la transformation d'une rémunération à l'acte à caractère proportionnel dégressif en une rémunération unique à caractère médian.

Outre qu'une telle réforme serait sans doute *loin d'être aussi simple à mettre en œuvre qu'il n'y paraît* :

- elle mettrait certainement *en péril l'équilibre économique de notre branche et générerait une vague considérable de licenciements* ;
- par répercussion à la donnée précédente, elle *perturberait fortement le fonctionnement et l'équilibre financier de nombre d'institutions directement liées à l'activité notariale et auxquelles nous sommes fortement attachées, CRPCEN, MCEN, etc.* ;
- elle constituerait une *rupture, parfaitement inéquitable, avec le principe de solidarité reportant la charge la plus élevée sur les personnes les plus aptes à la supporter* ;
- enfin, elle constituerait *un très lourd risque macroéconomique dans la mesure où un très grand nombre de « petites opérations », actuellement soumises à une tarification faible de l'émolument notarial, se verraient affectées d'un important surcoût qui pourrait très souvent en empêcher la réalisation.*

Il est évident que toute organisation syndicale responsable et refusant toute position démagogique, ce que nous affirmons être, ne peut accepter de voir courir de tels risques, notamment ceux relatifs à la « **casse sociale** » de l'emploi dans le Notariat et au transfert inéluctable sur les plus démunis de la répartition de la charge ; pour toutes ces raisons, nous déclarons être fermement attachés au tarif, dans sa structure actuelle au moins maintenue dans ses grandes lignes, et tenons à faire savoir dès-à-présent que notre organisation syndicale s'associera à toutes démarches pour sa défense et, si nécessaire, en prendra même l'initiative.

B – La qualité du service public - Le Notariat profession fortement structurée au service du public et auxiliaire efficace des Pouvoirs publics

Ici on touche à l'aspect activité et service rendu et le Notariat n'a pas à « rougir », bien au contraire, de l'examen sous cet angle.

Pas de données économiques fastidieuses : de simples remarques et questions de bon sens.

Le Notariat assure dans de nombreux domaines – ventes et cessions diverses – droit de l'immobilier et de la construction, droit de la famille, *et* dans une moindre mesure hélas vis-à-vis de la sécurité juridique, droit des entreprises et des affaires, financement et sûretés, etc. – une prestation juridique indispensable reposant, pour l'essentiel, sur l'élaboration de multiples contrats, souvent d'un très haut niveau de complexité technique.

Il assure aussi, ce que l'on qualifiera de « service après-vente », tout le formalisme consécutif à ces contrats et, d'ailleurs, à toutes les autres opérations qu'il conduit.

Le Notariat assure également une prestation, *extrêmement efficace et, dans l'immense majorité des cas, absolument gratuite ceci à la différence d'autres professions, de conseil.*

Dans sa structure réglementée et selon son mode de fonctionnement actuel, le Notariat constitue un très important facteur de « paix publique juridique » : la sécurité des contrats qu'il génère, la résolution en amont de nombreux contentieux et d'une façon générale, l'ensemble de son activité contribuent largement à éviter ou à désamorcer un très grand nombre de conflits qui ne viennent pas encombrer le service public de la Justice qui n'en aurait, certes, pas besoin !

Vis-à-vis de tout cela, et également contrairement à de nombreuses autres professions, pèsent sur lui de lourdes obligations, le plus souvent de résultat.

De tout cela le public est-il satisfait ? Nous en avons la conviction même, si comme cela a déjà été dit, l'image du notaire est « brouillée » en raison du rôle que sa mission de « collecteur d'impôts » lui contraint de jouer.

Il faut rapidement insister sur ce dernier point : le notaire est un « percepteur » extrêmement efficace et, comme également déjà indiqué, la plus grande partie de la « collecte » qu'il réalise lors des opérations qu'il conduit ne « reste pas dans sa poche » mais est versée au budget de l'Etat !

Il est donc un auxiliaire très efficace des Pouvoirs publics et l'on peut raisonnablement d'interroger pour savoir s'il pourrait continuer à jouer ce rôle si sa profession, sous des prétextes fallacieux, *était frappée par un libéralisme à tout crin ? !*

Volontairement, nous ne rentrerons pas dans les détails techniques de la « structuration » de la profession : il suffit d'indiquer que cette structuration est particulièrement rigoureuse.

En revanche, il est indispensable d'indiquer clairement les objectifs poursuivis : contrôles internes et extérieurs assortis de lourdes sanctions en cas de « dérapages » - responsabilité très élevée assortie d'un mécanisme assurantiel externe très élaboré et d'une couverture interne collective tout à fait unique.

Le Notariat qui assure, rappelons-le, une très importante mission de service public couvre d'une façon autonome, par prélèvement sur la rémunération qu'il perçoit, tous les risques qui pourraient résulter de son activité et de l'exécution de ladite mission.

Pour en terminer avec ce chapitre, deux questions.

⇒ La sécurité juridique assurée par le notaire est autofinancée, elle ne coûte strictement rien à la collectivité : existe-t-il un autre service public qui réponde à ce critère ?

Non : lorsque un sinistre ou une erreur se produit, la couverture du dommage est assurée par l'Etat ou les Collectivités et se traduit par une charge fiscale supportée par la population !

⇒ Envisage-t-on sérieusement qu'après une forte « dérégulation » et une modification drastique des structures et des modes de fonctionnement le niveau de contrôle, de responsabilité et de couverture du risque sera, ou pour être plus précis, pourrait être maintenu ?

Là aussi, évidemment ***non*** !

C – Le maillage territorial

Dans cette rubrique, on se trouve dans le droit fil de la précédente : la notion de « *service public* » mais aussi celle de « *service du public* ».

Conçu initialement selon le principe de « un notaire par canton », cette couverture territoriale s'est évidemment ajustée aux besoins et possibilités de déplacement modernes et s'est réduite ; pour autant, grâce à ses offices centraux et ses bureaux annexes, le Notariat continue à assurer un maillage territorial tout à fait unique et efficace.

Le public trouve ainsi à sa disposition, en toute proximité, un service juridique de qualité et doublement utile dans la mesure où le notaire, respectueux de la mission qui lui est confiée, prend en charge tout dossier indépendamment de son importance et de la rémunération qu'il peut générer.

Encore une fois, deux questions :

⇔ Existe-t-il une autre profession assurant, ou susceptible d'assurer, une pareille couverture territoriale ?

Sans aucun doute *non* et il suffit pour s'en convaincre, sans polémique d'ailleurs car leurs impératifs les y contraignent, de considérer l'implantation d'autres professions juridiques. Voilà ici un point à largement méditer, notamment en tenant compte du vieillissement de la population !

⇔ Après dérégulation et/ou libéralisation, les « *petits dossiers* », pourtant souvent très importants pour les gens du « commun », que l'on rencontre dans nos « provinces profondes » seront-ils traités correctement ou même, seront-ils traités tout court ; économiquement parlant d'ailleurs, le pourraient-ils l'être ?

Non bien sûr ! Comme simple commentaire et par boutade, une question : quel professionnel acceptera de contractualiser et de formaliser une constitution de servitude de puisage, acte complexe et sans aucune possibilité de réelle rémunération ? Et bien, actuellement le notaire le fait et le fait bien malgré, le plus souvent, un travail à perte !

Aura-t-on donné satisfaction à nos concitoyens en créant les conditions pour que ce pan juridique, sans doute obscur et peu valorisant mais pourtant totalement indispensable, ne soit plus assuré et qu'en outre des quantités de contentieux en résultent ? *Sûrement pas*.

On ne peut terminer l'analyse de cet aspect sans rappeler qu'à l'heure actuelle la couverture territoriale n'a rien d'arbitraire et n'est pas laissée à la simple initiative individuelle ou à celle d'une organisation corporative.

En effet, l'implantation des offices et bureaux annexes est constamment modifiée pour tenir compte des évolutions de la population et des transferts géographiques de l'activité économique : des fermetures, créations et regroupements « d'unités de production notariale » ont annuellement lieu, ainsi l'adaptation est constante.

Vis-à-vis de tout cela, cependant, aucun arbitraire : après des études économiques et démographiques approfondies des autorités professionnelles et des autorités judiciaires, départementales, régionales et nationales (une commission nationale spéciale fonctionne sous

l'égide de la Chancellerie) et l'élaboration de plans prévisionnels à long terme, c'est le Ministère de la justice qui prend les décisions et fixe les opérations.

Peut-on raisonnablement penser qu'une profession fortement dérégulée accepterait, économiquement le pourrait-elle d'ailleurs, de se plier à un processus aussi drastique ?

La Chancellerie voudrait-elle continuer cette mission, le pourrait-elle ?

De tout cela, on ne peut être que sceptique ! La libéralisation envisagée aura inmanquablement comme conséquence une « désertification » juridique intervenant au détriment de la population.

D – La formation

On l'aura bien compris de ce qui précède : malgré tout ce qui peut être rapporté, le plus souvent fausement, nous considérons que le Notariat, dans sa structure et son fonctionnement actuels, assure une prestation de qualité.

Pour y parvenir il lui faut une formation de qualité.

Bien sûr, jamais rien n'est parfait, notamment dans ce domaine et nous y reviendrons dans notre conclusion : pour autant le Notariat s'est doté d'une excellente formation, à tout niveau, en ce qui concerne celle initiale de base ; il en est de même pour la formation continue tout au long de la vie qui est proposée aux salariés et obligatoires pour les notaires.

Cette « excellence » permet la mise à disposition du Notariat de professionnels bien formés et efficaces.

Certainement, tout est perfectible, mais, ici aussi aucun arbitraire !

L'ensemble de la formation, surtout de base, assurée au sein du Notariat est élaborée, en fonction des besoins et des évolutions législatives, par les instances professionnelles avec une structure régulatrice, le Centre national de l'enseignement professionnel notarial (CNEPN) constitué paritairement de notaires et de collaborateurs et fonctionnant avec des universitaires de haut niveau et sous la présidence d'un magistrat de la Cour de cassation.

Outre cela, un contrôle très strict est opéré sur la formation par plusieurs ministères : Education nationale, Universités et surtout Chancellerie.

Quelles autres formations de professions équivalentes donnent autant de garantie de fiabilité ?

Une profession fortement dérégulée pourrait-elle continuer à assurer et à financer dans une large mesure une formation identique ? Plus que sûrement *non* ! Les conséquences seraient alors catastrophiques car la prestation délivrée perdrait toute sécurité et diminuerait de qualité.

Il faut maintenant conclure

On l'aura facilement compris, nous ne sommes pas favorables, le moins du monde, à la réforme de la profession notariale qui se dessine telle que l'on peut la pressentir à l'aune des différentes informations qui circulent.

Que serait-il proposé et pour quel objectif ?

⇔ L'objectif que l'on fait miroiter est simple et le public peut facilement y adhérer en raison de sa présentation démagogique : malheureusement il est tout à fait illusoire !

Modifier le fonctionnement du Notariat et les structures qui le sous-tendent permettrait de faire baisser les prix : c'est faux et nous l'avons démontré, notamment par l'analyse du point « tarif ».

⇔ Les solutions de remplacement envisagées, mal connues d'ailleurs, sont marquées du sceau d'un libéralisme mal compris et nuisible : on ne citera que deux exemples emblématiques – liberté d'installation – ouverture du capital des sociétés notariales à des investisseurs extérieurs – on sait trop bien où tout cela conduit et les dérives qui en résultent.

Nous avons démontré l'inanité de tout cela : le public doit être informé afin de prendre une réelle conscience de ce qui se prépare et comprendre que, loin d'entraîner une baisse des prix, ce sera à court terme un renchérissement du coût de la prestation que l'on constatera.

Notre position

Cela a été dit à plusieurs reprises aux termes du présent document : nous avons bien conscience que, compte tenu des évolutions générales, des modifications peuvent, sans doute doivent, être envisagées.

Pour autant, nous affirmons et maintenons que ces modifications doivent impérieusement préserver les grandes lignes des structures et du fonctionnement, telles qu'elles sont actuellement, du Notariat.

Il ne s'agit ni d'immobilisme ni de préservation d'un pré carré ; tout au contraire, nous souhaitons, pour le public, pour les Pouvoirs publics, en d'autres termes, pour la nation toute entière, un service notarial de qualité et nous avons l'intime conviction que ce qui se profile est foncièrement néfaste : pour la profession elle-même, et au premier titre ses salariés, mais aussi pour l'ensemble de la population sous les différents angles que nous avons précédemment évoqués.

En qualité d'organisation syndicale responsable, bien entendu, nous avons des critiques de l'existant, des revendications et des propositions ; cependant, il n'est pas le lieu ici de les formuler, même dans leurs grandes lignes ; en revanche, nous tenons à faire connaître ce qui nous paraît acceptable, souhaitable et indispensable.

Acceptable, une *légère* révision du *tarif* portant sur quelques points spécifiques, parfois à la baisse mais aussi parfois à la hausse : cet aspect à examiner, sereinement, en détail.

Souhaitable, une meilleure affectation des « profits » du Notariat, nous utilisons ce terme par dérision vis-à-vis des détracteurs de cette profession car il faut seulement parler de « rémunération » de la prestation fournie.

Simplement deux exemples de meilleure affectation :

⇒ Au premier chef, et que l'on nous pardonne notre vocation syndicale, **une plus juste répartition des fruits de l'activité déployée par le Notariat** : les salariés de cette branche, fortement impliqués, doivent aussi, justement et équitablement, en profiter plus que cela ne se passe actuellement.

Il y aurait là, bien plus que la très hypothétique baisse des coûts mise en exergue par les « réformateurs », un véritable « coup de pouce », pour notre branche, du pouvoir d'achat.

⇒ Mais aussi, car cela nous semble fondamental, la création, par prélèvement sur les très hauts émoluments, **d'un fonds cogéré affecté à la formation professionnelle**, de base ou continue, et ayant pour objectifs, par exemple : - une « stagiarisation » facilité des personnels en formation - la prise en charge, pour chaque employeur, de ses collaborateurs se dévouant pour la formation professionnelle.

Indispensable, la fin de la méthode, éminemment critiquable, utilisée jusqu'à présent : un dialogue constructif, incluant tous les partenaires sociaux, doit s'installer, toutes les hypothèses doivent être dévoilées sans arrières-pensées et calculs politiques.

De cette méthode raisonnable d'analyse résultera, et nous en sommes persuadés, que, sauf quelques « réglages » probablement insignifiants, le système actuel ne fonctionne « pas si mal que ça » !

En tout cas, il ne faudrait pas que les Pouvoirs Publics appliquent le vieux principe « quand on veut tuer son chien, on dit qu'il a la rage » !

Nous l'avons dit, nous le répétons et le maintenons : en aucune manière, nous n'accepterons que le Notariat, et particulièrement son personnel, deviennent le champ expérimental d'une réforme, à vocation emblématique avec espoir de généralisation, sous-tendue par des visées libéralistes mal comprises et que nous ne pouvons partager.

Contre cela nous nous mobiliserons

DOCUMENT COMPLEMENTAIRE ANNEXE

« TARIF DES NOTAIRES : ARGUMENTS EN FAVEUR DU MAINTIEN DE L'EXISTANT

Les faits

Un projet qui modifierait radicalement la tarification, émanant du Ministère des finances et concocté pour se caller dans les directives européennes, a été mis en avant il y a quelques semaines par la presse ; même avec ce recul de quelques semaines, nul ne sait à l'heure actuelle s'il s'agit d'une indiscretion ou d'une fuite organisée comme un « ballon d'essai » ni, pour être franc, son contenu réel et ses objectifs effectivement poursuivis : uniquement modification tarifaire ou volonté plus « ambitieuse » de remise en cause d'une profession en point de mire ?

La Chancellerie, en principe seul ministère ayant « la main » en la matière, ne semblait pas au courant : là aussi, réalité ou intox ? A ce jour, les ministères se sont-ils rapprochés, mystère ?

Le constat

La principale source de rémunération des notaires repose sur un tarif réglementaire, nous savons tous cela.

A notre échelle, il est évident que l'aboutissement du projet énoncé en introduction, dont il faut bien redire que les éléments connus sont encore très flous, serait une catastrophe ; périls pour : l'emploi – le niveau des salaires et des possibilités à venir d'augmentation – d'une façon induite, la CRPCEN. Il est quasiment certain qu'une paupérisation de la profession en résulterait et cette paupérisation frapperait, bien sûr, les employeurs mais certainement aussi, et d'une façon bien plus rude, les salariés.

Comme indiqué ci-dessus, il ne s'agit que d'un projet ; le contenu est encore, du moins pour ce qui a filtré, très imprécis et seul le principe directeur peut être dégagé : il s'agirait de substituer au tarif « proportionnel dégressif », un tarif uniforme à l'acte calculé en fonction du coût médian de ce dernier.

L'objectif est de faire baisser sensiblement le coût de la prestation notariale et s'inscrit dans une politique générale, d'ailleurs souvent fondée, de lutte contre certains abus (ex : optique – dentaire – dépassements d'honoraires de spécialistes – etc.) ; cet aspect sera analysé en fin de seconde partie.

Devant cette hypothèse, il faut développer tous arguments possibles pour la contrebattre : voyons donc de quels arguments on peut disposer dans ce but.

L'argumentaire

Le premier paramètre, dont il faut absolument tenir compte, est de nature sociologique : la perception que le « grand-public » a de la profession notariale (globalement négative et/ou défavorable) fait qu'il ne se mobilisera pas pour elle – nous ne sommes pas des « infirmières ou des sages-femmes » - le Notariat, réputé très aisé, ne fera pas pleurer dans les chaumières

et, par dérision, on peut dire que, « ni la ménagère de moins de 50 ans, ni le concierge du coin ne sortiront leurs mouchoirs » !

Ceci étant acquis, voyons comment on pourrait envisager certains éléments de défense du tarif dans sa configuration actuelle.

Il faut préliminairement les classer sous deux rubriques : l'une est technique l'autre relève de l'équité et surtout de la solidarité.

*** Arguments techniques

Au nombre de deux principaux, ils sont indispensables à développer en ce qui concerne le « relationnel » à entretenir (interprofession - Pouvoirs publics) mais ils n'ont que très peu de portée « politique » pour l'impact sur l'opinion publique et la capacité d'influencer par ce biais une décision dans ce domaine.

Le tarif proportionnel, lié aux deux monopoles (pour l'essentiel : délégation de puissance publique – accessoirement : publicité foncière) n'est qu'une source, certes la plus importante, de la rémunération des notaires.

Il existe plusieurs autres sources, non tarifées proportionnellement, prévues par le décret n° 78-262 du 8 mars 1975 modifié qui constitue le siège de la question : honoraires de consultation de l'article 4 – rémunération de la commission de justice des articles 5 et 9 – émoluments, réductibles, de négociation de l'article 11 - émoluments, réductibles, de transaction de l'article 12 – honoraires des actes hors monopole de la publicité foncière de l'article 13.

Il faut observer aussi que l'article 17 fixe des « barrières » et que de ce fait, sauf dérive sanctionnée par la profession, le notaire ne peut s'octroyer d'autres rémunérations : ce qui se traduit par le caractère global de l'ensemble de la rémunération de la prestation en matière d'émoluments proportionnels, fixes ou de formalités des articles 19 à 32.

Sous toutes les réserves d'usage, de ce que l'on sait par la presse, ces aspects multiformes ne sont pas du tout envisagés par le projet modificatif.

Le Notariat est une profession dont le niveau de responsabilité est très élevé en raison de nombreuses obligations de résultat qui pèsent sur elle ; en conséquence, il existe un double mécanisme assurantiel – assurance responsabilité civile professionnelle classique doublée de la garantie collective.

C'est une évidence mais il est indispensable de la rappeler : en matière de couverture, les assurances prennent en compte, comme principal critère, le niveau du risque en fonction de la valeur des biens concernés et proportionnent les cotisations à cette valeur.

Dans la mesure où les cotisations d'assurance croissent proportionnellement à la valeur des biens objets de l'activité notariale, cette présentation, sans doute schématique, de la question justifie en elle-même, au moins pour partie, que la rémunération afférente suive la même règle.

*** Arguments sociétaux

C'est par là que la conscience du public peut être touchée et éclairée.

Dans sa conception actuelle, le tarif procède à une sorte de « mutualisation » : d'une façon un peu triviale peut-on dire, « les riches payent pour les pauvres » !

Plus sérieusement, dès l'origine, le tarif proportionnel dégressif a eu pour objectif de répartir le coût de la prestation notariale en fonction des capacités financières probables, en tout cas supposées, de ceux qui y recourraient : l'hypothèse étant que les personnes réalisant des opérations à valeur économique élevées disposent de moyens financiers importants justifiant une charge tarifaire supérieure permettant de répartir, « *de lisser dirait-on en économie moderne* », le coût de fonctionnement global d'un office.

Au fond, il s'agit d'une mesure de justice économique très semblable à celle qui anime la solidarité fiscale en matière d'impôt sur le revenu, lequel est lui-même proportionnel mais progressif.

Mettre en place un tarif unique à l'acte reviendrait à abandonner ce principe d'équité solidaire ; dans une traduction simpliste, la rémunération du notaire serait identique quelle que soit la valeur économique, le prix serait indifférent ce qui pénaliserait lourdement les opérations réalisées par des gens à potentiel économique faible pour en privilégier d'autres, beaucoup plus aisés.

Cela le public lambda peut le comprendre et y sera forcément sensible.

Il y aurait ainsi un abandon net d'un élément de lien social mais, au-delà, l'effet économique pourrait être plus dramatique encore ; pour les clients à moyens financiers réduits, le renchérissement immanquable des frais qui résulterait de cette nouvelle méthode de taxation entraînerait, dans nombre de cas, l'impossibilité de réalisation de l'opération envisagée par dépassement du budget.

Peut-on sereinement envisager une telle hypothèse, socialement injuste, moralement insupportable et économiquement extrêmement dangereuse ? !

Il s'agit là d'un poncif mais il est indispensable d'y insister ; sur le plan de la perception par le public de ce qui est appelé à tort « *frais de notaire* », il faut sans cesse rappeler que seulement une petite partie concerne la rémunération notariale proprement dite : comme chacun le sait, la plus lourde partie correspond à des droits ou débours.

*** Une brève analyse macroéconomique

L'objectif annoncé du projet est de faire baisser le coût de la prestation notariale.

Rien n'est moins sûr !

En effet, les Pouvoirs Publics viennent de renchérir le coût des actes liés à l'immobilier par une augmentation des taxes perçues par les départements, laquelle passe de 3,8 à 4,5 % jusqu'au 31 décembre 2016. Ceci par suite de la **baisse de la dotation de l'Etat aux collectivités locales**. Il faut donc trouver l'argent ailleurs. Pourquoi pas dans la poche des Français ...

Indépendamment de l'effet économique néfaste signalé ci-dessus, on peut s'interroger sur la baisse effective globale que générerait le processus envisagé.

Pour que ce dernier soit opérationnellement viable il faudra déterminer un coût médian « raisonnable » à l'acte, ce qui ne sera pas chose aisée compte tenu des aspects multiformes qui devront être pris en compte.

Ceci fait et mis en application, pour apprécier une éventuelle réduction, il faudra multiplier ce coût médian par le nombre d'actes et comparer le résultat avec l'existant (opération bien délicate également).

Supposons cependant cela faisable ; à moins d'avoir « volontairement » fixé un coût médian très bas, ce qui aurait pour effet d'asphyxier la profession avec de lourdes conséquences induites, notamment pour l'emploi, le résultat est bien incertain et l'économie consécutive bien aléatoire.

Des simulations ont-elles été faites ? Peut-on prendre des risques en matière d'emploi ?

Il est dangereux de jouer à l'apprenti sorcier et les Pouvoirs publics devraient en avoir conscience.

Une modeste conclusion

Ce projet qui « émerge » des cartons peut être envisagé à deux niveaux.

Premier niveau

= Il s'inscrirait seulement dans une politique globale ayant comme simple volonté de faire baisser le « cout de la vie » pour dynamiser l'économie.

= L'objectif est alors « louable » mais la méthode est catastrophique et, comme cela a été indiqué, sans doute tout à fait contreproductive.

Second niveau, qu'hélas l'on peut redouter le plus probable en raison des informations, faits et déclarations postérieurs au « ballon d'essai » de l'annonce du projet.

= Il serait animé par une volonté politique plus large, sans doute sous-tendue par des objectifs internes et européens plus ou moins obscurs, de remise en cause du système et de la structure de de fonctionnement et de rémunération d'un grand nombre de professions dont le Notariat pourrait bien constituer le « phare ».

= Même si cette démarche peut être comprise et constituer un objectif de stimulation économique ; à nouveau, il faut fortement affirmer que la méthode mise en œuvre et tout à fait condamnable et déstabilisante.

Tout le monde comprendra aisément que la situation est bien plus que préoccupante : le Notariat a connu beaucoup de crises, notamment économiques, et s'en est toujours relevé ; cependant, cette crise-là est majeure car elle est profondément structurelle.

Loin de nous l'idée de « l'immobilisme » mais nous devons nous mobiliser pour éviter une déstabilisation de la profession et, à terme rapide, sa disparition. »