

**Le rapport de l'Inspection des Finances
concernant le Notariat :**

Un rapport à charge qui n'a pas compris ce qu'est la profession de notaire

Dans le cadre de sa mission sur les professions réglementées, l'Inspection des Finances a rédigé sans concertation avec le notariat, sans davantage avoir pris connaissance du fonctionnement concret des offices, et à partir de données juridiques et financières très partielles, un rapport sur la profession de notaire. Son seul objectif semble avoir été d'apporter la démonstration que les revenus des notaires étaient anormalement élevés.

Cette étude rapidement réalisée présente de manière erronée les conditions d'intervention de notre profession, les revenus des notaires, et l'utilité économique et sociale du travail effectué quotidiennement par les 9 600 notaires et leurs 48 000 collaborateurs.

Plusieurs graves lacunes entachent la pertinence des constats partiels contenus dans le rapport qui :

- limite le champ de son étude concernant l'activité des offices comme leur rémunération par le tarif à la seule vente immobilière de logement, oubliant totalement notre intervention en matière de droit de la famille, à l'attention des collectivités publiques et des entreprises, ou plus généralement en faveur de l'accès au droit d'un très grand nombre de nos concitoyens ;
- ne s'intéresse en aucune manière à la réalité des missions que nous exerçons y compris pour la vente immobilière, alors que celles-ci se sont accrues depuis 20 ans. L'Inspection considère que l'intervention du notaire pour la vente immobilière est une prestation facile et sans enjeu réel pour les clients comme pour les pouvoirs publics ;
- ne prend pas en compte que les marchés de l'immobilier sont depuis longtemps cycliques en France comme ailleurs, et qu'il est impossible d'en faire une appréciation sur la seule base d'un « haut de cycle ». Celui-ci n'est pas représentatif des revenus que la vente confère au notariat sur longue période, alors que notre profession a la charge d'un service public qu'elle doit assumer même en période de crise profonde et durable, comme l'est la période que nous traversons ;
- commet de nombreuses erreurs d'appréciation dans la détermination de nos charges et de nos revenus, dont certaines conduisent à effectuer des contre-sens regrettables : il en est ainsi lorsque l'Inspection affirme que tout acte de vente de logement supérieur à 50 000 euros est bénéficiaire pour le notaire.

Après une vérification complète et que nous tenons à disposition de tous, nous affirmons que c'est seulement à compter de 200 000 euros, en fonction de la nature et de la localisation du bien vendu, que cet équilibre est atteint. Cela conduit les notaires à effectuer une grande majorité de leurs activités de vente immobilière sans aucun bénéfice pour leur office. Et l'avantage du tarif redistributif des notaires, en raison de son caractère proportionnel aux capitaux exprimés, est de permettre que la vente immobilière soit effectuée en dessous des prix qui seraient ceux du marché pour les accédants à la propriété dont les revenus sont moyens ou faibles ;

Une même démonstration peut être apportée sur les conséquences des gains de productivité qui existent dans le notariat. Certes, nous avons su depuis vingt ans être à la pointe du progrès en termes de modernisation de nos services, mais les offices ont enregistré malgré cela depuis 15 ans une hausse de 77% de leurs charges d'exploitation, en raison des attributions complémentaires qui leur ont été confiées et des modifications de la législation. Le rapport n'en tient aucun compte ;

- méprise le contrôle effectué quotidiennement par la Chancellerie et l'autorité judiciaire sur le notariat. Ce contrôle de nos actes et de nos circuits financiers, l'exercice du pouvoir de nomination des notaires et la prérogative de fixation et de modification de notre tarif ou la nature de nos structures d'exercice constituent au contraire une réalité facilement observable pour tous, une garantie pour l'ensemble des clients des notaires, et un vecteur efficace de modernisation, de respect de nos missions de service public comme de nos obligations déontologiques. Les trente dernières années se sont sur ces sujets traduites par de nombreuses réformes ;

- effectue une description erronée de l'organisation du notariat et des différentes missions confiées aux juristes, aux diplômés notaires et aux notaires nommés par le Ministère de la Justice, seuls titulaires de la délégation du sceau de l'Etat. L'Inspection ne prend jamais en compte les risques et les contraintes du responsable d'entreprise de service public qu'est le notaire dans neuf cas sur dix, en confondant les résultats de son entreprise et ses revenus disponibles. L'Inspection n'a pas davantage eu de considération pour le sort des 58 000 professionnels du notariat dont l'avenir serait irrémédiablement compromis dans l'hypothèse de l'application des propositions de l'Inspection Générale des Finances ;

- témoigne de sa méconnaissance du système juridique français comme de ses enjeux pour l'Etat, l'économie et la société du haut niveau de sécurité que confèrent l'authenticité et l'intervention de l'officier public qu'est le notaire. L'Inspection confond le « public notary » anglo-saxon et le notaire européen, comme elle assimile le formalisme et la lourdeur. Elle envisage l'hypothèse pour notre pays d'une sécurité juridique optionnelle ou à deux vitesses, sans s'interroger sur le surcoût massif que cette préconisation ne manquerait pas de susciter directement et indirectement (notamment du fait de la multiplication des contentieux) à court et moyen termes pour la plupart des clients, alors que son objectif était de permettre un gain de pouvoir d'achat. Elle ne perçoit pas la déstabilisation de notre organisation économique et sociale qu'entraînerait l'application de ses orientations.

*
* *

La prise en compte des particularités du notariat n'était pas facile à appréhender dans un rapport d'Inspection chargé de traiter en peu de temps de 37 professions très différentes. Le Notariat, qui peut dans la période que nous traversons être fier de disposer de la confiance de la très grande majorité de ses millions de clients, est une profession complexe à auditer, car elle intervient au sein d'un système juridique également complexe à analyser.

Pour autant, les extraits du rapport de l'Inspection Générale des Finances diffusés dans la presse depuis le printemps ont jeté le discrédit sur notre profession. La lecture effectuée depuis fin juillet dernier du rapport complet, dès que nous avons pu enfin en prendre connaissance, nous permet d'affirmer, à notre vif regret, qu'il constitue une description tronquée de notre organisation, de nos activités, de notre mission professionnelle, de nos charges comme de nos revenus.

Par conséquent, ce rapport ne peut servir de fondement à une réforme de la profession, de son organisation, de son tarif, et de ses domaines d'intervention. C'est au Ministère de la Justice qu'il convient de recueillir les éléments d'une éventuelle adaptation du notariat, en fonction de son impact pour notre système juridique.