



CH-3003 Berne, SPR, Mij

Au Conseil d'Etat du Canton de Vaud
Chancellerie d'Etat
Place du Château 4
1014 Lausanne

Votre référence:
Notre référence: OM 154-14
Contact: J. Michel
Berne, le 21 mai 2014

Emoluments des notaires vaudois

Mesdames les Conseillères d'Etat,
Messieurs les Conseillers d'Etat,

La Surveillance des prix a effectué une analyse des émoluments des notaires vaudois au début de cette année. Elle y a mis en évidence une augmentation de la facture des clients des notaires du canton de Vaud, tributaire du prix de l'immobilier en forte hausse dans ce canton depuis la révision des tarifs en 1996. Notre étude a été publiée sous forme de Newsletter le 25 mars 2014.

Permettez-nous, tout d'abord, de rappeler quelques principes de base. Conformément à l'article 14 de la loi sur la surveillance des prix (LSPr ; RS 942.20), le Surveillant des prix dispose d'un droit de recommandation lorsque les cantons fixent les tarifs des notaires. Le Conseil d'Etat du Canton de Vaud ayant fixé les redevances des notaires dans le Tarif des honoraires dus aux notaires pour des opérations ministérielles (RSV 178.11.2), cette condition est réalisée. L'art. 14 al. 1 in fine LSPr prévoit notamment que le Surveillant peut proposer « d'abaisser le prix maintenu abusivement ». Si l'autorité ne suit pas cette recommandation, elle devra s'en expliquer en motivant sa décision (art. 14 al. 2 LSPr).

Dans un arrêt du 7 juin 1995 sur les tarifs des notaires fribourgeois (Arrêt 2P.217/1993 et 2P.218/1993), le Tribunal fédéral a précisé les conditions d'application de l'art. 14 LSPr, notamment qu'il fallait interpréter largement les conditions préalables *ratione personae* (cf. art. 2 LSPr). Selon lui, « lorsque les prix d'entreprises publiques ou privées sont fixés par une autorité, il en résulte nécessairement une limitation de la concurrence » (Arrêt, op. cit., consid. 2). Le Tribunal fédéral a également rappelé que dans plusieurs cantons –comme dans le canton de Vaud en l'espèce– le notaire n'était pas un fonctionnaire mais qu'il exerçait une activité confiée et contrôlée par l'Etat, ce qu'on appelle le notariat libre. « Dans le système du **notariat libre**, le notaire exerce son activité sous sa responsabili-



té personnelle, de sorte qu'il y a lieu d'admettre que ses services n'échappent pas à la loi sur la surveillance des prix » (Arrêt, op. cit., consid. 2).

La Cour de justice européenne (CJUE) s'est exprimée à plusieurs reprises sur l'activité des notaires (par ex. Arrêt Commission européenne contre République fédérale d'Allemagne du 24 mai 2011 – C-54/08). Elle a notamment affirmé que l'activité des notaires, en particulier l'instrumentation d'actes authentiques, ne constituait pas un exercice de l'autorité publique ou de puissance publique. Parmi les arguments à l'appui de son raisonnement, la CJUE a rappelé que les notaires exercent leur activité professionnelle dans des conditions de concurrence (cf. libre choix du notaire et aptitudes professionnelles) et sous leur responsabilité personnelle (Arrêt CJUE C-53/08, pt 110).

La Surveillance des prix a donc décidé d'analyser les émoluments des notaires vaudois et de vous adresser une recommandation au vu des résultats. Nous avons comparé l'émolument du notaire facturé pour la vente d'un objet immobilier de la même catégorie entre la dernière entrée en vigueur du barème des émoluments (1997) et 2013. Les prix des biens immobiliers sont tirés du Monitoring 1998 (p. 138-139 et p. 146-147) et de l'Immo-Monitoring 2014 1 (p.182-185) de Wüest & Partner. Il ressort de notre analyse que les revenus des notaires pour la même prestation ont augmenté depuis 1997, non seulement dans les régions en surchauffe de l'Arc lémanique, mais également dans les régions dont les augmentations de prix étaient les moins fortes, comme dans La Broye ou à Yverdon.

Selon nos calculs, une maison individuelle dans la région de Lausanne était offerte au prix médian de CHF 580'000 en 1997 et de CHF 1'147'000 en 2013. L'émolument du notaire pour l'acte de vente se monte quant à lui à CHF 2'500 pour la valeur immobilière de 1997, et à CHF 3'646 pour la valeur de 2013, soit une **augmentation de 46% pour la même prestation**. Le prix médian offert pour un logement en propriété dans la région de Lausanne était de CHF 460'000 en 1997, pour se monter à CHF 1'032'000 en 2013. Les tarifs du notaire se montaient ici à CHF 2'180 en 1997 et à CHF 3'473 en 2013 pour la même prestation, soit une augmentation de 59%. L'augmentation des émoluments pour la vente d'une maison individuelle dans la catégorie médiane a été de 23% dans La Broye, de 26% dans la région d'Yverdon et de 47% dans celle de Morges. L'augmentation des émoluments pour la vente d'un logement en propriété a été de 37% dans La Broye, de 27% à Yverdon et de 51% à Morges. L'indice suisse des prix à la consommation a augmenté quant à lui de 10.9% entre 1997 et 2013, selon les indices annuels moyens de l'Office fédéral de la statistique.

Par conséquent, le barème des émoluments inchangé depuis 1997 a conduit à une augmentation injustifiée de la facture du notaire par rapport à la prestation fournie. Les tarifs ont dû être déterminés lors de leur dernière révision de manière à satisfaire au **principe d'équivalence** selon lequel il doit y avoir un rapport approprié entre prestations fournies et émoluments et que ces derniers soient raisonnables. Les émoluments se sont depuis lors fortement écartés de ce principe et peuvent être considérés comme inéquitables.

Sur la base de l'analyse susmentionnée, nous vous recommandons de réviser le barème des émoluments des notaires de votre canton afin de prendre en compte la hausse des prix de l'immobilier depuis la dernière révision des tarifs. Il résulte de notre analyse que les émoluments encaissés par prestation ont augmenté entre 23 et 59 pour cent selon la catégorie du bien et la région. Une diminution des tarifs **d'au moins 23 pour cent** est recommandée par le Surveillant des prix. Cette baisse aurait aussi l'avantage de rapprocher le niveau des émoluments vaudois de celui d'autres cantons plus avantageux, comme par exemple de Fribourg, qui connaît un taux dégressif par catégorie et un plafonnement pour l'émolument. Ainsi, par une baisse des émoluments de 23 pour cent, la vente d'un logement en propriété à prix médian coûterait en émolument de notaire CHF 2'674 à Lausanne au lieu de CHF 3'473 actuellement (voir le tableau ci-après). En 1997, les émoluments pour un acte de vente



d'un logement en propriété à prix médian à Lausanne se montaient à CHF 2'180. En comparaison l'émolument demandé dans le canton de Fribourg pour un bien d'une valeur de CHF 1'032'000 se monte à CHF 2'519.

La Surveillance des prix estime également qu'un **tarif maximal** comme appliqué au Tessin par exemple permettrait d'atténuer l'incidence des prix de l'immobilier sur les factures des clients des notaires vaudois et limiterait les fluctuations trop importantes des tarifs des notaires. En effet, ces derniers pourraient fixer des tarifs en-dessous de celui fixé dans le Tarif des honoraires dus aux notaires pour des opérations ministérielles lorsque les prix de l'immobilier augmentent et que l'émolument s'écarte du principe d'équivalence. Une certaine concurrence entre notaires pourrait également s'instaurer et ajusterait les émoluments au niveau des coûts.

Recommandation

Au vu de ce qui précède et en application des art.1, 2, 13 et 14 LSPr, le Surveillant des prix recommande au Conseil d'Etat du Canton de Vaud :

- d'abaisser les tarifs des notaires d'au moins 23 pour cent ;
- d'établir un tarif maximal, soit de permettre aux notaires de facturer un tarif plus bas.

Nous vous rappelons que les autorités compétentes ont l'obligation de mentionner l'avis du Surveillant des prix dans leur décision et, si elles s'écartent, de s'en expliquer (art. 14, al. 2, LSPr). Nous vous prions de nous faire parvenir votre décision lorsqu'elle sera publique.

Dans l'attente de vos nouvelles, nous vous prions de croire, Mesdames les Conseillères d'Etat, Messieurs les Conseillers d'Etat, à l'assurance de notre parfaite considération.


Stefan Meierhans
Surveillant des prix

Tableau : Emoluments des notaires de la région de Lausanne

Objet	Prix 1997 en millier	Prix 2013 en millier	ΔPrix	Emolument 1997	Emolument 2013	Hausse du revenu du notaire par prestation	Emolument baissé de 23%	Emolument Fribourg sur valeur de 2013 de Lausanne
Logement en propriété de 4 pièces, catégorie médiane	460	1'032	124%	2'180	3'473	59%	2'674	2'519