



CH-3003 Berne, SPR, Mi

Au Conseil d'Etat de la République
et Canton de Genève
Rue de l'Hôtel-de-Ville 2
Case postale 3964
1211 Genève 3

Votre référence:
Notre référence: OM 153-14
Contact: J. Michel
Berne, le 21 mai 2014

Emoluments des notaires genevois

Madame la Conseillère d'Etat,
Messieurs les Conseillers d'Etat,

La Surveillance des prix a effectué une analyse des émoluments des notaires genevois au début de cette année. Elle y a mis en évidence une augmentation de la facture des clients des notaires de Genève, 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 de la République et Canton de Genève ayant fixé les redevances des notaires dans le Règlement sur les émoluments des notaires (RSG ; E 6 05.03), 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 Genève 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 responsabilité 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 genevois et de vous adresser une recommandation au vu des résultats. Nous avons comparé l'émolument du notaire pour la vente d'un objet immobilier de la même catégorie entre la dernière révision du barème des émoluments (1996) et 2013. Les prix des biens immobiliers sont tirés du Monitoring 1997 (p. 122-124 et p. 128-133) et de l'Immo-Monitoring 2014 1 (p. 182 et 184) de Wüest & Partner. Notre analyse montre que les prix dans l'immobilier dans la région de Genève ont depuis 1996 au moins doublé, ce qui engendre une forte augmentation du revenu des notaires pour la même prestation. Selon les chiffres de Wüest & Partner, une *maison individuelle* de 4 pièces dans la catégorie "avantageuse" était offerte au prix de CHF 410'000 en 1996 et au prix de CHF 841'000 en 2013, soit plus du double. L'émolument du notaire pour l'acte de vente se monte quant à lui à CHF 2'645 pour la valeur immobilière de 1996, et à CHF 4'564 pour la valeur de 2013, **soit une augmentation de 73% pour la même prestation**. Le prix médian offert pour un *logement en propriété* de 5 pièces était de CHF 540'000 en 1996, pour se monter à CHF 1'563'000 en 2013, soit une augmentation de près du triple. Les tarifs du notaire se montaient ici à CHF 3'230 en 1996 et à CHF 7'139 en 2013 pour la même prestation, **soit une augmentation de 121%**. En comparaison, entre 1996 et 2013, l'indice suisse des prix à la consommation a augmenté de 11.4% selon les indices annuels moyens de l'Office fédéral de la statistique.

Par conséquent, le barème des émoluments inchangé depuis 1996 a conduit à une augmentation injustifiée de la facture du notaire par rapport à la prestation fournie. Un acte de vente d'un logement à prix médian à Genève facturé par le notaire environ CHF 7'000, soit plus du double qu'en 1996, est à nos yeux trop onéreux en considération de la prestation fournie. Les tarifs ont dû être déterminés lors de leur dernière révision en 1996 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 inéquitable.

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 63 et 125 pour cent selon la catégorie du bien. Une diminution des tarifs **d'au moins 50 pour cent** est recommandée par le Surveillant des prix. Cette baisse aurait aussi l'avantage de rapprocher le niveau des émoluments genevois 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 50 pour cent, la vente d'un logement en propriété à prix médian coûterait CHF 3'570 à Genève au lieu de CHF 7'139 actuellement (voir le tableau ci-après). En 1996, les émoluments pour un acte de vente d'un logement en propriété à prix médian à Genève se montaient à CHF 3'230.



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 genevois 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 règlement sur les émoluments 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 de la République et Canton de Genève :

- d'abaisser les tarifs des notaires d'au moins 50 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, Madame la Conseillère d'Etat, Messieurs les Conseillers d'Etat, à l'assurance de notre parfaite considération.

Stefan Meierhans
Surveillant des prix

Tableau : Emoluments des notaires genevois

Objet	Prix 1996 en millier	Prix 2013 en millier	ΔPrix	Emolument 1996	Emolument 2013	Hausse du revenu du notaire par prestation	Emolument baissé de 50%	Emolument Fribourg sur valeur de 2013 de Genève
Logement en propriété de 5 pièces, catégorie médiane	540	1'563	189%	3'230	7'139	121%	3'570	3'581



Genève, le 17 décembre 2014

JCC

Preisüberwachung	
18. DEZ. 2014	
1	✓
2	
3	✗
4	✗
5	
6	
7	
8	
Sekr.	
Zirkulation	

Surveillance des prix SPR
 Monsieur Stefan Meierhans
 Surveillant des prix
 Effingerstrasse 27
 3003 Berne

Y
 KL
 NL
 KL
 KL
 gants
 Dossier

Le Conseil d'Etat

9938-2014

Concerne : Emoluments des notaires genevois en matière immobilière

Monsieur le Surveillant des prix,

Faisant suite à notre échange de correspondance des 21 mai et 25 juin 2014, relatif à l'objet cité sous rubrique, notre Conseil vous prie de trouver ci-après sa détermination, accompagnée d'une note détaillée à cet égard.

En préambule, nous estimons que la Surveillance des prix n'a pas la compétence pour émettre des recommandations s'agissant de tarifs en vigueur, mais uniquement si une autorité la sollicite au sujet de tarifs qu'elle entend modifier, comme cela résulte de l'art. 14 al. 1 1^{ère} phrase de la loi fédérale concernant la surveillance des prix (LSPr).

Cela dit, votre courrier du 21 mai 2014, ainsi que votre Newsletter du 25 mars 2014 consacrée aux notaires, nous amènent à vous faire part de quelques réflexions sur l'analyse que vous avez effectuée à ce sujet.

Vous indiquez qu'en raison du doublement du prix de l'immobilier dans le canton de Genève entre 1996 et 2014, les émoluments des notaires y afférents ont également augmenté entre 73% et 121%, selon la catégorie du bien. Vous comparez également les tarifs notariaux genevois et fribourgeois en matière immobilière.

Notre Conseil ne partage ni vos conclusions, ni votre méthode d'analyse.

Ainsi, nous considérons que si une comparaison doit être effectuée entre les tarifs notariaux des différents cantons, ces tarifs doivent être appréhendés dans leur globalité et dans toutes les différences et subtilités des prestations, et ce même si les tarifs choisis appartiennent au même type de notariat (notariat latin/indépendant, notariat mixte et notariat étatique), comme c'est le cas en l'espèce pour les cantons de Genève et Fribourg qui ont un notariat latin/indépendant. En effet, les notariats fribourgeois et genevois diffèrent dans leur définition des prestations notariales, leur mode de rémunération, la formation des notaires et le cadre économique des deux cantons. De plus, les conditions économiques des périodes de comparaison 1996 (prix planchers) et 2013 (prix élevés) ne sont en rien comparables.

Par ailleurs, à l'heure actuelle, et depuis la fin des années nonante, les prestations notariales, et en particulier celles liées aux transactions immobilières, se sont complexifiées et multipliées. Parallèlement, la quasi-totalité des actes de vente sont soit des ventes

directes, soit des ventes à terme, de sorte que les notaires n'établissent des promesses de vente que dans de très rares cas, ce qui diminue les émoluments de plus de 30%.

Aussi, les calculs présentés par vos soins ne nous semblent pas tenir compte du nombre de transactions, de l'augmentation du nombre de notaires, de l'évolution des salaires ni, surtout, de la modification de la pratique notariale (abandon des promesses de vente et d'achat préalables); ces critères une fois considérés, il appert qu'entre 1996 et 2013 :

- le différentiel de rémunération des notaires par rapport à l'ensemble de la population n'est que de +16,36%;
- l'émolument notarial acquitté par les clients a proportionnellement diminué de - 47,13% pour une villa et - 49,45% pour une propriété par étages.

A cela s'ajoute le fait que les charges principales des Etudes (salaires, loyers, informatique) ont, en comparaison, explosé de +273,76 %, notamment en raison de l'augmentation du nombre d'employés, environ 230 aujourd'hui contre 130 hier.

Nous considérons que les principes d'équivalence et de couvertures des frais demeurent respectés compte tenu de l'évolution précitée des revenus et des charges.

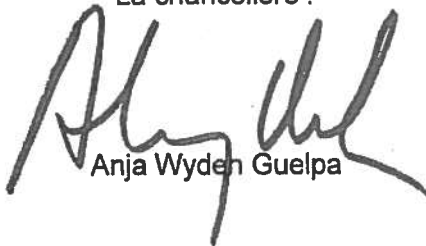
Enfin, relevons que la Commission en matière d'émoluments et d'honoraires des notaires, créée en 2011, n'a jamais siégé faute de plaintes en la matière et que l'institution précédente n'en a traité qu'à de très rares occasions.

Au vu de ce qui précède, notre Conseil estime que les conclusions de votre analyse ne peuvent être prises en considération et n'entend pas entrer en matière, s'agissant de vos demandes de modifications du tarif des émoluments des notaires.

Vous souhaitant bonne réception de la présente, nous vous prions de croire, Monsieur le Surveillant des Prix, à l'expression de notre considération distinguée.

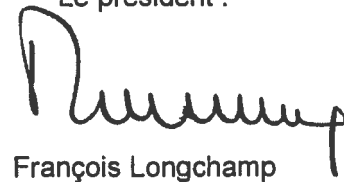
AU NOM DU CONSEIL D'ÉTAT

La chancelière :



Anja Wyden Guelpa

Le président :



François Longchamp

Annexe mentionnée

Note d'accompagnement du courrier du Conseil d'Etat de la République et canton de
Genève en réponse au courrier du 21 mai 2014 de la Surveillance des Prix

La présente note se détermine de manière détaillée sur les arguments développés dans le courrier du 21 mai 2014 de la Surveillance, lequel comporte une recommandation relative au tarif des notaires genevois en matière immobilière. En substance, une réduction des émoluments de 50%, assortie d'un plafonnement, étaient sollicitées, afin de s'aligner sur les règles fribourgeoises en la matière, étalon de référence choisi par la Surveillance des Prix.

Ce courrier fait suite à une Newsletter du 25 mars 2014 de la Surveillance des Prix dans laquelle celle-ci affirmait avoir constaté une « forte augmentation du revenu des notaires » alléguant que leurs revenus auraient doublé (de 73 % à 121%) entre 1996 et 2014.

Cette note abordera tout d'abord la question de la compétence formelle de la Surveillance des Prix (1), l'existence des « plaignants » dont la Surveillance des Prix défend les intérêts (2), puis la comparaison effectuée entre notaires de cantons différents (3) et les chiffres avancés par la Surveillance des prix (4).

1. De l'absence de compétence de la Surveillance des prix

La question de la compétence du Surveillant des prix pour intervenir dans le domaine des émoluments notariaux a toujours été sujette à controverse. Référence est faite dans le courrier de la Surveillance des Prix du 21 mai 2014, à la Loi fédérale concernant la surveillance des prix (LSPr), à la jurisprudence du Tribunal fédéral (TF) et à celle de la Cour de justice européenne (CJUE) pour justifier de son intervention.

S'il est exact que la LSPr désigne un préposé à la surveillance des prix avec la tâche d'observer l'évolution des prix et d'empêcher leur augmentation abusive (art. 3 al.1 et 4al. 1 LSPr), la compétence de celui-ci dans le domaine des services « publics », soit les secteurs où les tarifs sont fixés par l'autorité, se limite exclusivement à la situation dans laquelle l'autorité ou les acteurs concernés entendent d'eux-mêmes procéder à leur modification (art. 14 al. 1 1^{ère} phrase).

L'arrêt du Tribunal fédéral du 7 juin 1995 (arrêt 2P.217/1993 et 2P.218/1993) interprète de façon identique l'art. 14 al. 1 1^{ère} phrase LSPr, à savoir que le droit de recommandation de Monsieur Prix est admis dans le strict cadre légal, soit celui où l'Association des notaires fribourgeois soumettait une révision de son tarif à l'approbation du Conseil d'Etat. Ou plus récemment, lorsque la Surveillance des prix a été sollicitée par la ville de Kloten pour examiner la demande de relèvement du tarif déposée par les entreprises de taxis de l'aéroport (Newsletter 02/2013, p. 4).

La Cour de justice de l'Union européenne, amenée à se prononcer sur l'admissibilité du critère de nationalité pour l'exercice de la profession de notaire, reconnaîtra bien que ces officiers publics exercent leur charge « en situation de concurrence » – nous y reviendrons – tout en précisant [c'est nous qui soulignons] :

« Cependant, le fait que les activités notariales poursuivent des objectifs d'intérêt général, qui visent notamment à garantir la légalité et la sécurité juridique des actes conclus entre particuliers, constitue une raison impérieuse d'intérêt général qui permet de justifier d'éventuelles restrictions [...] propres à l'activité notariale, telles que l'encadrement dont les notaires font l'objet au travers des procédures de recrutement qui leur sont appliquées, la limitation de leur nombre et de leurs compétences territoriales ou encore leur régime de rémunération, d'indépendance, d'incompatibilités et d'inamovibilité,[...]. (arrêt CJUE C-53/08, pt 96).

En bref, l'examen de la loi et des références jurisprudentielles citées laisse apparaître que, en matière de tarifs notariaux, la Surveillance des Prix ne peut formuler de recommandation sans y être invitée par l'autorité et que cette restriction à la libre concurrence – si elle peut être ainsi perçue – est consacrée par le législateur et par les Tribunaux nationaux et supranationaux.

Par ailleurs, nous relevons que conformément à l'art. 5 al. 1 LSPr, « la surveillance des prix s'exerce de concert avec les milieux intéressés ». Or, dans le cas présent, ni la Fédération suisse des Notaires (FSN), ni les associations notariales critiquées, ni le Conseil d'Etat lui-même, n'ont été consultés ou invités à formuler des remarques *préalablement* à la publication de la Newsletter du 25 mars 2014.

2. L'absence de plaignants

Sur le site internet de la Surveillance des prix figure l'annonce suivante :

« Chaque citoyenne, chaque citoyen, chaque entreprise - chaque femme et chaque homme - peut adresser une plainte au Surveillant des prix. ».

Divers exemples de plainte à la Surveillance des prix sont cités, notamment dans le domaine ferroviaire, des inscriptions dans l'annuaire téléphonique, etc.

Dans le domaine notarial toutefois, la Surveillance des prix ne fait état d'aucun exemple. Ni la Newsletter du 25 mars 2014, ni la recommandation du 21 mai 2014 n'en traite.

Si elles existent, ces plaintes sont marginales au vu du nombre d'opérations (plus de vingt mille par année) traitées par les notaires genevois. En effet, la situation actuelle, soit notamment le caractère prévisible et exhaustif des émoluments des notaires genevois, satisfait les clients.

On relève à cet égard que la Commission cantonale en matière d'émoluments et d'honoraires – instituée pour régler les différends en la matière (art. 36 al. 3 à 5 LNot) – n'a jamais été saisie depuis sa création en 2011.

Renseignements pris, les Présidents successifs de la Chambre des Notaires n'ont pas été souvent interpellés pour jouer le rôle d'ombudsman entre leurs confrères et des clients insatisfaits des émoluments notariaux.

Selon l'enquête du magazine Tout Compte Fait (TCF) sur les tarifs notariaux, publiée dans le numéro de juin/juillet 2014 (p.6-8), il s'avère que l'essentiel des doléances des consommateurs dans ce domaine ne concernent pas les émoluments proprement dits mais bien la facturation d'honoraires (en sus des émoluments notariaux), à des taux horaires et/ou pour des prestations difficilement contrôlables.

Si plaintes il y a, elles concernent donc un système de rémunération inexistant à Genève, pratiqués par des notaires dont l'activité est, au surplus, substantiellement différente de celle des notaires genevois.

3. Des notariats et prestations incomparables

La Surveillance des prix compare des prestations qui ne sont pas comparables, entre celles des notaires genevois et celles des notaires d'autres cantons.

En effet, au-delà d'un tronc commun fondé sur le droit fédéral, l'importance de la mission du notaire genevois, très largement étendue par le droit cantonal et la tradition, est sans commune mesure avec celle de ses confrères d'autres cantons. En conséquence, la

réglementation du notariat genevois est particulièrement stricte, notamment en matière d'incompatibilité, de formation, de contrôle et de responsabilité.

La Surveillance des prix n'en n'a pas pris compte dans sa prise de position.

De la même manière, lorsque qu'elle fonde sur l'évolution du marché de l'immobilier depuis 1996, la Surveillance des Prix affirme qu'il faut éviter une « hausse démesurée de la facture du client pour la prestation fournie », qui résulterait du fait que « les prix de l'immobilier augmentent fortement ».

Ce faisant, la Surveillance des Prix n'a pas pris en compte l'évolution des frais généraux des études durant la période considérée, l'évolution des tâches des notaires genevois, et notamment des impôts et taxes perçus durant la même période, la diminution récente du nombre des transactions, voire des prix, ou l'augmentation importante du nombre des notaires genevois. Cette évolution, plus amplement développée ci-dessous, explique que les revenus des notaires genevois n'ont certes pas augmenté dans la mesure où la Surveillance des prix l'affirme.

La Surveillance des prix fonde ses conclusions sur la seule comparaison de tarifs de certains cantons qu'elle juge « trop onéreux » (dont Genève) et d'autres qu'elle juge « plus avantageux » (Fribourg en particulier), comparant ainsi ce qui ne peut l'être.

Cependant, cette étude ne prend en compte qu'un terme de la comparaison, le coût de la prestation, sans jamais considérer l'autre, et le principal, à savoir la prestation elle-même.

C'est pourquoi il convient d'avoir à l'esprit les éléments suivants, ce à titre liminaire, soit avant même de considérer l'évolution des revenus des notaires pour une prestation donnée durant la période considérée :

- que les tarifs comparés rémunèrent des prestations différentes, qui, si on voulait les quantifier, vont sans doute du simple au triple (3.1) ;
- que ces tarifs eux-mêmes, au-delà de leur quotité, fonctionnent sur des principes distincts (3.2) ;
- que les prestations ainsi rémunérées sont fournies par des officiers publics présentant des caractéristiques et exerçant dans des environnements économiques différents (3.3) ;
- que les prestations fournies ont elles-mêmes évolué (3.4).

3.1 La prestation rémunérée

La procédure d'instrumentation au sens large se compose de trois étapes :

- la procédure préparatoire, soit notamment l'instruction du dossier, le conseil aux parties, y compris sur les aspects fiscaux, la négociation des termes de l'acte, jusqu'à la parfaite mise au point de l'opération ;
- la procédure d'instrumentation au sens étroit, soit la rédaction de l'acte, sa lecture, sa signature et la délivrance des expéditions ;
- l'exécution de l'acte, soit sa présentation à la taxation, la vérification de celle-ci et le règlement des impôts et émoluments auxquels il donne lieu, son inscription dans le registre public, le règlement des contreprestations convenues, etc.

Or, si le notaire genevois assure l'intégralité de ces trois étapes, il n'en va pas de même de ses confrères d'autres cantons. Ainsi, dans certains cantons le notaire n'assure-t-il que (et

parfois même que partie de) l'instrumentation au sens étroit, la procédure préparatoire étant du ressort d'un autre mandataire rémunéré séparément, et l'exécution laissée à l'initiative des parties, avec l'insécurité juridique qui en résulte, ou confiée au notaire ou à un tiers, mais alors pour un honoraire supplémentaire.

Tel est notamment le cas à Fribourg. Il n'est ainsi pas surprenant que, dans les tarifs comparés par la Surveillance des prix, celui qui ne fait qu'une (petite) partie du travail ne prétende pas à la même rémunération que celui qui l'exécute entièrement.

3.2 La diversité des modes de rémunération

Les tarifs des notaires ne varient pas seulement dans leur quotité, comme le relève la Surveillance des prix. Ils divergent aussi essentiellement dans leur principe.

Comme indiqué ci-dessus, le notaire genevois assure à son client une prestation complète, couvrant les trois étapes de l'instrumentation, et ce pour un émolument forfaitaire unique, système qui a l'énorme avantage de la prévisibilité pour la partie qui le supporte.

A l'inverse, dans d'autres cantons, l'émolument ne rémunère que l'instrumentation proprement dite, les prestations supplémentaires faisant l'objet d'honoraires. C'est, par exemple, la pratique habituelle des notaires fribourgeois qui facturent :

- des émoluments, qui ne couvrent que « *la rédaction de l'acte, son instrumentation et sa conservation ainsi que la délivrance de la première expédition aux parties* » (art. 29 al. 2 Loi sur le notariat du canton de fribourg, LNF 261.1) ;
- des honoraires, qui s'appliquent à toutes les autres activités du notaire, en particulier la phase préparatoire et l'exécution de l'acte (art. 29 al. 3 LNF), à un tarif horaire de CHF 250.- HT (chiffre 16 du Tarif des honoraires, 261.162).

Dès lors, l'émolument genevois ne peut être comparé avec celui de ces cantons.

Cette différence fondamentale fut crûment mise en lumière lors de l'enquête sur les tarifs notariaux du magazine Tout Compte Fait : les notaires fribourgeois, invités à s'expliquer sur leurs modalités de facturation, refusèrent de répondre aux questions qui leur étaient posées, invoquant l'interdiction de publicité.

3.3 Des caractéristiques distinctes et des environnements économiques différents

Dans son étude, la Surveillance des prix ne s'est pas penchée sur les caractéristiques de l'officier public dont la rémunération est en cause (3.3.1), ni sur l'environnement économique dans lequel cet officier public exerce son activité (3.3.2).

3.3.1 Des caractéristiques distinctes

On rappellera qu'en Suisse, la réglementation de l'activité notariale est laissée aux cantons, chacun s'organisant librement et déterminant pour son territoire les modalités de la forme authentique (art. 55 al. 1 Tfinal du Code civil).

Le notariat suisse se partage entre des notaires indépendants/latins (AG, BE, BS, BL, FR, GE, NE, JU, TI, UR, VD, VS), des notaires mixtes (AI, GL, GR, LU, NW, OW, SG, SO, SZ, ZG) et quelques notaires fonctionnaires (AR, SH, TG, ZH).

Mais même parmi les notaires indépendants, la réglementation distincte fait que l'activité notariale diffère grandement d'un lieu à un autre, ce qui affecte par voie de conséquence le coût de la prestation.

Ainsi, pour se limiter au cas fribourgeois retenu par Monsieur Prix comme point de comparaison, il est relevé que le notaire :

- y obtient son brevet au terme d'un stage de 2 ans, voire de 1 an et 4 mois s'il peut se prévaloir d'une autre formation juridique « utile » (art. 5 Règlement LNF) ;
- peut y exercer son activité à temps partiel, la partageant avec l'avocature ou toute autre activité professionnelle non commerciale (art. 6 al. 1 LNF) ;
- peut s'associer avec des avocats (art. 7 LNF) et partager ses locaux avec ceux-ci, voire d'autres professionnels (art. 9 LNF) ;
- doit fournir des sûretés d'un montant de CHF 50'000.- minimum ; être assuré contre les conséquences de sa responsabilité civile pour un montant minimal de CHF 1'000'000.- (art. 11 LNF) ;
- facture pour son activité des émoluments et des honoraires (cf. supra) ; d'éventuelles réductions ne sont envisageables qu'à titre exceptionnel et sur décision préalable de l'autorité compétente (art. 29 al. 5 LNF) ;
- y exerce en numerus clausus (art. 2 al. 1 LNF).

Le notaire genevois par comparaison :

- obtient son brevet au terme d'un stage de 4 ans et 3 mois, dont 6 mois au sein des administrations et juridictions publiques (art. 40 LNot) ;
- ne peut exercer que la profession notariale, le cas échéant cumulée à l'exercice de l'enseignement juridique (art. 4 al. 1 LNot) ;
- ne peut s'associer avec aucun autre professionnel ou partager des locaux avec celui-ci (art. 4 et 5 LNot) ;
- doit fournir des sûretés d'un montant de CHF 500'000.- minimum en espèces, titres ou valeurs, ou souscrire une police d'assurance responsabilité civile de CHF 2'000'000.- minimum (art. 15 al. 2 RNot) ;
- ne facture pour son activité que des émoluments, la perception d'honoraires étant exceptionnelle (art. 36 LNot et 1ss REmNot) ; est autorisé à les réduire de sa propre initiative en fonction des circonstances de l'affaire et de la situation de l'intéressé (art. REmNot) ;
- ne bénéficie d'aucun numerus clausus (art. 38 LNot).

Il s'agit là de différences fondamentales qui impactent indéniablement le coût de la prestation notariale mais qui poursuivent toutes une seule et unique fin : la meilleure protection possible des intérêts du client.

Le notaire genevois n'est que notaire. Il n'est autorisé à pratiquer son activité ou partager ses locaux qu'avec des confrères. Il est au bénéfice d'une formation plus complète et engage sa responsabilité civile de manière plus importante. Ce sont là des gages d'impartialité, d'indépendance et d'excellence.

Et, contrairement aux affirmations de la Surveillance des Prix, le notaire genevois exerce bien son activité en situation de concurrence, tout en étant tenu par un tarif (exhaustif) dont les montants sont bien des maximas.

Car les notaires genevois ne profitent d'aucun numerus clausus. Chaque stagiaire est libre de se présenter aux examens et, en cas de réussite, de s'installer à son compte. Le nombre de notaires est ainsi passé à Genève de 40 en 1996 à 51 aujourd'hui. Soit une augmentation de plus de 27,5 %, alors que la population genevoise ne croissait dans le même intervalle que de 18,88 %¹.

Les notaires genevois sont donc bien en concurrence, chacun cherchant à se démarquer de ses confrères par la qualité de ses services, sa rapidité, ses spécialisations, sa renommée et/ou sa réputation. Cette concurrence se traduit invariablement pour le client par une meilleure « prestation » notariale.

De fait, une prestation offerte au même prix à tous encourage nécessairement les clients à s'intéresser davantage au « profil » de leur notaire qu'au « prix le plus bas » affiché. En définitive, le lien principal qui doit unir les clients à leur notaire est celui de la confiance. La confiance dans la qualité du service mais aussi dans le fait que le notaire veillera toujours à l'intérêt de ses clients, soit plus précisément, l'intérêt commun de toutes les parties à l'acte. Et ce, quelle que soit la rémunération qu'il tire de celui-ci.

A noter que l'aspect financier n'est jamais, pour une partie, un obstacle à recourir aux services et conseils du notaire. Lorsque la situation le justifie, le notaire genevois est autorisé à réduire ses émoluments.

3.3.2 Un environnement économique différent

Les notaires genevois et fribourgeois n'exercent pas leur office dans le même environnement économique².

Fribourg est un canton du Mittelland comptant une population de 291'400 personnes. Celle-ci est à 55,8 % urbaine et à 43,3 % propriétaire de son logement. Le Produit Intérieur Brut (PIB) par habitant y est de CHF 50'235.-. Le revenu net par contribuable se monte à CHF 73'858.-. Les loyers commerciaux, en centre-ville, affichent un prix moyen de CHF 250.-/m².³ En matière de coût de la vie, Fribourg s'est vu décernée la palme du canton où il fait le moins cher vivre : « *Pour épargner, il faut habiter Fribourg et travailler à Lausanne* »⁴.

Genève est un canton de l'Arc lémanique comptant une population de 476'006 personnes. Celle-ci est à 99,2 % urbaine mais uniquement propriétaire à 17,6 % de son logement. Le Produit Intérieur Brut (PIB) par habitant y est de CHF 104'914.-. Le revenu net par contribuable culmine à CHF 99'832.-. Les loyers commerciaux, en centre-ville, affichent un prix moyen de CHF 600.-/m². En matière de coût de la vie, Genève figure régulièrement, dans les diverses études internationales traitant de ce thème, sur le podium des villes les plus chères, non seulement de Suisse, mais du monde⁵.

¹ Selon les statistiques de l'OCSTAT la population genevoise s'établissait à 400'399 à fin 1996 et à 476'006 à fin 2013

² Sauf mention contraire, les données ci-après proviennent des publications et sites internet de l'OCSTAT et de l'Office fédéral de la statistique (OFS), en particulier le Mémento statistique de la Suisse 2014 et l'Atlas statistique de la Suisse (consultables en ligne à l'adresse : www.statistique.ch)

³ Crédit Suisse, Swiss Issues Immobilier – Marché immobilier 2014, p. 41, figure 40, pour Genève ; la valeur moyenne suisse a été retenue pour Fribourg car conforme aux vérifications faites par la CNG

⁴ 24heures du 24 mai 2011, citant une étude du Crédit Suisse (Fact sheet « Revenu disponible dans les communes suisses 2011 »)

⁵ Parmi d'autres, la Tribune de Genève du 14 février 2012 : « Genève, troisième ville la plus chère du monde », citant une étude de la Economist Intelligence Unit (Worldwide Cost of Living Survey 2012)

Ces données sont plus significatives à notre sens que le seul Indice Suisse des Prix à la Consommation (IPC) retenu par la Surveillance des prix.

Or, ces données locales diamétralement opposées influent directement sur les charges des Etudes et donc sur le coût de la prestation notariale.

3.4 L'évolution de la prestation notariale

La prestation notariale est tel un iceberg. On n'en perçoit généralement que la surface émergée. Or, elle ne se limite pas à la procédure d'instrumentation (rédaction de l'acte, signature, délivrance d'expéditions).

La Surveillance des Prix affirme que le prix payé en 1996 n'est pas le même qu'en 2014, arguant que la prestation est quant à elle restée identique. Tel n'est pas le cas.

La prestation notariale offerte à la clientèle a fortement évolué en près de 20 ans.

Comme on l'a vu ci-dessus, la clientèle profite de nos jours – qualitativement – d'une meilleure prestation qu'en 1996.

Elle est notamment plus rapide et plus efficace. Les progrès technologiques et les investissements consentis y ont contribué (informatisation des Etudes, arrivée du courriel et de l'Internet, mise en réseau de la base de données de la Chambre de Notaires, délivrance d'expéditions électroniques, etc.)

Mais c'est surtout la pratique notariale en matière de vente immobilière qui a drastiquement changé en vingt ans.

Jusqu'à la fin des années 90, les ventes immobilières se traitaient systématiquement en 2 temps, la signature de l'acte de vente étant précédée, quelques semaines plus tôt, de la signature d'un acte de promesse de vente et d'achat. Cette pratique était notamment dictée par des considérations matérielles (un acte de promesse succinct pouvait être préparé plus rapidement qu'un acte de vente exhaustif) et/ou fiscales (taxation basse de la promesse comparativement à la vente ; cf. art. 33 et 50 LDE).

L'instrumentation de la promesse impliquait la perception d'un émolument complémentaire équivalent à un tiers de celui de la vente (art. 12 al. 1 REInot).

Aujourd'hui, la promesse de vente est devenue l'exception et les transactions immobilières se traitent quasiment toutes par le biais, soit de ventes directes, soit de ventes à terme. L'émolument de promesse n'est plus perçu. Ainsi, la procédure a gagné en efficacité, en rapidité, et en sécurité juridique, tout en voyant son coût final drastiquement diminuer.

Ainsi, avec la quasi disparition de la promesse de vente, la clientèle des notaires genevois a bénéficié d'une réduction d'émoluments de plus de 30 %.

La partie immergée de l'iceberg, soit les phases préparatoires et d'exécution, ont, quant à elles, bien évolué également. Depuis 1996, les notaires assument des tâches supplémentaires dans le domaine immobilier, sans qu'elles soient pour autant spécialement rémunérées.

Ainsi, en vrac et non exhaustivement :

- a) Démarches écrites (et non plus orales), avec établissement de procurations préalables, pour le paiement des éventuels arriérés d'impôts dus par le vendeur (« Contentieux »).
- b) Complication progressive des démarches visant à la récupération des cédules hypothécaires du vendeur auprès des établissements bancaires.

- c) Exigences formelles accrues des autorités cantonales d'application de la LFAIE – malgré l'allègement de fond de cette législation.
- d) Complexification des réquisitions au registre foncier, conséquence de l'informatisation croissante de ce dernier.
- e) Exigences accrues pour les formules statistiques à remettre lors de chaque dépôt d'un transfert de propriété au registre foncier.
- f) Démarches supplémentaires pour l'inscription au registre foncier des tableaux de mutation (TM) des géomètres, avec vérification de ces documents et coordination avec le géomètre pour le dépôt au registre foncier.
- g) Nouvelles dispositions fédérales en matière d'installations électriques à basse tension (OIBT, depuis 2002), avec clauses de l'acte et questions des parties.
- h) Introduction des rabais fiscaux « Casatax » pour les acquéreurs de logement principal (depuis 2004), avec calcul du rabais, explications et conseils à l'acquéreur, puis, en cas de revente, démarches en vue de la radiation de la mention au registre foncier et paiement du montant éventuellement dû.
- i) Nouvelles dispositions cantonales en matière de substances dangereuses (depuis 2009), avec clauses de l'acte et questions des parties.
- j) Calcul et prélèvement de la taxe sur la plus-value foncière (depuis 2011).
- k) Nouvelles pratiques fiscales de taxation du bénéfice de vente d'immeubles agricoles (jurisprudence fédérale de 2011), avec nombreuses questions des vendeurs, voire démarches fiscales préalables.
- l) Problématique accrue en matière de TVA sur les transactions immobilières, notamment depuis la dernière Info TVA concernant la pratique 05 (depuis 2013).
- m) Nouvelles restrictions à l'achat d'appartements en zone de développement en raison de la législation cantonale (LGZD, depuis 2014), avec explications aux parties et démarches pour vérifier si le bâtiment est soumis au contrôle de l'Etat.
- n) Nouvelles démarches préalables résultant de la LPE (depuis 2006 et 2014), avec obtention systématique de relevés du cadastre des sites pollués, voire demandes d'autorisation.

D'une manière générale, on relèvera la complexification des dossiers immobiliers en raison de la situation personnelle et familiale des parties (concubins, familles recomposées, partenaires enregistrés, couples divorcés, plurinationaux, etc.), de leur localisation (souvent internationale ou transfrontalière), des implications fiscales et du montage financier de l'acquisition, résultant en un devoir de conseil et d'information toujours plus important.

Par ailleurs, l'utilisation généralisée du courriel a induit une augmentation proportionnelle tant du niveau logique d'exigence des clients que du degré d'urgence attendu dans le déroulement des opérations: il faut, en particulier, rédiger davantage de versions successives d'un projet pour une affaire, et les délivrer dans des délais plus brefs.

Enfin, l'augmentation réjouissante du niveau d'information (souvent superficiel) de la clientèle, en particulier grâce à internet, a entraîné l'accroissement des questions posées – et l'obligation fréquente de détromper ou rétablir la vérité, multipliant ainsi de manière exponentielle le nombre de rendez-vous et/ou d'entretiens téléphoniques.

4. Données chiffrées

En substance, Monsieur Prix affirme dans sa recommandation que la forte augmentation des prix de l'immobilier à Genève entre 1996 et 2013 a engendré «une forte augmentation du revenu des notaires pour la même prestation», soit entre 88% et 121%, et qu'en conséquence la rémunération des notaires ne serait plus conforme au principe d'équivalence.

La démonstration de la Surveillance des prix ne nous apparaît pas exacte, tant sous l'angle de la rémunération du notaire (4.1) que de celui du coût supporté par le client (4.2).

4.1 Une rémunération qui n'explose pas

L'analyse de la Surveillance des prix ne prend pas en considération que nombre d'éléments ont évolué depuis 1996.

Le nombre de transactions effectuées, l'augmentation du nombre de notaires et l'évolution de la pratique notariale sont totalement omis. De plus, les valeurs annoncées n'ont pas été indexées à l'indice genevois des prix à la consommation (IPCGe).

Le tableau ci-après prend en compte ces variables :

Type d'objet	Augmentation du revenu brut des notaires pour la période 1996-2013			
	1996		2013	
	Villa	PPE	Villa	PPE
Nb de transactions ⁶	1178	599	868	1077
Prix médian	660'000	540'000	1'545'000	1'563'000
Emoluments vente par opération	3'770	3'230	7'085	7'139
Emoluments vente totaux	4'441'060	1'934'770	6'149'780	7'688'703
	6'375'830		1'383'8483	
Emoluments promesse ⁷	1'912'500		1'383'848	
Emoluments transaction totaux	8'288'330		15'222'321	
Emoluments moyens par notaire ⁸	207'208		298'477	
Après indexation ⁹	14 %		-	
	236'217		298'477	
Evolution	+26.36%			

⁶ OCSTAT – Statistique des transactions immobilières (cf. tableau annexé)

⁷ A défaut de données statistiques, des ratios de 90% et 10% ont été appliqués sur une base empirique aux années 1996 et 2014 respectivement, i.e. que 90 % des ventes immobilières étaient en 1996 précédées d'une promesse de vente et d'achat induisant la perception d'un émolument équivalent au tiers de celui de la vente. En 2014, la promesse est devenue une exception. On a estimé à 10% les transactions donnant lieu à sa signature.

⁸ Le canton de Genève comptait 40 notaires en 1996. Il y en a actuellement 51.

Dans le même laps de temps, les salaires nominaux suisses ont évolué de +22,62 % et les salaires réels de +10 % ¹⁰, le différentiel de rémunération des notaires par rapport à l'ensemble de la population n'est donc que de +16% environ.

Et il s'agit là d'un revenu brut. Afin de pouvoir déterminer le revenu net moyen par notaire il convient de prendre en considération l'augmentation des charges intervenue durant la même période.

Il ressort de l'interrogation des notaires que les charges principales des Etudes ont évolué plus fortement que les revenus bruts ¹¹ :

Augmentation moyenne des charges principales entre 1996-2013	
Loyer	+134,5 %
	Les charges de loyer des Etudes ont comparativement moins augmenté que les autres postes en raison de la baisse des taux d'intérêts qui a profité aux notaires propriétaires de leurs locaux.
Informatique	+306,04 %
	Les Etudes ont consenti des investissements importants pour la modernisation de leurs équipements informatiques (mise en réseau, serveur mail et internet, signatures électroniques, etc.)
Masse salariale	+380,74 %
	Les Etudes employaient approximativement 130 employés en 1996 et 230 en 2013, ce qui, notaires compris, implique un quasi doublement des personnes impliquées dans le notariat.
Evolution moyenne	+273.76 %

Le ratio entre l'évolution de la rémunération et des charges se fixe ainsi à 1:10 environ.

Ces chiffres se veulent affirmatifs quant au respect du principe d'équivalence (et de couverture des frais), au sujet desquels on rappelle à toutes fins utiles que :

« Dans les cantons connaissant le notariat indépendant, le principe de la couverture des frais implique que dans la fixation des tarifs, l'Etat tienne compte notamment de la formation professionnelle exigée du notaire, du fait que ce dernier supporte lui-même les pertes de revenu dues à la maladie, aux accidents, aux vacances, au service

⁹ L'indice genevois des prix à la consommation a été pris en considération (+14% entre 1996 et 2014) ; cf. le calculateur : http://www.ge.ch/statistique/prestations/calcul_indice.asp

¹⁰ Office fédéral de la statistique (OFS), Evolution des salaires nominaux, de l'IPC et des salaires réels ; cf. www.statistique.ch; entre 1996 et 2013, l'indice des salaires nominaux (toutes branches professionnelles confondues) est passé de 1'910 à 2'343 points, celui des salaires réels (avec indexation à l'IPC) de 280 à 308 points.

¹¹ L'enquête a été réalisée sur la base d'un questionnaire adressé à tous les notaires de la Chambre, leur demandant d'indiquer le pourcentage d'augmentation de leurs charges salariales, informatique et de loyer. 39 notaires ont répondu; 12 n'ont pu le faire ou ne conservaient pas leurs données comptables plus de 10 ans.

militaire, au congé maternité et prend en charge seul la constitution d'une prévoyance vieillesse professionnelle. A cela s'ajoute encore le loyer, les salaires du personnel auxiliaire et les charges sociales y relatives, les équipements et leur maintenance, l'archivage et la reliure des actes, la bibliothèque, etc. [...].

Dans le système de notariat indépendant, le montant de l'émolument pour une opération déterminée ne doit pas nécessairement correspondre à une valeur objective: les émoluments pour les opérations importantes peuvent compenser les pertes provenant de certaines opérations pour lesquelles, en raison de l'intérêt minime, on ne peut pas demander une indemnité complète. Ainsi, pour des affaires portant sur de petits montants, les notaires indépendants appliquent des tarifs proportionnellement avantageux. Ils en assument personnellement la charge (coût social), sans subventionnement de la part du contribuable. Relevons que la complexité d'une transaction n'est pas nécessairement fonction de la valeur du bien qu'on négocie. »¹²

Toujours en relation avec les principes d'équivalence et de couverture des frais, on constatera, si besoin est, que les autorités genevoises et fribourgeoises ont fixé les émoluments de leur Registre foncier à des taux respectifs de 0,25 % et 0,15% -0,1%¹³, soit un ratio de 2:1, en substance identique à celui des émoluments de leurs officiers publics.

On ne perdra pas non plus de vue que l'augmentation (faible) du revenu des notaires s'inscrit au sommet d'une courbe immobilière haussière et qu'il est dès lors économiquement correct, justifié, et même rassurant, que les rémunérations soient plus importantes dans un marché dynamique (celui de 2013) que dans un marché amorphe (celui de 1996).

Ces deux dates marquent au surplus, pour la majorité des analystes, un plafond et un plancher, tant en nombre de transactions qu'en valeur (cf. graphiques 1 à 4 en annexe) :

« Autour du lac Léman ou du lac de Zurich, ainsi que dans le canton de Zoug, où les prix avaient le plus progressé ces dernières années, la croissance des prix s'est littéralement effondrée. »¹⁴

« [...] le refroidissement sur le marché du logement en propriété ne peut plus être ignoré: tous les indices de prix hédonistes à disposition – de quelque prestataire que ce soit – témoignent à l'unisson que la dynamique des prix s'est grippée. Dans certaines communes touristiques ainsi que sur le lac Léman, l'évolution des prix est même négative [...]. »¹⁵

« Alors que les prix stagnent dans la plupart des cantons romands, une baisse annuelle moyenne de l'ordre de 3 à 4% est attendue sur l'Arc lémanique, là où les prix sont plus élevés. »¹⁶

« Hormis le segment du luxe, où les prix baissent depuis plusieurs mois déjà, la hausse du marché est aujourd'hui bien inférieure à celle des dernières années. Pour la suite, je m'attends à une évolution des prix proche de zéro. »¹⁷

¹² Rapport du 26 novembre 2013 du Conseil d'Etat fribourgeois au Grand Conseil concernant le système régissant les actes authentiques, se référant notamment la thèse de Julien Schlaeppi, op. cit..

¹³ Loi sur le Registre foncier du canton de Fribourg, art. 76-77 : émolument dégressif de 0,15% à 0,1% non plafonné ; REEmRFMO, art. 3 let. a, émolument de 0,25% plafonné à CHF 40'000.-

¹⁴ Credit Suisse Economic Research, Marché immobilier 2014, Structure et perspectives, p. 22

¹⁵ Credit Suisse Economic Research, Moniteur Immobilier 2ème trimestre 2014, p. 3

¹⁶ Hervé Froidevaux, Wüest&Partner, Le Temps du 12 juillet 2014

C'est donc bien un scénario d'atterrissage en douceur qui est envisagé, avec à terme une stabilisation des prix entre les 2 situations extrêmes examinées par la Surveillance des Prix comme points de référence. Cette évolution des prix entraînera avec elle une adaptation automatique des émoluments (proportionnels et dégressifs) des notaires genevois.

4.2 Coûts pour le client

Qu'en est-il de l'évolution alléguée du coût de l'opération pour le client ?

Les chiffres demandés à la Chambre des notaires ne correspondent pas à ceux indiqués par la Surveillance des Prix, les notaires ayant eux-mêmes, par l'adaptation de leur pratique, grandement infléchi la hausse des coûts d'une transaction immobilière type pour leurs clients.

Le tableau ci-après le démontre :

Coût réel d'une transaction immobilière type 1996-2013				
	Villa		PPE	
Années	1996	2013	1996	2013
Prix médian	660'000	1'545'000	540'000	1'563'000
Emoluments vente par opération	3'770	7'085	3'230	7'139
Emoluments promesse	1'257	-	1077	-
Emoluments transaction totaux	5027	7'085	4307	7'139
Après indexation	14 %	-	14 %	-
	5731	7'085	4910	7'139
Emolument moyen ¹⁸	0.87 %	0.46 %	0.91%	0.46%
Evolution	- 47.13%		- 49.45%	

Ainsi, l'émolument notarial a proportionnellement diminué de près de 50 % entre 1996 et 2013.

¹⁷ Donato Scognamiglio, Centre d'information et de formation immobilière (CIFI), Le Temps du 12 juillet 2014

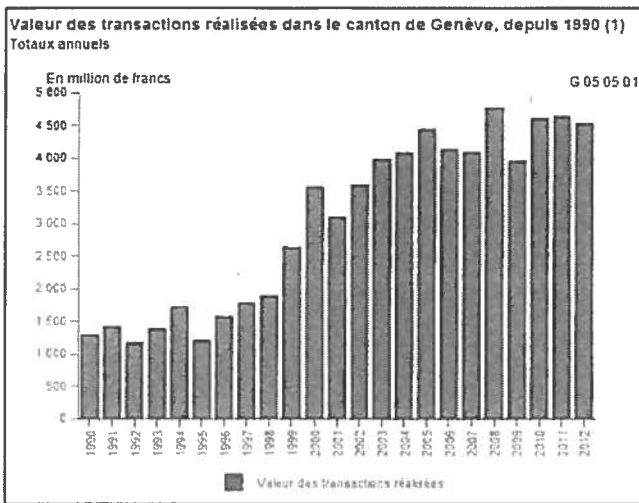
¹⁸ Calcul du pourcentage de l'émolument notarial moyen par rapport au prix de la transaction

Il demeure ainsi évident qu'une réduction complémentaire de l'émolument est superflue. Celle-ci serait même contreproductive et contraire au caractère social poursuivi par tout Tarif notarial.

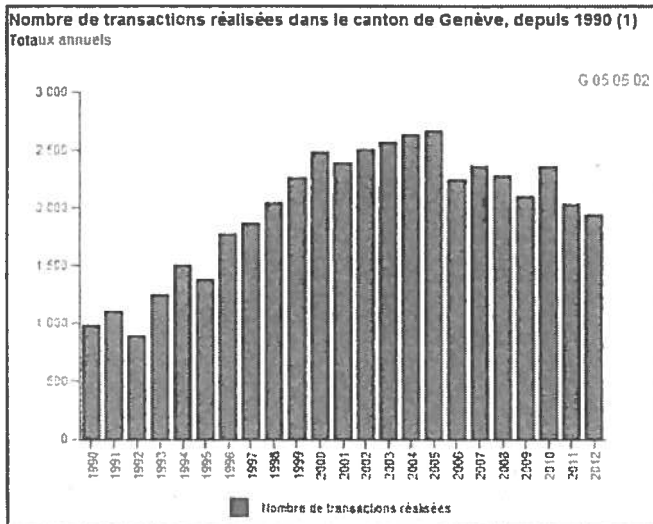
En effet, à un moment où dans l'Arc lémanique l'acquisition d'un logement en propriété n'est plus possible qu'au cinquième le plus fortuné de la population nationale, une réduction de l'émolument ne profiterait en définitive qu'à ceux qui n'en ont pas besoin¹⁹.

¹⁹ Credit Suisse Economic Research, Marché immobilier 2014, Structure et perspectives, p. 8 : « *En termes de revenu nécessaire, le canton de Genève [...] arrive en tête, avec un salaire brut minimal de 178'000 CHF [...] nécessaire par ménage pour ne pas menacer le financement d'un logement en propriété par étage moyen. A l'heure actuelle, l'acquisition d'un logement en propriété autour du lac Léman [...] n'est plus possible qu'à un petit cinquième de l'ensemble des ménages familiaux helvétiques.* ».

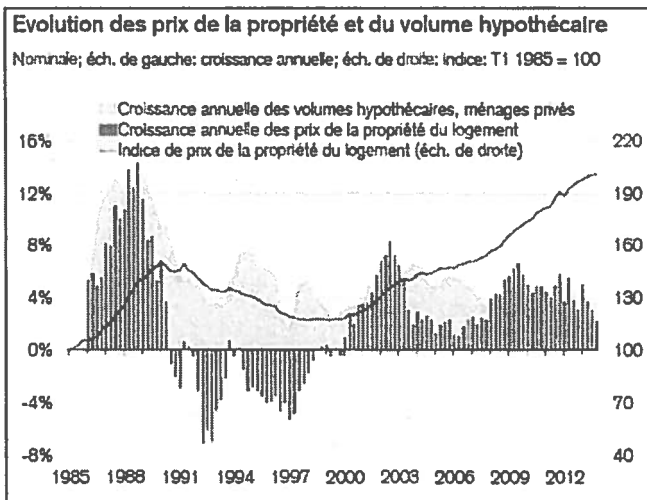
Annexes : graphiques et illustrations



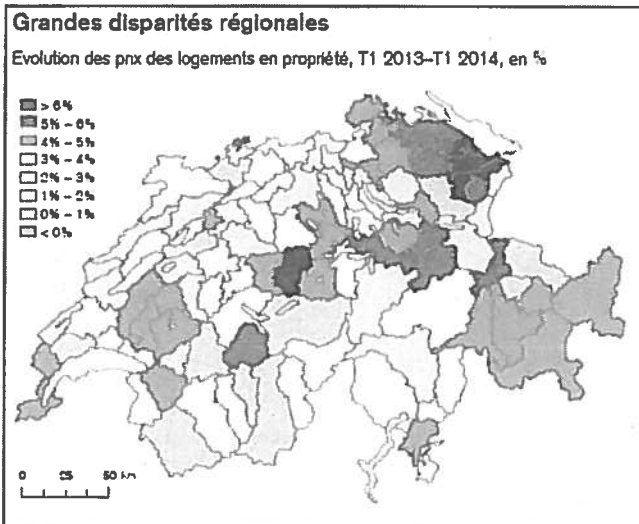
1 OCSTAT - Statistiques immobilières 02/2014



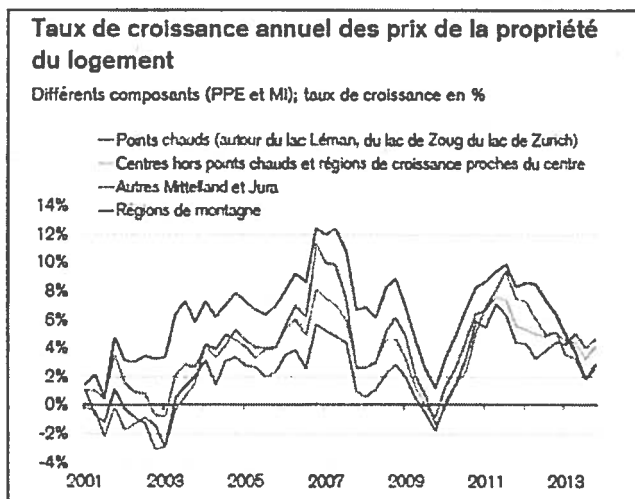
2 OCSTAT - Statistiques immobilières 02/2014



3 CS Moniteur Immobilier 2^{ème} trimestre 2014, p. 8 (source : BNS)



4 CS Moniteur Immobilier 2ème trimestre 2014, p. 6 (source : Wiest & Partner)



5 CS Marché immobilier 2014 - Structures et perspectives, p. 22



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Département fédéral de l'économie, de la formation et de la recherche DEFR
Surveillance des prix SPR

CH-3003 Berne, SPR, Joc

Conseil d'Etat de la République
et Canton de Genève
M. François Longchamp, Président
Rue de l'Hôtel-de-ville 2
Case postale 3964
1211 Genève 3

Votre référence:
Notre référence: OM 153/14
Contact: C. Josephides Dunand
Berne, le 3 mars 2015

Emoluments des notaires genevois

Monsieur le Président,

Nous avons bien reçu votre courrier du 17 décembre 2014 ainsi que la Note y annexée qui n'ont pas manqué de retenir toute notre attention. Nous en avons pris connaissance avec intérêt. Ils appellent de notre part les remarques suivantes :

Au préalable, s'agissant de la compétence de la Surveillance des prix, nous maintenons intégralement les développements contenus dans les premiers paragraphes de notre Recommandation du 21 mai 2014 et pouvons ajouter ce qui suit :

La loi sur la surveillance des prix définit les tâches du Surveillant des prix à l'article 4 LSPr. Parmi ces tâches, l'art. 4 alinéa 2 LSPr prévoit expressément l'intervention du Surveillant des prix pour empêcher le « maintien » de prix abusifs, en d'autres termes, le Surveillant des prix peut se saisir lui-même (voir Schürmann/Schluep, KG+PüG Kartellgesetz Preisüberwachungsgesetz, Orell Füssli 1988, p. 881).

Ce n'est, par ailleurs, pas sans un certain étonnement que nous avons pris connaissance des remarques du Conseil d'Etat sur une hypothétique absence de concertation avant la parution de la Newsletter du 25 mars 2014. En tant qu'autorité de concurrence, la Surveillance des prix publie régulièrement une Newsletter pour informer le public de son activité (cf. art. 4 al. 3 LSPr). Il ne s'agit pas d'une procédure dans laquelle chaque partie concernée aurait un droit d'être entendu. Il faut par ailleurs rappeler que la première intervention de la Surveillance des prix en matière de tarifs des notaires remonte à plus de vingt ans. A ce moment-là, tant le Canton de Vaud que le Canton de Genève

Surveillance des prix SPR
Einsteinstrasse 2, 3003 Berne
Tél. +41 58 462 21 01, Fax +41 58 462 21 08
catherine.josephidesdunand@pue.admin.ch
www.monsieur-prix.admin.ch



avaient modifié leurs tarifs. Depuis lors, la Surveillance des prix a été amenée à plusieurs reprises à se prononcer sur des tarifs notariaux.

En août 2007, la Surveillance des prix a publié une analyse comparative de prix qui s'adressait aux gouvernements cantonaux et aux instances compétentes dans les cantons. Les résultats de cette étude ont été présentés et longuement discutés avec la Fédération Suisse des Notaires (FSN), en particulier sur la question de la méthode de comparaison. Il a été tenu compte des réserves émises par la FSN. En novembre 2009, au vu des diverses prises de position des cantons, la Surveillance des prix a fait le point sur l'examen comparatif des émoluments des notaires.

S'agissant du contenu matériel de notre Recommandation du 21 mai 2014, nous en confirmons la teneur dans son intégralité. En vertu de la loi sur la surveillance des prix, en particulier de l'art. 14 al. 1 2^e phrase LSPr, si le Surveillant des prix constate l'existence de prix maintenus abusivement, il peut en proposer la baisse (« ...Le Surveillant peut proposer (...) d'abaisser le prix maintenu abusivement »). En l'espèce, les émoluments des notaires genevois se trouvent dans la situation telle que décrite par le Tribunal fédéral (cf. Arrêt 2P.217/1993 et 2P.218/1993), « les émoluments des notaires étant calculés proportionnellement à la valeur des terrains faisant l'objet d'un acte, les émoluments moyens ont augmenté dans une proportion plus grande que le coût de la vie » (Arrêt, op. cit., consid. 6b). Les émoluments des notaires étant étroitement liés à la valeur immobilière, ce qui nous intéresse plus particulièrement c'est le prix par transaction, non pas le nombre de notaires. La question structurelle de l'augmentation du nombre de notaires ne peut pas en soi justifier une augmentation des émoluments.

Nous sommes conscients que toutes sortes de charges viennent en déduction du chiffre d'affaires important réalisé, mais il n'en reste pas moins que le tableau des charges que vous nous présentez comporte plusieurs invraisemblances : par exemple, si des investissements importants ont été consentis dans l'informatique, il s'agit d'un élément de nature à faciliter et accélérer le traitement des affaires, et par là-même à diminuer les besoins en personnel. En outre, vous mentionnez que les charges principales ont beaucoup augmenté, notamment du fait de l'augmentation du nombre d'employés, mais si le nombre d'employés augmente c'est qu'il doit y avoir une augmentation du volume de travail et donc du chiffre d'affaires.

Sur la question de la quotité des barèmes, vous affirmez que les montants sont bien des maxima. Ce n'est pas du tout ce qui ressort de la lecture du Règlement genevois sur les émoluments des notaires : les tarifs sont fixés de façon péremptoire en ‰, sans aucune mention qu'ils constitueraient un maximum, au contraire, ce sont des termes explicites comme « est fixé » ou « est de » qui sont utilisés, ne laissant pas de marge au notaire. Un tarif qui fixe des valeurs maximales se doit de l'indiquer en toutes lettres, par exemple à chaque fois qu'une valeur est exprimée en ‰, le barème devrait préciser « au maximum ».

Nous prenons acte de votre prise de position, à savoir le refus d'entrer formellement en matière sur notre Recommandation. Cependant, dans la mesure où vous avez développé de nombreux arguments y relatifs, nous considérons que vous vous écartez purement et simplement de notre Recommandation au sens de l'art. 14 al. 2 LSPr. En vertu de cette même base légale, vous devrez mentionner notre avis dans votre prochaine décision sur les tarifs des notaires genevois. Enfin, conformément à l'article 4 al. 3 LSPr, nous ne manquerons pas d'informer le public de la situation actuelle.



En vous souhaitant une bonne réception de la présente, nous vous prions de croire, Monsieur le Président, à l'assurance de notre parfaite considération.



Stefan Meierhans
Surveillant des prix



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Département fédéral de l'économie, de la formation et de la recherche DEFR
Surveillance des prix SPR

CH-3003 Berne, SPR, Mii

Conseil d'Etat de la République
et Canton de Genève
M. François Longchamp, Président
Rue de l'Hôtel-de-ville 2
Case postale 3964
1211 Genève 3

Votre référence:
Notre référence: OM 153/14 431-1
Contact: J. Michel
Berne, le 16 mars 2016

Emoluments des notaires genevois

Monsieur le Président,

Suite à divers événements qui se sont déroulés en Suisse cette année, nous nous permettons de revenir à notre Recommandation du 21 mai 2014, ainsi qu'à votre prise de position y relative du 17 décembre 2014, à savoir le refus d'entrer formellement en matière sur notre Recommandation.

Pour rappel, le Surveillant des prix, sur la base d'une étude de la Surveillance des prix sur l'évolution des tarifs des notaires genevois, recommandait de baisser les tarifs des notaires d'au moins 50 pour cent et d'établir un tarif maximal, soit de permettre aux notaires de facturer un tarif plus bas. Le point de départ de sa recommandation était la hausse des prix de l'immobilier dans le Canton de Genève depuis la dernière révision des tarifs en 1996.

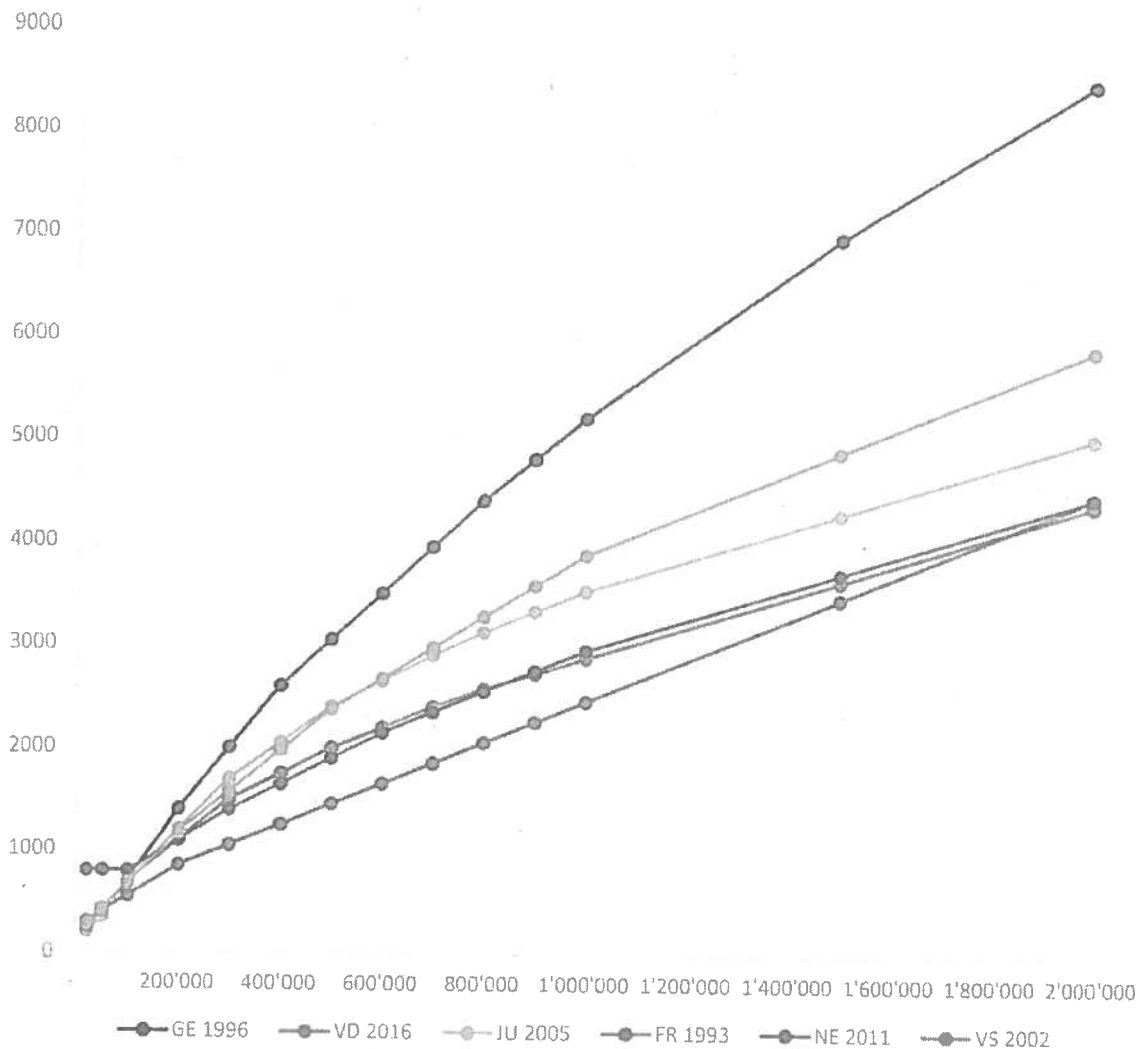
Le Surveillant des prix est d'avis que le Conseil d'Etat doit revenir sur son refus d'entrée en matière à ce sujet, non seulement car il estime avoir remis en question les arguments développés dans le courrier du Conseil d'Etat du 17 décembre 2014 (voir le courrier du Surveillant des prix du 3 mars 2015), mais également au vu des récentes décisions dans les Cantons de Vaud et de Zürich. En effet, dans sa séance du 13 janvier 2016, le Conseil d'Etat du Canton de Vaud a adopté une modification du Tarif des émoluments dus aux notaires pour des opérations ministérielles (TNo). Le barème des valeurs de transaction de 100'000 francs à 1 million de francs a été baissé. Il ressort de cette modification une diminution de l'émolument dû au notaire pouvant atteindre 16 pour cent. Contrairement au Conseil d'Etat du Canton de Genève, le Conseil d'Etat vaudois a jugé utile d'entreprendre une révision du TNo sur la base de notre recommandation, considérant l'augmentation effective des prix de l'immobilier et les difficultés croissantes d'accession à la propriété pour la classe moyenne.

Surveillance des prix SPR
Einsteinstrasse 2, 3003 Berne
Tél. +41 58 462 21 01, Fax +41 58 462 21 08
catherine.josephidesdunand@pue.admin.ch
www.monsieur-prix.admin.ch



Depuis que cette modification a été adoptée dans le Canton de Vaud, le tarif genevois est devenu de loin le plus cher des cantons à notariat indépendant. Le graphique suivant présente la comparaison des émoluments des notaires des cantons romands pour l'acte de vente d'un bien immobilier. Une différence de plus de 4'000 francs d'émoluments dus au notaire pour la vente d'un bien d'une valeur de 2 millions de francs entre le Canton de Vaud (émoluments de 4'375 francs) et celui de Genève (émoluments de 8'450 francs) ne devrait pas manquer de vous interpeller.

Graphique 1 : Comparaison des tarifs des notaires pour les actes de vente immobilière



La décision populaire du 28 février dernier dans le canton de Zürich de baisser les émoluments du registre foncier de 1.5 pour mille à 1 pour mille est un indicateur important. En effet, la population a manifesté son désir de voir les émoluments qu'elle considère comme élevés diminuer, pour décharger les PME et la classe moyenne. Ces arguments peuvent être repris pour le Canton de Genève, dont les



émoluments des notaires pour les actes de vente immobilière sont les plus chers de Suisse, et constituent une raison additionnelle pour modifier les tarifs des notaires genevois.

Le Surveillant des prix réitère par conséquent ses recommandations du 21 mai 2014 au Conseil d'Etat de la République et Canton de Genève, à savoir :

- d'abaisser les tarifs des notaires d'au moins 50 pour cent ;
- d'établir un tarif maximal, soit de permettre aux notaires de facturer un tarif plus bas.

En vous souhaitant une bonne réception de la présente, nous vous prions de croire, Monsieur le Président, à l'assurance de notre parfaite considération.



Stefan Meierhans
Surveillant des prix



000

DSE
 Case postale 3962
 1211 Genève 3

1441-2016

Surveillance des prix-SPR
 Monsieur Stefan Meierhans
 Surveillant des prix
 Einsteinstrasse 2
 3003 Berne

Preisüberwachung	
21. JUNI 2016	
1	Y
2	
3	Y
4	X
5	
6	
7	
8	
9	
10	
11	
12	
13	
14	
15	
16	
17	
18	
19	
20	
21	
22	
23	
24	
25	
26	
27	
28	
29	
30	
31	
32	
33	
34	
35	
36	
37	
38	
39	
40	
41	
42	
43	
44	
45	
46	
47	
48	
49	
50	
51	
52	
53	
54	
55	
56	
57	
58	
59	
60	
61	
62	
63	
64	
65	
66	
67	
68	
69	
70	
71	
72	
73	
74	
75	
76	
77	
78	
79	
80	
81	
82	
83	
84	
85	
86	
87	
88	
89	
90	
91	
92	
93	
94	
95	
96	
97	
98	
99	
100	

NL
k

Genève, le 20 juin 2016

Concerne : Emoluments des notaires genevois

Monsieur le Surveillant des prix,

Le Conseil d'Etat m'a transmis pour raison de compétence votre courrier du 16 mars 2016 relatif à l'objet cité sous rubrique, mon département étant en charge des relations avec les notaires.

Etant donné que, dans son courrier du 17 décembre 2014, le Conseil d'Etat vous a répondu qu'il n'entendait pas entrer en matière sur vos demandes de modifications du tarif des notaires, ce que je vous avais confirmé par lettre du 7 avril 2015, et qu'aucun argument nouveau ne ressort de votre courrier du 16 mars dernier, aucune décision ne sera prise en conséquence.

Vous indiquez que votre requête serait justifiée par la survenance de divers événements qui se sont déroulés en Suisse cette année, soit la baisse du tarif des notaires vaudois et la réduction des émoluments du registre foncier zurichois.

La baisse des émoluments des notaires vaudois ne signifie pas pour autant que leurs tarifs sont moins chers que ceux des notaires genevois. En effet, aux émoluments des notaires vaudois doivent obligatoirement s'ajouter leurs honoraires, qu'ils perçoivent de manière systématique pour toutes les opérations immobilières, en application de leur réglementation. Tel est également le mode de facturation des notaires fribourgeois.

Les émoluments facturés par les notaires genevois englobent toutes les démarches, correspondances, rédaction d'actes, entretiens avec les clients etc. en vue d'une opération immobilière, les frais étant comptés en sus. Des honoraires ne sont pas perçus dans ce type d'opérations.

S'agissant des émoluments du registre foncier zurichois, ceux-ci ne peuvent être comparés aux émoluments des notaires genevois qui exercent une profession libérale, puisqu'ils sont facturés par les fonctionnaires du registre foncier zurichois, lesquels font également office de notaires.

Dans ce cadre, en matière immobilière, chaque canton détermine librement – dans le respect du droit fédéral et des principes généraux du droit administratif – les sources de ses rentrées financières (émoluments administratifs ou impôts à proprement parler), leur ampleur et leur mode de calcul. Ainsi, à l'occasion d'une vente immobilière, le canton de Genève perçoit des droits d'enregistrement (3 %), des émoluments du registre foncier (0,25 %) et, le cas échéant, un impôt sur les bénéfices et gains immobiliers dégressif dans le temps (50 % à 0 %).

Le canton de Zurich, quant à lui, ne perçoit pas de droits d'enregistrement à proprement parler mais un impôt mixte se confondant avec l'émolument du registre foncier, par ailleurs, son impôt sur les bénéfices et gains immobiliers retient un barème progressif ne consacrant aucun taux nul.

Dès lors, le référendum législatif zurichois sur les émoluments du registre foncier semble viser une réduction d'impôt.

Au vu de tout ce qui précède, la position du canton de Genève demeure inchangée.

Vous souhaitant bonne réception de la présente, je vous prie de croire, Monsieur le Surveillant des prix, à l'expression de ma considération distinguée.

Pierre Maudet

