

MOTION JESSICA JACCOUD : POUR UNE CORRECTION DU TARIF DES ÉMOLUMENTS DES NOTAIRES



Président général
Pl. du Château 6 - 1014 Lausanne

Déposé le 01.09.15

15-MOT-070

Préambule :

Scanné le _____

Dans le canton de Vaud, le tarif des honoraires dus aux notaires pour des opérations ministérielles est entré en vigueur le 1er janvier 1997, soit il y a presque 20 ans. Les émoluments sur les actes immobiliers sont calculés en pour mille de la valeur de la transaction et sont donc tributaires des prix de l'immobilier. Cette manière de faire avait pour but de satisfaire au principe d'équivalence selon lequel il doit y avoir un rapport approprié entre prestations fournies et émoluments. Le corolaire de ce principe est que lorsque les prix de l'immobilier augmentent fortement, la facture du client fait de même pour une prestation qui reste pourtant identique.

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. L'augmentation des émoluments pour la vente d'une maison individuelle dans la catégorie médiane a été de 23% dans La Broye et de 26% dans la région d'Yverdon. L'augmentation des émoluments pour la vente d'un logement en propriété a été de 37% dans La Broye et de 27% à Yverdon. Les notaires de la région de Lausanne ont vu leurs émoluments par acte de vente augmenter de 46% pour la maison individuelle et de 59% pour le logement en propriété. 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 statistique¹.

Source: Prix de l'offre des biens immobiliers selon le Monitoring 1997 (p. 122-124 et p. 128-133) et l'Immo-Monitoring 2014 1 (p. 182 et 184) de Wüest & Partner. Emoluments du notaire pour les actes de vente calculés à partir du site de la chambre des notaires de Genève (<http://www.notaires-geneve-cng.ch/fr/calc>).

Objet	Régions	Prix 1997 ^a en millier	Prix 2013 ^b en millier	ΔPrix	Emolument en 1997	Emolument en 2013	Hausse du reve- nu du notaire par prestation
Maison individuelle, 5 pièces	Lausanne	580	1'147	98%	2'500	3'646	+46%
	Morges	583	1'174	102%	2'506	3'686	+47%
	Yverdon	490	721	47%	2'270	2'852	+26%
	La Broye	464	660	42%	2'191	2'700	+23%
Logement en propriété, 4 pièces	Lausanne	460	1'032	124%	2'180	3'473	+59%
	Morges	430	866	101%	2'090	3'157	+51%
	Yverdon	390	582	49%	1'970	2'505	+27%
	La Broye	300	512	71%	1'700	2'330	+37%

Tableau 2: Emolument du notaire pour la vente d'un objet médian dans 4 régions du canton de Vaud

Source: Prix de l'offre des biens immobiliers selon le Monitoring 1998 (p. 138-139 et p. 146-147) et l'Immo-Monitoring 2014 1 (p. 182-185) de Wüest & Partner. Emoluments du notaire pour les actes de vente directe calculés à partir du site de l'association des notaires vaudois (<http://www.notaires.ch/associations/vaud/fr-notaire-vaudois.html>).

¹ Département fédéral de l'économie, de la formation et de la recherche, Surveillance des prix, Newsletter 2/14 du 25 mars 2014, p. 3

MOTION JESSICA JACCOUD : POUR UNE CORRECTION DU TARIF DES EMOLUMENTS DES NOTAIRES

Il ressort du tableau qui précède que l'augmentation du prix de l'immobilier entre 1997 et 2013 a directement impacté le prix des émoluments ministériels et, par voie de conséquence, les revenus des notaires. Ces derniers ont augmenté entre deux et six fois plus que l'indice suisse des prix à la consommation pour la même période.

En 2004, Roger Nordmann, alors député socialiste au Grand conseil, avait déposé un postulat visant l'adaptation du tarif des émoluments des notaires. Il n'avait alors pas été suivi par la majorité du législatif qui ne voyait pas la nécessité de revoir les tarifs tels que entrés en vigueur le 1^{er} janvier 1997.

Situation actuelle :

Depuis l'intervention du député Nordmann en 2004, le Surveillant des prix de la Confédération a eu l'occasion de procéder à des études comparatives qui ont mené à des résultats pour le moins éloquents.

En effet, Monsieur Prix a publié en juillet 2007 une vaste enquête sur les tarifs notariaux des cantons suisses². La comparaison intercantonale avait mis en évidence les différences tarifaires entre cantons et les tarifs très élevés du canton de Vaud notamment en matière d'émoluments pour les actes de vente immobilière, où il se positionnait dans les plus chers³.

Notre canton connaît également des tarifs obligatoires sur lesquels les notaires ne peuvent se concurrencer, au contraire par exemple des cantons tessinois et argoviens pratiquant le notariat indépendant et édictant des émoluments maximaux qui incitent ainsi une certaine concurrence.

Ensuite de ces constatations, Monsieur Prix a recommandé au canton de Vaud de procéder à un examen général du tarif en vigueur pour l'instrumentalisation des différents actes authentiques et d'entreprendre rapidement une révision générale du tarif des émoluments pour les actes de vente immobilière⁴.

Dans le cadre de son rapport de novembre 2009⁵, Monsieur Prix a fait état des arguments invoqués par le Conseil d'Etat vaudois pour ne pas modifier le tarif des notaires adopté en 1996⁶, tout en constatant que la plupart de ces derniers avaient été rejetée par le Département fédéral de l'économie⁷ dans le cadre d'une plainte déposée par la Fédération suisse des notaires.

² Département fédéral de l'économie, Surveillance des prix, Tarifs cantonaux de notaires – Comparaison des émoluments pour l'instrumentalisation de différents actes, juillet 2007

³ Idem, p. 5-6

⁴ Ib. idem, p. 18

⁵ Département fédéral de l'économie, Surveillance des prix, Examen comparatif des émoluments des notaires – Situation actuelle, novembre 2009

⁶ Idem, p. 5

⁷ Ib. idem p. 6 et références citées

MOTION JESSICA JACCOUD : POUR UNE CORRECTION DU TARIF DES EMOLUMENTS DES NOTAIRES

En résumé dans le cadre de ce rapport de novembre 2009, le Surveillant des prix a continué de considérer que les émoluments des notaires dans le canton de Vaud restaient de manière générale trop élevés.

Entre 2009 et 2012, aucune démarche n'a été prise dans le sens des considérants de ce rapport puisque Monsieur Prix, dans son rapport annuel de 2012, a dû réitérer sa demande de corrections tarifaires aux autorités vaudoises⁸. Il a en outre envoyé ses recommandations concrètes au Conseil d'Etat du Canton de Vaud. Ces recommandations n'ont pas été rendues publiques de sorte que nous ne connaissons pas leur contenu. Néanmoins, nous pouvons aisément affirmer qu'aucune démarche n'a été entreprise par le Conseil d'Etat afin de réviser le tarif des émoluments pour les actes de vente immobilière.

Conclusion :

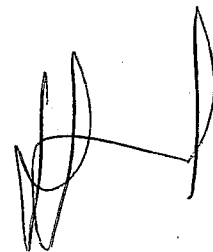
Au vu de ce qui précède, force est de constater que le principe d'équivalence, présent à l'origine lors de la fixation des tarifs des honoraires dus aux notaires pour des opérations ministérielles n'est plus respecté. Les émoluments se sont depuis lors écartés fortement de ce principe et peuvent être considérés comme inéquitables.

Il est dès lors nécessaire de procéder à une révision générale du tarif des émoluments pour les actes de vente immobilière, ceci dans le but de rétablir le rapport entre l'émolument demandé et la prestation fournie et se situer au niveau des autres cantons. Une telle révision peut être effectuée conformément aux recommandations concrètes transmises par le Surveillant des prix au Conseil d'Etat en 2012.

Il est en outre utile de préciser que l'augmentation injustifiée des frais d'acquisition des biens immobiliers dans le canton de Vaud n'a pas seulement péjoré les finances des nouveaux propriétaires au profit des notaires, mais s'est également répercutée sur les loyers des objets à disposition du marché locatif. En effet, le bailleur étant autorisé, dans le cadre d'un calcul de rendement, à comptabiliser les frais d'acquisition de l'immeuble dans le prix de revient de celui-ci, les locataires ont indirectement financé cette augmentation injustifiée des émoluments.

Compte tenu de ce qui précède, nous avons l'honneur de demander au Conseil d'Etat d'entreprendre une révision générale du tarif des émoluments pour les actes de vente immobilière afin que celui-ci respecte le principe d'équivalence à l'origine de son adoption.

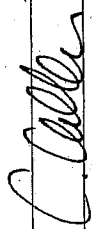
Nyon, le 1^{er} septembre 2015

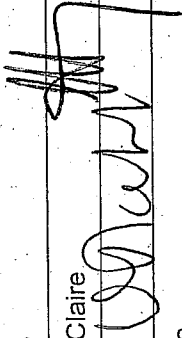


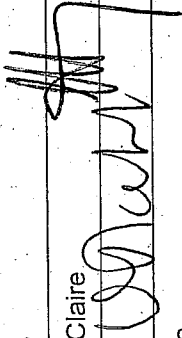
Nous saisissons du renvoi en commission.

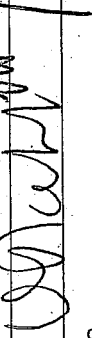
⁸ Rapport annuel du Surveillant des prix, p. 954 à 957

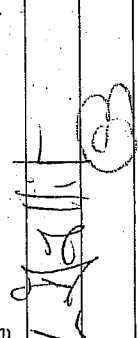
Liste des députés signataires – état au 25 août 2015

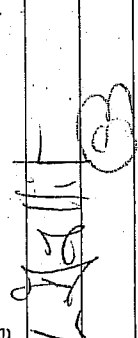
Aellen Catherine 

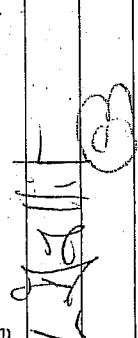
Ansermet Jacques 

Attinger Doepper Claire 

Aubert Mireille 

Baehler Bech Anne 

Ballif Laurent 

Bendahan Samuel 

Berthoud Alexandre

Bezençon Jean-Luc

Blanc Mathieu

Bolay Guy-Philippe

Bonny Dominique-Richard

Borloz Frédéric


Bory Marc-André

Bovay Alain

Brélaz Daniel

Buffat Marc-Olivier

Buffat Michaël

Butera Sonya 


Cachin Jean-François

Calpini Christa

Capt Gloria

Chapalay Albert

Chappuis Laurent

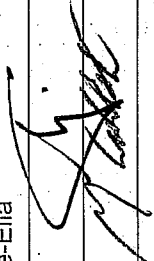
Cherbuin Amélie 

Chevalley Christine

Chollet Jean-Luc

Christen Jérôme

Christin Dominique-Ella

Clivaz Philippe 

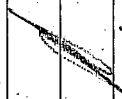
Collet Michel

Cornamusaz Philippe

Courdesse Régis

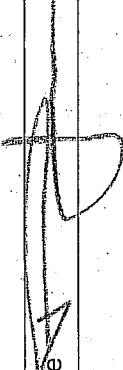
Cretegyng Gérald

Cretegyng Laurence

Croftaz Brigitte 

De Montmollin Martial

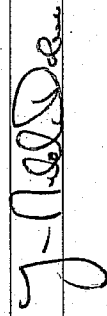
Debluè François

Démétriades Alexandre 

Desmeules Michel

Despot Fabienne

Devaud Grégory


Dolivo Jean-Michel 

Donzé Manuel

Ducommun Philippe


Dupontet Aline

Durussel José

Duvoisin Ginette 

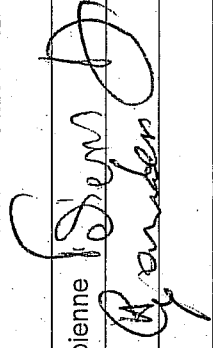
Eggenberger Julien


Ehrwein Nihan Céline

Epars Olivier 

Favrod Pierre-Alain

Ferrari Yves

Freymond Cantone Fabienne 

Gander Hugues 

Genton Jean-Marc

Germain Philippe

Glauser Alice

Glauser Nicolas

Golaz Olivier

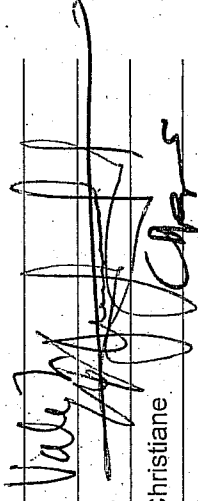
Grandjean Pierre


Grobéty Philippe

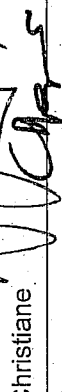
Guignard Pierre

Haldy Jacques

Hurni Véronique

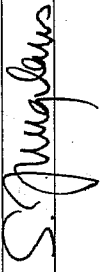
Induni Valérie 

Jaccoud Jessica 


Jaquet-Berger Christiane 


Jaquier Rémy

Jobin Philippe

Junglaus Delarze Suzanne 

Kappeler Hans Rudolf

Keller Vincent 

Kernen Olivier 

Krieg Philippe

Liste des députés signataires – état au 25 août 2015

Kunze Christian	Nicolet Jean-Marc	Schelker Carole
Labouchère Catherine	Oran Marc	Schobinger Bastien
Lachat Patricia	Papilloud Anne	Schwaar Valérie
Lio Lena	Pernoud Pierre-André	Schwab Claude
Luisier Christelle	Perrin Jacques	Sonnay Eric
Mahaim Raphaël	Pidoux Jean-Yves	Sordet Jean-Marc
Maillefer Denis-Olivier	Pillonel Cédric	Stürmer Felix
Manzini Pascale	Podio Sylvie	Surer Jean-Marie
Marion Axel	Probst Delphine	Thalmann Muriel
Martin Josée	Randin Philippe	Thuillard Jean-François
Mattenberger Nicolas	Rapaz Pierre-Yves	Tosato Oscar
Matter Claude	Ravenel Yves	Treboux Maurice
Mayor Olivier	Renaud Michel	Trolliet Daniel
Meienberger Daniel	Rey-Marion Ailette	Tschopp Jean
Meldem Martine	Rezzo Stéphane	Uffer Filip
Melly Serge	Richard Claire	Venezelos Vassilis
Meyer Roxanne	Riesen Werner	Voiblet Claude-Alain
Miéville Laurent	Rochat Nicolas	Volet Pierre
Miéville Michel	Romano Myriam	Vuarnoz Annick
Modoux Philippe	Roulet Catherine	Vuillemin Philippe
Mojon Gérard	Roulet-Grin Pierrette	Wehrli Laurent
Montangero Stéphane	Rubattel Denis	Wüthrich Andreas
Mossi Michele	Ruch Daniel	Wyssa Claudine
Neyroud Maurice	Rydlo Alexandre	Yersin Jean-Robert
Nicolet Jacques	Schaller Graziella	Züger Eric