

**Motion Jessica Jaccoud et consorts – Pour une correction du tarif des émoluments des notaires***Texte déposé***Préambule**

Dans le canton de Vaud, le tarif des honoraires dus aux notaires pour des opérations ministérielles est entré en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 1997, soit il y a presque vingt 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 où 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 les maisons individuelles et de 59 % pour les logements 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 statistique<sup>1</sup>.

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/caic>).

Objet	Régions	Prix 1997 <sup>a</sup> en millier	Prix 2013 <sup>b</sup> 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<sup>1</sup> 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/vald/le-notaire-vaudois.html>).

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

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 qu'entrés en vigueur le 1<sup>er</sup> 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 éloquentes.

En effet, Monsieur Prix a publié en juillet 2007 une vaste enquête sur les tarifs notariaux des cantons suisses<sup>2</sup>. 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 chers<sup>3</sup>.

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 à 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 immobilière<sup>4</sup>.

Dans le cadre de son rapport de novembre 2009<sup>5</sup>, Monsieur Prix a fait état des arguments invoqués par le Conseil d'Etat vaudois pour ne pas modifier le tarif des notaires adopté en 1996<sup>6</sup>, tout en constatant que la plupart de ces derniers avaient été rejetés par le Département fédéral de l'économie<sup>7</sup> dans le cadre d'une plainte déposée par la Fédération suisse 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 vaudoises<sup>8</sup>. 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 inéquitable.

---

<sup>2</sup>Département fédéral de l'économie, Surveillance des prix, Tarifs cantonaux de notaires - Comparaison des émoluments pour l'instrumentalisation de différents actes, juillet 2007

<sup>3</sup> Idem, p. 5-6

<sup>4</sup> Ib. idem, p. 18

<sup>5</sup> Département fédéral de l'économie, Surveillance des prix, Examen comparatif des émoluments des notaires - Situation actuelle, novembre 2009

<sup>6</sup> Idem, p. 5

<sup>7</sup> Ib. idem p. 6 et références citées

<sup>8</sup> Rapport annuel du Surveillant des prix, p. 954 à 957

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 de 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.

*Renvoi à une commission avec au moins 20 signatures.*

*(Signé) Jessica Jaccoud  
et 47 cosignataires*

### *Développement*

**Mme Jessica Jaccoud (SOC) :** — Les notaires vaudois perçoivent des honoraires pour les opérations préalables et consécutives à l'instrumentalisation des actes, calculés en fonction de l'importance et de la difficulté de l'affaire, du temps consacré ainsi que du résultat obtenu. En plus de ces honoraires, ils perçoivent, pour les opérations ministérielles, des émoluments qui sont fixés par arrêté du Conseil d'Etat et appelés « Tarifs des honoraires dus au notaire pour des opérations ministérielles ». Dans le canton de Vaud, ce tarif est entré en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 1997, soit il y a presque 20 ans, sans connaître de modification. Les émoluments sur les actes immobiliers sont calculés en pour mille de la valeur de la transaction. Ils sont donc tributaires du prix de l'immobilier. Cette manière de faire avait pour but de satisfaire le principe d'équivalence, selon lequel il doit y avoir un rapport approprié entre prestations fournies et émoluments. Le corollaire 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. L'augmentation des émoluments a pu être constatée dans tout le canton. Entre 1997 et 2013, les honoraires ont augmenté de deux à six fois plus que l'indice des prix à la consommation. En 2007 déjà, Monsieur Prix a pointé du doigt les tarifs très élevés du canton de Vaud. Malgré ses recommandations de procéder à une révision générale du tarif des émoluments, rien n'a été entrepris. Deux ans plus tard, dans le cadre de son rapport en novembre 2009, Monsieur Prix a fait état des arguments invoqués par le Conseil d'Etat vaudois pour ne pas modifier ce tarif, tout en constatant que la plupart de ces derniers avaient été rejetés par le Département fédéral de l'économie dans le cadre d'une plainte déposée par la Fédération suisse des notaires. En 2012, le surveillant des prix a réitéré, une troisième fois, sa demande de correction au Conseil d'Etat, en lui adressant également des recommandations. Force est de constater que, en 2015, aucune démarche n'a été engagée par le Conseil d'Etat pour réviser ces tarifs. Au vu de ce qui précède, le principe d'équivalence, présent à l'origine lors de la fixation des tarifs des honoraires dus aux notaires pour les opérations ministérielles, n'est plus respecté. Depuis lors, les émoluments se sont écartés fortement de ce principe et peuvent être considérés comme inéquitables. Il est donc nécessaire de procéder à une révision générale du tarif des émoluments, afin de rétablir le rapport entre l'émolument demandé et la prestation fournie et de se situer au niveau des autres cantons.

Pour conclure, à l'adresse de celles et ceux qui s'étonneraient de voir une députée socialiste défendre la cause des propriétaires, je tiens à préciser que l'augmentation injustifiée des frais d'acquisition immobilier 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, puisque le bailleur est autorisé, dans le cadre du calcul du rendement, à comptabiliser les frais d'acquisition de l'immeuble dans le prix de revient de celui-ci. En tout état de cause, les locataires ont également financé cette augmentation injustifiée des émoluments. Compte tenu de ce qui précède, j'ai 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. Je demande le renvoi de cette motion à l'examen d'une commission.

**La motion, cosignée par au moins 20 députés, est renvoyée à l'examen d'une commission.**