

**RAPPORT DE LA MINORITE DE LA COMMISSION  
chargée d'examiner l'objet suivant :**

**Motion Jessica Jaccoud et consorts - Pour une correction du tarif des émoluments des notaires**

**1. PRÉAMBULE**

Le rapport de la minorité de la commission est rédigé par la députée Jessica Jaccoud, également motionnaire. Sont également signataires de ce rapport : les députés Nicolas Mattenberger et Jean-Yves Pidoux.

Le rapport de majorité de la commission rend compte de l'audition de l'Association des notaires vaudois (ci-après : ANV) ainsi que celle de M. Stefan Meierhans, préposé à la Surveillance des prix (ci-après : Monsieur Prix) de sorte que le rapport de minorité peut renvoyer très largement les lecteurs sur ce point du rapport.

La minorité entend, dans son rapport, démontrer que la modification du Tarif du 11 décembre 1996 sur les émoluments dus aux notaires pour des opérations ministérielles (ci-après : TNo), tel qu'entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> mars 2016 (publication dans la FAO du 9 février 2016) n'est pas suffisante, tant dans sa proportion que dans son ampleur. Il s'agira notamment de démontrer que la baisse des tarifs proposée par le Conseil d'État ne satisfait pas aux recommandations de Monsieur Prix (même si on en retire l'aspect déclamatoire) et qu'elle doit également s'étendre à la constitution des gages immobiliers (hypothèques, cédules hypothécaires et lettre de rente).

Les signataires du rapport de minorité proposent le maintien du texte déposé sous la forme d'une motion avec une prise en considération partielle accompagnée d'une modification des conclusions tendant à ce qu'une compétence plus étendue soit accordée au Grand Conseil pour définir le tarif des notaires pour les actes ministériels.

**2. POSITION DES COMMISSAIRES DE MINORITÉ**

**2.1. TARIFS EN VIGUEUR DEPUIS LE 1<sup>ER</sup> MARS 2016**

Lors de la séance de commission, la Conseillère d'État a présenté le projet du Conseil d'État de modification du TNo. Celui-ci est entré en vigueur le 1<sup>er</sup> mars 2016.

Pour rappel, les revenus des notaires issus des émoluments perçus lors de la vente d'un immeuble ont augmenté, entre 1997 et 2013, de 23% à 59% en fonction des objets et des zones géographiques du canton. Pour un logement en copropriété de 4 pièces, de catégorie médiane, la variation des émoluments se situe entre 27% et 59% (annexe 1).

Fort de ce constat, Monsieur Prix a interpellé le Conseil d'État en 2004 en lui recommandant de réviser le barème des émoluments des notaires, afin de prendre en compte la hausse des prix de l'immobilier depuis la dernière révision du tarif. Une diminution des tarifs d'au moins 23 % était alors recommandée par Monsieur Prix.

La modification du TNo comprend des baisses de 0% à 16%. La baisse la plus importante concerne la vente d'objets d'une valeur de Fr. un million. Au-delà de ce montant, la réduction décidée par le Conseil d'État consiste en un montant fixe ; sa valeur relative au prix de la transaction ne cesse donc de décroître (annexe 2).

Selon les explications de la Conseillère d'État, ces nouveaux tarifs ont été négociés pendant plus de 18 mois avec l'ANV et prennent en compte l'augmentation de l'Indice des prix à la consommation (ci-après : IPC) qui se situe aux alentours de 11% entre 1997 et 2013.

Or, de l'avis des minoritaires, cette baisse du tarif est insuffisante et ne répond pas aux recommandations de Monsieur Prix. Même si l'on considère que celles-ci incluent un biais, en ne tenant pas compte des différences entre situations cantonales, on ne peut faire fi des disproportions liées aux augmentations constatées dans le Canton de Vaud – à partir d'une situation initiale où la rémunération des notaires n'était déjà, et de loin, pas chiche.

En effet, et pour reprendre le cas de la vente d'un appartement de 4 pièces de catégorie médiane dans la région de Lausanne, la baisse du tarif (au mieux de 16%) ajoutée à l'augmentation de l'IPC entre 1997 et 2013 (11%) ne couvre largement pas l'augmentation de 59% constatée pendant cette période (annexe 3). Il demeure, en effet, une augmentation de 32% qui ne semble pas justifiée aux yeux des minoritaires.

En conséquence, la récente modification du TNo ne permet de corriger que très partiellement les augmentations des émoluments, sur une toute petite partie du territoire uniquement et sur une tranche bien définie de biens immobiliers.

Monsieur Prix partage l'avis des minoritaires et l'a fait savoir dans un courrier du 12 février 2016 lors duquel il a salué la décision du Conseil d'État d'empoigner la question du tarif des émoluments perçus par les notaires tout en regrettant que la baisse n'ait pas été plus grande et que sa recommandation d'établir un tarif maximal, soit de permettre aux notaires de facturer un tarif plus bas, n'ait pas été suivie.

## **2.2. GAGES IMMOBILIERS**

Lors de la séance de commission, il a été relevé par plusieurs commissaires que les tarifs sur la constitution de gages immobiliers, telles que les cédules hypothécaires, devaient également être revus à la baisse.

Il est en effet fréquent qu'un acheteur doive, préalablement à l'achat du bien immobilier, constituer une cédule hypothécaire sur la parcelle ou le feuillet en question. Ces frais s'ajoutent ensuite à ceux de la vente à proprement parler.

Conformément à l'art. 20 du TNo, l'émolument des actes de constitution ou d'augmentation du gage immobilier est calculé selon un barème similaire à l'émolument des actes de transfert d'immeubles à exécution immédiate, soit en pourcentage de la valeur du bien immobilier.

À titre d'exemple, l'émolument relatif à la constitution d'une cédule hypothécaire sur un logement en propriété de Fr. 500'000.- coûte Fr. 15'000.- (Fr. 500'000.- x 3%). Alors que l'émolument pour un logement coûtant le double, soit Fr. 1'000'001.-, est moins important, soit Fr. 10'000.- (Fr. 1'000'001.- x 1%). Le caractère dégressif de l'émolument, tel que prévu par le Conseil d'État, ne permet pas de remplir les conditions du principe d'équivalence. En effet, l'on peine à comprendre pourquoi, lorsque le prix du logement passe du simple au double, l'émolument baisse de manière significative.

## **2.3. ARGUMENTS DE L'ANV**

Lors de l'audition de l'ANV, son président a indiqué à la commission que le cahier des charges des notaires avait augmenté entre 1997 et 2013, ce qui justifierait tout en partie l'augmentation des émoluments.

Les arguments énoncés à la commission n'ont pas convaincu les minoritaires, qui les reprennent en substance ci-après :

- la taxe annuelle de monopole : les notaires sont en effet astreints au paiement d'une taxe annuelle de monopole, qui se monte, conformément à l'art. 14, al. 2 de la Loi sur le notariat (ci-après : LNo) à Fr. 5'000.-. Quand bien même cette taxe aurait varié dans le temps, elle ne justifie pas l'augmentation jusqu'à 59% des émoluments perçus sur les transactions immobilières ;

- l'encaissement d'un grand nombre d'impôts sans contention et des émoluments du Registre Foncier (ci-après : RF) ainsi que la sécurisation des flux financiers lors des transactions immobilières : les notaires ont en effet une grande responsabilité dans ce domaine. Néanmoins, celle-ci n'a pas augmenté depuis 1997. En outre, il est utile de rappeler que, conformément à l'art. 44, al. 2 de la LNo, l'ANV bénéficie des intérêts des fonds confiés aux notaires qu'elle affecte à la formation et à la sauvegarde des intérêts des clients. En d'autres termes, plus le montant des transactions est grand, plus il génère des intérêts sur les comptes-dépôts des notaires. Ces intérêts profitent directement aux notaires puisqu'ils sont reversés à leur association professionnelle qui peut notamment leur offrir des outils de formation. En conséquence, les notaires retirent un intérêt direct dans l'augmentation des encaissements relatifs à une vente immobilière ;
- le conseil et l'information en lien avec la vente : la pratique de la facturation des conseils relatifs à une acquisition immobilière n'est pas constante. Le Président de l'ANV a mentionné lors de son audition qu'il ne facture personnellement pas les conseils pour un dossier ayant abouti. Cependant, il concède qu'il n'y a pas de pratique homogène et que d'autres confrères procèdent différemment ;
- la possibilité pour les petites études de fonctionner en assurant une rémunération décente : les soussignés ne sauraient admettre que l'augmentation des émoluments perçus par les notaires permet à de plus petites études de se lancer correctement. Quand bien même le notaire agit, pour certains actes, en délégation d'une tâche publique, il exerce une profession libérale qui devrait être soumise à une libre concurrence ;
- l'augmentation de la responsabilité des notaires en lien avec l'augmentation des biens immobiliers sujets à des transferts de propriété : certes, la responsabilité civile du notaire a augmenté dans les mêmes proportions que les prix de l'immobilier. Néanmoins, il sied de rappeler que le notaire a l'obligation de souscrire une assurance responsabilité civile (ci-après : RC) et que c'est celle-ci qui entre en jeu en cas de faute ou négligence commise par le notaire. Lors de la séance de commission, le président de l'ANV a indiqué que la prime RC annuelle au début de son activité était de l'ordre de Fr. 2'000-2'500.- alors qu'elle se monte en 2016 aux alentours de Fr. 5'000.-. Cette augmentation de l'ordre de Fr. 2'500.- doit certes être compensée. Il apparaît néanmoins que l'augmentation du chiffre d'affaires des notaires sur l'encaissement des émoluments a fait beaucoup plus que couvrir l'augmentation de la prime annuelle pour une assurance RC ;
- les avancées technologiques : l'ANV réfute l'argument développé par Monsieur Prix sur l'augmentation de la productivité entre 1997 et 2013. Il est pourtant clairement établi qu'en l'espace de 15 ans, les habitudes de travail dans tous les secteurs ont évolué par une automatisation des tâches. Alors que dans les années 1990, il était encore courant de voir des machines à écrire dans les bureaux, ou à tout le moins, des ordinateurs offrant des tâches limitées, en 2013, et encore plus en 2016, l'ultra connectivité et les fonctions numériques permettent l'accomplissement de tâches de rédaction en un temps limité et avec des investissements de moins en moins coûteux.

#### **2.4. MODIFICATION DES CONCLUSIONS**

Il est apparu pendant la séance de commission que le texte déposé sous le titre de motion par la rédactrice de ce rapport ne respectait pas les formes prescrites pour un tel objet.

Afin de conserver la force contraignante d'un tel objet, la motionnaire a fait part de son souhait de soutenir une prise en considération partielle de la motion tout en modifiant les conclusions dans le sens qu'une compétence accrue pour adopter et modifier les tarifs des émoluments ministériels soit octroyée au Grand Conseil.

### **3. CONCLUSIONS**

Au vu des éléments ci-dessus exposés, il apparaît que le TNo, entré en vigueur le 1<sup>er</sup> mars 2016, est un bon premier pas, mais qu'il reste insuffisant. Pour des actes similaires, dans des conditions de travail améliorées, les notaires vaudois encaissent des émoluments parfois 30% plus élevés que ceux encaissés en 1997, IPC et nouveau tarif compris.

Cette hausse ne saurait être justifiée par l'augmentation du cahier des charges des notaires, largement compensé par les améliorations technologues et numériques.

En outre, le transfert de propriété n'est pas le seul acte dont l'émolument est fixé en fonction de la valeur du bien immobilier (ad valorem) puisque tout acte de constitution ou d'augmentation du gage immobilier est soumis à un émolument en proportion de la valeur du bien. Il y a lieu dès lors de reconsidérer également ces tarifs.

Par la prise en considération partielle de cette motion avec la modification des conclusions comme indiquées sous ch. 2.4, le Grand Conseil donnerait comme mandat au Conseil d'État de réviser le TNo plus en profondeur et de soumettre les principes de cette révision pour adoption au Grand Conseil.

Les minoritaires vous recommandent donc la prise en considération partielle de cette motion, avec modification des conclusions dans le sens que la compétence d'adopter et modifier les principes du TNo soit accordée au Grand Conseil.

Nyon, le 30 juillet 2016

La rapportrice de minorité :  
(Signé) Jessica Jaccoud

Annexes :

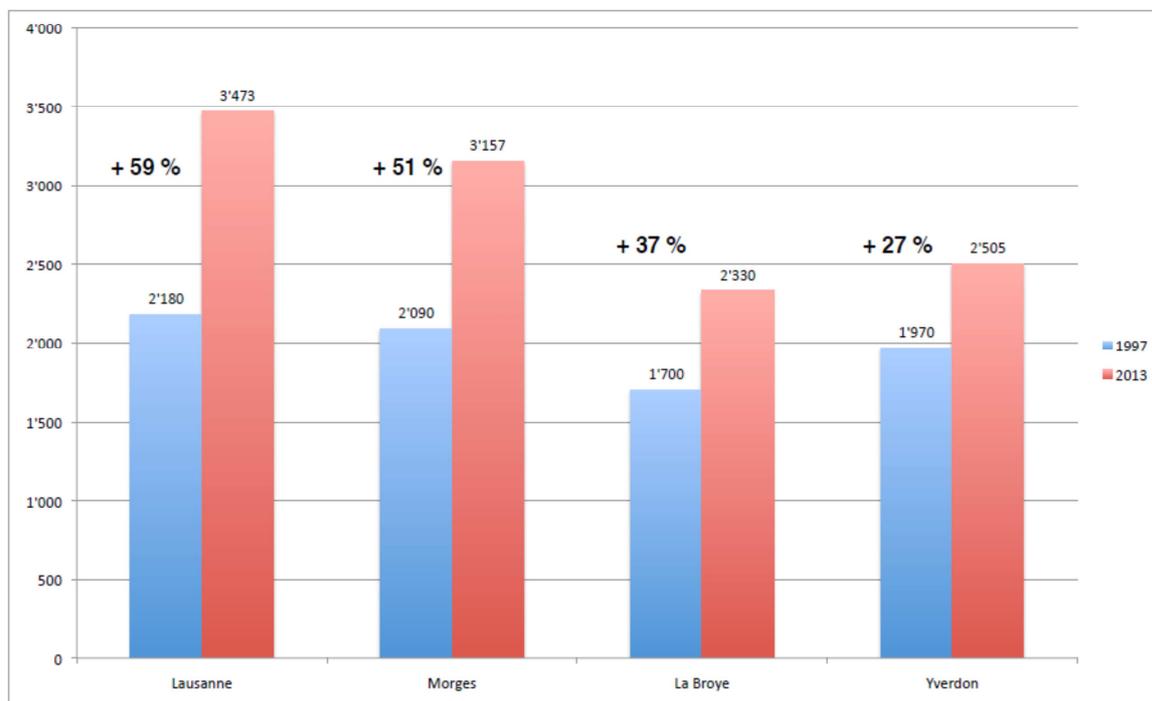
Annexe 1 – Tableau des émoluments des notaires pour un logement en propriété de 4 pièces, catégorie médiane

Annexe 2 – Tableau du nouveau tarif adopté des notaires

Annexe 3 – Graphique de l'évolution du tarif des notaires

**Annexe 1** : Tableau des émoluments des notaires pour un logement en propriété de 4 pièces, catégorie médiane

**Emoluments des notaires pour un logement en propriété de 4 pièces, catégorie médiane**



**Annexe 2** : Tableau du nouveau tarif adopté des notaires

Valeur	Tarif actuel	Tarif adopté par CE	Réduction	en %
CHF 100'000	CHF 700.00	CHF 700.00	CHF 0.00	0.00
CHF 150'000	CHF 950.00	CHF 900.00	CHF 50.00	5.26
CHF 200'000	CHF 1'200.00	CHF 1'100.00	CHF 100.00	8.33
CHF 250'000	CHF 1'450.00	CHF 1'300.00	CHF 150.00	10.34
CHF 300'000	CHF 1'700.00	CHF 1'500.00	CHF 200.00	11.76
CHF 350'000	CHF 1'850.00	CHF 1'625.00	CHF 225.00	12.16
CHF 400'000	CHF 2'000.00	CHF 1'750.00	CHF 250.00	12.50
CHF 450'000	CHF 2'150.00	CHF 1'875.00	CHF 275.00	12.79
CHF 500'000	CHF 2'300.00	CHF 2'000.00	CHF 300.00	13.04
CHF 550'000	CHF 2'425.00	CHF 2'100.00	CHF 325.00	13.40
CHF 600'000	CHF 2'550.00	CHF 2'200.00	CHF 350.00	13.73
CHF 650'000	CHF 2'675.00	CHF 2'300.00	CHF 375.00	14.02
CHF 700'000	CHF 2'800.00	CHF 2'400.00	CHF 400.00	14.29
CHF 750'000	CHF 2'925.00	CHF 2'500.00	CHF 425.00	14.53
CHF 800'000	CHF 3'025.00	CHF 2'575.00	CHF 450.00	14.88
CHF 850'000	CHF 3'125.00	CHF 2'650.00	CHF 475.00	15.20
CHF 900'000	CHF 3'225.00	CHF 2'725.00	CHF 500.00	15.50
CHF 950'000	CHF 3'325.00	CHF 2'800.00	CHF 525.00	15.79
CHF 1'000'000	CHF 3'425.00	CHF 2'875.00	CHF 550.00	16.06
CHF 1'500'000	CHF 4'175.00	CHF 3'625.00	CHF 550.00	13.17
CHF 2'000'000	CHF 4'925.00	CHF 4'375.00	CHF 550.00	11.17
CHF 2'500'000	CHF 5'675.00	CHF 5'125.00	CHF 550.00	9.69
CHF 3'000'000	CHF 6'175.00	CHF 5'625.00	CHF 550.00	8.91
CHF 3'500'000	CHF 6'675.00	CHF 6'125.00	CHF 550.00	8.24
CHF 4'000'000	CHF 7'175.00	CHF 6'625.00	CHF 550.00	7.67
CHF 4'500'000	CHF 7'675.00	CHF 7'125.00	CHF 550.00	7.17
CHF 5'000'000	CHF 8'175.00	CHF 7'625.00	CHF 550.00	6.73
CHF 6'000'000	CHF 9'175.00	CHF 8'625.00	CHF 550.00	5.99
CHF 7'000'000	CHF 10'175.00	CHF 9'625.00	CHF 550.00	5.41
CHF 8'000'000	CHF 11'175.00	CHF 10'625.00	CHF 550.00	4.92
CHF 9'000'000	CHF 12'175.00	CHF 11'625.00	CHF 550.00	4.52
CHF 10'000'000	CHF 13'175.00	CHF 12'625.00	CHF 550.00	4.17

**Annexe 3** : Graphique de l'évolution du tarif des notaires

