

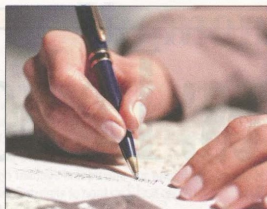
Honoraires notaires

Un bourbier juridique pour l'exécutif?

• Le gouvernement plafonne les prix

• Une centaine de prestations répertoriées

• L'épineux dossier de la concurrence refait surface



Le notaire va être ainsi payé sur les actes qu'il établit et les diligences accomplies: Fisc, conservation foncière... C'est le cas notamment pour une vente immobilière

UNE performance! Six ans de consultation pour établir la grille des tarifs notariaux (voir tableaux et ci-dessous). Or la loi régissant les notaires est entrée en vigueur le 24 novembre 2012. Deux gouvernements qui se succèdent depuis cette date à ce jour pour parvenir à un compromis avec la corporation. Le Conseil de la concurrence et la Commission mixte des prix ont été consultés sur ce dossier. Le tout pour élaborer le projet de décret fixant les honoraires de la profession. Ce texte réglementaire a été adopté au Conseil de gouvernement du 13 décembre 2018 à Rabat. Il vient ainsi compléter les articles 15 et 16 de la loi relative au notariat instaurant le droit à des honoraires. Ce n'est pas une exception chez les auxiliaires de justice. Les émoluments des adouls sont également fixés par l'Etat. Pour l'heure, le décret n'est qu'un projet. A moins qu'il n'en soit décidé autrement, le

texte sera applicable dès sa publication au Bulletin officiel. Il est fort à parier qu'il va susciter critiques et résistance. Autant chez les clients que les promoteurs immobiliers notamment.

Première observation, la future réglementation est un vrai labyrinthe tarifaire pour le consommateur. Une centaine d'actes répertoriés par nos soins: cession immobilière, mandat, actes de sociétés, bail, contrats de mariage et de divorce des étrangers, succession... Ces opérations sont réparties dans les dix rubriques établies par les ministères de la Justice et des Finances. Le ministère délégué aux Affaires générales et à la Gouvernance a mis aussi la main à la pâte.

«Il est impossible de recenser tous les actes notariaux. Les prestations qui ne figurent pas dans la grille des honoraires

Ventes et échanges immobiliers	Valeur de l'acte	Honoraires
	0 à 300.000 DH	4,000 DH
300.001 DH à 1 million de DH	1,5%	
1.000.001 de DH à 5 millions de DH	1,25%	
5.000.001 de DH à 10 millions de DH	0,75%	
Plus 10 millions de DH	0,50%	

Source: Ministère de la Justice

restent négociables entre le notaire et son client», reconnaît le ministère de la Justice. Pourquoi l'exécutif s'est-il empressé dans

à leurs concurrents. Les robes noires sont aussi habilitées à rédiger des mandats. Il est vrai que des cabinets d'avocats facturent à

Acte de première vente		
Nature du bien immobilier	Caractéristiques	Honoraires
Logement à faible valeur immobilière (article 247 CGI*)	50 à 60 m ² vente: 140.000 DH	1.500 DH
Logement social (articles 92 et 93 - CGI)	50 à 80 m ² vente: 250.000 DH (max.)	3.000 DH
Logement dédié à la classe moyenne (article 247 CGI)	80 à 150 m ² vente: 6.000 DH le m ² (max.)	5.000 DH

(*) Code général des impôts

Source: Ministère de la Justice

Seuls les notaires ont le droit d'établir des actes de vente pour le logement social. Un monopole de droit instauré par la loi de finances

L'Etat ne payera pas plein tarif!

PAYER un notaire va de soi lorsqu'il rédige des actes et accomplit des diligences: Fisc, conservation foncière... C'est le cas dans une vente immobilière. Mais ses tarifs seront plafonnés. Aux honoraires, s'ajoutent les «frais justifiés» par un quitus fiscal ou une facture par exemple. De la mécanique à la santé, le gonflement des frais reste une pratique récurrente dans beaucoup de secteurs. Par ailleurs, la complexité de la grille tarifaire présage une hausse du contentieux avec les notaires. Même si le ministère de la Justice veut «protéger le consommateur ainsi que son pouvoir d'achat» et «garantir la pérennité financière des Etudes notariales et «la qualité de leur prestation».

Que faire si une seule opération comporte plusieurs conventions liées? C'est l'acte dont le montant est le plus élevé qui sera retenu pour les honoraires. En revanche, le paiement acte par acte s'impose si les contrats «sont indépendants». Ainsi en sera-t-il pour un bail commercial et un acte de mariage entre étrangers. La nature des conventions et leurs nombres seront retenus comme base d'honoraires. Aussi, le client est tenu de verser une avance de 5% dès

l'ouverture de son dossier. Elle ne doit pas être inférieure à 1.000 DH. Pour le logement social de 140.000 DH, l'acheteur se limitera à un acompte de 500 DH. L'avance n'est pas récupérable si le notaire a «accompli toutes les démarches nécessaires à l'établissement d'un acte». Dans le cas inverse, le client a droit à son argent. Le reliquat est payé dès la signature du contrat entre les parties. Un récépissé du montant perçu est remis aux clients. Les personnes morales de droit public ont eu droit à un traitement de faveur. A savoir l'Etat, les collectivités locales (région, province, commune) et les établissements à but non lucratif. L'exécutif fait valoir d'intérêt général et le nombre des actes et transactions» étatiques. Ainsi, l'Etat et ses démembrements vont payer la moitié des honoraires seulement. De plus, aucune avance ne leur sera exigée. Les notaires se feront payer conformément aux règles de comptabilité publique. Quid de la plaie des longs délais de paiement. Ce traitement de faveur institutionnalisé pour l'Etat et ses démembrements est-il constitutionnel? L'égalité devant la loi est un droit fondamental. □

F.F.

ce bourbier? L'Economiste a alerté sur ce dossier dès novembre 2009.

D'où une 2e observation. La profession elle-même était divisée sur la fixation des honoraires dès l'élaboration de la réforme sur le notariat. Un premier courant se voyait toujours dépositaire d'un service public.

Il appelait aussi à contrer la concurrence déloyale de ces notaires qui cassent les prix. D'où la grande interrogation du rôle du ministère public et de l'Ordre des notaires en matière de contrôle des études notariales. Le second courant militait pour la liberté des prix, voyant dans le plafonnement de leurs honoraires un acte anticoncurrentiel. Voir aussi une régression par rapport à l'ancien régime de 1925. Avec le risque d'exacerber les tensions interprofessionnelles dans le marché du droit: notaires, avocats, experts-comptables, comptables agréés...

La 3e observation porte justement sur l'effet pervers du plafonnement des tarifs notariaux. Prenons les actes de sociétés: création, augmentation de capital, fusion, cession de parts... La profession a perdu beaucoup de terrain dans ce marché au profit des avocats d'affaires et experts-comptables. Ces deux professions voient leur position consolidée par cette nouvelle réglementation. D'abord, rien ne les empêchera de s'aligner sur les honoraires des notaires tout en gardant des prix plus attractifs face

l'heure. Leur nombre reste cependant minime par rapport à la masse des praticiens. Ensuite, ce décret va créer une asymétrie dans la transparence entre les professionnels du droit. Les clients ont déjà du mal à accéder à l'information sur la réalité du prix d'une prestation.

Une 4e observation s'impose. En 2013, le Conseil de la concurrence a réalisé une étude sur les professions libérales réglementées. Il s'est prononcé pour le principe d'une «suppression de la réglementation des honoraires». Y compris pour les notaires. Comment expliquer que le gouvernement ait soutenu le contraire? Son projet de décret a fait l'objet d'un avis du Conseil de la concurrence. Le régulateur s'est prononcé suite à une saisine fin 2012 du ministre délégué aux Affaires générales, Mohamed Najib Boulif (cf. L'Economiste n°3917 du 28 novembre 2012). Par ailleurs, l'avis du Conseil n'a jamais été sollicité sur la loi 32-09 du notariat. Procédure obligatoire lorsqu'il est question de la liberté des prix et de concurrence.

Une 5e et dernière remarque. Voilà donc un dossier sur lequel peut se saisir les nouveaux membres du régulateur. La loi de 2014 leur donne le droit de plaider contre les politiques économiques jugées anticoncurrentielles. □

Faïçal FAQUIHI