Dans un avis réalisé à la demande du gouvernement, l'Autorité de la concurrence examine le système des majorations tarifaires des notaires et des huissiers de justice en outre-mer.

Publié le 11 avril 2019

À la demande du Gouvernement, l'Autorité rend aujourd'hui un avis relatif aux tarifs réglementés de plusieurs professions du droit (notaires, huissiers de justice et avocats[1]) concernées par des majorations applicables dans les départements d'outre-mer (Guadeloupe, Martinique, Guyane, La Réunion et Mayotte). Les majorations actuellement prévues représentent **entre + 25 % et + 40 % selon les professions et les territoires**, par rapport aux tarifs applicables en métropole. Les tarifs en question concernent, par exemple, des prestations comme la réception d'un acte authentique de vente immobilière ou d'un testament, pour les actes notariés, et le commandement de payer les loyers ou la signification d'un titre exécutoire, pour les actes d'huissiers de justice.

Cet avis vise à alimenter les travaux de réflexion conduits par les ministères de la justice, de l'économie et des outre-mer pour adapter le principe d'« orientation des tarifs vers les coûts », inscrit dans le droit positif par la loi n° 2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques (« loi Macron »), à la situation spécifique de ces départements.

L'analyse de l'Autorité s'est essentiellement portée sur les justifications des majorations prévues pour ces tarifs en outre-mer. Ces majorations avaient été mises en place pour « compenser » les écarts de dépenses professionnelles et de coût de la vie entre ces départements et la métropole et seraient justifiées, selon les instances professionnelles concernées (consultées à l'échelon national

et local), par des surcoûts spécifiques à l'outre-mer. L'Autorité s'est ainsi attachée à déterminer si de tels surcoûts pouvaient être identifiés à partir de données financières et comptables des offices (pour plus de détails, voir à partir du § 71 de l'avis, « explications méthodologiques »).

Les principaux constats de l'Autorité : le niveau de majoration pour les notaires et huissiers semble disproportionné et n'apparaît pas justifié par des surcoûts équivalents.

À l'issue de ses travaux, l'Autorité est parvenue à un certain nombre de constats :

- Bien que ce ne soit pas systématique, certaines dépenses professionnelles (entretien et réparation des locaux, acquisition de logiciels, frais de chauffage, eau, électricité…) peuvent effectivement impliquer des surcoûts en outre-mer par rapport à la métropole. Toutefois, ces écarts, qui sont variables en fonction des professions et des territoires, sont largement inférieurs au niveau des majorations actuellement prévues (pour plus de détails, voir à partir du § 35 de l'avis, «principaux constats économiques »).
- Cette surcompensation des surcoûts outre-mer assure des taux de profitabilité moyens particulièrement élevés dans certains DOM qui, combinés à un volume d'activité fréquemment supérieurs à la métropole, permet à de nombreux titulaires d'offices de bénéficier de rémunérations moyennes très importantes (jusqu'à trois fois supérieures à celles de leurs homologues métropolitains).
- Globalement, les majorations tarifaires entraînent une hausse du prix acquitté par les usagers ultramarins, que l'on peut évaluer à environ 26 millions d'euros par an TTC, s'agissant des notaires, et à environ 11 millions d'euros TTC par an, s'agissant des huissiers de justice. Ainsi, le surcoût moyen supporté par les consommateurs est d'environ 514 euros par acte notarié et de 40 euros par acte d'huissier de justice. Les effets de ces majorations sont, par conséquent, loin d'être négligeables sur le pouvoir d'achat des consommateurs ultramarins.
- Pour autant, une suppression du système des majorations tarifaires du jour au lendemain pourrait confronter un grand nombre d'offices concernés des DOM à des difficultés économiques, ce qui conduit l'Autorité à recommander une démarche graduée permettant aux professionnels de

s'adapter à une éventuelle suppression ou atténuation des majorations tarifaires.
- Les taux de majoration, actuellement pratiqués, ne semblent pas correspondre à des surcoûts réellement identifiés et pas, en tout cas, à hauteur des majorations pratiquées. Le bien-fondé de cet héritage historique n'avait jusqu'ici jamais été réexaminé.

L'Autorité invite donc le gouvernement à :

- recalibrer les taux de majoration, sur la base d'une méthode harmonisée tenant compte des surcoûts objectifs, c'est-à-dire de surcoûts réellement identifiés et supportés par les professionnels, à l'échelle de chaque profession et dans chaque territoire. L'économie réalisée par chaque usager pourrait, si cette réforme est mise en place, être de l'ordre de 20 à 30 % par acte réalisé pour les notaires et les huissiers de justice (pour plus de précisions, voir le § 132 de l'avis).
- ouvrir le débat sur la prise en charge de ces majorations tarifaires, qui sont aujourd'hui supportées par les seuls usagers ultramarins, et qui pourraient, si elles sont maintenues, être financées par d'autres biais, par exemple via le fonds interprofessionnel de l'accès au droit et à la justice (FIADJ). Ce fonds de solidarité est inscrit dans les textes mais n'a encore jamais été activé.
- échelonner dans le temps la mise en œuvre de toute réforme tarifaire, afin de préserver l'équilibre économique des offices ultramarins à court terme et d'offrir aux professionnels la possibilité de s'adapter aux nouveaux barèmes applicables au fil du temps.
- identifier les éventuels facteurs de déficit d'attractivité de ces professions en outre-mer, qui ont jusqu'ici pu être mis en avant pour justifier les majorations tarifaires, afin de créer des incitations à l'installation.

Pour consulter le détail des recommandations formulées par l'Autorité, voir à partir du § 155 de l'avis.

[1]Il s'agit pour ces derniers des seules prestations soumises à tarifs réglementés : les partages (opérations mettant fin à une indivision), licitations (ventes par adjudication de biens en indivision), les sûretés judiciaires (mesures conservatoires) et saisies immobilières (procédures d'exécution visant à la mise sous main de justice, par un créancier, d'un bien immobilier en vue de sa revente).

AVIS 19-A-09

relatif aux tarifs des professions réglementées du droit en outre-mer

Consulter le texte intégral

Contact(s)

Yannick Le Dorze
Adjoint à la directrice de la communication
01 55 04 02 14
Contacter par mail