L'Autorité de la concurrence sanctionne le GIE Notimo et la chambre interdépartementale des notaires de Franche-Comté pour entente sur les prix

Publié le 24 juin 2019

L'essentiel

La loi du 6 août 2015, dite « loi Macron », qui a procédé à une réforme d'ensemble des professions réglementées afin d'introduire plus de concurrence et la liberté d'installation, a, notamment, mis fin au tarif réglementé pour les prestations de négociation immobilière à compter du 1er mars 2016. Depuis cette date, il n'y a plus de tarif fixé par les pouvoirs publics et les notaires fixent librement leurs tarifs pour leurs activités de négociation immobilière comme les agences immobilières.

Le GIE Notimo, regroupant une vingtaine de notaires de Franche-Comté a mis en place une entente tarifaire contraire au droit de la concurrence, afin que les notaires franc-comtois appliquent un « barème » défini par le GIE pour les prestations de négociation immobilière. La chambre interdépartementale des notaires de Franche-Comté a facilité la commission de l'infraction, en mettant ses moyens à la disposition du GIE et en ne dénonçant pas la pratique illicite aux autorités compétentes.

Le GIE et la chambre interdépartementale des notaires de Franche-Comté ont sollicité le bénéfice de la transaction, qui leur a été accordé dès lors qu'ils ne contestaient ni les faits ni leur qualification. Ils ont en conséquence bénéficié de sanctions réduites à hauteur de 250 000 € et 45 000 €.

Le GIE Notimo met en commun les biens immobiliers des notaires membres du réseau

Le groupement d'intérêt économique (GIE) Notimo est un réseau qui regroupe 21 notaires franc-comtois, et dont la principale mission est de permettre à ses membres de mettre en commun les biens immobiliers pour lesquels ils détiennent un mandat de vente ou de location afin de proposer aux clients une base d'annonces plus riche. Il offre ainsi une visibilité accrue aux annonces immobilières des notaires, qui sont publiées en ligne sur un site et une application dédiés.

Une entente pour faire obstacle à l'application de la « loi Macron »

En prévision de la fin du tarif réglementé, le GIE a élaboré de façon occulte, dès le second semestre 2015, une « grille tarifaire » unique pour les notaires du réseau, dans le but de faire obstacle à l'application de la loi Macron et à la libre détermination par chaque notaire de son tarif de prestation. Un des adhérents a ainsi déclaré dans un mail : « La loi Macron fait son œuvre et nous devons rester unis. »

En mettant son secrétariat à disposition du GIE Notimo, la chambre interdépartementale des notaires de Franche-Comté a activement facilité l'entente : des courriels, fax et courriers relatifs aux modalités de mise en œuvre de l'entente ont été envoyés aux adhérents du réseau depuis les adresses de la chambre.

Une entente dont les usagers des prestations notariales franc-comtois ont été victimes

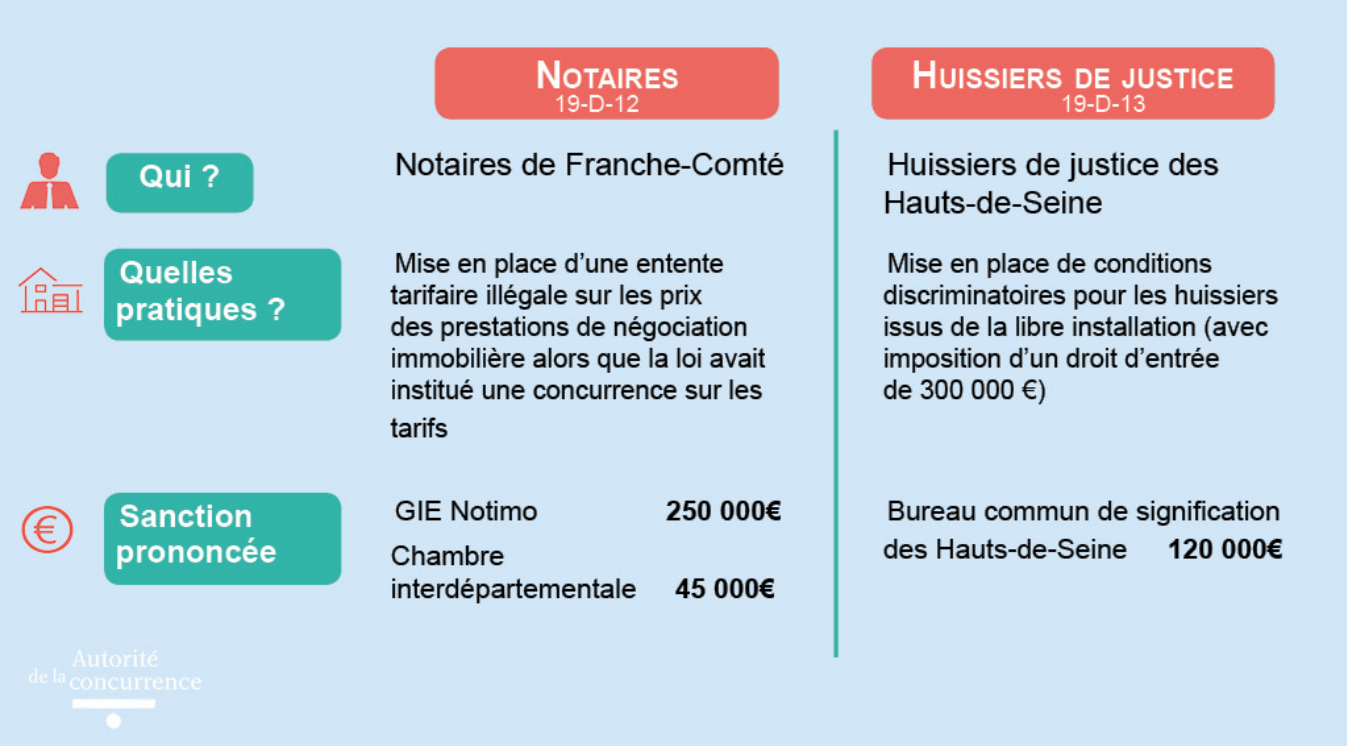
Il convient de noter que la fixation par entente du tarif était par elle-même contraire au droit de la concurrence mais, qu'en outre, les tarifs ainsi fixés induisaient une forte augmentation des honoraires de négociation immobilière par rapport aux tarifs réglementés. En moyenne, les prix étaient 20 % au-dessus de ceux affichés par les autres offices de la région.

Cette pratique est grave dans la mesure où elle est survenue dans un secteur où l'espace concurrentiel est fortement limité par la réglementation et dans le but de faire échec à la réforme voulue par le législateur.
Les membres de l'entente avaient connaissance de l'illicéité des pratiques, comme l'indique un compte-rendu de réunion : « N'oublions pas que nous pourrions tomber sous le coup de l'entente illicite ! ».
Concernant la chambre, sa participation à l'entente est d'autant plus notable qu'elle émane d'une instance ordinale, tenue à une mission de conseil et de contrôle du respect de la déontologie.

Les sanctions prononcées

Les parties ont souhaité bénéficier de la procédure de transaction. Dans ce cadre, l'Autorité de la concurrence a fait droit à la demande de transaction, constatant que les intéressés ne contestaient ni les faits ni la qualification juridique qui lui était applicable. Elle a prononcé une sanction de 250 000 euros à l'encontre du GIE Notimo et de 45 000 euros à l'encontre de la chambre interdépartementale des notaires de Franche-Comté.

Ce même jour, l'Autorité de la concurrence a rendu une décision concernant les …



DÉCISION 19-D-12 DU 24 JUIN 2019

relative à des pratiques mises en œuvre par des notaires dans le secteur de la négociation immobilière

Consulter le texte intégral de la décision

Contact(s)

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