

**Avis n° 16-A-06 du 22 février 2016  
concernant un nouveau projet de décret rectificatif relatif aux tarifs  
de certains professionnels du droit et au fonds interprofessionnel de  
l'accès au droit et à la justice prévu par l'article 50  
de la loi du 6 août 2015**

L'Autorité de la concurrence (commission permanente),

Vu la lettre, enregistrée le 11 septembre 2015 sous le numéro 15/0080A par laquelle le ministre chargé de l'économie a saisi l'Autorité de la concurrence d'une demande d'avis concernant un projet de décret en Conseil d'Etat relatif aux tarifs de certains professionnels du droit et au fonds interprofessionnel de l'accès au droit et à la justice, en application de l'article L. 444-7 du code commerce ;

Vu la lettre, enregistrée le 21 décembre 2015, par laquelle le ministre chargé de l'économie a saisi l'Autorité d'un projet rectificatif du décret en Conseil d'Etat relatif aux tarifs de certains professionnels du droit et au fonds interprofessionnel de l'accès au droit et à la justice ;

Vu la lettre, enregistrée le 19 février 2016 sous le numéro 16/0015A, par laquelle le ministre chargé de l'économie a saisi à nouveau l'Autorité d'un projet rectificatif du décret en Conseil d'Etat relatif aux tarifs de certains professionnels du droit et au fonds interprofessionnel de l'accès au droit et à la justice ;

Vu la loi n° 2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques ;

Vu la décision du Conseil constitutionnel n° 2015-715 DC du 5 août 2015 relative à la loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques ;

Vu le livre IV du code de commerce relatif à la liberté des prix et de la concurrence ;

Vu l'avis de l'Autorité de la concurrence n° 15-A-02 du 9 janvier 2015 relatif aux questions de concurrence concernant certaines professions juridiques réglementées ;

Vu l'avis de l'Autorité de la concurrence n° 16-A-03 du 29 janvier 2016 concernant un projet de décret relatif aux tarifs de certains professionnels du droit et au fonds interprofessionnel de l'accès au droit et à la justice prévu par l'article 50 de la loi du 6 août 2015

Vu les autres pièces du dossier ;

Les rapporteurs, la rapporteure générale, le commissaire du Gouvernement et les représentants du ministère de la justice entendus lors de la séance de l'Autorité de la concurrence du 22 février 2016 ;

Est d'avis de répondre à la demande présentée dans le sens des observations qui suivent :

1. Conformément aux dispositions de l'article L. 444-7 nouveau du code de commerce, issu de l'article 50 de la loi n° 2015-990 relative à la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques, le ministre de l'économie, par lettres du 11 septembre 2015 et du 21 décembre 2015, a consulté l'Autorité de la concurrence sur un projet de décret en Conseil d'Etat qui précise les modalités d'application des dispositions du code de commerce relatives aux prestations des commissaires-priseurs judiciaires, des greffiers de tribunal de commerce, des huissiers de justice, des administrateurs judiciaires, des mandataires judiciaires et des notaires, ainsi qu'aux droits et émoluments de l'avocat en matière de saisie immobilière, de partage, de licitation et de sûretés judiciaires. L'Autorité de la concurrence a fait connaître ses observations sur ce premier projet de décret en Conseil d'Etat dans son avis n° 16-A-03 du 29 janvier 2016.
2. Par lettre du 19 février 2016, le ministre de l'économie a saisi l'Autorité de la concurrence d'un nouveau projet rectificatif.
3. Ce texte comportant des modifications substantielles par rapport à celui qui avait été précédemment examiné, l'Autorité de la concurrence fait part ci-après des observations qu'appelle l'examen de la nouvelle version.
4. Après avoir exposé les dispositions du projet de décret rectificatif relatives à la méthode de fixation des tarifs (I), elle émettra quelques commentaires sur la méthodologie tarifaire proposée (II), et proposera d'apporter certains aménagements au projet de décret, dont certains avaient été préconisés dans l'avis n° 16-A-03 de l'Autorité.

## **I. Présentation des dispositions du projet de décret relatives à la méthode de fixation des tarifs**

5. Le projet de décret définit la méthodologie qui doit permettre la fixation des tarifs réglementés mentionnés à l'article L. 444-1 du code de commerce, par arrêté conjoint des ministres de l'économie et de la justice, conformément aux dispositions de l'article L. 444-3 du code de commerce.
6. En application des dispositions de l'article L. 444-2 alinéa 1 du code de commerce, la méthode de fixation des tarifs prévue par le projet de décret<sup>1</sup>, vise à fixer les tarifs de prestations fournies par des professionnels de façon à ce qu'ils couvrent « *les coûts pertinents du service rendu et une rémunération raisonnable, définie sur la base de critères objectifs*<sup>2</sup>. »
7. Pour ce faire, le projet de décret définit les coûts pertinents à prendre en compte en indiquant que ces derniers « *incluent les coûts directs générés par la réalisation de cette prestation par un professionnel diligent ainsi qu'une quote-part des coûts indirects résultant des charges de structure et des frais financiers exposés par ce même professionnel*<sup>3</sup> ».
8. De plus, il prévoit que la rémunération raisonnable à considérer pour la fixation des tarifs « *prend en compte, pour chaque prestation, la durée moyenne nécessaire à la réalisation*

---

<sup>1</sup> Articles R. 444-4 et suivants du code de commerce.

<sup>2</sup> Article L. 444-2, alinéa 1 du code de commerce.

<sup>3</sup> Article R. 444-6 du projet de décret

*de cette prestation par un professionnel diligent ainsi qu'une quote-part de la rémunération du capital investi<sup>4</sup>».*

9. Le projet de décret pose donc le principe d'une fixation des tarifs réglementés applicables aux prestations mentionnées à l'article L. 444-1 du code de commerce, en tenant compte des coûts pertinents et de la rémunération raisonnable de chaque acte faisant l'objet d'un tarif.
10. Cependant, le projet de décret (article R. 444-9) prévoit également que, par dérogation à ce principe, aux fins de péréquation, des émoluments fixes et proportionnels puissent être fixés selon une méthode qui s'écarte de la méthode de tarification « acte par acte ». A cette fin, et conformément aux dispositions de l'article L. 444-7 du code de commerce, le projet de décret précise qu'aux fins de la péréquation prévue au deuxième alinéa de l'article L. 444-2 du code de commerce, des émoluments fixes ou proportionnels puissent être fixés indépendamment de la stricte prise en compte des coûts et de la rémunération raisonnable de la prestation correspondante pour permettre (i) la couverture des coûts pertinents et de la rémunération raisonnable de certaines prestations par une partie du tarif de certaines autres prestations, et (ii) « *de favoriser les conditions de réalisation de certaines prestations ou de contribuer à l'efficacité de la procédure judiciaire dans laquelle le professionnel a été désigné* ».

## **II. Analyse de la méthodologie tarifaire prévue par le projet de décret**

11. Conformément aux termes de l'avis n° 15-A-02 du 9 janvier 2015 relatif aux questions de concurrence concernant certaines professions réglementées, l'Autorité de la concurrence préconise que la régulation tarifaire des prestations mentionnées à l'article L. 444-1 du code de commerce vise un objectif, courant en matière de régulation tarifaire, à savoir celui d'une couverture des coûts complétés d'une rémunération raisonnable.
12. Tant dans son avis n° 15-A-02 précité que dans l'avis n° 16-A-03 du 29 janvier dernier l'Autorité s'était montrée favorable à une méthode globale de fixation des tarifs compte tenu des avantages qu'elle présente. Cette dernière permet d'inciter les professionnels à améliorer leur efficacité, dans la mesure où, du fait de la prise en compte des coûts moyens de la profession, ils seront incités à accroître la marge générée par une amélioration individuelle des processus de production. Elle favorise également le développement par les professionnels de leur offre de services soumis à des honoraires libres, et ainsi stimule la concurrence interprofessionnelle. Cette méthode peut par ailleurs se concilier avec une évolution vers une tarification des prestations, plus individualisée par prestation tenant compte des coûts inhérents à ces prestations et de la rémunération raisonnable attachée à celles-ci. L'avis n° 16-A-03 de l'Autorité avait ainsi souligné que la méthode proposée n'était pas incompatible avec une modification de la structure des tarifs et l'Autorité se prononçait pour un rééquilibrage, à terme, de certains tarifs spécifiques<sup>5</sup>.

---

<sup>4</sup> Article R. 444-7 du projet de décret.

<sup>5</sup> Avis de l'Autorité de la concurrence n° 15-A-02 précité, paragraphe 762.

13. L'Autorité insiste cependant sur le fait qu'une tarification au regard du coût et de la rémunération raisonnable inhérente à chaque prestation ne s'avère pas appropriée pour certains actes qui doivent nécessairement faire l'objet d'une péréquation.
14. En effet, il existe toujours dans les activités économiques qui supportent des coûts fixes importants ou dans les activités de conseil et de prestations intellectuelles, telles que celles exercées par les professions concernées, une péréquation entre les prestations. La nécessité d'une péréquation sera plus présente encore dans les professions comprises dans le champ d'application du projet examiné puisque de nombreux tarifs visent un objectif redistributif et ne sont donc pas compatibles avec une orientation du tarif de chaque acte vers son coût.
15. L'Autorité prend acte de la nouvelle rédaction du décret retenue par le gouvernement à la suite de la consultation du Conseil d'Etat tout en considérant qu'elle ne s'imposait pas.
16. Au regard de ces éléments, le recours, prévu par l'article R. 444-9 du projet de décret à un mode de fixation des tarifs s'écartant de la méthode de fixation des tarifs « *acte par acte* », dont le principe est posé à l'article R. 444-5 du projet de décret, paraît à tout le moins nécessaire et justifié, au moins à titre transitoire.
17. Il conviendra, sur le long terme, d'affiner la connaissance des coûts et de la rémunération raisonnable de chaque prestation, ce qui devrait être favorisé par le recueil régulier et systématique de données précises auprès des professionnels qui devront se doter d'une comptabilité analytique conformément aux dispositions de l'article R. 444-21 du projet de décret. A cette fin, il pourrait également être utile de compléter les dispositions de l'article R. 444-21 du projet de décret pour prévoir que la comptabilité analytique dont devront se doter les professionnels détaille les coûts pertinents de chaque type de prestations ou fournissent à tout le moins des éléments précis permettant d'évaluer les coûts des prestations (au niveau des prestations ou de la catégorie de prestations visée à l'article Annexe 4-7).
18. L'Autorité de la concurrence avait mis en évidence, dans son avis n° 15-A-02 précité, un manque d'information faisant obstacle, à court terme, à une orientation des tarifs de chaque acte vers leurs coûts respectifs. Comme le rappelait l'Autorité<sup>6</sup>, la détermination du coût d'un acte est un exercice difficile dans les secteurs étudiés. Concrètement, à chaque acte doit être allouée une fraction du coût du travail consacré par le titulaire et ses salariés à cet acte. Le temps consacré par le professionnel et ses salariés aux différents actes doit donc être mesuré, puis valorisé. La valorisation du temps de travail du salarié correspond au coût observé de son travail (salaire et charges sociales), celle du titulaire doit être basée sur la rémunération raisonnable de son travail. À ces coûts de personnel s'ajoutent ensuite les autres coûts spécifiques à l'acte considéré. Dans une troisième étape, les coûts communs ne pouvant pas être alloués à un acte précis doivent être répartis entre les différents actes selon des clés de répartition à définir. Enfin, le coût ainsi calculé doit être augmenté d'une marge permettant la rémunération raisonnable du capital investi. Cet exercice d'évaluation des coûts doit ensuite être répété pour chacun des actes concernés par la régulation tarifaire.
19. Dans le cadre de son avis n° 15-A-02 précité, l'Autorité avait examiné les données disponibles susceptibles d'être utilisées pour la mise en œuvre d'une telle méthodologie et avait conclu qu'une généralisation de l'orientation du tarif des actes vers leurs coûts était impossible à court terme. L'Autorité avait ainsi fait le constat d'un manque de représentativité des études produites par les professionnels ainsi que d'un manque de

---

<sup>6</sup> Avis de l'Autorité de la concurrence n° 15-A-02 précité, paragraphe 724.

fiabilité des données recueillies (avec pour certaines professions des surestimations flagrantes du temps de travail alloué à certains actes). Plusieurs organisations représentatives de professionnels avaient elles-mêmes souligné les limites des études réalisées. L'étude soumise par le Conseil Supérieur du Notariat avait ainsi relevé que les travaux réalisés n'étaient pas utilisables pour la fixation des tarifs des notaires. De la même façon, l'étude soumise par le Syndicat National des Huissiers de Justice avait relevé l'absence d'une culture du contrôle de gestion dans la profession qui ne permettait pas de déterminer avec précision la répartition du temps de travail des professionnels et donc les coûts des actes.

20. L'absence de données permettant, à court terme, d'élaborer une tarification de chaque acte en fonction de son coût propre ne doit cependant pas conduire à privilégier un statu quo tarifaire. En effet, l'objectif de la réforme tarifaire voulue par le législateur est de mettre fin à une tarification sans justification économique suffisante qui peut produire des rentes anormales et ne prend pas en compte les gains de productivité. A ce titre, une réforme efficace ne saurait se construire par rapport à la rentabilité moyenne des offices existants.
21. Aussi, en initiant un travail de mesure des coûts, une approche ouvrant la possibilité de procéder à une péréquation tenant compte des coûts des professionnels permettrait au contraire de se rapprocher, à plus long terme, d'une tarification basée sur le coût de chaque acte. De plus, les tarifs ainsi définis aux fins de la péréquation prévue au deuxième alinéa de l'article L. 444-2 du code de commerce, sont, par définition, plus proches des tarifs orientés vers les coûts des actes que les tarifs actuels, dont le niveau et la structure sont, eux, tous deux déconnectés des coûts réels.
22. Ainsi, l'absence de données disponibles relatives aux coûts pertinents et à la rémunération raisonnable rend l'application d'une tarification « acte par acte » matériellement impossible pour de nombreux actes, alors même que la loi prévoit l'entrée en vigueur de la loi n° 2015-990 et des arrêtés tarifaires subséquents au plus tard le 1<sup>er</sup> mars 2016.
23. Dans la mesure où l'application d'une telle méthode pour la fixation de toutes les prestations mentionnées à l'article L. 444-1 du code de commerce n'est pas prévue expressément par les dispositions de l'article L. 444-2 du code de commerce<sup>7</sup>, et où la fixation du tarif de nombreuses prestations devra être effectuée avant le 1<sup>er</sup> mars 2016, la fixation des tarifs en application d'une méthode globale sera inévitable à court terme. Au regard de ces éléments, il apparaît nécessaire de prévoir dans le projet de décret des dispositions qui prévoient expressément la nécessité de fixer, au moins à titre transitoire, les tarifs mentionnés à l'article L. 444-1 du code de commerce, selon une méthode globale, dérogatoire à la méthode de fixation des tarifs « acte par acte » prévue par les dispositions de l'article R. 444-5 du projet de décret mais qui conserve l'objectif de la réforme, à savoir des tarifs prenant en compte les coûts effectifs et une rémunération raisonnable. En l'état, le dispositif temporaire prévu à l'article 12 du projet de décret ne répond pas à cet objectif, en permettant seulement de geler les tarifs actuels pour une période de 3 mois renouvelable une fois, pendant le temps de collecte et de traitement des données nécessaires à une tarification acte par acte. Compte tenu de l'absence totale des données pertinentes chez les professionnels concernés à la date d'aujourd'hui, cette durée de 6 mois n'est d'ailleurs pas réaliste.

---

<sup>7</sup> L'article L. 444-2 du code de commerce dispose que « *Les tarifs mentionnés à l'article L. 444-1 prennent en compte les coûts pertinents du service rendu et une rémunération raisonnable, définie sur la base de critères objectifs.* »

24. Dans ces conditions, l’Autorité propose d’insérer, soit dans un nouvel article après l’article 12 du projet de décret, soit à la place de cet article 12 une disposition transitoire, permettant temporairement la mise en œuvre d’une approche globale. Celle-ci serait limitée au temps nécessaire à la mise en place de véritables données analytiques chez les professionnels. Il est toutefois nécessaire que ces données puissent être fournies sur un exercice complet, ce qui suppose un délai de deux ans, soit jusqu’à la prochaine révision des tarifs.

**Proposition n°1 :**

Rédiger ainsi l’article 12 du projet de décret : « En cas d’indisponibilité des données rendues nécessaires par les articles R. 444-19 à R. 444-21 pour permettre la mise en œuvre de la méthode retenue par les articles R. 444-4 à R. 444-9, le tarif des prestations mentionnées à l’article L. 444-1 peut être déterminé, pour une période maximale de deux ans courant à compter de la publication du décret, par dérogation aux dispositions de l’article R. 444-5 de manière à permettre, au sein de chaque office ou étude, la couverture des coûts pertinents supportés par les membres de la profession concernée et de dégager une rémunération raisonnable au titre de l’ensemble des prestations servies par ces professionnels. »

25. Par ailleurs, l’article R.444-5 (*Sous section 2 – Méthode de fixation des tarifs*) du projet de décret pose le principe de l’application d’une méthode de fixation des tarifs tenant compte du coût et de la rémunération raisonnable du professionnel afférents à chaque acte. L’article R. 444-9 (*Sous-section 3 – Structures et modalités tarifaires*) prévoit par ailleurs la possibilité de déroger à ce principe pour des émoluments, fixes ou proportionnels, qui seraient fixés aux fins de péréquation, selon une méthode qui s’écarterait de celle qui est définie à l’article R.444-5 du projet de décret.
26. Il serait préférable, pour favoriser la clarté et la compréhension du projet de décret, que les dispositions relatives au principe énoncé à l’article R. 444-5 (relatif à une tarification acte par acte de chaque prestation) et à l’exception à ce principe (la fixation, aux fins de péréquation, d’émoluments selon une méthode dérogatoire à celle énoncée à l’article R. 444-5 du projet de décret) figurent toutes deux dans la Sous-section 2 du projet de décret relative à la « Méthode de fixation des tarifs » ».
27. L’Autorité propose donc de déplacer certaines dispositions relatives à la péréquation dans la Sous-section 2 afin de mieux distinguer les dispositions qui visent à définir la méthode de fixation des tarifs (Sous-section 2) des dispositions qui visent à définir la structure et les modalités tarifaires (Sous-section 3). Parmi les dispositions de cette dernière sous-section figurent celles qui se rapportent au principe de fixité des tarifs, à la possibilité de prévoir des émoluments proportionnels, aux remises, aux majorations et au remboursement des frais.

### **Proposition n°2**

- Modifier les dispositions de l'article R. 444-5 en le rédigeant de la manière suivante :

*« Art. R. 444-5. - Les tarifs régis par le présent titre prennent en compte, pour chaque prestation, les coûts pertinents du service rendu et une rémunération raisonnable.*

*Ces tarifs peuvent en outre assurer une péréquation pour les prestations servies en vue de favoriser l'accès aux prestations, l'installation des professionnels sur l'ensemble du territoire et l'orientation de l'activité économique. Aux fins de la péréquation prévue par les dispositions de l'article L. 444-2 du code de commerce, des émoluments peuvent être déterminés de manière à permettre, au sein de chaque office ou étude, de contribuer à la couverture des coûts pertinents supportés par les professionnels de la profession concernée et de dégager une rémunération raisonnable au titre d'autres prestations ou de l'ensemble des prestations servies par ces professionnels, ainsi que, le cas échéant, de favoriser les conditions de réalisation de certaines prestations ou de contribuer à l'efficacité de la procédure judiciaire dans laquelle le professionnel a été désigné. »*

- Et modifier les dispositions des articles R. 444-8 et R. 444-9 du projet de décret en le rédigeant de la manière suivante :

*« Art. R. 444-8. - Les émoluments régis par le présent titre sont en principe fixes. »*

*« Art. R. 444-9. – Par dérogation à l'article R. 444-8, aux fins de la péréquation prévue au deuxième alinéa de l'article L. 444-2, dont les caractéristiques sont précisées à l'article R. 444-5 alinéa 2, des émoluments proportionnels peuvent être prévus, en fonction des caractéristiques d'assiette, pour une ou plusieurs prestations des professions mentionnées à la première phrase de l'article L. 444-1. »<sup>8</sup>*

### **III. Autres propositions d'aménagement du projet de décret**

28. Dans son avis n° 16-A-03, l'Autorité de la concurrence a proposé des modifications, qui n'ont été que partiellement retenues par le nouveau projet soumis à son examen.
29. Après une analyse de leur prise en compte par le projet de décret, l'Autorité souhaite rappeler les principales propositions formulées dans son avis n° 16-A-03 (paragraphe n° 322), qui sont de nature à renforcer la concurrence entre professionnels (propositions n° 13, n° 18, et n° 19), à mieux préciser certaines dispositions du décret (n° 6, n° 7 et n° 17) et enfin à limiter les situations de majoration tarifaire, insuffisamment justifiées par la variation du coût des prestations (n° 21 et n° 22).

---

<sup>8</sup> Les soulignements concernent les dispositions dont l'Autorité recommande l'ajout ou le déplacement.

## **A. PROPOSITIONS VISANT À RENFORCER LA CONCURRENCE ENTRE PROFESSIONNELS**

### **a) Dé-tarification des actes facultativement authentiques dressés par les notaires**

30. Dans son avis n° 16-A-03, l'Autorité proposait de dé-tarifier les actes facultativement authentiques dressés par les notaires (proposition n° 13), élargissant de ce fait le champ des actes en concurrence soumis aux honoraires libres.
31. Le gouvernement n'a pas retenu cette proposition semble-t-il en raison de la difficulté de sa mise en œuvre.
32. Or, cette disposition, qui concerne des actes courants, est de nature à stimuler une concurrence entre notaires, mais aussi une concurrence interprofessionnelle dès lors que les actes volontairement authentiques entrent en concurrence avec d'autres types d'actes (sous-seing privé, acte d'avocat) en fonction de l'arbitrage effectué par l'usager entre la sécurité juridique et le prix de l'acte.
33. La difficulté de mise en œuvre de cette dé-tarification ne semble pas constituer un motif suffisant pour écarter cette proposition dès lors que la dé-tarification de la négociation immobilière ou celle des actes en concurrence des huissiers de justice ont pu être opérés par simple transfert des prestations concernées entre les annexes 4-7 et 4-9 du projet de décret.

### **b) Déplafonnement du taux plafond de la remise de 10 % et substitution d'une négociabilité accrue des tarifs à la remise plafonnée à 40 % de l'immobilier non résidentiel**

34. L'Autorité proposait d'augmenter le taux plafond de la remise visée par l'article R. 444-10 du nouveau projet de texte (proposition n° 18), afin de stimuler la concurrence par les nouveaux entrants et de rendre la remise plus attractive, au vu des majorations tarifaires autorisées par ailleurs.
35. Le I de l'article R.444-10 ne modifie pas le taux plafond de la remise. L'Autorité regrette que sa proposition de déplafonnement n'ait pas été retenue et confirme qu'en tout état de cause le principe d'uniformité de la remise prévu par le législateur à l'article L. 444-2 (5<sup>ème</sup> alinéa) doit être contrebalancé par une plus grande attractivité de la remise potentielle, sauf à la rendre peu opérante.
36. Le gouvernement n'a pas davantage donné suite à la proposition d'abaissement du seuil de négociation des émoluments afférents aux mutations immobilières du secteur non résidentiel, en lieu et place de la remise plafonnée à 40 %. Or, une faculté de négociation accrue des tarifs est de nature à davantage favoriser la concurrence. Cette observation vaut également dans le champ de la remise élargi à l'immobilier social résidentiel et aux apports immobiliers en entreprise effectués à titre gratuit.
37. L'Autorité réaffirme donc l'utilité de ces propositions dans le contexte général de renforcement de la concurrence impulsé par la loi du 6 août 2015.

## **B. PROPOSITIONS VISANT À MIEUX PRÉCISER CERTAINES DISPOSITIONS DU PROJET DE DÉCRET**

### **a) Situation des prestations tarifées des avocats**

38. Pour une meilleure appréhension du champ des professionnels concernés par le projet de décret, l'Autorité réaffirme la nécessité d'en exclure explicitement les avocats en ce qui concerne les matières visées à l'article L. 444-1 et de renvoyer à un décret spécifique le mode de tarification des prestations tarifées rendues par ces professionnels.
39. En l'absence d'énonciation des prestations tarifées des avocats en annexe 4-7 du projet de décret, cette précision est d'autant plus nécessaire que la tarification acte par acte semble plus appropriée à l'activité tarifée des avocats que la méthode globale. Une telle précision permet ainsi de tarifier de manière différée l'activité des avocats, sans donner l'impression d'une absence de tarification, qui pourrait résulter des dispositions combinées de l'article L. 444-1 et de l'article R. 444-1 du projet de décret.

### **b) Plafonnement des émoluments en matière de mutations immobilières**

40. Le nouveau projet de décret, qui réintroduit à l'article R. 444-10 un minimum de perception de 90 euros, n'est pas plus explicite que le précédent quant à la nature des émoluments à prendre en compte afin de plafonner la somme des émoluments dans la limite de 10 % de la valeur du sous-jacent.
41. L'Autorité a attiré l'attention du gouvernement sur le risque d'un plafonnement inopérant des seuls émoluments proportionnels, dont le taux marginal le plus élevé est à présent de 4 % pour les transactions inférieures à 6 500 euros. Elle a donc proposé de mieux définir la notion de « somme » des émoluments en précisant la nature des émoluments visés par le plafonnement : émoluments proportionnels, émoluments de formalités et frais liés à l'acte hors débours.
42. Cette proposition est réitérée pour rendre plus opérationnelle cette disposition du projet de décret.

## **C. LES MAJORATIONS DE TARIFS**

### **a) Le tarif « d'urgence »**

43. L'article R. 444-12 du nouveau projet de décret (article R. 444-7 du précédent projet de décret) renvoie à un arrêté le champ des prestations susceptibles de relever d'un tarif d'urgence et précise (entre crochets) les demandes du client qui peuvent donner lieu à une réalisation par un professionnel d'une prestation réalisée dans un délai inférieur à un délai de référence fixé par arrêté. Par ailleurs, le nouveau projet de texte plafonne en valeur absolue la majoration d'émoluments à 150 euros ou à 30 % des émoluments lorsque l'émolument dépasse 500 euros.
44. Dans son avis, l'Autorité avait proposé la suppression du tarif majoré en raison d'un risque de banalisation de ce tarif et d'activité à deux vitesses fondée sur un différentiel de prix insuffisamment contrôlé, en l'absence de sélectivité quant aux prestations et aux demandes d'intervention en urgence émanant des usagers. A défaut, elle avait recommandé une limitation stricte du champ des prestations et des professionnels éligibles, qui ne pourrait concerner que des prestations limitativement définies devant être rendues dans l'urgence

au vue d'une situation objective (demande d'un juge, péremption d'un droit, prescription...)

45. La nouvelle rédaction ne répond pas au besoin de sélectivité requis, dès lors que les prestations et les professionnels visés ne sont pas suffisamment déterminés pour éviter tout risque de débordement d'un système de tarification majorée.
46. L'Autorité recommande de prévoir un dispositif limité aux huissiers de justice et aux commissaires-priseurs judiciaires, les prestations éligibles étant précisées et les demandes en urgence objectivées.

#### **b) Tarifs outre-mer**

47. Le nouveau projet de texte n'a pas modifié le quantum de la majoration tarifaire imputable aux prestations rendues outre-mer.
48. L'Autorité invite donc à nouveau le gouvernement à retenir un taux de majoration plus en rapport avec les différentiels de coûts réels qui peuvent être approchés à partir des écarts de prix entre les collectivités concernées et la métropole, et avec la part du coût salarial dans l'ensemble des coûts d'un professionnel libéral. Il est en effet paradoxal que le gouvernement recherche une meilleure orientation des tarifs vers les coûts mesurés acte par acte et préconise dans le même temps le recours à des majorations forfaitaires (pouvant dans certains cas aller jusqu'à 40 %) complètement déconnectées des coûts réels.

Délibéré sur le rapport oral de Mme Audrey Sabourin, MM. Sébastien Lécou, Louis-Gabriel Masson et Gilles Vaury, rapporteurs et l'intervention de Mme Virginie Beaumeunier, rapporteure générale, par M. Bruno Lasserre, président de séance, M. Emmanuel Combe, vice-président et Mme Pierrette Pinot, membre.

La secrétaire de séance,  
Caroline Chéron

Le président,  
Bruno Lasserre

---

© Autorité de la concurrence