

Réforme tarifaire de certaines professions juridiques réglementées

N° 2016-08 / À jour au 14 mars 2016

[Décret](#) et arrêtés (NOR : [EINC160592A](#) et [EINC1605791A](#)) du 26.2.16 : JO du 28.2.16

Dans son article 50, la loi du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques réforme, pour sept professions juridiques réglementées (notaires, huissiers mais aussi commissaires-priseurs judiciaires, greffiers de tribunal de commerce, administrateurs judiciaires, mandataires judiciaires et avocats en matière de saisie immobilière, de partage, de licitation et de suretés judiciaires), les dispositions liées à la fixation des tarifs (cf. [analyse juridique n°2015-27](#)). Elles sont codifiées dans le code de commerce dans le titre IV bis du livre IV « de la liberté des prix et de la concurrence » (art L. 444-1 à 7).

Pris en application de l'article 50 de la loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques, un décret en Conseil d'Etat du 26 février signé conjointement par le Ministre de l'Economie et le garde des Sceaux met en place les nouvelles dispositions relatives à la fixation des tarifs pour les professions réglementées du droit. Le texte réglementaire fixe également les règles de fonctionnement et de gouvernance du fonds interprofessionnel de l'accès au droit et à la justice institué par la loi du 6 août 2015 et définit les modalités de transmission des informations statistiques nécessaires à la régulation tarifaire.

Deux arrêtés du même jour, adoptés dans les conditions de l'article 121 du décret du 26 février 2016 fixent, pour une période transitoire de deux ans comprise entre le 1^{er} mars 2016 et le 28 février 2018, les tarifs réglementés des notaires et des huissiers.

Toutefois, les prestations effectuées avant le 1^{er} mai, ou dont la réalisation a donné lieu, avant le 1^{er} mars 2016, au versement par le client d'un acompte ou d'une provision, ou à l'engagement par l'un des professionnels intervenant de frais ou débours, donnent lieu à la perception d'émoluments fixés conformément aux textes tarifaires antérieurs : décret du 12 décembre 1996 pour les huissiers et du 8 mars 1978 pour les notaires. Ces textes sont eux-mêmes abrogés. La réforme sera donc effective au 1^{er} mai 2016 ; le délai de deux mois permettant aux professionnels de modifier leurs grilles tarifaires.

Les nouveaux tarifs applicables aux actes les plus courants de la procédure d'expulsion effectués par les huissiers (notifications au préfet, signalement à la CCAPEX, commandement de payer, assignation) feront l'objet d'une analyse juridique spécifique.

Nota : deux autres arrêtés du même jour concernent les commissaires-priseurs et les greffiers de tribunaux de commerce.

Les prestations et les frais soumis aux tarifs réglementés

En préambule, le texte réglementaire énonce un certain nombre de définitions (émolument, émolument fixe, émoluments proportionnels, honoraires, frais, débours, prestations, résultat)...

Ensuite, le décret précise la liste de prestations et la liste de frais et débours auxquelles les tarifs réglementés s'appliquent. Les professionnels soumis aux tarifs réglementés ne peuvent demander ou percevoir pour ces prestations d'autres sommes que celles prévues par ces tarifs.

Enfin, et à titre indicatif, le décret du 26 février 2016 dresse une liste de prestations qui ne donnent lieu qu'à des honoraires libres.

Liste des prestations relevant du tarif réglementé (art. 2 / annexe 4-7)

La liste des prestations soumises aux tarifs réglementés du code de commerce est fixée à l'article annexe 4-7.

L'annexe contient pour chacune des professions soumises aux tarifs réglementés, un tableau de prestations. Chaque tableau présente le détail des prestations par nature ainsi que leur éventuel regroupement par sous catégories et par catégories de prestations (actes / formalités). Les sous-catégories de prestations des notaires sont elles-mêmes également subdivisées en sous-ensemble.

Les prestations des notaires sont fixées au tableau 5 annexé à l'article R.444-3 (cf. numéro 44 et suivants pour le sous-ensemble portant sur les actes relatifs aux mutations de biens immobiliers).

Les prestations des huissiers font quant à elle l'objet de trois tableaux (actes de l'huissier : tableau 3-1 / actes spéciaux aux huissiers du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle : tableau 3-2 / formalités, requêtes et diligences : tableau 3-3).

Ainsi, ce sont, pour ces professions, respectivement 219 et 205 prestations individuelles et numérotées qui sont soumises aux conditions réglementées de tarification. Ce sont ces numéros de prestations qui sont repris dans les barèmes figurant dans les arrêtés du 26 février (cf. infra).

Liste des frais et débours (art. 2 / annexe 4-8 I 3° pour les huissiers et 6° pour les notaires / R 444-12)

En plus des émoluments, les professionnels ont droit au remboursement des frais et débours qui ont été engagés ou avancés pour le compte du client ou du débiteur par le professionnel pour la réalisation d'une prestation (ex : cas des frais de serrurier pour un huissier, frais de déplacement pour un notaire et pour un huissier).

Ces frais et débours sont précisés par profession (annexe 4- 8 6 ° pour les notaires et annexe 4- 8 3° et 4 ° pour les huissiers).

Ils peuvent être forfaitaires et dans ce cas le montant du forfait est fixé par l'arrêté (cf. arrêté huissiers A 444.48 à 50 pour les frais de déplacement et pour les indemnités versées en cas de recours à la force publique). Dans le cas contraire, le remboursement se fait à hauteur du coût réel de la dépense engagée pour la réalisation d'une prestation.

Liste indicative des prestations donnant lieu à des honoraires libres (art 2 / annexe 4-9 I 2° pour les huissiers, 4° pour les notaires)

Sauf disposition contraire, les prestations non soumises à un tarif, que les professionnels accomplissent en concurrence avec d'autres professionnels ne sont pas assujetties à un tarif réglementé.

Dans ce cas, les honoraires rémunérant ces prestations tiennent compte, selon les usages, de la situation de fortune du client, de la difficulté de l'affaire, des frais exposés par les professionnels concernés, de leur notoriété et des diligences de ceux-ci (Code de commerce L. 444-1).

Figurent notamment dans la liste réglementaire indicative, le congé délivré par un huissier, les prestations de négociation par lesquelles un notaire recherche un cocontractant, le découvre et le met en relation avec son mandant.

Les honoraires perçus dans ce cadre sont fixés librement entre le professionnel et le client dans le cadre d'une convention écrite. En cas de contestation, ces honoraires sont fixés par le juge de la taxation.

La fixation des tarifs des professions juridiques réglementées

Dispositions communes

Méthode (commune à l'ensemble des professions du droit) de fixation du tarif (art 2 / Code de commerce : R 444-4 et 444-5)

- La prise en compte des coûts pertinents du service et de la rémunération raisonnable

La réforme tarifaire mise en place par la loi du 6 août 2015 vise à fixer des tarifs qui prennent en compte les coûts pertinents du service rendu et une rémunération raisonnable, définie sur la base de critères objectifs (Code de commerce : L. 444.1).

Le décret du 26 février définit les deux notions.

Ainsi, « les coûts pertinents d'une prestation correspondent aux coûts directs générés par la réalisation de cette prestation par un professionnel diligent ainsi qu'une quote-part de coûts indirects résultant de charges de structure et des frais financiers exposés par ce professionnel calculée en proportion de l'activité régulée par rapport à son activité totale » (Code du commerce : R. 444-6)

La rémunération raisonnable prend en compte pour chaque prestation : *« la durée moyenne nécessaire à la réalisation de cette prestation par un professionnel diligent et la quote-part de la rémunération du capital investi au titre de l'activité régulée de ce professionnel » (Code du commerce : R. 444-7) ».*

- Le système de la péréquation

Les tarifs réglementés assurent une péréquation pour l'ensemble des 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. Dans le cadre de cette péréquation, des émoluments fixes peuvent être déterminés en faisant abstraction des coûts pertinents et de la rémunération raisonnable

(cf § précédent). Des émoluments proportionnels peuvent également être prévus en fonction des caractéristiques d'assiette, pour une ou plusieurs prestations des professionnels du droit. Il s'agit de permettre, au sein de chaque office ou étude, de contribuer à la couverture des coûts pertinents supportés par les professionnels et de dégager une rémunération raisonnable au titre d'autres prestations ou de l'ensemble des prestations servies, ainsi que le cas échéant, de favoriser les conditions de réalisation de certaines prestations.

Structures et modalités tarifaires des tarifs réglementés (Code de commerce : R 444-8 et suivants)

- Principe d'une tarification fixe

Le texte réglementaire pose le principe d'une tarification fixe des émoluments (soit un émolument exprimé en euros) prenant en compte pour chaque prestation les coûts pertinents du service rendu et la rémunération raisonnable.

Pour mémoire, dans le cadre du système de péréquation (cf ci-dessus), les émoluments peuvent être fixes tout en s'écartant de la méthode ou être proportionnels pour compenser le « manque à gagner » pouvant être ressenti dans une office ou une étude au titre d'autres prestations.

Variation à la baisse du tarif : les remises (art 2 / R 444- 10 / A 444-52)

La loi du 6 août 2015 a instauré et encadré la possibilité pour les professions réglementées de consentir des remises (Code de commerce : L 444.2).

Les tarifs remisés sont définis de manière limitative et en lien avec le système de péréquation (cf. supra), puisque seuls peuvent faire l'objet de remises, les tarifs proportionnels conçus dans le cadre de la péréquation et au-delà d'un seuil d'assiette de ce tarif défini par arrêté

Par ailleurs aux termes de la loi, un professionnel doit consentir un taux de remise fixe et identique pour tous.

Pour les notaires, et s'agissant des seules transactions immobilières, la remise maximale de 10% est applicable à la part d'émoluments calculée sur les tranches d'assiette supérieures ou égales à 150.000 € (Code du commerce R.444-10 et A 444-174). Ce taux est porté à 40% pour ce qui concerne certaines prestations portant notamment sur la mutation ou le financement de biens ou de droits immobiliers relevant de la législation sur les logements sociaux et sur les opérations portant sur des terrains ou des locaux dans un objectif de développement du parc de logements sociaux. Dans cette situation, le taux maximal est applicable à la part d'émoluments calculés sur les tranches d'assiette supérieure à 10 millions d'€.

S'agissant des huissiers, les remises peuvent concerner :

- le droit d'engagement des poursuites et dès lors que le montant de la créance est supérieur à 3 040 €. Le taux maximal de remise est de 10% et s'applique à la part d'émoluments calculée sur la seule tranche de montants de créance supérieur ou égaux à 3.040 € (part taxée à 0.28%). Pour mémoire, cette prestation, d'un montant maximum de 268.13 € s'ajoute à une autre prestation (cas d'un commandement de payer les loyers et les charges ou d'un commandement de payer les charges de copropriété par exemple) ;

- les émoluments de recouvrement et d'encaissement, pour la part d'émolument calculée sur les tranches de montants encaissés ou recouverts supérieurs ou égaux à 52.400 €. Dans ce cas aussi, le taux maximal est de 10%. Cette prestation correspond au recouvrement ou encaissement des sommes dues par un débiteur (prestation numéro 129 du tableau). Son montant maximum est fixée à 5.540 €. Cette remise ne concerne pas les sommes dues en application d'une décision de justice, d'un acte ou d'un titre en forme exécutoire.

Variations à la hausse du tarif (R 444.11)

Le professionnel qui réalise à la demande du client certaines prestations (assignation, signification de décision de justice) dans un délai inférieur au délai de référence fixé par l'arrêté (relatif aux tarifs) peut percevoir une majoration de ses émoluments.

Le montant de cette majoration est fixée par l'arrêté (90 € pour une assignation signifiée avant 24 heures) (cf pour l'huissier A 444-25).

Plafonnement des émoluments en matière de mutation immobilière (art 2/ R 444-9 et A 444-75)

Les ventes immobilières sont toujours soumises à un barème proportionnel dégressif à la valeur du capital énoncé dans l'acte (cf. infra et arrêté du 26.2.16). Le décret a introduit un plafonnement des émoluments perçus sur les actes de vente. L'émolument ne peut excéder 10% de la valeur du bien sans pouvoir être inférieure à 90€.

Dispositions particulières applicables aux notaires et aux huissiers (Code du commerce : R 444.49 à 58, R 444 -59 à 70, R 924-3 et 924-4)

Au titre de ces dispositions particulières, plusieurs dispositions du décret abrogé du 8 mars 1978 (pour les notaires) et du décret abrogé du 12 décembre 1996 sont reprises dans la partie réglementaire du code de commerce.

On citera notamment les majorations² d'émoluments dans les territoires ultra- marins : 25% pour les tarifs des notaires, 30 % pour les tarifs des huissiers de justice (sauf à Mayotte où les tarifs de ces professionnels sont majorés de 40%), le partage de l'émolument en cas de pluralité de professionnels, le droit pour ces professionnels de demander une provision suffisante pour couvrir l'émolument correspondant ainsi que, le cas échéant, les frais et débours.

Les arrêtés tarifaires pour la période transitoire du 1^{er} mars 2016 au 28 février 2018

L'article 50 de la loi du 6 août 2015 a prévu que le tarif de chaque prestation était fixé conjointement par les ministres de la justice et de l'économie. Le décret du 26 février prévoit une révision du tarif tous les deux ans.

Dans le cadre de l'élaboration de ces tarifs, les autorités compétentes peuvent recueillir des données et des informations statistiques.

Dans l'attente du recueil des données et des informations précisées par le décret du 26 février (Code de commerce : R 444- 17 à 20), l'article 12 du texte réglementaire prévoit que pour une période

maximale de deux ans, les arrêtés peuvent fixer provisoirement des émoluments à partir de ceux applicables avant la réforme (décret du 8 mars 1978 modifié (pour les notaires) et décret du 18 décembre 1996 modifié (pour les huissiers)) dans la limite d'une variation de 5%.

Adopté dans ces conditions, deux arrêtés fixent pour une période transitoire de deux ans comprise entre le 1^{er} mars 2016 et le 28 février 2018, les tarifs réglementés des notaires et des huissiers.

Toutefois, les prestations effectuées avant le 1er mai, ou dont la réalisation a donné lieu, avant le 1er mars 2016, au versement par le client d'un acompte ou d'une provision ou à l'engagement par l'un des professionnels intervenant de frais ou débours, donnent lieu à la perception d'émoluments fixés conformément au décret du 12 décembre 1996 (pour les huissiers) ou du 8 mars 1978 (pour les notaires) dans leur rédaction antérieure au décret du 26 février 2016. La réforme sera donc effective au 1^{er} mai 2016.

Concernant le nouveau tarif des notaires, on soulignera les points suivants :

- En matière de vente immobilière (hors barèmes spécifiques), l'acte de vente relève toujours d'un tarif dégressif proportionnel à la valeur du capital énoncé dans l'acte :
 - 3.945 % (au lieu de 4%) de 0 à 6.500 € ;
 - 1.627 % (au lieu de 1.65%) de 6.500 à 17.000 € ;
 - 1.085% (au lieu de 1.10 %) de 17.000 € à 60.000€
 - 0.814 % (au lieu de 0.825%) au-delà de 60.000 € (cf. A 444-91)

Pour mémoire, et sans changement par rapport au dispositif antérieur, ces émoluments seront assujettis à la TVA (20%).

A l'instar de ce qu'il existait dans le cadre du décret du 8 mars 1978, des tarifs spécifiques sont prévus notamment pour les premières ventes en l'état futur d'achèvement (en fonction du nombre d'habitations concernées par le permis de construire), les actes de location- accession, les ventes de locaux HLM à usage locatif...

- la classification des actes en séries (S1et S2) qui renvoyait notamment à un coefficient multiplicateur est supprimée. Ainsi, les émoluments prévus par les nouveaux tarifs sont affectés d'un coefficient de 1 ou de 5/7e selon qu'ils s'appliquent à un acte reçu en minute ou un acte reçu en brevet.
- la notion d'unité de valeurs qui existait dans le décret de 1978 (par exemple pour les émoluments de formalités : 3.90 €) est abandonnée au profit d'un montant fixe exprimé en euros.