



# Newsletter

Date 25.03.2014  
Embargo 25.03.2014, 11:00

---

## Nr. 2/14

### **CONTENU**

#### **1. ARTICLE PRINCIPAL**

*Hausse excessive de la facture des clients des notaires genevois et vaudois*

#### **2. COMMUNICATIONS**

- *Décision du Tribunal administratif argovien : les notaires argoviens sont en concurrence*
- *La dernière comparaison des prix des médicaments avec l'étranger renforce la légitimité du changement de système demandé par le Surveillant des prix*
- *Nouvelles prescriptions de protection incendie : le Surveillant des prix s'adresse à la conférence suisse des directeurs cantonaux des travaux publics, de l'aménagement du territoire et de l'environnement (DTAP)*
- *Télécommunication : la révision du mode de calcul des prix pour l'utilisation du réseau de Swisscom améliore enfin la position sur le marché des concurrents de cette entreprise*

#### **3. MANIFESTATIONS / INFORMATIONS**

-



## 1. ARTICLE PRINCIPAL

### **Hausse excessive de la facture des clients des notaires genevois et vaudois**

*L'analyse de l'évolution des prix de l'immobilier dans les cantons de Genève et de Vaud depuis leur dernière révision des tarifs notariaux en 1996 met en évidence une augmentation injustifiée et excessive des émoluments encaissés par les notaires. Le Surveillant des prix est d'avis qu'une correction des barèmes pour les affaires immobilières est nécessaire. L'instauration de tarifs maximaux établirait une certaine concurrence.*

Le Surveillant des prix a publié en 2007 déjà une vaste enquête sur les tarifs notariaux des cantons suisses. La comparaison intercantonale avait mis en évidence les **différences tarifaires entre cantons et les tarifs très élevés des cantons de Genève et de Vaud**, notamment en matière d'émoluments pour les actes de vente immobilière où ils se positionnaient dans les plus chers. Ces deux cantons ont en outre des **tarifs obligatoires** sur lesquels les notaires ne peuvent se concurrencer, au contraire par exemple des cantons tessinois et argoviens pratiquant le notariat indépendant comme eux qui édictent des émoluments maximaux et incitent ainsi à une certaine concurrence. La recommandation du Surveillant des prix de modifier les tarifs n'a pas été suivie par Genève et Vaud à la suite de cette étude. Dans son rapport annuel de 2012, le Surveillant des prix réitérait sa demande de corrections tarifaires notamment aux autorités genevoises et vaudoises.

Les émoluments sur les actes immobiliers sont calculés en pour mille de la valeur de la transaction et sont donc tributaires des prix de l'immobilier. Par conséquent, il est nécessaire de les modifier lorsque **les prix de l'immobilier augmentent fortement**, afin d'éviter une **hausse démesurée de la facture du client pour la prestation fournie**. Les dernières modifications du tarif des émoluments des notaires des cantons de Genève et de Vaud sont entrées en vigueur le 21 novembre **1996** à Genève et le 1<sup>er</sup> janvier **1997** dans le canton de Vaud, soit il y a presque 20 ans. Une comparaison entre les prix de l'immobilier entre ces dates démontre à nouveau et d'une autre manière le besoin de modification des tarifs des émoluments du notaire dans ces cantons.

### **Hausse des émoluments à Genève depuis la mise en vigueur des tarifs en 1996**

Les émoluments pour les actes translatifs de propriété en matière immobilière ont été révisés dans le canton de Genève en 1996 et sont entrés en vigueur le 21 novembre de la même année. Notre analyse des données de Wüest & Partner montre que **les prix dans l'immobilier à Genève ont depuis 1996 au moins doublé**, ce qui engendre une forte augmentation du revenu des notaires pour la même prestation. Selon les chiffres de Wüest & Partner exposés dans le tableau 1 de l'annexe, une *maison individuelle* de 5 pièces (objet médian<sup>1</sup>) était offerte au prix de CHF 660'000 en 1996 et au prix de CHF 1'545'000 en 2013, soit plus du double. L'émolument du notaire se monte quant à lui à CHF 3'770 pour la valeur immobilière de 1996 (CHF 660'000), et à CHF 7'085 pour la valeur de 2013 (CHF 1'545'000), **soit une augmentation de 88% pour la même prestation**. Le prix médian offert pour un *logement en propriété* de 5 pièces était de CHF 540'000 en 1996, pour se monter à CHF 1'563'000 en 2013, soit une augmentation de près du triple (voir tableau 1 de l'annexe). Les tarifs du notaire se montaient ici à CHF 3'230 en 1996 et à CHF 7'139 en 2013 pour la même prestation, **soit une augmentation de 121%**. En comparaison, entre 1996 et 2013, l'indice suisse des prix à la consommation a augmenté de 11.4% selon les indices annuels moyens de l'Office fédéral de la statistique.

<sup>1</sup> Wüest & Partner distribue les prix de l'offre des biens immobiliers dans trois catégories. La catégorie "médiane" correspond au quantile des 50% et représente la frontière entre les segments cher et avantageux de l'offre. La catégorie "avantageuse" correspond au quantile des 10% et sépare les 10% des plus avantageux du reste de l'offre. La catégorie "chère" correspond au quantile des 90% et distingue les 10% les plus chers du reste de l'offre.



### Hausse des émoluments dans le canton de Vaud depuis la mise en vigueur des tarifs en 1997

Dans le canton de Vaud, le tarif des honoraires dus aux notaires pour des opérations ministérielles est entré en vigueur le 1er janvier 1997. Il ressort du tableau 2 de l'annexe que les revenus des notaires pour la même prestation ont augmenté depuis cette date, **non seulement dans les régions en surchauffe de l'Arc lémanique, mais également dans les régions dont les augmentations de prix étaient les moins fortes, comme dans La Broye ou à Yverdon**<sup>2</sup>. L'augmentation des émoluments pour la vente d'une *maison individuelle* dans la catégorie médiane a été de 23% dans La Broye et de 26% dans la région d'Yverdon. L'augmentation des émoluments pour la vente d'un *logement en propriété* a été de 37% dans La Broye et de 27% à Yverdon. Les notaires de la région de Lausanne ont vu leurs émoluments par acte de vente augmenter de 46% pour la *maison individuelle* et de 59% pour le *logement en propriété*. L'indice suisse des prix à la consommation a augmenté quant à lui de 10.9% entre 1997 et 2013, selon les indices annuels moyens de l'Office fédéral de la statistique.

La figure 1 suivante expose les augmentations de l'émolument du notaire pour la catégorie médiane de biens immobiliers dans les régions de Genève et de Lausanne.

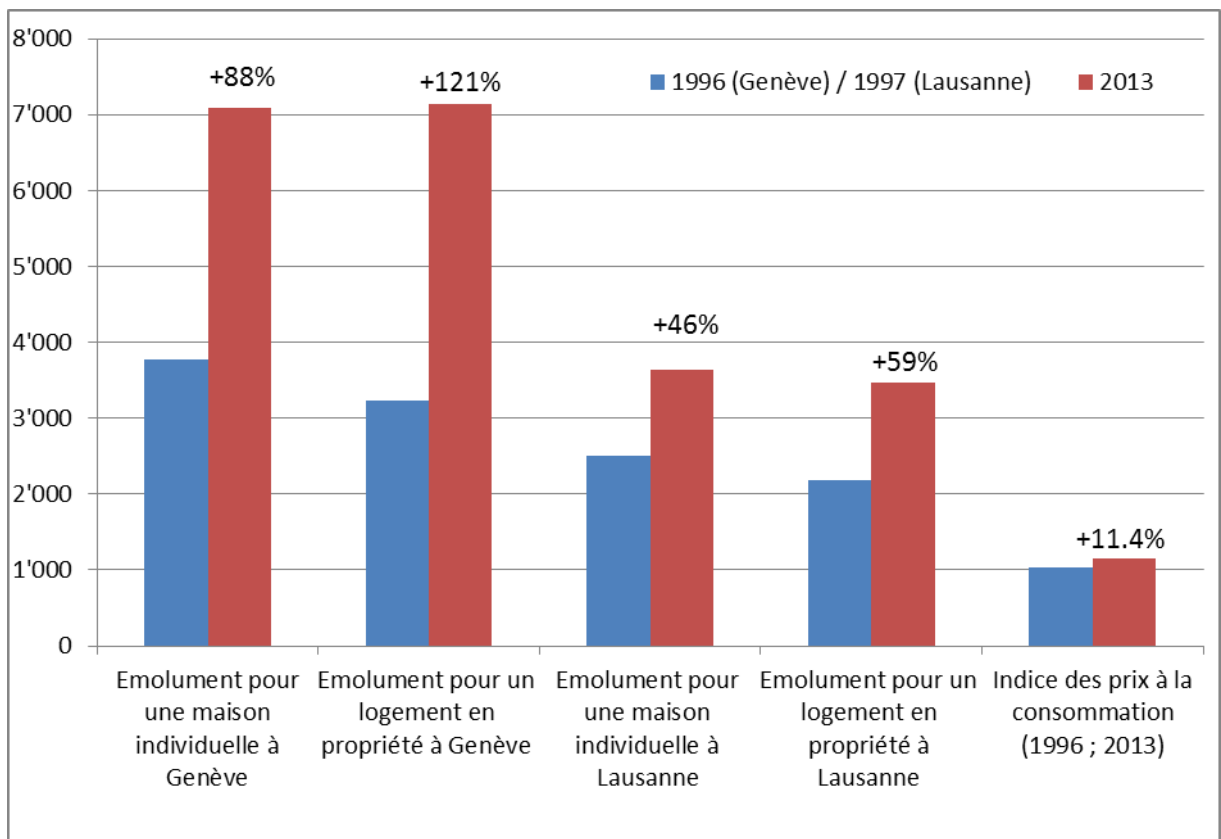


Figure 1: Augmentation de l'émolument du notaire pour la vente d'un objet immobilier de la même catégorie (médiane)

### Conclusion

L'enquête du Surveillant des prix de 2007 avait démontré le niveau élevé des tarifs des émoluments du notaire dans les cantons de Genève et de Vaud en comparaison intercantonale. L'analyse de l'évolution des prix immobiliers dans ces deux cantons depuis leur dernière révision des tarifs notariaux met aujourd'hui en évidence une **augmentation injustifiée des émoluments encaissés par rapport**

<sup>2</sup> Les prix de l'offre récoltés par Wüest & Partner ne sont pas regroupés par canton, mais par régions définies par l'Office fédéral de la statistique ("Régions MS"). Nous avons choisi plusieurs régions, dont la région de La Broye, comprenant aussi une partie fribourgeoise, qui contient les logements les moins coûteux selon les données Wüest & Partner disponibles.



à la prestation fournie par le notaire. Les tarifs ont dû être déterminés lors de leur dernière révision en 1996 de manière à satisfaire au principe d'équivalence selon lequel il doit y avoir un **rapport approprié entre prestations fournies et émoluments** et que ces derniers soient raisonnables. Les émoluments se sont depuis lors écartés fortement de ce principe et peuvent être considérés comme inéquitables.

Non seulement les clients genevois et vaudois ont vu les émoluments augmenter pour la même prestation, mais en outre, ils ne peuvent pas faire jouer la concurrence étant donné que **les tarifs ne sont pas des maximaux**, au contraire d'autres cantons pratiquant également le notariat indépendant. Dans les cantons d'Argovie et du Tessin en effet, le barème dégressif fixé pour les actes immobiliers est un maximum, le notaire a toute liberté de facturer des émoluments inférieurs au tarif.

En conclusion, au vu de la forte hausse des prix intervenue sur le marché immobilier depuis la dernière révision des tarifs des cantons de Genève et de Vaud il y a 17 ans et du niveau élevé du tarif des notaires genevois et vaudois en comparaison intercantonale, le Surveillant des prix est d'avis **qu'une correction des barèmes pour les affaires immobilières est nécessaire. Ceci dans le but de rétablir le rapport entre l'émolument demandé et la prestation fournie et se situer au niveau des autres cantons.** Le Surveillant des prix effectuera des recommandations concrètes à ces deux cantons.

Bien que cette Newsletter s'attarde sur les cantons de Genève et de Vaud, d'autres cantons ont des barèmes trop élevés. Dans sa dernière évaluation des tarifs des notaires décrite dans son rapport annuel 2012, le Surveillant des prix avait également considéré les émoluments des notaires de Berne, du Valais et du Jura comme de manière générale trop élevés.

#### Annexe

Objet	Catégorie des objets <sup>3</sup>	Pièces <sup>4</sup>	Prix 1996 <sup>5</sup> en millier	Prix 2013 <sup>6</sup> en millier	ΔPrix	Emolument 1996	Emolument 2013	Hausse du revenu du notaire par prestation
Maison individuelle	Médian	5	660	1'545	134%	3'770	7'085	<b>+88%</b>
	Avantageux	4	410	841	105%	2'645	4'564	<b>+73%</b>
	Cher	6	1'300	2'687	107%	6'250	10'168	<b>+63%</b>
Logement en propriété	Médian	5	540	1'563	189%	3230	7'139	<b>+121%</b>
	Avantageux	4	320	891	178%	2'120	4'764	<b>+125%</b>
	Cher	5	780	2'192	181%	4'310	8'930	<b>+107%</b>

Tableau 1: Emolument du notaire pour la vente d'un bien immobilier dans la région de Genève<sup>7</sup>

<sup>3</sup> Objet médian = 50%; objet avantageux = 10%; objet cher = 90%. Voir la note 1.

<sup>4</sup> Cuisine généralement non comptée; 0.5 pièce arrondie.

<sup>5</sup> Janvier à août 1996.

<sup>6</sup> Etat au deuxième trimestre 2013.

<sup>7</sup> Les régions correspondent aux 106 régions MS définies par l'Office fédérale de la statistique dans la publication de 2005 suivante: «Les niveaux géographiques de la Suisse». Voir le lien suivant pour d'autres informations : <http://www.bfs.admin.ch/bfs/portal/fr/index/infothek/nomenklaturen/blank/blank/msreg/01.html>.



Source: Prix de l'offre des biens immobiliers selon le Monitoring 1997 (p. 122-124 et p. 128-133) et l'Immo-Monitoring 2014 1 (p. 182 et 184) de Wüest & Partner. Emoluments du notaire pour les actes de vente calculés à partir du site de la chambre des notaires de Genève (<http://www.notaires-geneve-cng.ch/fr/calc>).

Objet	Régions	Prix 1997 <sup>8</sup> en millier	Prix 2013 <sup>9</sup> en millier	ΔPrix	Emolument en 1997	Emolument en 2013	Hausse du reve- nu du notaire par prestation
Maison individuelle, 5 pièces	Lausanne	580	1'147	98%	2'500	3'646	<b>+46%</b>
	Morges	583	1'174	102%	2'506	3'686	<b>+47%</b>
	Yverdon	490	721	47%	2'270	2'852	<b>+26%</b>
	La Broye	464	660	42%	2'191	2'700	<b>+23%</b>
Logement en propriété, 4 pièces	Lausanne	460	1'032	124%	2'180	3'473	<b>+59%</b>
	Morges	430	866	101%	2'090	3'157	<b>+51%</b>
	Yverdon	390	582	49%	1'970	2'505	<b>+27%</b>
	La Broye	300	512	71%	1'700	2'330	<b>+37%</b>

Tableau 2: Emolument du notaire pour la vente d'un objet médian dans 4 régions<sup>7</sup> du canton de Vaud

Source: Prix de l'offre des biens immobiliers selon le Monitoring 1998 (p. 138-139 et p. 146-147) et l'Immo-Monitoring 2014 1 (p.182-185) de Wüest & Partner. Emoluments du notaire pour les actes de vente directe calculés à partir du site de l'association des notaires vaudois (<http://www.notaires.ch/associations/vaud/le-notaire-vaudois.html>).

[Stefan Meierhans, Julie Michel]

<sup>8</sup> Janvier à août 1997.

<sup>9</sup> Etat au deuxième trimestre 2013.



## 2. COMMUNICATIONS

### **Décision du Tribunal administratif argovien : les notaires argoviens sont en concurrence**

Le nouveau tarif argovien des notaires qui ne prévoit pas de limite tarifaire minimale se justifie. Selon un récent article paru dans l'édition du 13 mars 2014 de l'Aargauerzeitung, le Tribunal administratif argovien vient de rejeter le recours interjeté par deux notaires conjointement avec l'association des notaires d'Argovie contre le nouveau tarif. Selon ce tarif, en vigueur depuis le 1er janvier 2013, le salaire horaire d'un notaire argovien pour des activités officielles peut s'élever jusqu'à 300 francs maximum. Un tel plafond maximum va tout à fait dans le bon sens. Une limite minimale de 180 francs initialement prévue a par ailleurs été abandonnée dans la nouvelle mouture du tarif suite à une recommandation du Surveillant des prix. Les recourants voulaient la réintroduire. La décision du Tribunal administratif argovien confirme un tarif des notaires novateur qui, non seulement fixe un plafond maximum, mais surtout ne pose aucune limite minimale, ce qui ne pourra, à notre avis, que favoriser la concurrence entre les notaires.

[Catherine Josephides Dunand]

### **La dernière comparaison des prix des médicaments avec l'étranger renforce la légitimité du changement de système demandé par le Surveillant des prix**

Mi-février, Santésuisse a présenté, avec les associations pharmaceutiques interpharma et vips, la dernière comparaison des prix des médicaments avec l'étranger (2013). A première vue, la différence de 5 % des prix de fabrique des préparations originales sous brevet par rapport aux six pays de comparaison (Allemagne, Autriche, France, Pays-Bas, Danemark et Grande-Bretagne) est relativement faible. La comparaison ne correspond cependant pas entièrement à la réalité. En Allemagne, par exemple, les rabais prescrits par la loi se montaient, fin 2013, à 16 pourcent. Ceux-ci n'ont cependant pas été pris en considération. La marge de tolérance du cours du change de 5 % est un élément supplémentaire qui biaise la comparaison. Au lieu d'utiliser, comme pour tous les autres biens commercialisables, le taux de change nominal effectif, les calculs s'effectuent à un cours arbitrairement élevé. De plus, pour obtenir une comparaison parlante, il faudrait prendre en considération le plus de pays possible. L'Italie, un de nos voisins le plus proche, ainsi que des pays tels que la Norvège et la Suède qui ont des structures semblables aux nôtres, appartiennent en tous cas à la corbeille de pays.

La grande différence de prix de presque 50 pourcent chez les génériques est par contre inquiétante. Elle découle principalement du système de fixation actuel des prix qui limite une concurrence des prix. C'est pourquoi le Surveillant des prix demande l'introduction du système du prix de référence que plus de 20 pays européens connaissent déjà. Avec ce système, tous les médicaments dont le brevet est échu et les génériques ayant la même substance active sont placés dans un même groupe. Par groupe, respectivement par substance active, seul un montant fixe est remboursé par la caisse maladie, sur la base d'un générique meilleur marché. Dans ce système, les patients peuvent toujours choisir entre l'original et un générique, mais doivent prendre à leur charge la différence de prix, pour autant qu'aucune indication médicale ne parle en faveur d'un générique plus cher ou de la préparation originale. Un tel système permettrait d'économiser plusieurs centaines de millions de francs. De plus, une concurrence sur les prix est attendue, puisque un plus grand nombre de patients choisiront le produit le meilleur marché, ce qui conduira à une économie supplémentaire de plusieurs millions. Un regard à l'étranger le prouve: les pays avec une forte part de génériques ont des prix des génériques bas.

[Mirjam Trüb]



---

### **Nouvelles prescriptions de protection incendie : le Surveillant des prix s'adresse à la conférence suisse des directeurs cantonaux des travaux publics, de l'aménagement du territoire et de l'environnement (DTAP)**

Dans le contexte du franc fort, la Surveillance des prix avait reçu le mandat d'observer et d'analyser les différences de prix avec les pays voisins de manière encore plus attentive. Elle a ainsi constaté que des entraves au marché étaient souvent rendues responsables des prix élevés en Suisse. La Surveillance des prix reçoit régulièrement des plaintes de consommateurs relatives aux barrières au marché qui renchérissent les produits en Suisse et qui ne permettent pas de se procurer un produit identique à meilleur prix directement à l'étranger. Les chauffages, qui doivent en Suisse suivre une lourde procédure d'admission, en sont un exemple type.

L'association des établissements cantonaux d'assurance incendie (AEAI) a revu, l'an dernier, les prescriptions de protection incendie existantes. Celles-ci nécessitent encore l'approbation des cantons. Lors de l'analyse de ces prescriptions de protection incendie, la Surveillance des prix a constaté que celles-ci prévoient *encore* une procédure d'admission spécifiquement suisse.

Cela est étonnant, puisque le principe en vigueur veut éviter autant que possible les entraves techniques au commerce. Le Surveillant des prix a donc adressé dernièrement une lettre à la DTAP lui demandant de ne plus envisager de procédure d'admission de produits spécifique à la Suisse. De telles procédures permettent de clôturer le marché Suisse et d'exiger, en Suisse, des prix surélevés.

[Stefan Meierhans, Agnes Meyer Frund]

---

### **Télécommunication : la révision du mode de calcul des prix pour l'utilisation du réseau de Swisscom améliore enfin la position sur le marché des concurrents de cette entreprise**

Le 14 mars 2014, le Conseil fédéral a décidé, dans le cadre d'une révision de l'ordonnance sur les services de télécommunication, d'adapter le calcul des prix de l'utilisation du réseau de Swisscom aux conditions actuelles. Dès le premier juillet 2014, Swisscom devra mettre son réseau à disposition des fournisseurs alternatifs (par exemple Sunrise, Green et VTX, etc.) à de meilleures conditions. Le Conseil fédéral a également édicté des prescriptions supplémentaires visant à éviter que Swisscom discrimine les fournisseurs alternatifs.

Cette révision remplit enfin, du moins en partie, quelques-unes des exigences de longue date du Surveillant des prix. Elle tient plus particulièrement compte du fait que la fibre optique remplace le raccordement traditionnel en cuivre également pour les raccordements domestiques. Pour les lignes de raccordement en cuivre, dont la capacité est nettement inférieure à celles en fibre optique, Swisscom ne pourra, à l'avenir, demander qu'un prix de location réduit.

Grâce à la révision, la position des concurrents de Swisscom sur le marché s'améliore. La concurrence sur le marché suisse des télécommunications est stimulée ce qui conduit à plus d'innovations et à un meilleur rapport qualité prix des produits.

[Simon Pfister]



### 3. MANIFESTATIONS / INFORMATIONS

-

**Contact/questions:**

Stefan Meierhans, Surveillant des prix, tél. 031 322 21 02

Beat Niederhauser, Chef de bureau, tél. 031 322 21 03

Rudolf Lanz, Responsable droit et communication, tél. 031 322 21 05