



Communiqué de presse

**Transactions immobilières :  
le rapport ZERP ne peut servir de base à des discussions politiques**

*Bruxelles, le 29 janvier 2008*

Le Conseil des Notariats de l'Union européenne a pris connaissance du rapport du *Zentrum für Europäische Rechtspolitik* (ZERP) de l'Université de Brême, commandité par la Commission européenne, sur le coût et les modalités des transactions immobilières au sein de l'Union européenne. Il relève que ce rapport manque de la précision technique et de la rigueur scientifique nécessaires. Contrairement à ce qu'il prétend, le rapport ne parvient à démontrer le lien entre le niveau de réglementation et les coûts des transactions immobilières. Pis, devant l'exemple de l'Allemagne, les auteurs reconnaissent que, bien que le niveau de réglementation soit élevé, les coûts engendrés pour le consommateur sont faibles en comparaison des systèmes déréglementés en Angleterre et aux Pays-Bas que l'étude qualifie d'exemplaires. Le CNUE regrette l'occasion manquée de lancer un véritable débat sur le marché immobilier. Cela conduit le CNUE à affirmer que ce rapport ne peut servir de base utile à des discussions politiques.

L'étude ZERP vise soi-disant à améliorer le fonctionnement du marché des services fournis par les professionnels dans les mutations immobilières, en réduisant le prix sans affecter la qualité des services. Le service notarial est spécifiquement ciblé dans l'étude qui recommande sa suppression ou sa déréglementation. Curieusement, les frais des agents immobiliers, profession peu réglementée et qui représenteraient selon l'étude 70% des coûts professionnels de la transaction immobilière, ne font l'objet d'aucune attention particulière.

L'analyse théorique et empirique du marché des transactions immobilières montre qu'il n'est pas possible d'établir un lien de causalité entre le degré de réglementation et le montant des coûts. Une étude effectuée par le professeur Murray de l'Université de Harvard, publiée le mois d'octobre dernier, démontre l'absurdité de ce postulat et conclut qu'il n'y a « aucune preuve que la déréglementation des services de transfert immobilier conduirait à un coût moindre ou à une efficacité plus grande pour le consommateur. Le contraire semble être vrai. » L'étude du professeur Murray est disponible à l'adresse suivante : <http://www.cnue.eu/fr/000/actualites/murray-report-final.pdf>.

Le CNUE rappelle que des obligations considérables pèsent sur le notariat : devoir de conseil impartial, vérification de la propriété, respect des règles environnementales et d'urbanisme, lutte contre le blanchiment d'argent, etc. En pleine crise des « sub-primés », le CNUE se refuse à l'idée de faire peser sur le consommateur des risques démesurés en industrialisant ou standardisant des démarches multiples et complexes. Les systèmes juridiques connaissant le notariat ont fait leurs preuves. Les notaires représentent une véritable autorité de régulation. Grâce aux actes authentiques, ils fournissent des titres incontestables. Ils apportent ainsi la sécurité juridique, atout majeur pour la confiance et donc la fluidité des relations économiques.



La raison pour laquelle les auteurs parviennent à des conclusions erronées repose sur l'emploi d'une méthodologie douteuse. Pour évaluer la qualité des services proposés, le rapport ZERP ne s'appuie pas sur des données réelles, mais sur les résultats d'une enquête réalisée auprès d'un panel non-représentatif. Le rapport se fonde pour l'ensemble des 21 pays concernés sur 681 réponses, ce qui est scientifiquement insuffisant. Et ces réponses proviennent principalement de personnes susceptibles de connaître des conflits d'intérêts importants. Dans au moins un pays, on constate que plus de deux tiers des réponses aux questionnaires émanent des agents immobiliers eux-mêmes (*voir note d'analyse*). Sur le plan juridique, l'étude se fonde sur une hypothèse infondée. En effet, la profession notariale relevant dans de très nombreux Etats de la délégation de la puissance publique, elle est exclue des principes communautaires en vertu de l'article 45 CE.

Finalement, face au ton employé dans ce rapport, on peut légitimement se demander si les auteurs de l'étude ZERP ne font pas preuve de dogmatisme. Les notaires travaillent étroitement avec les autorités nationales, mais également avec la Commission européenne, pour améliorer le droit et la qualité des services offerts aux citoyens. L'initiative ejustice montre que les notaires se sont engagés de plein pied dans les nouvelles technologies, facteur de croissance et d'emploi, comme souligné dans la stratégie de Lisbonne. Preuve est ainsi faite qu'un système « traditionnel » sait aussi s'adapter aux exigences de son temps.

---

#### **Le CNUE en bref :**

*Le Conseil des Notariats de l'Union Européenne (CNUE) est un organisme officiel et représentatif de la profession notariale auprès des institutions européennes. Porte-parole de la profession, il exprime les décisions communes de ses membres auprès des instances de l'Union européenne.*

*Le Conseil des Notariats de l'Union européenne (CNUE) regroupe depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2007, 21 organisations notariales de l'Union européenne : l'Allemagne, l'Autriche, la Belgique, la Bulgarie, l'Espagne, l'Estonie, la France, la Grèce, la Hongrie, l'Italie, la Lettonie, la Lituanie, Le Grand-Duché de Luxembourg, Malte, les Pays-Bas, la Pologne, le Portugal, la République tchèque, la Roumanie, la Slovaquie et la Slovénie. La Croatie bénéficie quant à elle du statut d'observateur.*

*Les notariats européens sont représentés au sein du CNUE par les présidents des organismes nationaux du notariat. Le CNUE est placé sous l'autorité d'un Président, porte-parole du CNUE, qui exerce ses fonctions pendant une durée d'un an.*

*Le CNUE, basé à Bruxelles, est une ASBL (Association sans but lucratif) de droit belge.*

---

*Pour de plus amples renseignements:*

*Bureau du CNUE*

*Tél. : +32 2 513 95 29*

*Fax : +32 2 513 93 82*

*Email : [info@cnue.be](mailto:info@cnue.be)*

*[www.cnue.eu](http://www.cnue.eu)*