

BTS NOTARIAT

ENVIRONNEMENT ÉCONOMIQUE ET MANAGÉRIAL DU NOTARIAT – U 3

SESSION 2018

Durée: 3 heures

Coefficient 3

CORRIGÉ PARTIEL

L'encadrement juridique de l'installation des notaires sur le marché est producteur d'inégalités entre les notaires anciennement installés et les jeunes à la fin de leur formation.

L'article 52 de la loi 2015-990 du 6 Août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques (loi Macron) a instauré une liberté d'installation encadrée des notaires. Une carte détermine des zones territoriales dites « d'installation libre », d'autres zones dites « d'installation contrôlée » dans lesquelles les demandes de création d'offices font l'objet d'un contrôle a priori du garde des Sceaux après avis de l'Autorité de la concurrence.

Telle est l'intérêt de la réforme intervenue en la matière.

Or le nouveau dispositif ne s'applique pas dans les départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle, qui conservent leur système spécifique d'accès à la profession sur concours. Dès lors des questions peuvent se poser en ces termes: la répartition régionale des notaires est-elle identique et égalitaire? Quelles sont les nouvelles modalités de création des offices? Quels sont les enjeux de ce changement pour les offices et pour les citoyens? Quelles sont les orientations stratégiques des offices dans ce contexte?

Après avoir comparé la répartition régionale des notaires (1); décrit les nouvelles modalités de création des offices(2); nous identifierons les enjeux de ce changement pour les offices(3) et présenterons les orientations stratégiques des offices dans ce contexte (4)

1 A l'aide des données chiffrées

a) Comparez la répartition régionale des notaires

La répartition des notaires en France au plan régional n'est pas égalitaire sur les critères démographiques de leur installation: le poids démographique régional favorise l'installation des offices notariaux et les notaires salariés: l'Ile-de-France la région la plus peuplée avec ses 12 142 802 habitants au 1^{er} janvier 2016 totalise 735 offices et 1986 notaires, suivie d'Auvergne - Rhône - Alpes avec 7 940 652 habitants totalisant 723 offices et 1341 notaires.

Inversement à Corse la région la moins peuplée pour ses 330 354 habitants ne possède que 33 offices et 52 notaires. La croissance démographique est le premier critère de répartition régional des notaires.

Toutefois, la forte croissance démographique ne reflète pas nécessairement le nombre d'office. Cela est mis en évidence par deux régions ayant relativement un nombre d'office de notaire voisin, mais largement différentes quant à leur structure démographique: La Région Auvergne - Rhône - Alpes qui à une population de 7 940 652 habitants en 2016 possédait 723 offices, alors que la Région Ile de-France fortement peuplée avec ses 12 142 802 d'habitants en 2016, presque le double de la Région Auvergne - Rhône - Alpes, ne possède que 735 offices, soit 20,9 % des salariés.

b) Montrez que le service public des notaires n'est pas assuré de la même manière sur l'ensemble du territoire

Le service public est défini par la doctrine comme une activité d'intérêt général assurée sous le contrôle de la puissance publique, par un organisme public ou privé bénéficiant de prérogatives lui permettant d'en assumer les obligations. Les délégués de service public sont soumis aux principes d'égalité dans l'accomplissement de leur mission.

Cependant cette égalité est atténuée avec le service public exercé par les notaires: si leur installation au plan régional doit satisfaire aux critères démographiques, dans des régions avec une structure démographique similaire, l'installation des notaires est parfois différente,

De même dans des zones de libre installation prévue par la loi Macron, cette règle ne s'applique pas dans certains départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle, qui conservent leur système spécifique d'accès à la profession sur concours.

2) Décrivez les nouvelles modalités de création des offices notariaux ?

La création des offices notariaux a connu des évolutions. Avant la Loi du 6 août 2015, la création des offices notariaux était sélective et encadrée par des règles strictes. Outre la condition de diplôme l'accès à la profession est conditionnée par une nomination par la Garde des sceaux ministre de la justice, après avis l'autorité de la concurrence. La satisfaction des demandes de création d'office aux critères de croissance démographique en adéquation entre l'offre et la demande a souvent contrarié l'égalité de chances économiques. Pour ces motifs, la loi Macron d'une part, renforce le principe de la libre installation des notaires et lui consacre des limites d'autre part.

Sur le renforcement du principe de la libre installation des notaires, la loi du 6 août 2015 institué la création des zones de libre installation appelées zones vertes. Dans ces zones le garde des Sceaux autorise toute personne qui en fait la demande, sous réserve de satisfaction aux conditions requises de nomination, à créer son office. A ce la s'ajoute **le tirage au sort qui établit l'ordre suivant lequel les candidatures doivent être examinées, lorsque le nombre demande dépasse, celui des offices prévu par la recommandation dont est assortie la carte.**

Au sujet des limites du dispositif ; ces autorisations ne peuvent être délivrées que ; dans la limite des recommandations relatives au rythme d'installation compatible avec une augmentation progressive du nombre de professionnels dans la zone concernée.

La loi Macron consacre également des zones d'installation restreinte, dans lesquelles le garde des Sceaux peut refuser les demandes de création d'office, après avis de l'Autorité de la concurrence.

3) Identification des enjeux de ce changement pour les offices notariaux et les citoyens

La loi Macron et son décret d'application répondent à plusieurs enjeux :

Ce changement est avant tout une volonté de création de nouveaux offices de notaire pour améliorer la qualité de l'offre de service des notaires par un rapprochement avec les citoyens.

La réforme vise aussi à garantir une augmentation progressive du nombre d'offices à créer, de manière à ne pas bouleverser les conditions d'activité des offices existants.

Il renforce l'égal accès à l'exercice de la profession car ; « ... **Lorsque le nombre de demandes pour une zone déterminée est... inférieur ou égal au nombre d'offices à créer pour ... il est procédé aux nominations correspondantes dans l'ordre d'enregistrement des demandes. Il n'est procédé au tirage au sort entre les demandes reçues que lorsque leur nombre dépasse... celui ses offices prévu par la recommandation dont est assortie la carte** » précise la loi Maron.

4) Présentation des orientations stratégiques des offices

la Loi Maron est révélatrice de deux d'orientations stratégiques essentielles établies par son intitulé:

- Une stratégie de poursuite de la croissance de la profession notariale eu-égard à son rôle dans la croissance du PIB : Il s'agit d'une implication effective de l'autorité de la concurrence dans l'analyse de l'offre et de la demande préalable la détermination du nombre d'office à créer par zone et son avis dans la nomination des notaires dans une zone.
- Une promotion l'égalité des chances économiques entre les notaires, destinée à ne pas pénaliser les jeunes notaires au terme de leur formation.

Sujet : Le notaire joue-t-il un rôle dans l'épargne des ménages

CORRECTION NON PUBLIÉE