

# ETUDE SUR LE METIER DE NOTAIRE

## -Qu'est ce qu'un notaire ?

Le notaire est un juriste investi d'une mission d'autorité publique qui prépare des contrats sous la forme authentique pour le compte de ses clients. Il exerce ses fonctions dans un cadre libéral sous contrôle de l'État.

### → ***Le notaire, un officier public***

Le notaire est un officier public, intervenant dans l'ensemble des domaines du droit : famille, immobilier, patrimoine, entreprises, rural, collectivités locales... Agissant pour le compte de l'État, nommé par le Ministre de la justice, il confère aux actes qu'il rédige authenticité et efficacité. Cela signifie qu'il possède des véritables prérogatives de puissance publique.

Selon les termes de l'article 1<sup>er</sup> de l'ordonnance du 2 novembre 1945 relative au statut du notariat : « Les notaires sont les officiers publics établis pour recevoir tous les actes et contrats auxquels les parties doivent ou veulent faire donner le caractère d'authenticité attaché aux actes de l'autorité publique ».

### → ***Le notaire, un professionnel de l'authentification des actes***

Il a le pouvoir d'authentifier les actes en apposant son sceau et sa propre signature. Il constate ainsi officiellement la volonté exprimée par les personnes qui les signent et s'engage personnellement sur le contenu et sur la date de l'acte. L'acte notarié s'impose alors avec la même force qu'un jugement définitif.

À ce titre, le notaire est le magistrat de l'amiable, acteur d'une justice non contentieuse.

### → ***Le notaire, un professionnel libéral***

Bien qu'investi de l'autorité publique, le notaire exerce ses fonctions dans un cadre libéral, assurant ainsi une forme moderne de service public sans coût pour l'État, puisqu'il assume la responsabilité économique de son étude. C'est un professionnel libéral, rémunéré par ses clients (non) selon un tarif fixé par l'État pour les services qu'il rend.

### → ***Le notaire, un professionnel présent sur tout le territoire***

Implanté sur tout le territoire en vertu d'une répartition arrêtée par le Ministre de la justice en fonction des besoins de la population, il assure un service public juridique de proximité. En effet, les offices notariaux ne sont pas soumis à un nombre limité particulier (ce qui équivaldrait à une limitation du nombre des notaires) mais sont soumis à une implantation encadrée des offices sur tout le territoire pour répondre aux besoins de la population.

Leur implantation fait l'objet d'une adaptation permanente sous le contrôle de la Chancellerie.

Elle obéit à trois principes :

- maintenir un service public juridique de proximité,
- tenir compte des évolutions géographiques et démographiques,
- veiller aux conditions économiques d'exercice de la profession afin d'assurer un service de qualité.

## **-Présentation du métier de notaire :**

Le Notariat appartient à une organisation professionnelle très structurée qui résulte de l'ordonnance du 2 novembre 1945. Les différentes instances, départementales, régionales et nationales, rassemblent les notaires qui participent plusieurs fois par an à leurs assemblées générales et élisent leurs représentants.

Ces trois organismes sont des établissements d'utilité publique placés sous le contrôle du Ministère de la justice dont ils dépendent directement et s'articulent sur des circonscriptions judiciaires.

→ L'instance de proximité est la **Chambre départementale** qui regroupe l'ensemble des notaires du Département. Elle a entre autre fonction d'examiner toutes les réclamations de la part des tiers contre les notaires dans l'exercice de leur fonction. Les autres sanctions sont de la compétence du tribunal de grande instance.

→ Les 33 **Conseils régionaux** correspondent au découpage géographique des Cours d'Appel et représentent les notaires d'une région. Ils servent de support pour la mise en place de services communs à l'ensemble des offices de la région : service de documentation, services de formation professionnelle, centres de négociations...

Ils ont maintenant un rôle en matière de discipline plus poussé à travers la chambre de discipline. Tous les deux ans est élu un bureau (président, vice-président, trésorier).

### **→ Le Conseil Supérieur du Notariat**

Le Conseil supérieur du notariat est un établissement d'utilité publique créé par l'ordonnance du 2 novembre 1945. Il représente le notariat au niveau national.

### **Les principaux domaines d'intervention du notaire sont :**

- les Actes de famille
- L'immobilier
- Les entreprises
- Le droit rural et environnement
- Les collectivités

### **Le notaire a des fonctions relativement variées :**

→ ***IL JOUE UN RÔLE DANS LA VENTE/ACHAT***

Le notaire peut mettre en vente et négocier pour vous un bien dont vous désirez vous séparer, et, inversement, il peut rechercher pour vous le type de bien que vous souhaitez acheter.

→ ***IL A UNE FONCTION DE SECURITÉ***

Le notaire est compétent et responsable juridiquement des actes qu'il établit. Il a une complète connaissance du dossier dès la mise en vente.

→ ***IL A UNE FONCTION DE CONSEILS JURIDIQUES***

Il peut donc garantir le bon choix. Il fait une expertise du bien à vendre qui sera donc vendu au plus juste prix. Le notaire vous conseille ensuite en matière de prêts. Il va aider dans l'établissement d'un plan de financement. Il informe le vendeur et l'acheteur des incidences fiscales de la transaction (par exemple plus-values, droit de mutation, TVA.)

→ ***IL ASSURE UNE EFFICACITÉ***

Le notaire est à la source même des renseignements, il appartient à une profession structurée, fortement disciplinée, dotée de moyens informatiques et télématiques et susceptibles de servir la clientèle mieux et plus vite.

L'immobilier est le domaine d'activité privilégié du notaire. Ses services sont plus sûrs et à des coûts plus faibles que les autres formes de négociations commerciales.

→ ***IL ASSURE UNE GARANTIE***

Le notaire garanti ses services avec des actes authentiques, il est responsable de tout acte délivré. Il en assure la conservation et garde des copies. Il se renseigne sur les biens avant et sur les moyens pour satisfaire le client. Il assure également la garantie juridique de la mutation des biens.

**-Comment deviens-t-on notaire ?**

J'ai considéré qu'il était important de présenter les moyens possibles, les différents parcours et formations pour devenir notaire. Premièrement il est indispensable d'avoir intégré un master en droit. Suite à cela l'étudiant maître en droit dispose de deux choix pour parvenir à ses fonctions de notaire : la voie professionnelle et la voie universitaire (voir ci-après).

***La voie professionnelle :***

Ce régime dont les modalités ont été instaurées par le décret du 5 juillet 1973 a été modifié à une durée de trois ans.

#### 1ère année :

- 1) Examen d'admission : Il y a 1 session par an - 3 présentations maximum. Les maîtres en droit titulaires du diplôme de 1er clerc en sont dispensés.
- 2) Enseignement à temps plein par un Centre de formation professionnelle notariale.
- 3) Participation à un enseignement théorique et pratique par méthode des cas, et accomplissement de deux mois de pré stage.
- 4) Examen de sortie (écrit et oral), ici un seul redoublement possible, sauf décision spéciale du Conseil d'Administration de CFPN.
- 5) Délivrance par le CNEPN du "diplôme d'aptitude aux fonctions de notaire".

#### 2 ans de stage :

- 1) Inscription sur le registre de stage du Centre de Formation Professionnelle Notariale dont dépend l'office dans lequel le candidat a été embauché en qualité de "notaire stagiaire".
- 2) Statut de salarié, employé et rémunéré à temps plein, avec affiliation à la Caisse de Retraite des Clercs.
- 3) Participation aux séminaires du Centre de formation professionnelle notariale : contrôle continu des connaissances et pour finir élaboration d'un rapport de stage. Toutefois il y a possibilité, à titre de sanction, d'une ou deux années de stage supplémentaires.
- 4) Délivrance par le Centre de formation d'un certificat de fin de stage permettant avec le "diplôme d'aptitude aux fonctions de notaire", de présenter une requête à la Chancellerie pour nomination.

#### **La voie universitaire :**

Elle a une durée de 3 ans au moins, compte tenu du délai de rédaction du "mémoire"

#### 1ère année:

Le maître en droit, demeurant étudiant ou étant déjà salarié, notamment chez un notaire, poursuit ses études en faculté de Droit pour obtenir le Diplôme d'Etudes Supérieures Spécialisées (DESS) de Droit notarial.

#### 2 ans de stage :

- 1) Double inscription : à l'une des Universités habilitées par le Ministre de l'Enseignement supérieur et ayant passé convention avec le CNEPN, et sur le registre de stage du Centre de formation professionnelle dont dépend l'office dans lequel le candidat a été embauché en qualité de stagiaire.
- 2) Statut de salarié, employé et rémunéré à temps plein, à ce moment là, affiliation à la Caisse de Retraite des Clercs
- 3) Participation à l'enseignement dispensé par l'Université et le Centre, sous forme de travaux dirigés et de séminaires, divisé en 4 semestres.
- 4) Soutenance d'un mémoire devant un jury spécial, et délivrance par l'Université du "Diplôme Supérieur de Notariat" (DSN). C est un diplôme mixte, universitaire et professionnel, qui permet de présenter requête à la Chancellerie pour nomination.

**Autres possibilités d'accès aux fonctions de notaire : Le recrutement parallèle, le recrutement interne et le recrutement externe dans la communauté européenne.**

-Le recrutement parallèle permet à des personnes déjà titulaires de la maîtrise en Droit et ayant, pendant une période déterminée, exercé les métiers de magistrat, professeur de droit, maître de conférence, maître-assistant ou chargé de cours de droit, avocat, avoué, fonctionnaire de la catégorie A, juriste d'entreprise, syndic ou administrateur judiciaire, mandataire liquidateur, huissier, greffier des tribunaux de commerce, d'accéder aux fonctions de notaire, sous réserve d'une certaine durée de pratique professionnelle qui ne peut être inférieure à un an dans un office de notaire.

C'est le Procureur général près la Cour d'appel dans le ressort de laquelle est établi le domicile du candidat qui, après avis du bureau du Conseil supérieur du notariat, fixe la durée de la pratique professionnelle et décide qu'il y a lieu de faire subir à l'intéressé un examen de contrôle des connaissances techniques.

Le dossier de candidature à l'examen est adressé à la Chancellerie.

-Le recrutement interne comporte dérogation au principe fondamental ci-dessus rappelé de la nécessité de la maîtrise en Droit pour l'accès aux fonctions de notaire. Il permet la promotion interne et l'obtention du diplôme professionnel à des clercs de notaire non titulaires d'un diplôme universitaire. Les personnes ayant exercé des activités professionnelles auprès d'un notaire (ou d'un organisme notarial) depuis plus de 9 ans dont 6 après l'obtention du diplôme de 1er clerc peuvent se présenter à l'examen de contrôle des connaissances techniques organisé par le CNEPN (il y a une session par an). En revanche, il ne sera exigé des clercs de notaires maîtres en droit, diplômés 1er clerc qui souhaitent emprunter cette voie, qu'une ancienneté de 7 ans dans le notariat dont 4 années après l'obtention du diplôme de 1er clerc. La candidature s'effectue par requête au Garde des Sceaux, adressée par l'intéressé au Procureur du Tribunal de Grande Instance de son domicile le 1er mai de chaque année. Le programme et les modalités de cet examen sont à la disposition des candidats au siège du CNEPN. La préparation (elle est facultative) à cet examen est aujourd'hui proposée par les Centres de formation professionnelle notariale de Paris et de Lyon.

-Le recrutement externe ouvre l'accès aux fonctions de notaire aux personnes, de nationalité française, ne remplissant pas les conditions relatives aux diplômes universitaires et professionnels français, mais qui satisfont aux conditions suivantes :

- avoir suivi avec succès un cycle d'études supérieures de trois ans au minimum dans un État membre de la Communauté européenne;

- et justifier du diplôme d'un État de la Communauté européenne permettant l'exercice de la profession de notaire, ou d'une attestation prouvant l'exercice pendant deux ans au moins au cours des dix années précédentes, des fonctions de notaire (cas d'un État ne réglementant pas l'accès ou l'exercice de la profession de notaire).

Toute personne pensant remplir ces deux conditions doit adresser au Garde des Sceaux un "dossier de candidature". Dès lors, la Chancellerie peut :

- soit considérer que le candidat remplit les deux conditions d'aptitude ; l'accès aux fonctions de notaire sera alors immédiat.

- soit juger que les conditions sont remplies de façon insuffisante ou lacunaire et soumettre le candidat à un "examen d'aptitude" devant un jury français.

Ce sera le cas :

- si la formation a porté sur des matières substantiellement différentes de celles qui figurent aux programmes et examens professionnels français,
- ou si les activités professionnelles déjà exercées à l'étranger l'ont été dans le cadre d'une réglementation ne comportant pas des matières jugées substantielles dans la formation française notariale.

## **-Etude de marché : le notariat en chiffres**

Les résultats donnés sont datés du 1<sup>er</sup> juillet 2007 et sont tirés d'un dossier de presse réalisé par le conseil supérieur du notariat que j'ai pu obtenir a mon entretien avec Maître CARTIER, notaire.

### **→ Offices, notaires et salariés :**

- 8 595 notaires, dont 6 341 exercent sous la forme associée au sein de 2 676 sociétés.
- 4 503 offices, nombre auquel il convient d'ajouter 1 304 bureaux annexes, ce qui porte à 5 807 le nombre de points de réception de la clientèle sur tout le territoire.
- plus de 49 000 salariés, ce qui porte, en ajoutant les notaires, à plus de 57 500 le nombre de personnes travaillant dans les offices.

### **→ Poids économique du notariat :**

Par an, les notaires :

- établissent 4,3 millions d'actes authentiques
- reçoivent environ 20 millions de personnes
- traitent des capitaux d'un montant total de plus de 600 milliards €
- réalisent un chiffre d'affaires de plus de 6 milliards €

Répartition de l'activité notariale suivant le chiffre d'affaires :

- Immobilier, ventes, construction, baux : 49%
- Actes liés au crédit : 14%
- Actes de famille, succession : 26%
- Négociation immobilière : 4%
- Droit de l'entreprise, conseil, expertise, conseil patrimonial : 7%

### **→ Le profil des notaires**

- Age moyen du notaire : 49 ans
- Nombre de femmes : 2 030 (23,6% des notaires)
- 82% des femmes notaires sont salariées
- 18% des hommes notaires sont des notaires salariés

### **→ Perspectives d'emploi**

D'ici 2010 selon le Conseil Supérieur du notariat, il y aura 15000 postes à pourvoir dans les professions notariales:

Soit, 12000 salariés regroupant à l'intérieur 1400 employés, 4600 techniciens, 2000 cadres et 3000 notaires.

→ **Enquête Opération jeunesse** ", tirée de la revue *Notaires/Vie professionnelles* n°253.

Formation des jeunes notaires : 70% ont une maîtrise de droit + 3<sup>ème</sup> cycle  
64% ont suivi la voie universitaire  
33% ont suivi la voie professionnelle  
15% ont fait une école de notariat

Issus d'une famille de notaire ou salariés du notariat :

Jeunes notaires 38%  
Notaires-assistant 16%  
Notaires stagiaires 22%  
Jeunes collaborateurs 7%  
Elèves de l'école de notariat 8%  
Etudiants en droit – de 8%

Quelles raisons conduisent les étudiants de droit à choisir le notariat ?

Famille 46%  
Revue, forum 5%  
Conseils d'enseignants – de 20%  
Amis 35%

Evolutions du notariat, réformes, adaptation du métier à l'Europe :

Pensent que c'est une menace pour l'avenir : 56% des jeunes notaires  
41% des notaires-assistants...  
46% des notaires stagiaires...  
15% des jeunes collaborateurs de notaires...

Pensent que c'est une opportunité pour le métier : 11% des jeunes notaires  
21% des notaires-assistants  
20% des notaires stagiaires  
14% des jeunes collaborateurs de notaires

→ **Des notaires désireux et heureux de se voir confier de nouvelles tâches pour faire évoluer la profession :**

Les notaires sont des officiers publics titulaires d'un office ministériel.

La profession est très ancienne. Elle est actuellement régie par la loi du 25 ventôse an XI et par l'ordonnance du 2 novembre 1945 et son décret d'application du 19 décembre 1945 modifié plusieurs fois.

L'âge moyen des notaires est de 49 ans.

Les femmes représentent 15,2 % de la profession.

Leur effectif s'établit à 7.800, ce chiffre étant en augmentation constante depuis 1980 alors que le nombre d'offices, qui s'établit à 4.540, est en diminution depuis la même date, malgré le programme d'implantation de nouveaux offices mené depuis 1989 dans les agglomérations importantes.

La profession peut être exercée à titre individuel ou sous forme de société : société civile professionnelle, alors titulaire de la charge, régie par la loi du 29 novembre 1966 ; société de notaires, dans laquelle chaque associé reste titulaire de son propre office ; société d'exercice libéral, régie par la loi du 31 décembre 1990.

Elle peut également être exercée à titre de salarié, 188 notaires salariés étant comptabilisés en avril 2002.

### Evolution du nombre de notaires

	Offices	Notaires	Notaires associés en SCP (1)	Nombre de sociétés (2)	Clercs et employés
1980	5.134	6.686	2.749	1.184	42.264
1985	5.114	7.262	3.803	1.638	37.477
1990	4.941	7.456	4.481	1.955	40.351
1995	4.653	7.557	5.168	2.289	38.024
2002	4.540	7.864	5.558	2.462	44.247

(1) Sociétés civiles professionnelles

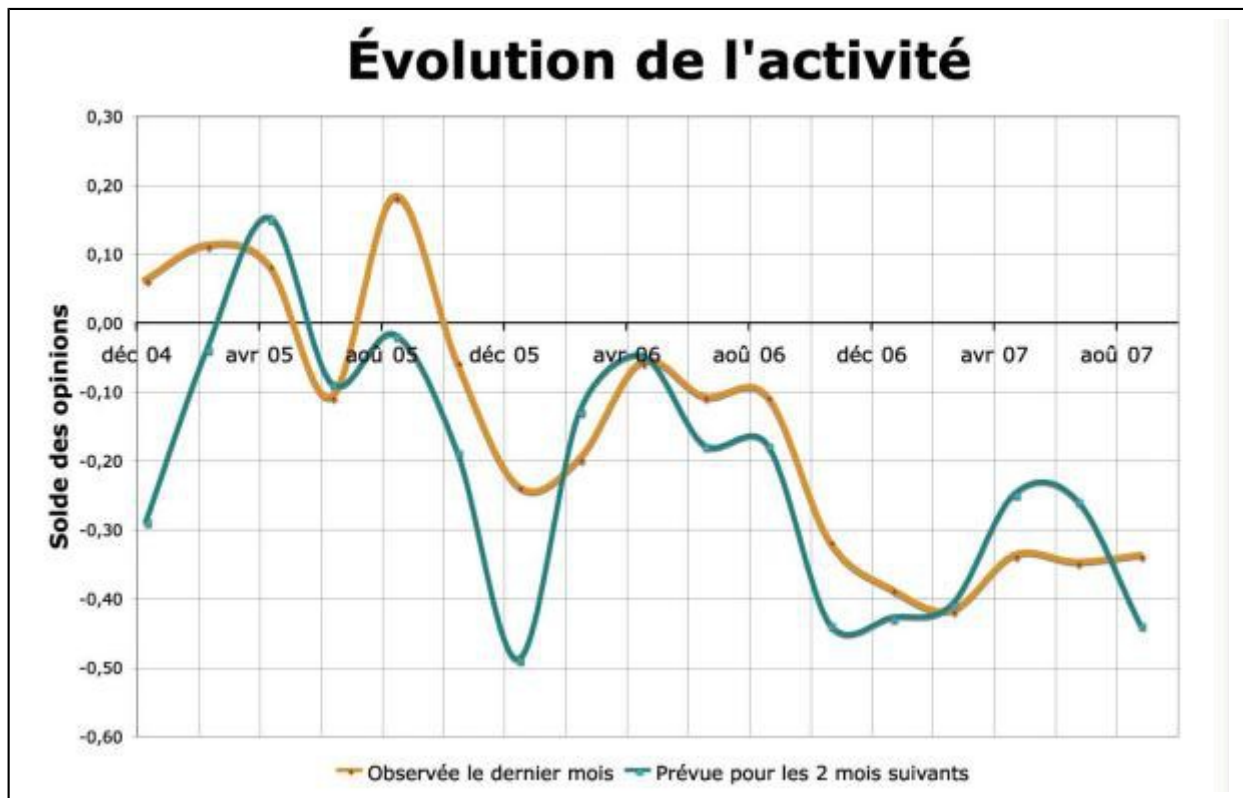
(2) Sociétés civiles professionnelles et société d'exercice libéral

À cet égard, Me Armand Roth, vice président du Conseil supérieur du notariat, s'est inquiété devant la mission des dispositions résultant de l'article 32 de la loi n° 2001-1168 du 11 décembre 2001 portant mesures urgentes de réforme à caractère économique et financier (MURCEF) permettant la constitution de sociétés de participation financière de professions libérales. Il a souhaité que ces sociétés ne soient pas l'occasion d'une interprofessionnalité entre les notaires et les autres professions juridiques, estimant que pour des raisons déontologiques liées à la qualité d'officier public des notaires, le capital de leurs sociétés ne devrait pas pouvoir être détenu par d'autres professions.

La profession est organisée en chambres départementales, chargées essentiellement de la discipline, et en conseils régionaux qui émettent des avis et assurent le fonctionnement des écoles de formation. Elle est représentée au niveau national par le Conseil supérieur du notariat.

Le notariat consacre un effort important à la formation des notaires et de leurs collaborateurs (21 milliards d'euros).





Décidément, rien ne va plus dans les Études. Bien que l'activité observée cet été apparaisse comparable à celle des mois précédents, il semble qu'un véritable « *coup de frein sur les transactions avec des négociations de plus en plus longues et difficiles* », observe Me Hutin (Notaire de Besançon), engendre un automne décevant. Aussi, les prévisions d'activité pour la rentrée sont très en retrait, **39% des notaires s'attendent à une baisse de leur chiffre d'affaires** contre seulement 3% (14% fin juin) qui en envisagent la progression.

En effet d'après toutes ces sources et différent document on peu se poser des questions sur l'avenir du notariat qui suit les mouvements de l'économie.

En revanche après avoir épluché plusieurs sites et documents sur le vieillissement des notaires, l'avenir et les débouchées du métier, ainsi que de nombreuses offres d'emploi, il semblerait que les jeunes notaires auront de nombreux postes a pourvoir dans les 10 prochaines années a venir compte tenu des départ en retraite pour reprendre les études notariale et assister les jeunes notaire actuels.

