



# Séquence pédagogique

## Problématique étudiée :

### Les notaires : officiers publics ou chefs d'entreprise ?

#### Introduction :

#### « L'étude », mini-série, épisode 1

<https://www.youtube.com/watch?v=ureYtdxaxEU&list=PLE2VTT6vOoqfBR6aSrCAX7byZMCUh5JSF&index=2>

L'étude" est une mini-série de 6 épisodes de 8 minutes mettant en lumière la raison d'être du notariat au quotidien. [...] On découvre ainsi la vie d'une étude notariale d'une ville en province [...].



- 1) Quelle est la composition de l'office notarial ? Quel est le projet avec l'arrivée de Leila ?
- 2) Que propose Leila pour améliorer la qualité du service et les conditions de travail à l'accueil ?
- 3) Pourquoi Nicolas ne souhaite-t-il pas devenir associé ?

#### Analyse documentaire :

#### Document 1 : le rôle du notaire

Vidéo (53 secondes)



#### **Le notaire : un officier public**

C'est un officier public, nommé par le Ministre de la Justice, que l'Etat charge d'une mission de service public. Pour l'exécution de sa mission, l'Etat lui délègue une parcelle de l'autorité publique : il assure le service public de l'authenticité. Cela signifie qu'il possède de véritables prérogatives de puissance publique, qu'il reçoit de l'Etat. [...]

## 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'Etat, puisqu'il assume la responsabilité économique de son étude.

C'est un professionnel libéral, rémunéré par ses clients (et non par les contribuables) selon un tarif fixé par l'Etat pour les services qu'il rend.

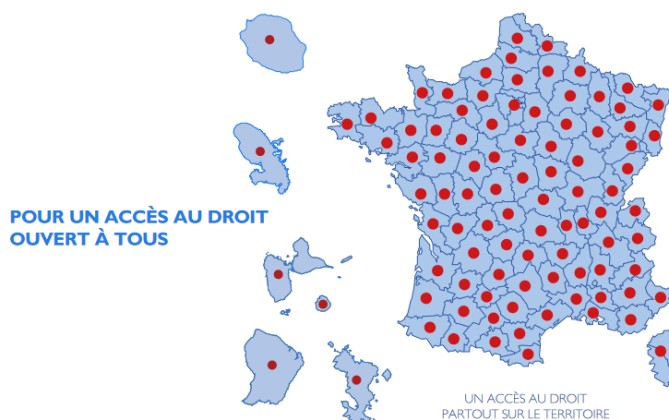
## Le notaire : un professionnel présent sur tout le territoire

Leur implantation fait l'objet d'une adaptation permanente sous le contrôle de la chancellerie [= Services du Ministère de la Justice ], afin d'assurer une bonne couverture du territoire. [...]

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.

## Un maillage territorial



Extrait rapport annuel du notariat 2022

<https://www.csn.notaires.fr/fr/rapport-annuel-du-notariat>

Source : [Notaires.fr](https://www.notaires.fr)

<https://www.notaires.fr/fr/profession-notaire/role-du-notaire-et-ses-principaux-domaines-d-intervention/le-role-du-notaire>

- 1) Citez les différentes missions du notaire.
- 2) Qui lui a confié ces missions ?
- 3) Repérez les contraintes qui s'imposent au notaire dans le cadre de son activité.
- 4) Expliquez la précision apportée par la phrase soulignée.
- 5) Le notaire a-t-il le statut de fonctionnaire de l'Etat ?

## Document 2 : les frais de notaire

Vous faites appel à un notaire et vous vous demandez quels frais vous devrez payer pour la prestation ? Voici les informations à savoir.

Les *frais de notaire* correspondent à l'ensemble des sommes demandées par le notaire en contrepartie d'une prestation réalisée.

*Prestation* : Travail effectué par certains professionnels (par exemple : notaire, commissaire de justice -anciennement huissier de justice et commissaire-priseur judiciaire) au bénéfice d'un client pour l'accomplissement d'un acte, d'une formalité, ou d'un service, y compris le conseil.

Les frais de notaire comprennent les **émoluments**, les **honoraires**, les **débours**, les **droits** et **taxes**.

[ Focus sur : ]

- L'émolument correspond à la somme perçue par le notaire en contrepartie d'une prestation dont le tarif est réglementé (vente, donation, contrat de mariage, successions). Son montant est identique quel que soit le notaire que vous choisissiez.

- L'honoraire correspond à la somme perçue par le notaire en contrepartie d'une prestation dont le tarif n'est pas réglementé.  
Il s'agit par exemple d'une consultation juridique, une vente d'un fonds de commerce, un bail commercial.  
Vous déterminez librement avec le notaire le montant de l'honoraire. [...]

Service public.fr, mise à jour le 30 novembre 2022

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F17701>

- 1) Relevez les 2 éléments qui caractérisent une « prestation ».
- 2) Distinguez les émoluments des honoraires.

### Document 3 : l'entreprise, c'est quoi ?

Le monde de l'entreprise est au cœur de l'actualité et du débat public. Pourtant, nous avons souvent du mal à en prendre la mesure, voire à le définir.

D'après l'INSEE, l'entreprise est une « unité économique, juridiquement autonome dont la fonction principale est de produire des biens ou des services pour le marché ». Autrement dit, il y a entreprise dès que des personnes mobilisent leur talent et leur énergie, rassemblent des moyens matériels et de l'argent pour apporter un produit ou un service à des clients. Les entreprises sont au cœur de nos vies, il est donc essentiel de mieux les connaître.

Les entreprises rythment la vie économique et sociale et animent notre quotidien.

En tant que consommateurs, nous nous appuyons à chaque pas sur ces organisations qui nous nourrissent, nous vêtissent, nous transportent, nous divertissent, nous maintiennent en bonne santé, nous fournissent les moyens de communication, les équipements et l'énergie dont nous avons besoin. [...]

Pour avoir une activité durable, une entreprise a besoin de générer des profits et d'investir. L'entreprise verse des salaires à ses employés, des dividendes à ses actionnaires, des impôts à l'Etat et aux collectivités territoriales. C'est un acteur économique essentiel qui participe à la création et la redistribution de richesses.

Economie.gouv.fr, Faciléco et Dico de l'éco

<https://www.economie.gouv.fr/facileco/dossier-lentreprise-cest-quoi#>

- 1) L'office notarial répond-il à la définition de l'entreprise ?
- 2) A quelles conditions l'étude notariale pourra-t-elle s'assurer une activité durable ?

### Document 4 : production marchande et production non marchande : quelles différences ?

#### **Qu'est-ce que la production ?**

Dans un sens courant, la production désigne la fabrication de biens ou la mise à disposition de services propres à satisfaire des besoins individuels ou collectifs.

Selon l'Institut national de la statistique et des études économiques (Insee), "la production est l'activité économique socialement organisée consistant à créer des biens et des services s'échangeant habituellement sur le marché ou obtenus à partir de facteurs de production (travail, machines, outils, etc.) s'échangeant sur le marché".

Au sens économique, cela signifie que l'on ne parle de production que sous certaines conditions :

- l'activité doit être légale et déclarée (le travail au noir, illégal et non déclaré, et le travail domestique réalisé chez soi, ménage, cuisine, bricolage, jardinage, ne sont pas considérés comme une production) ;
- l'activité doit créer des biens (produits matériels) et des services (produits immatériels) s'échangeant sur un marché ou être le résultat d'un travail rémunéré.

### **Production marchande et production non marchande**

L'Insee distingue la production marchande et la production non marchande. La production marchande correspond à la production de biens et de services destinée à être vendue sur un marché et dont le prix couvre au moins les coûts de production. Ces biens sont produits par des entreprises.

La production non marchande comprend les services gratuits ou quasi gratuits (échangés contre une contribution inférieure à 50% de leur coût de production). Ces services sont fournis par les administrations publiques ou les organisations à but non lucratif (associations, etc.).

Par convention, tous les biens matériels sont considérés comme marchands. Toutefois, si un bien est vendu à moins de 50% de son coût, on considère alors qu'il s'agit d'un service rendu et non d'un bien vendu.

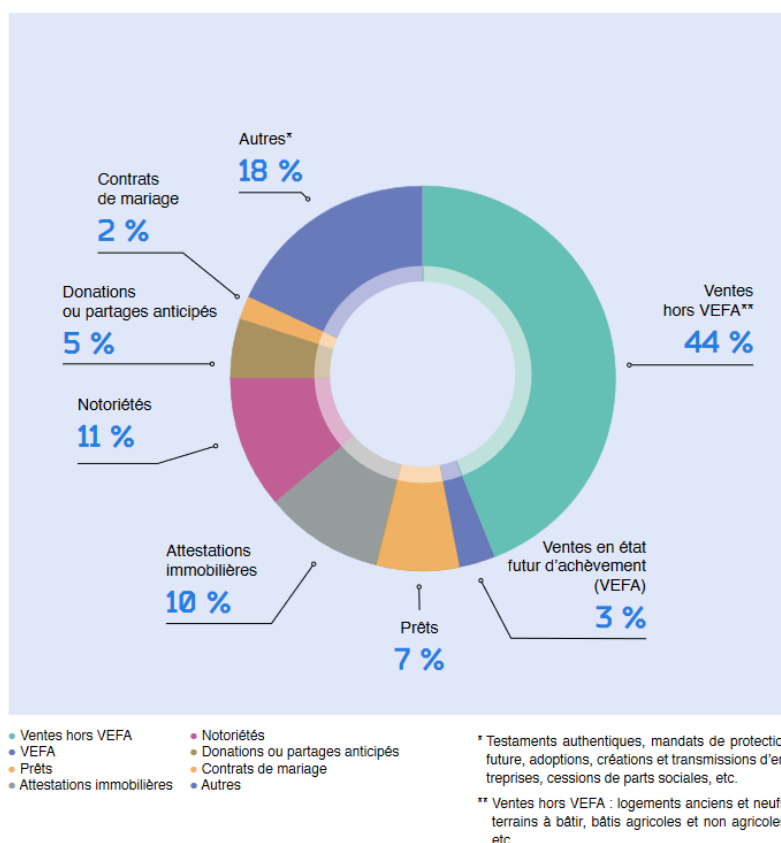
Les services peuvent être marchands (le conseil, la publicité, etc.) ou non marchands (la police, la justice, la défense, etc.). Le même type de service peut être marchand ou non marchand, selon qu'il est fourni par l'État ou le marché (domaine de la santé, de l'éducation, etc.).

*Vie publique.fr, concepts économiques, mise à jour le 13 mars 2023*

<https://www.vie-publique.fr/fiches/270256-production-marchande-et-production-non-marchande>

- 1) **Démontrez qu'une étude notariale réalise une « production de services ».**
- 2) **Justifiez si cette production peut être qualifiée de « marchande » ou « non marchande ».**

## Document 5 : la ventilation des actes, répartition moyenne annuelle en pourcentage



Conseil Supérieur du Notariat, rapport annuel du notariat 2022, publié le 17 mai 2023

<https://www.csn.notaires.fr/fr/rapport-annuel-du-notariat>

**Commentez la répartition de la production des offices notariaux pour l'année 2022.**

## Document 6 : investissements, charges et résultat d'un office notarial

### [...] Les investissements

Les principaux investissements portent sur l'équipement informatique, l'agencement des locaux et une documentation juridique abondante dont une grande partie est à renouveler chaque année.

### La gestion

#### Le suivi au quotidien

Le notaire est aussi un chef d'entreprise, responsable de son équilibre économique. Il suit la valeur moyenne de l'acte qu'il rapproche du coût de gestion moyen par acte (total des charges/nombre d'actes). Il suit également le nombre d'actes effectués par emploi (notaires + Clercs + salariés). Enfin, il suit la proportion d'actes librement tarifés et celle d'actes dont la tarification est réglementée. [...]

#### Les charges à surveiller

Les principales charges sont les charges de personnel qui peuvent représenter jusqu'à 40% du produit brut. La profession considère que 5 à 6 personnes doivent être employées pour accompagner le travail d'un notaire, le seuil de rentabilité [ qui correspond au chiffre d'affaires permettant d'obtenir un résultat nul : pas de bénéfice et pas de perte financière ] se situant à près de 100 actes par collaborateur.

### La maîtrise du résultat

La rentabilité est améliorée par la réalisation d'actes à forte cotation ou librement négociés. Au contraire, elle est plus faible lorsque l'étude perçoit essentiellement des émoluments fixes, [...]. Certaines études peuvent encore optimiser leur rentabilité en s'attachant à développer d'autres activités liées au conseil et à la finance. [...]

Crédit Agricole, 19 janvier 2023

<https://propulsebyca.fr/idees-business/notaire/activite-du-notaire>

- 1) Recensez les postes de dépenses d'un office notarial.
- 2) Rappelez les éléments qui forment le chiffre d'affaires, source d'enrichissement pour l'office.
- 3) Expliquez les arbitrages nécessaires pour que le chiffre d'affaires soit supérieur aux dépenses et obtenir ainsi un bénéfice.

## L'essentiel à retenir

Listez les arguments pour compléter le tableau et répondre ainsi à cette problématique :

| Un notaire est :         |                            |
|--------------------------|----------------------------|
| Un officier public car : | Un chef d'entreprise car : |
| ☼<br><br>☼<br><br>☼      | ☼<br><br>☼<br><br>☼        |

Définissez les notions économiques suivantes pour les réutiliser dans une problématique ultérieure :

- ☼ **Entreprise.**
- ☼ **Production marchande et production non marchande.**
- ☼ **Profit.**
- ☼ **Activité de services.**

## Accompagner la réflexion pour le rapport (épreuve certificative E32)

Lors de vos stages de première année, vous avez travaillé dans un office notarial / des offices notariaux aux côtés de notaire(s) et de collaborateur(s). Au regard de cette expérience, listez plusieurs situations professionnelles vécues qui illustrent la position du notaire en tant qu'officier public et / ou chef d'entreprise.

Exemples :

- Le RDV signature pour l'authentification d'un acte de vente : notaire = officier public,
- La réunion hebdomadaire pour le suivi des dossiers et organiser les congés à venir : notaire = chef d'entreprise.

## Prolonger et approfondir

### 1- Créer une carte mentale pour synthétiser des informations

**Concevez un schéma (également appelé carte mentale) pour résumer les enjeux des 4 commandements du notaire chef d'entreprise.**

### Document : les quatre commandements du notaire chef d'entreprise

Parmi les conférences organisées lors de la Genapi Académie, qui s'est tenue les 6 et 7 avril 2022 à Paris, celle intitulée "Notaire, chef d'entreprise", a particulièrement retenu l'attention de la Rédaction du Village des Notaires. Pourquoi ? Tout simplement parce qu'elle a abordé des thèmes qui nous sont chers : le management de l'étude au sens large et la communication des notaires. [...]

Être notaire, c'est diriger une entreprise et c'est pourquoi, en compagnie de Dan Kohn, Directeur de la Prospective du Groupe Septeo, nous vous livrons les quatre commandements du notaire chef d'entreprise.

#### 1/ Une vision sur le présent, le moyen et le long terme, tu construiras

Alors oui, vous notaire, vous êtes chef d'entreprise, et en tant que tel vous devez développer une vision stratégique de votre étude afin de trouver le juste équilibre entre efficacité et efficience. Sachant que le seuil de rentabilité [ = niveau du chiffre d'affaires que l'entreprise doit réaliser pour obtenir un résultat nul, il n'y a ni bénéfice ni perte financière.] des collaborateurs en étude se situe en moyenne à 100 dossiers / an [...], la question de la productivité est évidemment centrale pour vous. Il est donc essentiel d'évaluer la volumétrie et la typologie des dossiers pour anticiper sur vos besoins en ressources humaines et technologies. L'utilisation d'instruments de mesure est alors indispensable afin de ne pas naviguer à vue mais, au contraire, piloter sereinement votre activité autour d'indicateurs organisationnels, structurels, managériaux, financiers ou sur le marché. Grâce à ces indicateurs, vous aurez la capacité d'analyser ce que vous avez déjà à votre disposition et quels ajustements sont nécessaires pour atteindre l'objectif que vous vous êtes fixé. [...]

Enfin, s'il ne fait aucun doute que les notaires sont d'excellents juristes, le fait est que, pour pouvoir assurer le développement et la pérennité d'une étude aujourd'hui, être un technicien de haut vol ne suffit plus. Vous devez avoir une connaissance pointue de votre marché pour proposer des réponses adaptées et innovantes à vos clients. Mieux encore, vous devez aller au-delà de ses attentes en anticipant ses besoins. Ce faisant, vous placez l'expérience client au cœur du développement de votre étude. [...]

## 2/ Les enjeux RH, tu maîtriseras

Les charges de personnel sont la principale charge des études, pouvant représenter jusqu'à 40% de votre produit brut, mais au-delà de cet aspect financier non négligeable, votre équipe est la première ressource de votre étude, aussi est-il primordial d'y consacrer une partie de votre temps et de mettre en place des process qui vous permettront de la préserver.

Vous êtes un manager ayant la responsabilité de fédérer vos équipes en créant par exemple une marque employeur forte, qui valorisera ceux qui s'y rattachent. Cette marque peut reposer sur des valeurs que vous défendez (une cause pour laquelle l'étude s'engage : humanitaire, sociétale, sociale, écologique, etc.), un ADN revendiqué (une étude familiale par exemple, héritière d'une tradition, ou bien résolument tournée vers l'innovation, ou encore une forme de "spécialisation") [...].

En plus du sentiment de fierté d'être associé à cette marque valorisante que votre équipe ressentira, c'est aussi un excellent outil d'attractivité RH qui pourra vous permettre de la différence lorsque vous serez en "compétition" avec un confrère pour attirer à vous les meilleurs profils.

[...] L'aspect rémunération ne doit évidemment pas être ignoré non plus. Une veille salariale vous permettra de vous assurer que vous êtes compétitif vis-à-vis du marché de l'emploi notarial.

Être notaire chef d'entreprise, c'est donc aussi s'assurer du bien-être de vos collaborateurs et les fédérer autour de votre étude en nourrissant une fierté d'y travailler, [...].

## 3/ En interne et externe, tu communiqueras

C'est sans doute une lapalissade, mais avant toute chose, vous devez décider de ce sur quoi vous allez communiquer, vers quelle cible et dans quel but.

[...]

En interne, cette communication peut prendre la forme d'une newsletter, d'un flash info audio ou vidéo, d'un affichage interne ou tout simplement d'une annonce orale lors des réunions ou événements internes. Elle a alors pour but de renforcer la cohésion de l'équipe et le sentiment d'appartenance à un même groupe uni autour de valeurs positives et valorisantes.

En externe, elle permet d'étendre à vos clients ce sentiment d'appartenance à votre étude via des valeurs partagées. En diffusant une image qui repose sur des valeurs fortes, vos clients auront alors une certaine fierté de faire partie de la vie de l'office, d'y appartenir et d'y contribuer. [...]

## 4/ Un entrepreneur du droit, tu deviendras

Le notaire doit en réalité aller plus loin qu'être chef d'entreprise et devenir notaire entrepreneur, capable d'identifier les opportunités et d'activer des leviers de développement.

En recherchant la croissance interne et la profitabilité au sein des actes, vous allez être en mesure d'activer un premier levier de développement. [...]

Parce que vous mettez client au centre de votre développement, vous allez être en mesure de discerner quel service en plus proposer afin d'accroître sa satisfaction et garantir ainsi une croissance organique. En effet, un client satisfait au-delà de ses attentes sera un client non seulement fidélisé, mais aussi un "ambassadeur" de votre étude qu'il ne manquera pas de recommander autour de lui.

En termes de croissance externe, ayez une approche raisonnée en cherchant soit des points d'élargissement géographiques ou en développant des expertises complémentaires, qui deviendront votre levier de développement. [...]

**Dan Kohn, Directeur de la Prospective du Groupe Septeo, Ariane Malmanche**

**Village des notaires, 16 août 2022**

<https://www.village-notaires-patrimoine.com/Les-Quatre-commandements-du-notaire-chef-d-entreprise>



## 2- Construire un écrit argumenté et structuré

A partir de vos connaissances et en utilisant les notions économiques étudiées précédemment, répondez à la question suivante en présentant au moins 3 arguments dans un paragraphe organisé.

Les notaires ont-ils comme seul objectif la recherche du profit ?