Création de nouveaux offices de notaire en application de la carte des zones d'installation

Publié le 25 janvier 2017

L'Autorité de la concurrence se prononce pour la 1ère fois sur les demandes d'installation en zones orange (zones d'installation contrôlée).

Elle propose la création d'un office supplémentaire dans environ un quart des zones orange, soit 17 zones sur 60.

Dans le cadre des nouvelles compétences que lui a confiées la loi du 6 août 2015, l'Autorité a proposé en juin 2016 une carte qui définit les zones dans lesquelles l'installation des notaires est libre (247 zones dites « vertes » dans lesquelles 1 650 professionnels pourront s'installer d'ici 2018) et celles dans lesquelles elle fait l'objet d'une régulation *a priori* de la part de la Chancellerie (60 zones « orange »). Cette proposition de carte a été validée par un arrêté conjoint des ministres de la justice et de l'économie du 16 septembre 2016[1].

Dans les zones orange, l'installation de nouveaux notaires n'est pas interdite par principe mais elle nécessite un examen préalable pour écarter le risque de porter « *atteinte à la continuité de l'exploitation des offices existants et [de] compromettre la qualité du service rendu* »[2]. S'il envisage de refuser une demande de création d'office, le garde des Sceaux, ministre de la justice, saisit obligatoirement l'Autorité pour avis. Dans les deux mois suivant le dépôt du dossier de candidature complet, cette dernière procède alors à un examen du potentiel d'activité notariale de la zone concernée.

L'Autorité vient de se prononcer sur les premières demandes d'installation en zones orange

La procédure de création d'offices en zones d'installation contrôlée a suscité un vif intérêt de la part des candidats à l'installation. L'Autorité a en effet été saisie par la Chancellerie de très nombreuses demandes d'avis : 275 saisines ont ainsi été enregistrées au 23 janvier 2017.

Entre le 16 et le 25 janvier 2017, l'Autorité a examiné et statué sur 166 demandes et a remis au ministre de la Justice un avis motivé et personnalisé pour chacune d'entre elles. Elle devrait poursuivre ce travail et rendre plus d'une centaine de nouveaux avis d'ici la fin du mois de mars.

L'Autorité a mené une vaste consultation auprès des acteurs impliqués

Chaque demandeur a été invité par courriel à transmettre à l'Autorité tout élément qu'il estimait utile de porter à sa connaissance, par exemple les caractéristiques économiques et démographiques de la zone d'implantation projetée ou les conditions de viabilité de son projet de création d'office. De même, tous les conseils régionaux et chambres départementales concernés ont été consultés sur l'impact de possibles créations d'offices dans les zones d'installation situées dans leur ressort. Le taux de réponse à cette consultation a été particulièrement élevé : environ deux tiers des demandeurs et 90 % des instances locales y ont répondu.

Par ailleurs, le Conseil supérieur du notariat a transmis les données définitives les plus récentes disponibles (au 31 décembre 2015) sur l'activité et la démographie des offices. L'Autorité se félicite à ce titre de la qualité des échanges et de la contribution constructive et déterminante apportée par le CSN dans le cadre de cet exercice.

L'Autorité a maintenu sa méthode d'analyse et l'a appliquée à des données actualisées

Afin de se prononcer sur les demandes de création d'offices dans les zones d'installation contrôlée, l'Autorité a repris la méthodologie retenue pour rendre son avis de juin 2016. Elle a pu, dans l'application de ce même cadre d'analyse, disposer de données plus récentes disponibles sur les effectifs et l'activité des

offices notariaux.

Les données d'activité 2015 que l'Autorité a ainsi pu prendre en compte pour les zones orange (et qui n'étaient pas disponibles lors de l'établissement de la carte des zones vertes[3]) font apparaître une hausse sensible du chiffre d'affaires du notariat (+ 6,3 % toutes zones d'installation confondues) et une légère baisse du nombre de notaires libéraux (- 0,3 %) en France. Si cet accroissement d'activité est encore plus marqué dans les zones vertes, dans lesquelles l'Autorité avait identifié un besoin de création d'offices a priori (+ 6,4 % dans ces zones), certaines zones orange ont également bénéficié d'une embellie de l'activité notariale. Dans certaines zones orange, le dynamisme de l'activité notariale laisse par conséquent entrevoir des opportunités locales de création d'office.

À partir de ces données actualisées et conformément à la méthodologie décrite dans son avis de juin 2016[4], l'Autorité a analysé l'impact d'une création d'office sur la viabilité des études situées à proximité et sur la qualité du service notarial rendu dans la zone. Les zones où une telle création est possible sont celles où il existe un potentiel d'accroissement de la demande de services notariaux et/ou celles où le nombre de notaires libéraux a diminué depuis 2014. Enfin, certains territoires, par exemple Saint-Pierre et Miquelon, ont fait l'objet d'une analyse spécifique en raison de particularismes locaux.

L'Autorité a déjà statué sur les 166 premières demandes transmises par la Chancellerie. Elle a préconisé l'installation d'un notaire supplémentaire dans 17 zones

Les 166 avis rendus au 25 janvier 2017 concernent 84 demandeurs différents (un même candidat pouvant postuler dans plusieurs zones, même s'il a vocation à n'être nommé que dans une seule d'entre elles).

Dans 80 % de ces avis, l'Autorité s'est déclarée défavorable à la création de l'office sollicité, estimant que celle-ci était de nature à porter atteinte à la viabilité des études existantes dans la zone et à compromettre la qualité du service rendu.

Dans 20 % des avis, concernant 17 zones d'installation contrôlée (sur 60), l'Autorité a, au contraire, estimé qu'il était possible de répondre positivement à une demande de création d'office et de permettre l'installation libérale d'un nouveau notaire. Ses avis favorables sont conditionnels : compte tenu de la pluralité des demandes formées dans ces zones, il conviendra de départager les candidats, pour n'en retenir qu'un seul par zone. Cette mission relève de la responsabilité du garde des Sceaux.

La réalisation de cet exercice montre que le cadre législatif permet une adaptation régulière de l'offre notariale aux besoins de la population et des entreprises et la prise en compte des évolutions économiques locales. Les évolutions préconisées restent cependant mesurées et prudentes : le nombre de notaires supplémentaires proposé par l'Autorité représente seulement 1 % du total de ceux appelés à s'installer en zones vertes d'ici à 2018 (1650 professionnels libéraux). En zones orange, il n'est toutefois jamais possible d'envisager la création de plus d'un office et l'installation libérale de plus d'un nouveau notaire dans la zone concernée.

Les avis de l'Autorité sont adressés au ministre de la justice au fur et à mesure de leur adoption, pour lui permettre de se prononcer dans les meilleurs délais sur les demandes de création d'office correspondantes. La loi dispose que seuls ses refus sont motivés. Ces avis ayant vocation à être publiés sur le site Internet du ministère de la justice[5], une version publique, anonymisée et respectant le secret des affaires, a été systématiquement transmise à la Chancellerie.

[1]*Arrêté du 16 septembre 2016 pris en application de l'article 52 de la loi n° 2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques.*

[2]*Article 52, III, de la loi du 6 août 2015.*

[3]*L'analyse conduite dans l'avis n° 16-A-13 avait été menée sur la base de données 2010-2014.*

[4]*Pour mémoire, dans chaque zone, l'Autorité a calculé un chiffre d'affaires (CA) à l'horizon 2024, à partir du CA des 5 dernières années et en intégrant les prévisions d'évolution de population de l'INSEE et les effets de la réforme tarifaire. Dans les zones où ce CA prévisionnel par notaire libéral était supérieur à 450 000 euros, elle a considéré qu'il existait un potentiel de développement d'activité. Elle a toutefois veillé à ce que les nouvelles installations ne conduisent pas à une baisse du chiffre d'affaires moyen par office existant supérieure à 35 % (§ 222 et suivants de l'avis n° 16-A-13 précité).*

[5]*Article 55 du décret n°73-609 du 5 juillet 1973 relatif à la formation professionnelle dans le notariat et aux conditions d'accès aux fonctions de notaire.*

Contact(s)

Virginie Guin
Directrice de la communication
01 55 04 02 62
Contacter par mail

Yannick Le Dorze
Adjoint à la directrice de la communication
01 55 04 02 14
Contacter par mail