

# CHAPITRE 1

## LA NOTION DE BIENS ET SERVICES DANS LE CAS DES PRESTATIONS NOTARIALES

### Rappel du référentiel

<b>1 - LES ACTIVITÉS NOTARIALES DANS LEUR ENVIRONNEMENT</b>	<b>C1.</b> Apprécier les caractéristiques de la prestation notariale	<b>S1.</b> La notion de biens et de services et le cas des prestations notariales
---	--	---

### Objectif

- Apprécier les caractéristiques de la prestation notariale.

## LES FONDAMENTAUX ÉCONOMIQUES

### 1 LA NOTION DE BIEN ET CELLE DE SERVICE

En économie, la production est l'activité qui consiste à produire des biens et des services afin de satisfaire les besoins des agents économiques. Ainsi les ménages peuvent satisfaire leur désir de consommation de tel ou tel bien ou service. Les entreprises peuvent acquérir des biens ou des services nécessaires à la production d'autres biens ou services, elles effectuent alors des investissements ou des consommations intermédiaires lorsque le bien ou le service n'est pas destiné à être utilisé pendant plus d'une année dans le processus de production.

---

## Distinction entre bien et service

---

- **Un bien** est une chose pouvant faire l'objet d'un droit de propriété et qui peut être échangée sur un marché.  
Les biens n'ont pas tous la qualité de bien économique. En effet, certains biens sont présents en quantité illimitée ou quasi-illimitée, ainsi l'air, le vent, la lumière du soleil... Ce sont des *biens libres*. Un *bien économique* est un bien qui est rare c'est-à-dire dont les besoins sont supérieurs aux quantités disponibles. Une voiture, un ordinateur, un Iphone 7 sont des biens économiques.
- **Un service** est la mise à disposition d'une capacité technique, artistique ou intellectuelle. Le champ d'activité des services est très vaste (services juridiques, pédagogiques, commerciaux, médicaux, informatiques, ...), ils constituent selon l'INSEE les activités du secteur tertiaire. Les activités de services deviennent majoritaires dans les activités économiques.

---

## Les biens et les services marchands et les biens et les services non-marchands

---

- La production est **marchande** lorsqu'elle est vendue sur un marché à un prix qui couvre une partie significative des coûts de production (au moins 50%). Les biens et services marchands s'échangent sur un marché et le prix desdits biens ou services se forme en fonction du volume de l'offre et de la demande.
  - Les entreprises ont une production marchande.

### EXEMPLE

Le promoteur immobilier produit des immeubles qu'il vend en tenant compte de son coût de production.

L'architecte facture la fourniture de plans à ses clients en fonction du temps mis pour les élaborer, de la superficie de la construction et ceci afin d'obtenir une rémunération de son travail.

- Certaines entreprises n'ont pas comme objectif de faire des profits mais restent des entreprises, c'est-à-dire qu'elles ont une production marchande. Car le prix auquel elles facturent leurs services correspond au minima au coût de production mais elles ne font pas de bénéfice.

### EXEMPLE

C'est le cas des mutuelles de santé comme la MGEN ou des assurances mutualistes comme la MAIF.

- La production est **non marchande** lorsqu'elle est fournie gratuitement ou quasi-gratuitement et de manière générale lorsque elle est fournie à un coût inférieur à son coût de production.
  - Les collectivités territoriales, l'État, les associations ont une production non marchande.

### EXEMPLE

L'école publique est gratuite. Si les enfants restent déjeuner, ses parents participent aux frais de demi-pension mais le prix du ticket de cantine ne correspond pas à la valeur de production du repas.

Les mairies assument gratuitement la tenue du registre d'état civil et nous délivre sans frais copie de nos actes de naissance.

Le secours populaire distribue gratuitement des vêtements aux ménages ayant des revenus modestes.

- Parfois les associations organisent des manifestations payantes (kermesse, buvette,...) pour dégager des profits mais elles n'en restent pas moins des associations à but non lucratif ayant une production non marchande. En effet, les profits générés sont alors utilisés pour remplir l'objectif poursuivi par l'association et ces profits ne sont pas reversés aux membres de l'association.
- De même, une association a-t-elle parfois des salariés. Cela ne change pas sa caractéristique, l'association a une production non marchande.

---

## Les classifications des biens et des services

---

Les économistes, comme les juristes, utilisent plusieurs classifications des biens et des services afin de pouvoir leur appliquer les effets qui leur correspondent.

<b>FONCTIONS DE LA CLASSIFICATION</b>			
<p><b>EN FONCTION DE LA NATURE DU BIEN</b> (Les services ne peuvent être qu'incorporels)</p>	<p>BIENS MATÉRIELS OU CORPORELS</p> <p>Ce sont les biens que l'on peut physiquement appréhender, que l'on peut toucher.</p> <p>Les services ne sont jamais corporels.</p> <p>Exemple : les meubles meublants, un immeuble, un stylo.</p>	<p>BIENS ou SERVICES IMMATÉRIELS OU INCORPORELS</p> <p>Ce sont les biens que l'on ne peut pas physiquement appréhender, que l'on ne peut pas saisir. Ce sont nécessairement des créations de l'Homme.</p> <p>Les services sont toujours immatériels.</p> <p>Exemple : un brevet, un fonds de commerce, des actions de société.</p>	
	<p><b>EN FONCTION DE LA DURÉE DE VIE DU BIEN</b> (Cette classification n'est pas utilisée pour les services)</p>	<p>BIENS DURABLES OU NON-FONGIBLES</p> <p>Ce sont les biens qui ne vont pas être détruits lors de leur usage. On peut les utiliser dans le temps sans en affecter la teneur.</p> <p>Exemple : un terrain à bâtir.</p>	<p>BIENS SEMI-DURABLES OU DITS DE CONSOMMATION</p> <p>Ce sont les biens qui sans être détruits au premier usage subissent une usure au fil de leur utilisation. Leur consommation répétée leur fait subir une altération, ils s'usent, leur valeur diminue par la vétusté.</p> <p>Exemple : des vêtements, un ordinateur, une moquette.</p>

<p><b>EN FONCTION DES DESTINATAIRES</b></p>	<p>BIENS ou SERVICES INDIVIDUELS</p> <p>Ces sont les biens destinés à être utilisés par une seule personne.</p> <p>Exemple : des chaussures, une cravate, une consultation hospitalière.</p>	<p>BIENS ou SERVICES COLLECTIFS</p> <p>Ce sont les biens consommés simultanément par deux ou plusieurs personnes. Leur consommation par un individu supplémentaire ne réduit pas la satisfaction des autres.</p> <p>Exemple : Un lampadaire, un site internet.</p>
<p><b>EN FONCTION DE LEUR DESTINATION</b></p>	<p>BIENS ou SERVICES DE CONSOMMATION</p> <p>Ces biens sont destinés à satisfaire directement les besoins du consommateur. Ce consommateur en est le destinataire final.</p> <p>Exemple : un ménage a acquis un appartement en état futur d'achèvement.</p>	<p>BIENS ou SERVICES DE PRODUCTION</p> <p>Ces biens sont destinés à permettre la production d'autres biens.</p> <p>Ces biens de production peuvent être de deux types :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>. des biens intermédiaires lorsque ils vont être transformés ou consommés pour permettre la production d'un autre bien. Ce sont des biens incorporés dans le processus de production.</li> <li>. des biens d'équipements lorsque ils vont servir à cette transformation, ils ne seront pas eux-mêmes transformés ni consommés lors du processus de production.</li> </ul> <p>Exemple : le promoteur a utilisé deux types de biens de production pour produire l'appartement qu'il va livrer :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Des biens intermédiaires : le ciment, la peinture, le carrelage.</li> <li>- Des biens d'équipements : une grue, une pelle, une brouette.</li> </ul>

# LES PRESTATIONS NOTARIALES

---

## Le notaire

---



*Une petite  
histoire !*

La fonction notariale remonte à l'antiquité. En Égypte, à Babylone, en Grèce, à Rome ou chez les Hébreux, des hommes instruits, sachant lire et écrire, souvent fonctionnaires, étaient mandatés pour transcrire des engagements commerciaux ou familiaux. Sur certains de ces territoires et selon les époques, ces écrits revêtaient déjà les caractéristiques de l'authenticité.

Par la suite, le notariat a construit ces fondamentaux sur les bases du droit écrit propre au Sud de la France et inspiré du droit romain.

L'organisation actuelle de la profession relève de la période post-révolutionnaire et notamment de la loi du 25 ventôse an XI (c'est-à-dire le 16 mars 1803) qui constitue encore aujourd'hui les piliers du notariat contemporain.

En droit positif, selon le *Vocabulaire juridique*, rédigé sous la direction de Cornu (éd. PUF), le notaire est « *l'officier public qui a pour fonction de recevoir, dans l'étendue de son ressort, les actes auxquels les parties doivent ou veulent donner un caractère authentique, d'en assurer la date, d'en conserver le dépôt et d'en délivrer des copies exécutoires (grosses) et des expéditions* ». Il ressort de cette définition que le notaire a un statut particulier (1-1) et une fonction spécifique (1-2).

### ◆ Un statut particulier

Le notaire est un officier public et ministériel. Il est nommé par le Garde des sceaux.

Cependant il n'est pas fonctionnaire. C'est un **professionnel libéral** qui reste autonome et responsable dans la gestion de son office. C'est un chef d'entreprise qui doit administrer, gérer et financer son activité.

Aujourd'hui, contrairement à la définition ci-dessus, le notaire est compétent sur l'ensemble du territoire français quelque soit le lieu d'installation de son étude. À la seule exception des actes dits « répétitifs » pour lesquels le notaire est limité au périmètre de sa cour d'appel (comme les ventes après création d'un lotissement), il peut donc authentifier des actes partout en France.

### ◆ Une fonction spécifique

Le notaire est doté de prérogatives de puissance publique : il authentifie les actes qu'il reçoit. À ce titre, il découle de cette attribution deux autres fonctions : la conservation de l'acte authentique et la délivrance de copies authentiques ou conformes.

L'acte notarié est l'acte juridique le plus incontestable. Il se situe au sommet de la hiérarchie des actes. En effet, il est doté :

- de date certaine (opposable à un tiers qui ne peut le contester)
- de force exécutoire (comme un jugement)
- de force probante (seul un recours en faux en écriture peut y faire obstacle)

L'acte authentique est un acte unique signé par les parties et le notaire, qui sera conservé à l'étude pendant 75 ans. Le notaire délivrera aux parties des copies authentiques ou certifiées de cet original.

## LE SAVIEZ-VOUS ? LA CONSERVATION DE VOS ACTES PAR LE NOTAIRE

publié le 21/01/2015



75 ans : c'est la durée de conservation d'un acte authentique par le notaire en son étude. Vous pourrez ainsi toujours obtenir une copie de vos actes en contactant votre notaire.

Cette durée de conservation s'élève à 100 ans lorsque l'acte concerne une personne mineure.

Cette mission de conservation est assurée par chaque notaire y compris celui qui reprend les archives de ses prédécesseurs. Vous pouvez effectuer la recherche du successeur d'un ancien notaire grâce à ce lien.

Après ce délai, les actes notariés sont communiqués aux archives départementales, et aux Archives Nationales pour Paris.

Le développement de l'acte authentique électronique fait gagner du terrain au numérique : le **Minutier Central Electronique des Notaires (MICEN)** assure à ce jour la conservation de plus de 750 000 actes dématérialisés.

(C) Photo : Fotolia

Source : <http://www.notaires.paris-idf.fr/actualites/le-saviez-vous-la-conservation-de-vos-actes-par-le-notaire>

## L'activité notariale

### ◆ Une activité de services

L'activité notariale est une activité de services. Néanmoins, on peut également considérer que la production d'acte authentique peut être rattachée à une production de biens.

Il existe principalement 4 groupes d'activité :

#### LES ACTES AUTHENTIQUES

Il s'agit de la mission principale du notaire. Seul le notaire confère l'authenticité aux actes qu'il reçoit.

Cependant, parfois, le notaire lorsque la nature de l'acte n'exige pas la forme authentique, peut choisir de rédiger certains contrats sous la forme sous seings privés<sup>1</sup>. Ainsi, il est fréquent que les avant-contrats de vente immobilière ne soient pas instrumentés sous la forme authentique. Par soucis d'économie financière pour le client, pour plus de rapidité et d'efficacité, le notaire peut choisir de rédiger les promesses de vente immobilière sous la forme d'un sous seings privés. Pour faire acquérir date certaine à cet acte, il conviendra alors de faire enregistrer l'acte auprès des services fiscaux.

Certains actes doivent obligatoirement être sous la forme authentique à peine de nullité ou d'absence d'opposabilité aux tiers : c'est le cas de la vente immobilière.

Mais parfois les parties peuvent choisir librement de s'engager par acte authentique car ils recherchent les effets de l'acte authentique. Ainsi un propriétaire d'un local commercial souhaitera que le bail commercial soit constaté par acte authentique. Cela lui permettra de pouvoir agir plus rapidement en cas de manquement du locataire dans le paiement du loyer.

Par ailleurs, le notaire est amené fréquemment à établir diverses déclarations à partir notamment de documents CERFA c'est-à-dire de documents administratifs nomenclaturés. C'est le cas des déclarations fiscales de succession.

<sup>1</sup> Un acte sous seings privé ou acte sous signatures privées est un acte rédigé par les parties ou par un mandataire (une personne à qui elles ont donné mandat) et comportant la signature des parties ou du mandataire en vue de constater une situation juridique. Sa seule condition de forme est qu'il comporte la signature des parties. Il n'a pas date certaine sauf s'il est enregistré. Il n'a de force probante que s'il n'est pas contesté. En cas de contestation, c'est celui qui s'en prévaut qui doit prouver sa sincérité.

<p><b>LE CONSEIL</b></p>	<p>Les notaires remplissent une mission de conseil à l'égard de leur client. Cette mission s'exprime dans deux cadres différents :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lorsque le notaire est requis pour instrumenter un acte, il a une obligation de conseil et d'information. Dans le cadre de cette réquisition, il doit informer et conseiller tant sur le choix de l'acte, de son contenu que de ses effets. Il ne reçoit pas de rémunération afférente à ce conseil. Le coût est alors compris dans le coût global de l'acte et le notaire ne peut pas facturer cette prestation en sus. Cette obligation de conseil et d'information est inhérente à ses fonctions régaliennes et le notaire engage sa responsabilité s'il est prouvé qu'il a manqué à son devoir.</li> <li>- Le notaire peut également être saisi d'une mission de conseil en dehors d'une demande d'instrumentalisation. Ainsi un couple peut-il demander à son notaire de faire une analyse patrimoniale ou une entreprise peut-elle demander une étude d'optimisation fiscale.</li> </ul> <p>Le notaire conviendra alors avec son client du montant des honoraires en fonction de l'étendue de sa mission et des difficultés particulières du dossier.</p> <p>On peut noter que les demandes de conseil en dehors de la réquisition d'un acte ne sont pas toujours facturées par le notaire. Ainsi, il est fréquent que le notaire soit sollicité par un client pour vérifier la légalité et la portée d'un testament olographe. Le notaire se prononcera souvent alors sans percevoir de rémunération particulière immédiate.</p>
<p><b>L'EXPERTISE</b></p>	<p>Le notaire a une ample connaissance du secteur de l'immobilier de par ses compétences juridiques et fiscales et de par les nombreux actes qu'il effectue en immobilier.</p> <p>Les notaires se sont organisés à partir de 1994 pour alimenter un fichier des références immobilières appelé base de données PERVAL (pour la province) et BIEN (pour Paris-IDF).</p> <p>L'objectif étant de fournir les éléments de comparaison pour estimer des biens immobiliers. Ce fichier d'abord développé pour certaines régions de France est devenu national à partir de 1998. Il contient aujourd'hui plus de 20 millions de références. La Loi n°2011-331 du 28 mars 2011 de modernisation des professions judiciaires ou juridiques et certaines professions réglementées, désormais complétée par le décret d'application n° 2013-803 du 3 septembre 2013, officialise cette base de données en instaurant une nouvelle mission de service public pour les notaires qui « contribuent à la diffusion des informations relatives aux mutations d'immeubles à titre onéreux. Ils transmettent au conseil supérieur du notariat les données nécessaires à l'exercice de cette mission de service public (...) »</p> <p>Les notaires ont donc accès à une large base de données. Ils sont ainsi particulièrement compétents pour déterminer la valeur des biens immobiliers. L'expertise d'un bien peut leur être confiée dans le cadre d'un divorce, d'un redressement fiscal, d'un décès, d'un partage familial...</p>

## LA NÉGOCIATION

Comme les agents immobiliers, les notaires peuvent accessoirement intervenir :

- Dans l'entremise de la transaction immobilière. Vendeur comme acquéreur peuvent lui confier une mission de recherche soit d'un acquéreur (mandat de vente consenti par un vendeur) soit d'un bien (mandat d'achat par un acquéreur).
  - Dans la gestion immobilière : un propriétaire peut donner mandat à un notaire de trouver un locataire (mandat de location) ou de gérer et administrer un bail en cours (mandat de gestion locative).
  - Dans la gestion des immeubles en copropriété en qualité de syndic. Le syndicat des copropriétaires peut en effet donner mandat à un notaire de gérer et d'administrer un immeuble en copropriété.
- Pour ces activités, la rémunération du notaire est à présent libre. Cependant, chaque notaire doit établir un tarif unique applicable à l'ensemble de sa clientèle.

### ◆ Une production marchande

La prestation notariale se situe dans le secteur marchand puisque le notaire fournit des services contre une rémunération couvrant les coûts de fonctionnement.

Et cela même si une partie de sa rémunération n'est pas fixée librement par le professionnel.

En effet, les tarifs pratiqués par les études se divisent en deux catégories :

- **Les émoluments<sup>3</sup> qui sont fixés par décret.** Les émoluments sont fixés par l'État en fonction du type d'acte et, s'il y a lieu, des valeurs constatées. Ces émoluments s'appliquent uniformément sur l'ensemble du territoire et facturent les prestations notariales bénéficiant généralement d'un monopole et pour lesquelles le notaire exerce une prérogative de puissance publique. En effet, certaines prestations ne peuvent être effectuées que par des notaires, comme par exemple les donations ou les formalités consécutives à la vente d'immeuble. En conséquence, dans un souci d'égalité d'accès au service public, les prestations effectuées dans le cadre des activités de monopole du notaire sont soumis à un tarif unique en fonction de la nature de l'acte. Ainsi, quelle que soit la situation géographique, le client contraint d'utiliser les services d'un notaire se verra appliquer un même prix pour la même prestation.

<sup>3</sup> Émoluments : Rétribution des actes effectués par les officiers ministériels (Notaires, huissiers, ...) et les avocats, dont la caractéristique est d'être tarifée par l'autorité publique.

- **Les honoraires<sup>4</sup> qui sont fixés librement** par le notaire et qui feront l'objet d'un devis devant être approuvé par le client avant l'exécution de la prestation. L'État n'intervient pas dans la fixation du montant des honoraires. Ces honoraires permettent de facturer des prestations qui ne bénéficient pas d'un monopole. C'est le cas pour les interventions du notaire dans le domaine des affaires. Lorsque par exemple, une personne veut constituer une société, elle peut le faire elle-même, ou s'adresser à un expert-comptable, un avocat ou encore à un notaire. Dans ces conditions, le tarif est libre et c'est au client de choisir à qui il préfère s'adresser.

---

## Les domaines d'activité

---

Le notaire est un généraliste du droit. Il doit être compétent dans de très nombreuses branches du droit.

Il est courant pour les études d'organiser leurs services en 3 grands pôles :

- **PÔLE IMMOBILIER** : ce pôle prend en charge principalement les ventes immobilières mais également les vente en état futur d'achèvement, les créations de lotissements, de ZAC, la négociation immobilière, les baux d'habitation, la constitution de sociétés de construction vente et de SCI ...

Ce pôle mobilise des compétences en droit privé (droit immobilier, droit de la construction, droit des obligations, droit des biens et droit civil de manière générale) mais également en droit public (droit de l'urbanisme, droit de l'environnement, droit fiscal).

Les collectivités territoriales utilisent régulièrement ce service à l'occasion de l'organisation de leurs opérations foncières et de la maîtrise de leur territoire. Le notaire doit donc être compétent à ce titre là également.

- **PÔLE FAMILLE** : ce pôle s'occupe de tous les actes du droit de la famille : mariage, divorce, pacs, filiation, adoption, donation, succession, protection des majeurs incapables, ...

C'est essentiellement ici qu'il est fait appel aux compétences du notaire en droit civil et plus particulièrement en droit de la famille et en droit des successions. La maîtrise des règles fiscales restent par ailleurs indispensable.

- **PÔLE AFFAIRES** : ce pôle permet de créer une société, d'organiser la cession de parts ou d'actions, les fusions, les ventes de fonds de commerce, les baux commerciaux, les location-gérance, etc. Il comprend parfois un secrétariat de société, assurant alors la tenue des assemblées générales et les divers actes juridiques et fiscaux nécessaires à la vie d'une société.

Le notaire doit ici être performant en droit des sociétés, en droit commercial, en droit des affaires, en comptabilité, en fiscalité des entreprises...

---

<sup>4</sup> Honoraires : rétribution de certains officiers ministériels ou auxiliaires de justice dont le montant n'est pas tarifé.

# CONCLUSION

Toutes les études ne sont pas organisées en pôle. Cependant toutes les études sont amenées à devoir traiter l'ensemble de ces domaines d'activité. Le notaire doit donc être un juriste averti en perpétuelle formation compte-tenu des incessantes réformes et modifications de notre droit. Mais cela ne suffit pas, car il reste indispensable que le notaire ait également les qualités humaines d'écoute et d'empathie et qu'il sache à tout moment tempérer les humeurs et concilier les différends.



## L'essentiel

### **Cette leçon doit vous permettre de :**

- Savoir distinguer les biens et les services.
  - Savoir distinguer la production marchande de la production non marchande.
  - Pouvoir situer la production du notaire et la décrire.
- Commencer à appréhender le statut particulier du notaire à la fois officier ministériel et professionnel libéral.



**CHAPITRE 1**

# Entraînement

## EXERCICE 1 - Étude de document économique

Analysez le graphique ci-dessous et répondez aux questions.



Source INSEE

**1** Donnez la définition de la notion de services.

.....

.....

.....

.....

.....

**2** En 2011, les ménages consomment-ils plus de services que de biens ?

.....

.....

.....

.....

.....

**3** La consommation de produits industriels a-t-elle baissé depuis 1949 ?

.....

.....

.....

.....

.....