

Quand le notaire est pris pour cible

Après un achat immobilier entaché de vices cachés à Denée, Philippe Chabert s'est engagé dans une croisade contre les notaires.

La croisade contre les notaires a un nom, un visage et même un plan. Dans le salon de son appartement situé au sud d'Angers, Philippe Chabert nous dévoile son œuvre, sa « fresque du notariat », créée à partir du modèle de la fresque du climat. Méthodiquement assemblées sur une grande table, des images imprimées représentent différents métiers clés du droit : médiateurs, assureurs, avocats, procureurs, juges, notaires, députés. Au milieu de ce monde de procédure, un groupe semble démuné et isolé : les clients.

Reliés entre eux, tous les notables en prennent pour leur grade. « Mensonge », « abus », « négligence », « absence de réponse », « refus de médiation ». Les accusations inscrites en lettres capitales sur des notes adhésives sont cinglantes. Elles traduisent un profond sentiment de colère et d'injustice. « C'est un support idéal qui permet de comprendre les enjeux et collusions possibles entre les différentes institutions et les notaires », commente le père de famille divorcé.

« Ma démarche va se radicaliser »

Un peu complotiste comme attitude ? « J'ai du mal à canaliser mon raisonnement », admet le quadragénaire qui se définit plutôt comme « un lanceur d'alerte ». Il a même écrit au Défenseur des droits pour « demander une protection ». Car pour Philippe Chabert, les affaires tournent mal. L'homme a été placé en garde à vue par la gendarmerie du 8 au 10 septembre derniers. Il doit comparaître le 31 janvier 2024 devant le tribunal correctionnel d'Angers pour répondre des faits de harcèlement et de menace de mort.

Dans un courrier, il aurait évoqué des « pensées assassines » et écrit au terme d'une longue citation extraite d'un livre du ministre de la Justice, Eric Dupond-Moretti, des menaces à



Denée, lundi. Sous la toiture en ardoise, de la tôle a été mise à jour. Selon le rapport d'expertise, elle risque de s'effondrer.

PHOTO : CO-LAURENT COMBET

peine voilées : « Si la Justice ne fait pas son job, il est clair que ma démarche va se radicaliser ». Le message a été posté le 30 août dernier sur sa page Facebook (414 abonnés) qu'il alimente plusieurs fois par jour. Son nom ? « Notaires de France, brisons le silence. »

Derrière « la maison de charme », des travaux colossaux

Comment ce paysagiste angevin s'est-il retrouvé dans une guerre contre le notariat qui prend des proportions extrêmes ? L'histoire commence sur un célèbre site d'annon-

ces en ligne en septembre 2020. « Maison de charme en très bon état, deux chambres, jardin » à Denée. Son prix : 98 900 €. Désireux d'investir pour anticiper ses vieux jours, Philippe Chabert se met en relation avec l'étude chargée de la vente. Une série de vices cachés l'attend. Contrairement à ce qu'aurait dit son notaire, le particulier découvre que le bien, issu d'une division, comprend un réseau unique et commun d'évacuation des eaux usées et des eaux-vannes avec la propriété voisine. La découverte a lieu quelques jours avant la signature de l'acte en janvier 2021. Il est trop tard pour

annuler, sous peine de pénalités. Une fois les clés en main, Philippe Chabert tombe de haut en apprenant que sa maison était en fait un hangar réhabilité avec « des assemblages sommaires », selon les dires de l'expert judiciaire. De la tôle a été mise à jour sous la toiture en ardoise. La charpente repose sur des bouts de ferraille. Le risque d'effondrement est mentionné noir sur blanc dans le rapport d'expertise. Des travaux s'imposent. Montant de la réparation : 109 048 €. La bonne opération immobilière tourne au cauchemar. S'estimant lésé et atteint morale-

ment, Philippe Chabert demande réparation dans une procédure au civil. Les vendeurs sont attaqués, mais l'acquéreur en veut surtout aux deux notaires chargés de la vente dont il souligne « les carences » et le « défaut d'information ». Nous n'avons pas réussi à joindre ces derniers. Selon le procureur de la République d'Angers Eric Bouillard qui cite la chambre des notaires et les assureurs de la profession et souligne « l'échec d'une médiation », il s'agirait d'une faute éventuelle des vendeurs, mais « la responsabilité du notaire n'était pas jeu ». Réponse attendue dans quelques semaines.

Dans la profession, « on croit au dialogue »

ENTRETIEN

M^e Frédéric Gueguen est le président délégué pour le département du Maine-et-Loire des notaires du Grand Anjou. Il répond à nos questions sur le dossier de Philippe Chabert.

Pourquoi la Chambre des notaires a-t-elle porté plainte contre Philippe Chabert ?

M^e Frédéric Gueguen : « Je ne suis pas à l'initiative de cette plainte donc ça va être difficile de répondre, d'autant plus qu'il y a une procédure en cours. Peut-être que des propos malheureux ont été tenus et qu'une attitude par le biais des réseaux sociaux était un peu déconnectée de la réalité. Je ne veux pas porter de jugement et je suis vraiment navré de la situation que rencontre ce monsieur. »

Ce particulier dénonce « le silence » du notariat et l'absence de médiation. Que lui répondez-vous ?

« On essaie toujours d'instaurer un dialogue pour ne pas en arriver à cette situation extrême. Il y a des domaines pour lesquels la Chambre n'est pas compétente. Il y a eu une saisine auprès des assureurs de la profession qui ont estimé qu'il n'y avait pas lieu d'aller plus loin dans l'instruction de ce dossier. C'est au tribunal de trancher. Monsieur Chabert a plutôt préféré exprimer son mécontentement par des biais qui étaient moins raisonnables. Je ne suis pas là pour dire qu'il a tort. Son préjudice semble chiffré mais je ne peux pas trancher sur ce problème au fond. »

D'après plusieurs témoins, le manque de déontologie d'un des notaires au cœur de la vente litigieuse a



M^e Frédéric Gueguen.

PHOTO : CO-ANTHONY PASCO

été plusieurs fois signalé auprès de la Chambre des notaires.

« Un signalement, je ne vois pas trop ce que ça veut dire car cela n'existe pas trop dans les procédures qu'on peut connaître. Quand il y a un

mécontentement à l'encontre d'un notaire, on saisit le tribunal et c'est le juge qui va trancher sur les responsabilités. On ne peut pas plaire à tout le monde et sans doute qu'on peut nous faire des reproches. À ma connaissance, il n'y aurait pas de reproches à faire à ce notaire qui aurait pu justifier d'une sanction. »

En cas de manquement déontologique de la part d'un confrère, des sanctions internes n'existent donc pas ?

« Si. Il y a un pouvoir disciplinaire de la Chambre qui fait l'objet d'étude de dossier en comité. Les sanctions peuvent être : le rappel à l'ordre, le blâme jusqu'à des sanctions financières. Une réforme de la discipline, entrée en vigueur l'année dernière, donne un pouvoir de sanction à un vrai corps de magistrat. Situé à Rennes, il a compétence pour les sanctions les plus lourdes. »

Il y en a déjà eu dans votre ressort ?
« Je ne peux pas vous répondre. Il y a dû en avoir, mais le but est que ça ne se reproduise pas. »

Cette affaire illustre-t-elle une hausse des contentieux que vivent actuellement les notaires ?

« Je constate que le climat général est plus morose aujourd'hui et donc propice au manque de discussion et d'écoute. Je ne pointe personne du doigt. Je n'aime pas parler comme ça, mais on a le sentiment qu'il n'y a plus de discussion possible et que, très vite, on en arrive à des rapports conflictuels. Au sein de la Chambre, on travaille de plus en plus sur des solutions alternatives au règlement des conflits. Je pense notamment à la conciliation et à la médiation. On croit au dialogue et à la déjudiciarisation des litiges. »

F. D. B.

En se lançant dans ses propres investigations et multipliant les courriers et appels téléphoniques dans les études notariales, Philippe Chabert est déterminé à secouer le cocotier d'une vieille institution. Au risque de transgresser la loi. Lors d'un rendez-vous le 10 janvier dernier, le procureur lui demande d'arrêter de harceler les notaires. Deux plaintes précédentes avaient déjà été déposées par la Chambre et le notaire, classées sans suite. « Cela n'a duré que quelques semaines », relève Eric Bouillard.

Persuadé d'être engagé dans « une démarche d'intérêt général », le payagiste a porté plainte avec constitution de partie civile. « À ma connaissance, il n'a pas encore fourni au magistrat les éléments permettant de fixer ou non une consignation », indique le procureur de la République. Lors d'une séance de psy imposée par son contrôle judiciaire, Philippe Chabert est sidéré par la remarque du thérapeute : « Pourquoi vous vous attaquez tout seul aux notaires ? » À la maison, il entend souvent sa fille se plaindre : « Papa, il parle tout le temps des notaires ». Malgré son arrêt maladie, une sanction pénale qui plane au-dessus de sa tête et ses 21 000 € de frais de procédure, Philippe Chabert lâche : « J'ai été trop loin pour arrêter ».

Franck DE BRITO

À SAVOIR

Un notaire aux abonnés absents

Au cours de cette enquête, un notaire revient souvent dans les témoignages. Installé au sud d'Angers, il aurait multiplié les contentieux avec plusieurs clients. Des histoires d'argent de succession qui disparaissent, des tentatives de vente à la découpe de propriétés sans aviser la commune et autres magouilles. Selon nos informations, plusieurs signalements ont été envoyés auprès de la Chambre des notaires du Grand Anjou depuis au moins 2012. Après avoir partagé leur histoire, plusieurs témoins se sont rétractés. Le notaire incriminé a cédé son étude au printemps dernier. Sur le réseau social professionnel LinkedIn, il indique être « à la recherche de nouvelles opportunités ». La notaire qui lui a succédé n'a pas répondu à notre demande d'entretien. Contacté, le président délégué de la Chambre des notaires du Grand Anjou déclare : « Je ne sais pas ce qui a motivé son départ. Je sais juste que ce n'est pas un départ qui a été provoqué par une décision ou une sanction contrairement à ce qui a pu être dit. C'est un départ volontaire. »