



NOTAIRES ET ABUS, PARLONS-EN

Besoin d'un bon notaire ? Faites plutôt appel à un avocat...

À l'origine ce n'était qu'un simple investissement immobilier. Philippe Chabert âgé de 40 ans et habitant de Mûrs-Érigné dans le Maine-et-Loire, souhaite se constituer un patrimoine pour compléter ses revenus quand sonnera l'heure de la retraite. Il exerce son activité de jardinier en Chèque Emploi Service Universel et perçoit un salaire moyen de 2 000€ mensuel. Peu dépensier, il obtient un prêt bancaire pour un bien immobilier qui lui rapportera autour de 650€ par mois, juste de quoi rembourser les mensualités. Actuellement, il vit en appartement mais il escompte bien emménager avant ses vieux jours dans cette « petite maison de charme », comme évoquée dans l'annonce immobilière publiée par le notaire local mandaté pour cette vente.

Ça c'est la théorie puisqu'en pratique, il va découvrir malgré lui que **le fameux notaire négociateur fait l'objet de nombreuses plaintes depuis une dizaine d'année** et que toute la population locale connaît sa (mauvaise...) réputation (...aurait chanté Brassens). « *C'est simple, quand j'ai commencé à parler de mon histoire au voisinage et en particulier du comportement de ce notaire, toutes les langues se sont déliées. J'ai même pu échanger avec deux anciens Maires de communes voisines qui avaient eux aussi adressé des plaintes à la Chambre des notaires. Rien n'a jamais été fait depuis au moins 10 ans pour qu'il cesse de nuire.* »

Les relations se gâtent lorsque Mr Chabert se rapproche de son propre notaire

Quand il signe le compromis de vente en septembre 2020, le notaire des vendeurs est très avenant et disponible. En revanche, les relations se gâtent lorsque Mr Chabert se rapproche de son propre notaire. Il souhaite connaître les passages de réseaux dans un chemin en indivision et malgré quatre demandes orales et écrites, il n'obtient aucune réponse. La première date de signature sera donc repoussée à l'initiative de son notaire. Quinze jours plus tard et ce, sans n'avoir jamais eu aucun document attendu, il reçoit un courrier recommandé du notaire négociateur lui intimant de se présenter à la signature le 12 janvier 2021. **En cas de refus il se verra appliqué une pénalité de 10% du prix de la vente.** Cette fois ci, son notaire n'oppose pas de difficulté et lui transmet, la veille de la signature, un ancien plan de cadastre en lieu et place d'un plan de réseaux comme initialement demandé. Il signe sous

la menace et constate, dès le lendemain de la vente, que le réseau d'eaux usées est bouché et qu'il est relié à celui de la voisine elle-même la vendeuse.

« *Il n'a jamais été évoqué de servitude dans l'acte et je n'en aurais pas accepté car pour moi, une maison individuelle ne doit pas être liée à une autre. Tous les jours dans mon métier je vois des sources de conflit entre voisins créés par des éléments en limite de propriété : les feuilles ou les branches du voisin, une pompe à chaleur trop bruyante, etc. Je ne voudrais de cela pour rien au monde dans ma maison.* ». De fil en aiguille, il apprend très vite auprès de la Mairie qu'il a acheté un ancien hangar professionnel qui a été réhabilité sans permis de construire - même si la situation a été mise à jour suite à deux injonctions de la Mairie de l'époque - et sur un terrain divisé en trois parties dont les voisins sont... les vendeurs eux-mêmes !

Naturellement, il en informe les deux notaires. Son propre notaire lui répond « *il apparaît évident que les vendeurs étaient informés de cette situation [...] je vais également transmettre un mail à mon confrère* », mais ce courrier n'a jamais eu de suite et les échanges ont cessés à l'initiative des deux notaires, y compris après l'envoi de multiples relances par mail et d'un courrier en recommandé. Pourtant, **le règlement Inter-cours du notariat indique dans son Article 1.2 sur les obligations professionnelles** : « *Il [le notaire] doit faire les efforts nécessaires pour améliorer la qualité de ses services et s'assurer de la satisfaction du client en s'attachant à ce que les réclamations qui pourraient parvenir à son office soient traitées avec efficacité, rapidité et transparence* ». **Un notaire croisé**

sur les réseaux sociaux avouera bien plus tard que ce règlement ne comporte aucune sanction en cas de non-respect. Votre enfant scolarisé se fera exclure de son établissement s'il ne respecte pas les règles, pas un notaire.

Dans de pareilles circonstances, en cas de litige le site Service-Public préconise de saisir la Chambre des notaires. « *J'ai demandé au président délégué de la Chambre, un notaire en activité à Angers, de sanctionner le notaire des vendeurs situé à 26 km de son étude pour manquements aux règles déontologiques de la profession puisqu'il ne répondait pas à mes sollicitations. En retour, il m'a réorienté vers le médiateur du notariat dont le rapport annuel indique en 2020 que "56% des demandes ne peuvent prospérer du fait du refus du notaire ou du défaut de réponse de la part du notaire". C'est à dire que je dénonce un notaire qui ne me répond pas et on m'oriente vers un autre professionnel auquel les notaires ne répondent pas non plus. Un peu utopiste le Président non ? Surtout qu'il connaissait le CV de son confrère...* » → **(Dans GOOGLE mots-clés : « rapport médiateur notariat 2020 »)**. Après 1 mois et demi de veine tentatives de médiation, Mr Chabert demande l'annulation de la vente à son notaire. Cette requête n'a, là-encore, fait l'objet d'aucune suite de la part des deux Officiers Ministériels. Il apprend par ailleurs qu'un **rapport de l'Inspection Générale de la Justice daté d'octobre 2020 indique à propos du notariat** : « *Ce mode de traitement [à propos des sanctions disciplinaires] est d'autant plus contestable qu'il reste cantonné au sein de chaque profession, à l'abri de tout regard extérieur, alimentant*

la critique de l'entre-soi qui resurgit régulièrement. **L'importance de ce traitement infra disciplinaire explique certainement la faiblesse du nombre de sanctions prononcées annuellement.** D'emblée, il faut tout d'abord insister sur la pauvreté du système d'information. Aucune profession n'est en mesure de fournir des données vérifiées et consolidées. Cela vaut également pour la direction des affaires civiles et du sceau et, localement pour les autorités judiciaires. Cette difficulté à connaître et donc à restituer symbolise bien un domaine que les professionnels peinent à dévoiler jusqu'ici, se contentant à tout le moins d'une opacité certaine. **La discipline, sanction d'un comportement contraire à la déontologie, est même quelque peu éludée afin de ne pas nuire à l'image de la profession** » → (**Dans GOOGLE mots-clés : « rapport mission discipline professionnels droit 2020 filetype:pdf »**).

Autrement dit le rapport admet que ce sont les lobbies qui décident et qu'aucun organisme indépendant en France n'est capable de surveiller leur activité...

Des réponses maladroites et infondées des assureurs ou avocats pour ne pas payer

À force d'insistance, il obtient que son dossier passe en commission devant les assureurs de la profession, les assureurs MMA. Ces derniers, pour s'affranchir de toutes responsabilités, évoquent des notaires non informés de l'intention de détacher un terrain à bâtir alors que Mr Chabert avait informé son propre notaire en ces termes : « *quid des accès et passages des réseaux en cas de vente et de construction* » ou encore, que le notaire ne pouvait pas raisonnablement détecter une difficulté de servitude, alors même que l'acte de vente détaillait les découpages successifs d'une seule et même parcelle qui contient trois constructions appartenant à la même personne. Il était pourtant facile pour le notaire négociateur de la

vente de constater que trois maisons sont au bout du chemin alors qu'il n'y a que deux regards d'eaux usées et trois compteurs d'eau à l'entrée. De plus, ils indiquent que « *les vendeurs ont fait une fausse déclaration dans l'acte* » mais Mr Chabert souligne le silence et l'absence de dialogue avec les notaires, rappelant la célèbre phrase de Kennedy : « **une erreur ne devient une faute que si l'on refuse de la corriger** ». Mettre autant d'ardeur à ne pas vouloir revenir sur une vente problématique pourrait d'ailleurs être plaidé devant les tribunaux pour **réticence dolosive**.

L'avocat de la Chambre confirme : « *il n'existe pas d'éléments justifiant de mettre en cause la responsabilité civile professionnelle des notaires* ». Pourtant, après avoir interrogé les 63 Chambres de notaires de France par mail en leur demandant si, en terme de droit et au niveau juridique, un plan de cadastre est la même chose qu'un plan de réseau, 15 Chambres ont confirmées que c'était bien deux choses différentes.

Mr Chabert constate là encore un comportement corporatiste et fermé : « *quand j'ai posé cette question aux 63 Chambres, seulement 47 Chambres m'ont répondues contre 16 qui ne l'ont pas fait. 32 m'ont orientées vers des numéros téléphoniques surtaxés ou conseillé d'écrire au médiateur du notariat.* **La palme d'or de la non-réponse revenant à la Chambre de Versailles où le service juridique me répond... qu'il n'est pas habilité à donner de conseil juridique !** Exactement le même constat que dans l'ouvrage de Maître Vincent Le Coq, **Manifeste contre les notaires publié aux éditions Max Milo en 2011 qui nous dit en page 116: "d'autres répondent délibérément à côté de la plaque [...] Il n'appartient pas à la Chambre des notaires de donner des consultations juridiques"** ».

Vous apprécierez le décalage entre la communication officielle de cette

Institution qui prône la médiation, la refuse lorsque vous la sollicitez et vous oriente vers la Chambre en cas de litige, alors que les faits témoignent d'un manque d'intérêt manifeste pour sanctionner les brebis galeuses.

« *Le pire dans tout ça, c'est que la Chambre a déposé plainte à trois reprises contre moi auprès du Procureur de la République, évoquant des faits de harcèlement là où je souhaitais, certes avec insistance, avoir des réponses à mes questions. J'ai été entendu deux fois en audition libre et une fois dans le cadre d'une Garde à Vue de 48 heures. Il est vrai que j'ai sollicité plusieurs notaires pour tenter de comprendre ce qui les motivait à ne pas dénoncer leur confrère qui est connu comme le loup blanc dans la profession et auprès des agents immobiliers locaux. Personne ne m'a jamais répondu. Malheureusement pour eux, je reste persuadé qu'un pot de terre bien cuit peut-être plus fort qu'un pot de fer composé d'un mauvais alliage. C'est pourquoi je suis déterminé à mener ma démarche jusqu'au Pénal pour **comprendre comment les responsables successifs de la Chambre du Maine-et-Loire ont pu laisser leur confrère cumuler les infractions sans le sanctionner et surtout, savoir comment ont été traitées les plaintes reçues contre lui depuis plus de 10 ans** ».*

« Tous les notaires sont bons jusqu'à ce que vous ayez un problème avec l'un d'eux »

Aujourd'hui, Mr Chabert trouve un intérêt à ce litige dans le sens où il recherche dans la littérature spécialisée toutes les formes de jurisprudences mettant en cause la responsabilité des notaires. Il regrette que les médias à grande audience ne relaient que de rares condamnations pénales avec de gros détournements d'argent, un peu comme s'ils voulaient nous glisser dans le creux de l'oreille que les notaires sont des justiciables comme tout le monde et alors même que les tribunaux sont remplis de procédures civiles les mettant en cause.

Pourtant, **les juges sanctionnent beaucoup plus souvent qu'on ne le pense les défauts de conseils et de curiosité ou le manque de prudence de ces professionnels du droit.**

Si l'auteur prends aujourd'hui le parti d'un support d'information libre et auto-financé (ce tirage est le fruit d'un travail personnel), c'est parce qu'il n'a trouvé aucun journaliste assez libre pour aborder publiquement cette histoire. En effet, après avoir sollicité plusieurs médias locaux, un seul journaliste lui a répondu qu'il avait peur de la diffamation. L'attaché de presse des éditions Max Milo va plus loin en 2013 dans un article visible sur le site **Marianne.net** → (**Dans GOOGLE mots-clés : « notaire protecteur secret marianne »**) dans lequel il explique à propos de son livre Manifeste contre les notaires : *« Jamais, je n'ai observé un tel silence sur un bouquin. Plusieurs journalistes m'ont clairement dit qu'ils ne bougeraient pas. Sur instruction de leur hiérarchie ou pour ne pas mettre en péril les "spécial immobilier" réalisés en partenariat avec le notariat »*.

Du côté des politiques, il ne faut pas en attendre davantage puisque en 2015, les **députés se faisaient harceler par les Instances notariales** pour ne pas faire voter la réforme Macron → (**Dans GOOGLE mots-clés : « harcèlement notaire macron »**). Mr Chabert a fait part de ses constats sur les dérives de la profession à la présidence de la République y compris au Garde des Sceaux et aucun membre du Gouvernement ne lui a répondu. La Députée angevine Stella Dupont reste elle aussi sur la même ligne, muette et passive puisqu'elle se contente de répondre qu'une loi pour rétablir la confiance en l'institution judiciaire a été votée en 2022. Une loi qui dit qu'en cas de litige avec un notaire il faut s'adresser au Président du Conseil Régional qui est lui-même notaire. Une belle

réponse à l'entre-soi n'est-ce pas ?

Ainsi, en tant que citoyen nous pouvons objectivement nous poser la question de savoir quelle est la légitimité d'accorder un total monopole à une profession incapable de s'auto-gérer, qui accepte des comportements inacceptables et à qui les Instances judiciaires reprochent l'entre-soi. Mr Chabert précise : *« Partant du constat que doivent partager toutes les personnes qui se font un jour abuser, tous les notaires sont bons jusqu'à ce que vous ayez un problème avec l'un d'eux. Je conseillerais plutôt à chaque client usager des services du notariat de faire d'abord appel à un bon avocat pour, in fine, avoir une information dénouée de tout conflit d'intérêt entre deux confrères. Le problème soulevé par ce monopole étant que vous devrez payer deux fois pour avoir une garantie supplémentaire dans vos actes »*.

Des coûts de procédures judiciaires conséquents

Nous avons toutes les raisons d'être inquiets d'une profession qui fait pression sur le législateur pour maintenir ses propres privilèges au détriment de sa mission de service public. En tout cas, cette histoire a déjà coûté plus de 20 000€ à Mr Chabert depuis le début de sa procédure. Son salaire n'étant pas suffisant pour régler ses frais d'avocats et d'expertises - il faut savoir que pour s'offrir 1 heure de services d'un avocat il lui faut travailler 14 heures (avant impôts !), 1 matinée d'expertise accompagnée d'un rapport et des « dire » coûte ainsi 1 500€ - il aura du piocher à deux reprises dans une assurance vie pour régler ses factures. Il souligne **« La crise actuelle du pouvoir d'achat est également liée au pouvoir de se défendre. Si je n'avais pas connu une séparation et la vente de ma maison, je n'aurais jamais pu avoir l'argent nécessaire pour me défendre correctement car je fais parti des français qui payent tout et qui n'ont droit à aucune aide. Il est nécessaire que le législateur**

agisse pour que des Institutions qui brassent des milliards cessent d'utiliser la Justice comme un moyen de pression face aux victimes qui n'ont pas ou peu de moyens financiers pour se défendre ».

Issu d'une initiative citoyenne libre, indépendante et financé sur des fonds propres, ce pamphlet est là pour **rassembler** et **forcer** le dialogue. **C'est pourquoi il n'a de sens que si vous le faites circuler dans votre entourage amical, familial ou professionnel, votre association, votre copropriété ou tout autre endroit susceptible d'avoir de la visibilité et ceci pour libérer la parole.** En tout cas, merci de ne pas le jeter mais de vous en servir comme d'un support d'information sur un sujet sociétal pas ou peu abordé dans les médias.

Si, à l'image de ce témoignage, les notaires en Anjou peuvent manquer à leurs obligations légales de conseil, de prudence ou de curiosité, ne pas mener les investigations nécessaires et tenter de s'exonérer de toutes responsabilités sans pour autant être inquiétés par leur Institution, il n'en reste pas moins que Mr Chabert, lui, joue son rôle de Citoyen en informant de manière objective et factuelle sur une situation. Il vous conseille d'ailleurs l'excellent livre de Jean-Marie Vauchelle **« Notariat déontologie et responsabilité »** publié aux éditions Presses Universitaires de Bordeaux en 2022 et dans lequel vous pourrez y puiser toutes les ressources nécessaires pour mettre en cause votre notaire devant la justice.

Pour la rédaction

Jean MOULIN

**Notaires de France,
brisons le silence**

Philippe CHABERT
notaireabusif@yahoo.com
06 26 45 44 64
facebook.com/notaireabusif

Échanges en toute discrétion