

COUR D'APPEL D'AIX EN PROVENCE  
1<sup>re</sup> Chambre B

Copie certifiée conforme

ARRÊT EN MATIÈRE DISCIPLINAIRE  
DU 31 OCTOBRE 2013  
FG  
N° 2013/G35

Rôle N° 12/18285

Décision déferée à la Cour :

PROCURER DE LA  
REPUBLIQUE

Jugement rendu le 27 septembre 2012 par la Tribunal de grande  
Instance d'Aix en Provence enregistré au répertoire général sous le n°  
12/02982.

C/

Jean-Pierre BRINES

CHAMBRE  
REGIONALE DE  
DISCIPLINE DU  
CONSEIL REGIONAL  
DES NOTAIRES DE  
LA COUR D'APPEL  
D'AIX

APPELANT

LE PROCUREUR DE LA REPUBLIQUE,  
près le Tribunal de Grande Instance d'Aix en Provence  
40, Boulevard Carnot - 13100 AIX EN PROVENCE

représenté par Monsieur Thierry RICARD, avocat général

INTIMES

Maître [REDACTED]

demeurant [REDACTED]

comparant en personne,

assisté de Me Christophe BASS, avocat au barreau de MARSEILLE  
et de Me Denis FAYOLLE, avocat au barreau de MARSEILLE.

CHAMBRE REGIONALE DE DISCIPLINE DU CONSEIL  
REGIONAL DES NOTAIRES DE LA COUR D'APPEL D'AIX,  
8 Boulevard du Roi René - 13100 AIX EN PROVENCE

représentée par Me Gérard PREVOT, Président de la Chambre des  
Notaires des Bouches du Rhône (pouvoir en date du 30 juillet 2013).

\*.\*.\*.\*.\*

12/18285

COMPOSITION DE LA COUR

L'affaire a été débattue en audience publique à la demande des parties le 27 Septembre 2013 devant  
la Cour composée de :

Monsieur François GROSJEAN, Président  
Monsieur Hugues FOURNIER, Conseiller  
Mme Danielle DEMONT-PIRROT, Conseiller

qui en ont délibéré

Greffier lors des débats : Mme Dominique COSTE

Ministère Public : Monsieur Thierry RICARD avocat général, présent uniquement lors des débats

ARRÊT

Contradictoire,

Prononcé en audience publique le 31 Octobre 2013 par Monsieur François GROSJEAN, Président.

Signé par Monsieur François GROSJEAN, Président et Mme Dominique COSTE, greffier présent  
lors du prononcé.

Sur question du Président, Me [REDACTED] a déclaré souhaiter la publicité des débats.

Monsieur François GROSJEAN, Président, est entendu en son rapport.

Me [REDACTED] S est entendu en ses explications sur interrogation du président.

M. Gérard PREVOT, Président de la Chambre des Notaires des Bouches du Rhône, représentant le  
président de la Chambre Régionale de discipline du Conseil Régional des Notaires de la Cour  
d'Appel d'AIX EN PROVENCE est entendu en ses observations.

M. Thierry RICARD, avocat, général, est entendu en ses observations.

Me Christophe BASS et Me Denis FAYOLLE, avocats sont entendus en leurs plaidoiries dans les  
intérêts de Me [REDACTED].

Me [REDACTED] a eu la parole en dernier

Sur quoi, les débats sont déclarés clos et l'affaire mise en délibéré, les parties ont été avisées que le  
prononcé public de la décision aurait lieu le 31 octobre 2013.

12/18285

### RAPPEL DE LA PROCÉDURE, POURSUITES, AUDIENCES

M. Jean-Pierre BRINÈS, né le [redacted] à Aix-en-Provence, a été nommé notaire en 1975, il a prêté serment à Digne en septembre 1975, et exercé de 1975 à 1996 à Gignac, puis a été nommé en 1996 au sein de l'office notarial Yves KATZBERG, Michel BRINÈS, Jean-Pierre BRINÈS, Guy [redacted] et [redacted], à Aix-en-Provence, société civile professionnelle dans laquelle il détient 20 % des parts, soit 920 parts sur 4.600.

Le 23 avril 2012, M.le Procureur de la République près le tribunal de grande instance d'Aix-en-Provence a fait assigner à jour fixe M. Jean-Pierre BRINÈS devant le tribunal de grande instance d'Aix-en-Provence statuant en matière disciplinaire, au visa des articles 1 à 4, 6-1, 10, 11, 15, 20 et 37 de l'ordonnance n°45-1418 du 28 juin 1945, des articles 2, 3, 13 et 18 du décret n°73-1202 du 28 décembre 1973, aux fins de voir prononcer à l'encontre de M. Jean-Pierre BRINÈS la peine disciplinaire d'interdiction temporaire d'exercer, de le condamner aux entiers dépens.

Par jugement en date du 27 septembre 2012, le tribunal de grande instance d'Aix-en-Provence a :

- rejeté la demande d'annulation de l'assignation en date du 23 avril 2012,
- débouté M<sup>o</sup>J. BRINÈS de sa demande de sursis à statuer,
- débouté M.le Procureur de la République de sa demande de sanctions disciplinaires à l'encontre de M<sup>o</sup>J. BRINÈS, notaire à Aix-en-Provence,
- laissé les dépens à la charge du Trésor public.

Par déclaration au greffe de la cour d'appel d'Aix-en-Provence en date du 3 octobre 2012, le Procureur de la République près le tribunal de grande instance d'Aix-en-Provence a formé recours contre ce jugement.

L'affaire a été audience pour le 22 mars 2013.

M. Jean-Pierre BRINÈS a reçu convocation le 18 octobre 2012 pour cette audience du 22 mars 2013.

L'audience s'est tenue le 22 mars 2013. A cette date l'affaire a été renvoyée contradictoirement à l'audience du 27 septembre 2013.

Les débats se sont déroulés le 27 septembre 2013 en audience publique, M. Jean-Pierre BRINÈS, interrogé sur ce point, ayant précisé qu'il souhaitait que l'audience se déroule publiquement.

M. Jean-Pierre BRINÈS, par ses conseils, a soulevé in limine litis une exception de nullité de l'assignation.

La cour a joint l'incident au fond.

M. Jean-Pierre BRINÈS a été entendu en ses explications.

M<sup>o</sup>Gérard PREVOT, notaire, président de la chambre départementale des notaires des Bouches-du-Rhône, et ayant mandat spécial de représenter le président du conseil régional de discipline des notaires de la cour d'appel d'Aix-en-Provence, a présenté ses observations.

M.l'avocat général a conclu au rejet de l'exception de nullité.

M.l'avocat général par conclusions portées à la connaissance de M. Jean-Pierre BRINÈS le 10 septembre 2013 a conclu au fond à l'infirmité de la décision. Il estime que la relation d'affaires entre M. BRINÈS et la société Apollonia est inscrite dans un rapport de dépendance ayant totalement inhibé le fonctionnement normal de l'étude notariale, alors que la société Apollonia fixait les dates et lieux pour la signature des actes, imposait un modèle de procuration, que M. BRINÈS établissait les actes sur tout le territoire français ou dans les locaux de la société Apollonia en présence de M. BADACHI, que ce dernier interdisait aux notaires d'établir un contact direct avec les clients. Il considère que M. BRINÈS a failli à ses obligations de loyauté, d'impartialité et de neutralité vis à vis de leurs clients, qu'il a sacrifié les intérêts de ses clients au profit de ceux de la société Apollonia, qu'ils se sont abstenus d'informer et d'éclairer leurs clients sur les incidences des actes établis.

Le Ministère public estime que M. Jean-Pierre BRINÈS a violé de manière réitérée ses obligations d'indépendance et de conseil et commis des infractions déontologiques et professionnelles, et ceci indépendamment des infractions pénales pour lesquelles ils sont mis en examen. Il fait état d'infractions disciplinaires indépendantes des infractions poursuivies pénalement. M.l'avocat général a demandé le prononcé d'une sanction disciplinaire de trois ans d'interdiction temporaire d'exercer.

M<sup>o</sup>FAYOLLE et M<sup>o</sup>BASS, avocats, assistant M. Jean-Pierre BRINÈS, ont été entendus en leurs plaidoiries. Ils ont soutenu l'exception de nullité de l'assignation pour violation de l'article préliminaire du code de procédure pénale.

Sur le fond, ils ont demandé à la cour d'appel de constater l'absence de caractérisation d'un quelconque manquement déontologique disciplinairement réprimé, de confirmer purement et simplement le jugement entrepris.

A titre subsidiaire, si la cour devait rechercher la caractérisation des prétendus manquements dans les éléments du dossier pénal, ils ont sollicité de la cour qu'elle constate que l'information judiciaire doit conduire à des investigations complémentaires sur les prétendus manquements reprochés, disc que la décision à intervenir est intimement liée à l'issue de la procédure pénale, et ordonne le sursis à statuer jusqu'à l'issue de la procédure pénale.

M. Jean-Pierre BRINÈS a eu de nouveau la parole en dernier.

### MOTIFS,

#### -1) Procédure :

##### 1-1) la recevabilité du recours :

Le jugement a été prononcé le 27 septembre 2012 en présence de M<sup>o</sup>BASS, défenseur de M. BRINÈS.

L'appel a été formé par déclaration d'appel du 3 octobre 2012.

La recevabilité de cet appel n'est pas contestée. Cet appel est recevable.

##### 1-2) l'acte de poursuite :

L'assignation expose qu'une information judiciaire a été ouverte contre X devant le juge d'instruction du tribunal de grande instance de Marseille sur réquisitoire introductif du procureur de la République de Marseille du 2 juin 2008, pour escroquerie en bande organisée, faux et usage de faux, exercée illégalement de l'activité d'intermédiaire en opérations de banque, que cette instruction a abouti à la mise en cause de responsables et commerciaux de la société Apollonia et que l'instruction a été étendue, par réquisitoires supplétifs successifs, jusqu'à une réquisition d'informer contre des notaires, dont M. Jean-Pierre BRINÈS, notaire à Aix-en-Provence, lequel a été mis en examen le 15 janvier 2010 par le juge d'instruction de Marseille pour faux en écriture publique et usage de faux en écriture publique, avec cette circonstance que les faits ont été commis par une personne dépositaire de l'autorité publique agissant dans l'exercice de ses fonctions, et complicité d'escroquerie commise en bande organisée.

M.le procureur de la République estime qu'indépendamment des infractions pénales sur lesquelles il sera statué à terme par les juridictions pénales, M. Jean-Pierre BRINÈS a commis des infractions aux règles morales et professionnelles.

Il se réfère au règlement national des notaires, en son article 3.2.1 qui dispose que le notaire doit à sa clientèle sa conscience professionnelle, ses égards, l'impartialité, la probité, l'information la plus complète. L'intérêt du client prime toujours le sien.

L'assignation du 23 avril 2012 est ainsi libellée :

<<Il résulte des investigations menées dans le cadre de l'enquête et de l'information judiciaire que M. Jean-Pierre BRINÈS a, par intérêt personnel, puisé cela lui a rapporté ainsi qu'à M<sup>o</sup>BASS plusieurs millions d'euros en six ans, abandonné toute indépendance vis à vis de la société Apollonia et a laissé cette dernière exercer sur son étude une emprise anormale en se pliant à ses exigences, par

exemple celle relative au modèle de procuration imposé par la société Apollonia, à la fixation des dates et des lieux de signature des actes.

Il a de ce fait privilégié les intérêts de cette société et ses intérêts propres au détriment des intérêts de ses clients.

Compte tenu de l'emprise exercée par la société Apollonia, qui représentait 40 à 45% de son volume d'activité et pour laquelle il avait traité entre 4.000 et 4.500 actes, il a abandonné toute conscience professionnelle, commettant des erreurs inacceptables et ne procédant pas à des vérifications élémentaires dans des actes authentiques (notamment dossiers FERRISU, CHAMMIE, ADNET, BARRON, BARRON, DUBOIS, NASSI, SALMON, HENRI, DACOMBE, BARRON) erreurs relatives notamment à la date de l'acte, son lieu d'établissement, la qualité du rédacteur, les mentions concernant les offres de prêt.

Il a en outre, dans le but de privilégier les intérêts de la société Apollonia, gravement failli à son devoir de conseil vis à vis de ses clients;

C'est ainsi que M. [REDACTED] a reconnu n'avoir jamais informé les clients, qui étaient dirigés vers lui par la société Apollonia, de ce qu'ils pouvaient avoir recours aux notaires de leur choix et de ce que les procurations n'étaient pas obligatoires, qu'ils auraient eu en confier la rédaction à l'étude d'un autre notaire et qu'une fois signés, ils pouvaient librement les révoquer.

En outre, alors que le système proposé aux différents clients par la société Apollonia en raison des risques qu'il présentait, justifiait qu'il soit donné à ces derniers une complète information, les clients victimes ont tous estimé dans leurs déclarations n'avoir pas reçu le moindre conseil de la part du notaire et n'avoir pas été en mesure de quantifier le risque d'endettement qu'ils encourraient en faisant de telles acquisitions.

La présence de M. [REDACTED] ou de l'employé de l'étude supposé agir en son nom se limitait à rester de 10 à 15 minutes en présence du client avec lequel il s'agissait pourtant du premier et du seul contact, le temps de recueillir la signature de la procuration sans y ajouter d'autres commentaires ou explications. Le client était ensuite abandonné entre les mains du commercial de la société Apollonia.

Le notaire a de plus l'obligation de s'entourer de tous les renseignements concernant l'immeuble vendu en les communiquant à l'acheteur. Or M. [REDACTED] ne s'est manifestement jamais intéressé aux prix de vente des biens acquis par les clients et ne pouvait leur apporter sur ce point aucun conseil, qui aurait pourtant été nécessaire, le prix proposé étant largement supérieur au prix du marché. Il ne s'est pas plus intéressé à l'endettement total et aux capacités financières des clients. Si tel avait été le cas, il n'aurait pas manqué de les mettre en garde, beaucoup d'entre eux ayant multiplié les acquisitions.

Il n'a enfin nullement informé les établissements bancaires des autres prêts contractés par les clients auprès d'autres banques et signés par son intermédiaire.

Il apparaît en conclusion que M. [REDACTED] n'a pas fait preuve de la conscience professionnelle et de l'impartialité qu'étaient en droit d'attendre les clients d'un officier public et ministériel et qu'il a en outre gravement failli dans sa mission de conseil, qui est un devoir impératif de sa charge.

L'assignation rappelle qu'en application de l'article 58 du règlement national des notaires, toutes infractions aux dispositions de l'article 3.2.1 sont susceptibles de donner lieu au prononcé de l'une des sanctions disciplinaires prévues à l'article 2 de l'ordonnance du 28 juin 1945.

M.le procureur de la République se réfère ensuite à la disposition de l'article 12.1 du règlement national des notaires qui précise : Pour la dignité et l'indépendance de ses fonctions, le notaire ne peut, sauf cas exceptionnels, accueillir sa clientèle et recevoir ses actes, que dans son office, dans les locaux accessoires et dans un ou des bureaux annexes ou dans les locaux d'un confrère, au domicile, à la résidence ou au siège social de l'une des parties, dans les locaux d'une administration, d'une mairie, les tribunaux, les établissements hospitaliers ou les locaux des instances professionnelles.

L'assignation expose : « M. [REDACTED] a reconnu avoir, à la demande de la société Apollonia, fait signer des procurations dans un hôtel parisien et dans des aéroports. D'une part, sa compétence territoriale pour faire signer des actes en dehors de la cour d'appel où il exerçait et des tribunaux de grande instance limitrophe, apparaît douteuse. D'autre part, la réception d'actes, qu'aucune raison impérieuse ne justifiait, dans un hôtel et dans les aéroports en compagnie de commerciaux de la société Apollonia est contraire à la dignité et à l'indépendance de ses fonctions. Ces déplacements lointains, imposés par la société Apollonia et pris en charge par l'étude alors que l'émolument perçu par le notaire était modique confirment qu'il avait abandonné au profit de cette société son indépendance.

L'assignation rappelle qu'en application de l'article 58 du règlement national des notaires, toutes infractions aux dispositions de l'article 12.1 du règlement national sont susceptibles de donner lieu au prononcé de l'une des sanctions disciplinaires prévues à l'article 2 de l'ordonnance du 28 juin 1945.

L'assignation vise six pièces.

Les pièces produites sont numérotées : 1, 2, 4, 5 et 6.

La pièce 1 est la requête aux fins d'assigner à jour fixe. La pièce 2 est l'ordonnance autorisant à assigner à jour fixe. Il n'y a pas de pièce 3.

La pièce 4 correspond à des copies de pièces du dossier pénal, soit :

- 7 procès verbaux d'audition de M. [REDACTED] par la police judiciaire le 13 et 14 janvier 2010,
- le procès verbal de première comparution du 15 janvier 2010,
- des auditions de M. [REDACTED] et de Mme [REDACTED]

La pièce 5 est l'arrêt de la chambre de l'instruction de la cour d'appel d'Aix-en-Provence du 27 janvier 2010.

La pièce 6 est indiquée être un arrêt de la cour d'appel d'Aix-en-Provence chambre de l'instruction du 29 juin 2011. Cet arrêt n°356/11 ne concerne pas M. [REDACTED] mais M. [REDACTED], autre notaire mis en examen dans la même affaire, et a été partiellement cassé depuis.

Il a été produit également devant la cour d'appel une copie du dernier procès verbal d'interrogatoire devant le juge d'instruction de Marseille le 11 avril 2013.

-I-3) Sur l'exception de nullité :

M. [REDACTED] se prévaut des dispositions de l'article préliminaire du code de procédure pénale qui, dispose en son paragraphe III, que toute personne suspectée ou poursuivie est présumée innocente tant que sa culpabilité n'a pas été établie. Les atteintes à la présomption d'innocence sont prévenues, réparées et réprimées dans les conditions prévues par la loi.

M. [REDACTED] estime qu'il n'est pas conforme aux règles applicables qu'une sanction soit sollicitée contre un officier ministériel en se fondant uniquement sur les dépositions recueillies à l'exclusion de la production de tout document, procurations, actes de ventes, acte de prêts. Il considère qu'il s'agit d'une violation de la présomption d'innocence.

M.l'avocat général a conclu au rejet de cette exception alors que les procès-verbaux d'audition de M. [REDACTED] contiennent de nombreux éléments et que la dernière audition de ce dernier par le juge d'instruction le 11 avril 2013, versée aux débats, les éclaire et précise encore.

L'assignation du 23 avril 2012 fait référence à des comportements professionnels de M. [REDACTED], notaire, susceptibles d'être considérés comme constitutifs de fautes disciplinaires.

Ces comportements sont décrits dans l'assignation : abandon d'indépendance vis à vis de la société Apollonia, emprise anormale de cette société, privilégier les intérêts de la société Apollonia au détriment de ses clients, recours systématique aux procurations, absence de vérification dans des actes, accomplissement habituel d'actes hors de son ressort, absence de libre choix du notaire, manquement répété au devoir de conseil. Sur tous ces points M. [REDACTED] a été entendu par les services de police sur commission rogatoire du juge d'instruction, puis entendu par le juge d'instruction. Les pièces relatives à ces auditions sont jointes à l'assignation.

Au vu des ces éléments, M. [REDACTED] savait ce qui lui était reproché et sur quelles pièces la poursuite était fondée. Le fait que les actes à propos desquels ces comportements ont été relevés ne soient pas joints à l'acte de poursuite relève d'une appréciation au fond et n'entache pas de nullité cet acte de poursuite.

L'exception de nullité sera rejetée et le jugement confirmé sur ce point.

## -II) Sur le fond :

### -II-1) Le contexte et ses conséquences :

M. BRINÉS a reconnu avoir consacré depuis quelques années, et depuis 2002 au moins une part importante de son activité de notaire à l'établissement d'actes ayant trait à des ventes immobilières dans le cadre de programmes de construction de promoteurs immobiliers.

M. BRINÉS a exposé que ces programmes de construction étaient fondés sur les incitations fiscales résultant des réductions d'impôts par application des dispositions du code général des impôts sur les investissements immobiliers dans le secteur de la location meublée, dites dispositifs de défiscalisation.

Il consacrait une grande part de son activité à l'établissement d'actes de ventes immobilières dans le cadre de programmes aux fins de défiscalisation.

Il a précisé à la cour que l'acquéreur, dans ce cadre, se désintéresse du bien immobilier acquis, ne se préoccupant que d'obtenir une réduction d'impôt. Il a exposé qu'il en résulte selon lui une autre conception du rôle du notaire.

Dans son procès verbal d'interrogatoire du 11 avril 2013, il explique : «<Il y a le notariat nouveau, en défiscalisation. Dans cette hypothèse, le promoteur sillonne la France pour faire signer les contrats de réservation aux clients intéressés qui, la plupart du temps, ne se déplacent pas pour la réception des actes. Il faut comprendre que si la publicité foncière n'était pas obligatoire, on se passerait de l'intervention du notaire et les produits seraient vendus sans notre intermédiaire... Il faut bien comprendre que c'est un packaging qui est vendu au client... Lorsque je rencontre les clients lors de la signature de la procuration, aucun ne me disait qu'il souhaitait se déplacer pour la signature des actes authentiques de vente et de prêt...>>».

M. BRINÉS expose que seules dix ou douze offices notariaux en France ont la capacité de mener de telles opérations, dont l'office de la société civile professionnelle dont il fait partie.

Une société spécialisée dans la commercialisation des biens immobiliers vendus dans le cadre des dispositifs de défiscalisation, la société Apollonia, qui a son siège social à Aix-en-Provence, s'est ainsi faite l'intermédiaire habituel des sociétés de promotion en indiquant comme notaire du vendeur M. BRINÉS notaire à Aix-en-Provence.

Les comportements reprochés à M. BRINÉS s'insèrent dans cette activité d'établissement d'actes authentiques de ventes de biens immobiliers aux fins de défiscalisation dans des programmes dont la société Apollonia avait la commercialisation.

Cette activité a représenté une part importante son activité. M. BRINÉS a déclaré (2<sup>ème</sup> audition - police judiciaire- 13/01/2010) : question: quel est le pourcentage des clients d'Apollonia dans l'activité de votre étude: réponse: «<Je pense que cela représentait 20/25% et pour ma part Apollonia représentait 40/45%>>».

Mme C. BRINÉS épouse M. BRINÉS, clerck de M. BRINÉS, a déclaré (audition police judiciaire -12/01/2010) : combien d'actes pour Apollonia : «<environ 4000/4500 et ce depuis 8 ans. Pendant quelques années j'ai consacré jusqu'à 70% de mon temps de travail pour les dossier Apollonia>>».

Dans ce contexte et, malgré le caractère systématique et répétitif des actes, et le relatif désintéret des acquéreurs pour le bien immobilier acheté, en présence d'acquéreurs que le notaire rappelle être des personnes d'un niveau socio-culturel élevé, à haut niveau de revenus et ce disant trop occupés pour consacrer du temps à leur acquisition, le notaire doit cependant respecter ses obligations déontologiques.

Il ne doit pas céder à la pression des vendeurs. Il ne doit pas se contenter d'une obligation de conseil minimaliste.

Son statut d'officier ministériel l'oblige à ne pas se considérer comme un simple exécutant d'une opération de défiscalisation. Il doit attirer l'attention de l'acquéreur sur les risques inhérents à son

acquisition et, lorsque celle-ci paraît motivée par le seul souci d'obtenir un avantage fiscal au travers une location meublée, il doit rappeler à l'acquéreur l'aléa inhérent à une telle opération.

### -II-2) Rappel des règles applicables :

Le règlement national des notaires compile les obligations déontologiques préexistantes des notaires pour les rassembler en un document unique.

L'article préliminaire du règlement national des notaires rappelle que le notaire est le conseil des personnes physiques et morales de droit privé et de droit public, le rédacteur impartial de leur volonté. Il leur fait connaître toute l'étendue des obligations qu'elles contractent, rédige leurs engagements avec clarté, leur donnant le caractère d'un acte authentique assorti, le cas échéant, de la force exécutoire.

L'article deux de ce règlement rappelle que le notaire doit expliquer la loi et en assurer l'application.

L'article 3.1 rappelle le principe du libre choix du notaire.

L'article 3.2.1 rappelle que le notaire doit à sa clientèle sa conscience professionnelle, les égards, l'impartialité, la probité et l'information la plus complète.

Le notaire est tenu à une obligation d'information, de renseignements et de conseil.

La dévalorisation dans l'esprit des acquéreurs de la portée de l'acte authentique de mutation immobilière compris comme un simple instrument fiscal dans une opération de défiscalisation devait amener le notaire à un surcroît de prudence et de solennité pour rappeler à l'acquéreur l'importance de son acte, et ses conséquences.

L'article 2 de l'ordonnance n°45-1418 du 28 juin 1945 relative à la discipline des notaires et de certains officiers ministériels dispose que toute contravention aux lois et règlements, toute infraction aux règles professionnelles, tout fait contraire à la probité, à l'honneur ou à la délicatesse commis par un officier public ou ministériel, même se rapportant à des faits extra professionnels, donne lieu à sanction disciplinaire.

### -II-3) Les pratiques de M. BRINÉS :

M. BRINÉS reconnaît avoir eu recours de manière systématique à la réception de procurations par les acquéreurs, soit parce qu'il ne pouvait alors établir l'acte de vente s'agissant de la première mutation après état descriptif de division d'un bien immobilier situé hors du ressort la cour d'appel, soit même lorsque rien ne lui interdisait d'établir l'acte de vente;

Il s'en explique lors de son audition du 14/01/2010 : «<Les procurations ont été faites à la demande d'Apollonia. Je pense que les clients savaient que la procuration n'était pas nécessaire. Je ne leur ai donc pas indiqué d'ailleurs plus que je venais pour leur faire signer une procuration. Par contre, je ne pense pas dans leur majorité qu'ils savaient que cette procuration était un acte authentique valant jusqu'à inscription de faux. Pour avoir toutes ses garanties, il faut avoir un certain nombre de réservations. Le promoteur avait besoin d'avoir au moins 50/75% de réservations pour que les garanties légales soient données par les banques. La commercialisation d'Apollonia était bien en amont de tout cela, parfois 4-5 mois avant que nous soyons en mesure de signer. Au moment de régulariser les actes, il aurait fallu convoquer l'ensemble des réservataires. Je ne leur indiquais pas qu'ils pouvaient révoquer leur procuration à tout moment>>».

Cette pratique de la procuration même lorsqu'elle n'était pas nécessaire permettait au promoteur de se prévaloir d'actes de réservation confirmés par une procuration de vente et d'obtenir ainsi une garantie d'achèvement lui permettant de réaliser le programme immobilier.

Cette pratique correspondait au souci de permettre la réalisation du programme immobilier. Elle n'était pas directement de l'intérêt de l'acquéreur, même si celui-ci avait intérêt à voir le programme se réaliser. Mais l'acquéreur n'était pas informé des raisons pour lesquelles une procuration lui était demandé alors qu'elle n'était pas nécessaire.

Cette pratique notariale correspond à une association aux affaires du promoteur, lesquelles permettaient au notaire de recevoir de nombreux actes.

Seul le rappel du libre choix du notaire évite une telle collusion.

Dans sa 2<sup>ème</sup> audition par la police judiciaire, le 13/01/2010, M. [REDACTED] a déclaré :

question: qui inscrivait le nom du notaire sur le contrat de réservation? Pourquoi ce notaire était-il pré-désigné? réponse : <<oui, dans les plaquettes des programmes il y avait les noms des notaires. Nous n'avons jamais eu de demande de client pour passer des actes dans les dossiers Apollonia>>. Question: avez vous informé vos clients qu'ils pouvaient faire passer ces actes par leur notaire? réponse : <<non, jamais>>.

M. [REDACTED] a reconnu procéder au recueil de procurations y compris d'acquéreurs demeurant en dehors du ressort de la cour d'appel d'Aix-en-Provence.

Même s'il ne lui était pas interdit de se déplacer occasionnellement pour recevoir des actes au domicile d'acquéreurs demeurant hors du ressort de la cour d'appel d'Aix-en-Provence, M. [REDACTED] se déplaçait souvent pour recevoir ces procurations.

M. [REDACTED] était le notaire proposé par le vendeur. Il se rendait au domicile ou au local professionnel de l'acquéreur pour recevoir la procuration. Il est bien évident qu'arrivé au domicile de l'acquéreur, il n'allait pas rappeler à celui-ci qu'il pouvait recourir à un autre notaire alors qu'il était présent au domicile de l'acquéreur. La notion de libre choix du notaire en devenait illusoire.

Ces déplacements étaient organisés par la société Apollonia: 2<sup>ème</sup> audition - police judiciaire-13/01/2010, question : comment organisiez vous vos rendez vous avec les clients d'Apollonia? réponse: <<c'était organisé par les secrétaires d'Apollonia qui appelaient Mme [REDACTED] pour fixer les rendez vous pour la signature des procurations>>. question : choisissiez vous vos rendez vous . réponse : <<non, c'était proposé à chaque fois par Apollonia>>.

Il n'a jamais nié s'être déplacé plusieurs fois, au siège du commercialisateur Apollonia à Aix-en-Provence La Duranne, alors que son office est à Aix-en-Provence.

C'est notamment ce qu'il a déclaré le 13 janvier 2010 : question: pourquoi en présence d'Apollonia: réponse : <<c'est eux qui avaient rendez vous avec les clients. C'est courant dans ce type de vente. Le commercial d'Apollonia ne disait rien mais il restait après que nous avions fait signer les procurations, nous restions environ 10 minutes un quart d'heure avec le client. Le commercial d'Apollonia restait ensuite avec son client pour lui faire signer d'autres papiers>>.

M. [REDACTED] ainsi contribué à créer un amalgame dans la vision de l'acquéreur entre commercialisateur et notaire, et donner un caractère non solennel à l'acte authentique de procuration.

Cette pratique amenait M. [REDACTED] à se déplacer dans toute la France, à Paris, à Lille, à Toulouse et même à procéder à de véritables "tournées" pour recevoir ces procurations, ce que n'a pas contesté M. [REDACTED].

Il a été relevé ainsi une tournée du 1<sup>er</sup> mars 2006, procurations M. [REDACTED] ER établies la première à Saint André des Alpes (04) la seconde à Cugnax (31) ceci représentant un trajet depuis l'étude de 1140km, une tournée du 22 novembre 2006, procurations E. [REDACTED] F., la première à Saint Aubin (39) la seconde à Marthes (42) ceci représentant un trajet depuis l'étude de 1060km, une tournée du 25 janvier 2007, procurations C. [REDACTED] O établies la première à Pernois (34) la seconde à Saint Ismier (38) ceci représentant un trajet depuis l'étude de 765km.

Par ailleurs M. [REDACTED] n'hésitait pas à faire le trajet même en avion jusqu'à Lille pour recueillir une procuration dans l'aéroport même. Cette pratique a été relevé dans plusieurs actes de procuration.

Le principe de tournées de procurations, de recueil de procurations en divers lieux, hôtels, aéroports, locaux professionnels des acquéreurs, sans nécessité, alors que les divers acquéreurs auraient pu avoir recours à un notaire de leur domicile, alors même que la procuration n'était pas nécessaire, sauf pour donner l'illusion de donner un caractère sûr à l'acquisition dans l'intérêt de la réalisation de la construction, porte atteinte à la solennité de l'acte authentique, à la dignité du notaire, au principe du libre choix du notaire, au principe de délicatesse afférent à cette fonction.

Plusieurs acquéreurs ont déclaré que ce n'était pas le notaire lui-même qui avait reçu la procuration. Les éléments du dossier démontrent que parfois c'était un clerc habilité qui recevait la procuration et ne permettait pas de se prononcer sur le caractère faux ou non de certaines des mentions de procurations. La cour ne peut retenir de faute à cet égard en l'état du dossier qui lui est fourni.

Les erreurs figurant sur certaines procurations quant aux lieux sont des erreurs matérielles, Cap d'Agde au lieu d'Agde ou La Motte en Chamsaur au lieu de Saint Bonnet en Chamsaur. Aucune faute disciplinaire ne sera retenue de ce chef.

Par contre, la mention "offre de prêt signée ce jour" figurant dans toutes les procurations, alors que ce n'était pas le cas, prouve que M. [REDACTED] établissait ces procurations à la chaîne, sans vérifier au cas par cas la situation de chaque acquéreur.

Dans un tel contexte de procurations systématiques, même si elles n'étaient pas nécessaires, recueillies en divers lieux sans solennité, y compris même au siège de la société de commercialisation, sans respect réel du libre choix du notaire, sans porter une attention à la situation de chaque acquéreur, le respect par M. [REDACTED] de son obligation d'information, de renseignement et de conseil a été insuffisant :

audition police judiciaire 13 janvier 2010 : << Lors des signatures des procurations, soit le commercial Apollonia était déjà présent, soit nous arrivions ensemble. Je me présentais au client, je lui faisais signer sa procuration en présence du commercial d'Apollonia et je repartais aussitôt. ...>> << nous restions environ 10 minutes un quart d'heure avec le client>> et procès verbal d'interrogatoire 11 avril 2013 : <<Je n'ai jamais envisagé ce devoir de conseil comme m'imposant de vérifier l'opportunité de l'opération et les capacités des clients à y faire face...>>.

Dans les conditions dans lesquelles les procurations étaient faites et alors que l'acquéreur ne verrait plus de notaire lors de l'acte de vente, le notaire a manqué de façon répétée à son devoir d'information, renseignement et conseil.

En conclusion, M. [REDACTED] a commis les fautes disciplinaires suivantes entre 2002 et 2009 :

- atteintes au principe déontologique d'impartialité par réceptifisme systématique de procurations alors qu'elles n'étaient pas nécessaires sauf à servir les besoins du promoteur immobilier,
- atteintes à l'honneur et à la dignité de sa fonction par participation à des tournées de recueil de procurations à travers toute la France, organisées par la société de commercialisation, et l'accomplissement d'actes de manière habituelle au siège d'une société de commercialisation
- atteintes à la règle déontologique du libre choix du notaire par déplacements organisés par la société de commercialisation aux domiciles d'acquéreurs sans que ceux-ci aient eu l'information sur la possibilité de recourir à un autre notaire,
- atteintes à la déontologie par manquements réitérés à son obligation d'information, de renseignements et de conseil.

Il n'y a pas lieu de surseoir à statuer alors que ces fautes sont d'ores et déjà établies.

#### -iii) La sanction :

L'article 3 de l'ordonnance du 28 juin 1945 dispose que les peines disciplinaires sont :

- 1° le rappel à l'ordre,
- 2° la censure simple,
- 3° la censure devant la chambre assemblée,
- 4° la défense de récidiver,
- 5° l'interdiction temporaire,
- 6° la destitution.

Au vu du caractère prolongé des pratiques condamnables de M. [REDACTED], et de l'absence de remise en cause par celui-ci de la régularité de ces pratiques, la considérant comme un "notariat nouveau" alors qu'il ne s'agit que d'une dérive professionnelle nuisant à la dignité de sa fonction, une interdiction temporaire s'impose.

Il sera prononcé une interdiction temporaire d'une durée d'une année.

M. [REDACTED] étant notaire au sein d'une société civile professionnelle, les associés en exercice seront amenés à suppléer à son absence et il n'y a pas lieu de nommer d'administrateur provisoire.

## PAR CES MOTIFS,

Statuant par arrêt contradictoire, prononcé publiquement après débats en audience publique, en matière disciplinaire,

Vu l'ordonnance n° 45-1418 du 28 juin 1945 relative à discipline des notaires et de certains officiers ministériels,

Vu l'ordonnance n° 45-2590 du 2 novembre 1945 relative au statut du notariat,

Vu le décret n° 45-0117 du 19 décembre 1945 portant règlement d'administration publique pour l'application du statut du notariat,

Vu le règlement national des notaires,

Vu les dispositions du décret n° 73-1202 du 28 décembre 1973 relatif à la discipline et au statut des officiers publics et ministériels,

Déclare l'appel recevable,

Confirme partiellement le jugement rendu le 27 septembre 2012 par le tribunal de grande instance d'Aix-en-Provence en ce qu'il a rejeté la demande d'annulation de l'assignation en date du 23 avril 2012, et dit n'y avoir lieu à sursoir à statuer,

Infirme ce jugement pour le surplus,

Statuant à nouveau,

Déclare M. ~~Jean-Marie BERNES~~, notaire à Aix-en-Provence, coupable des fautes disciplinaires suivantes, commises entre 2002 et 2009 :

- atteintes au principe déontologique d'impartialité par réception systématique de procurations alors qu'elles n'étaient pas nécessaires sauf à servir les besoins du promoteur immobilier,
- atteintes à l'honneur et à la dignité de sa fonction par participation à des tournées de recueil de procurations à travers toute la France, organisées par la société de commercialisation, et l'accomplissement d'actes de manière habituelle au siège d'une société de commercialisation
- atteintes à la règle déontologique du libre choix du notaire par déplacements organisés par la société de commercialisation aux domiciles d'acquéreurs sans que ceux-ci aient eu l'information sur la possibilité de recourir à un autre notaire,
- atteintes à la déontologie par manquements réitérés à son obligation d'information, de renseignements et de conseil,

Condamne M. ~~Jean-Marie BERNES~~, notaire à Aix-en-Provence, à une sanction disciplinaire d'interdiction temporaire d'exercer pendant une durée d'une année.

LE GREFFIER

LE PRÉSIDENT