

COUR D'APPEL D'AIX EN PROVENCE  
1re Chambre B

Copie certifiée conforme

ARRÊT EN MATIÈRE DISCIPLINAIRE  
DU 31 OCTOBRE 2013  
FG  
N° 2013/ 638

Rôle N° 12/18281

Décision déferée à la Cour :

PROCURÉUR 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° 12/02980.

C/

Cyril COURANT

APPELANT

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

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

Maitre [REDACTED]  
né le [REDACTED]  
demeurant 5 [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).

\* \* \* \* \*

12/18281

2

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-PIERROT, 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] 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.

12/18281

### RAPPEL DE LA PROCÉDURE, POURSUITES, AUDIENCE

M. **COCHARD**, né le 20 [redacted] à [redacted], a été nommé notaire en décembre 1998. Il a prêté serment à Aix-en-Provence. Il exerce au sein de la société civile professionnelle [redacted], [redacted] D. [redacted], L. [redacted] et [redacted], notaires associés, titulaire d'un office ministériel à Aix-en-Provence, dont il détient 17,50 % des parts, soit 805 parts sur 4600.

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. **COCHARD** 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. **COCHARD** 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. **COCHARD** 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. **COCHARD**, 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 audenciée pour le 22 mars 2013.  
M. **COCHARD** a reçu convocation le 19 octobre 2013.

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

Interrogé sur ce point, M. **COCHARD** a précisé qu'il entendait que l'audience se déroule publiquement. Les débats se sont en conséquence tenus en entier de manière publique.

M. **COCHARD**, par ses conseils, a soulevé in limine litis une exception de nullité de l'assignation.

La cour a joint l'incident au fond.

Le 27 septembre 2013, M. **COCHARD** a été entendu en ses explications.

M. Gérard PRÉVOT, notaire à Marseille, 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 par conclusions portées à la connaissance de M. **COCHARD** le 10 septembre 2013 a conclu au rejet de l'exception de nullité, faisant valoir que l'assignation est régulière, que les procès verbaux annulés sont susceptibles de servir à une action disciplinaire, qu'il avait versé aux débats un procès verbal d'interrogatoire récent confirmant les dires de M. **COCHARD**.  
Sur le fond, M. l'avocat général a conclu à l'infirmité de la décision. Il estime que M. **COCHARD** a exercé ses fonctions en s'inscrivant dans une relation de dépendance avec la société Apollonia. Il fait valoir que M. **COCHARD** a reconnu avoir signé des procurations faisant état d'une fausse identité et d'une fausse qualité. Il considère que M. **COCHARD** 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. **COCHARD** a violé de manière réitérée ses obligations d'authentification 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.  
Il demande le prononcé d'une sanction disciplinaire de trois ans d'interdiction temporaire.

M. l'AYOLLE et M. BASS, avocats, assistant M. **COCHARD**, ont été entendus en leurs plaidoiries.

Ils ont conclu à l'annulation de l'assignation pour violation des articles 174 et préliminaire du code de procédure pénale. Ils ont fait observer que les procès verbaux d'audition de M. **COCHARD** cotés 5628 à 5651 et plusieurs paragraphes du procès verbal de première comparution du 15 janvier 2010 ont été annulés par arrêt en date du 28 mai 2013 de la cour d'appel de Nîmes, chambre de l'instruction, statuant sur renvoi de cassation.

Sur le fond, ils demandent 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 sollicitent de la cour qu'elle constate que l'information judiciaire doit conduire à des investigations complémentaires sur les prétendus manquements reprochés, dès que la décision à intervenir est intimement liée à l'issue de la procédure pénale, et décide du sursis à statuer jusqu'à l'issue de la procédure pénale.

M. **COCHARD** a eu de nouveau la parole en dernier.

### MOTIFS

#### I) La recevabilité du recours :

Le jugement a été prononcé le 27 septembre 2012 en présence de M. BASS, défenseur de M. **COCHARD**.

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.

#### II) 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, exercice illégal 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 supplémentaires successifs, jusqu'à une réquisition d'informer contre des notaires, dont M. **COCHARD**, 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. **COCHARD** 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.

La citation à cet égard est ainsi libellée :

<<Il résulte des investigations menées dans le cadre de l'enquête et de l'information judiciaire que M. **COCHARD**, par intérêt personnel, puisque cela lui a rapporté ainsi qu'à M. **PRÉVOT** plusieurs



millions d'euros en quelques années, abandonné toute indépendance vis à vis de la société Apollonia et a laissé cette dernière exercer sur son étude une emprise anormale en sa 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, pour le compte de laquelle il a participé à la vente de 1784 lots pour un montant total de 340 millions d'euros, il a abandonné toute conscience professionnelle, commettant des erreurs inacceptables et ne procédant pas à des vérifications élémentaires dans des actes authentiques (notamment dossiers C, Y, M, N, D, N) 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.

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.

M. [REDACTED] a affirmé avoir consacré un temps suffisant aux clients pour les informer complètement. Cette information, à supposer qu'elle ait été bien donnée (ce qui est contesté par les clients) ne pouvait en tout état de cause ne concerner que des hypothèses où M. [REDACTED] lui-même avait reçu la procuration. Or il est établi que dans nombre de cas, même si c'était M. [REDACTED] qui avait signé l'acte de procuration, ce document avait été en réalité reçu par un employé de l'étude, qui était accompagné par un 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.

Les faits reprochés ressortant de cette citation ont trait à l'établissement de procurations authentiques à l'occasion desquelles :

- M. [REDACTED] n'aurait pas procédé aux vérifications nécessaires et aurait commis de multiples erreurs

(notamment dossiers C, Y, M, N, D, N, A, P, R, O, N, M, P, A, R, D, M, X, M, X, M, X) erreurs relatives notamment à la date de l'acte, son lieu d'établissement, la qualité du rédacteur, les mentions concernant les offres de prêt,

- M. [REDACTED] aurait de manière systématique et réitérée manqué à son obligation de conseil,

- M. [REDACTED] aurait manqué à son obligation de renseignements et d'information, sur les caractéristiques du bien objet de la vente pour laquelle la procuration était établie, sur le prix de vente par rapport à celui du marché, sur les capacités financières de l'acquéreur, sur l'endettement de l'acquéreur.

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 :

- 5 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,

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 l'arrêt de la chambre de l'instruction de la cour d'appel d'Aix-en-Provence du 29 juin 2011, qui depuis, a été partiellement cassé par arrêt de la Cour de cassation, chambre criminelle, du 8 novembre 2011.

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 16 avril 2013.

Il est à noter que trois procès verbaux d'audition de M. [REDACTED] du 14 janvier 2010 par la police judiciaire cotés 5628, 5637 et 5647 ont été annulés par l'arrêt de la cour d'appel de Nîmes, chambre de l'instruction, du 28 mai 2013, statuant sur renvoi de cassation, de même que certains passages du procès verbal de première comparution du 15 janvier 2010.

#### -1-3) 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.

Il relève que certaines pièces à l'appui de la poursuite ont été annulées, ce qui vicie l'acte de poursuite.

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, qu'en vertu de l'autonomie de la procédure disciplinaire par rapport à la procédure pénale, les procès verbaux annulés peuvent être retenus dans le cadre disciplinaire et que la dernière audition de ce dernier par le juge d'instruction le 16 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, manquement répété au devoir de conseil.

M. [REDACTED] sait ce qui lui était reproché et sur quelles pièces la poursuite était fondée.

Les pièces annulées par arrêt de la chambre d'instruction de Nîmes seront écartées des débats en tant qu'éléments de preuve.

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 l'acte de poursuite.

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

Il sera simplement statué au fond en écartant les pièces annulées.



## -II) Sur le fond :

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

M. [REDACTED] a reconnu avoir consacré depuis quelques années 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. [REDACTED] 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.

Dans son audition du 13 janvier 2010, non annulée, il déclare :

*<<98% de mon activité, compte tenu de ma spécialisation, concerne le conseil et l'établissement d'actes afférents au droit de la construction (promotion immobilière, droit de l'urbanisme et droit des collectivités locales). Ma clientèle principale est constituée de communes (je suis le notaire principal de la ville d'Aix, de la Semepe, etc) et de groupes de promotion nationaux et régionaux. Il y a Bouygues immobilier, Eiffage immobilier, Vinci, Icade, à moindre échelle Cjfp, Copag, le groupe l'iguère, la Saigi, Norman Parker .>> et encore : <<Pour ma part, tous les programmes dont j'ai eu à m'occuper et commercialisés par Apollonia sont des programmes réalisés par des promoteurs dont j'ai été le notaire au préalable ; de sorte que Apollonia ou pas, j'aurais passé les ventes. Ces promoteurs ont été Copag et Pays d'Aix Aménagement (Norman Parker), qui eux n'ont pas été aptes à commercialiser et ils ont fait appel à Apollonia, spécialisée en commercialisation de produits I.M.P. C'est d'ailleurs Copag qui nous a fait connaître Apollonia, dans les années 2000, avec un programme à réaliser sur Aix, zone de la Duranne.*

Cette 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. [REDACTED] et M. [REDACTED], notaires à Aix-en-Provence.

Les comportements reprochés à M. [REDACTED] 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.

Dans ce contexte et, malgré le caractère systématique et répétitif des actes, et le relatif désintérêt 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 se 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 3.2.1 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. [REDACTED] :

M. [REDACTED] 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 13 janvier 2010 :

*<<S'agissant plus particulièrement des programmes commercialisés par Apollonia, le contact est pris avec ce client: une fois que celui-ci a signé un contrat préliminaire de réservation par l'intermédiaire de la société Apollonia, une fois que cet acquéreur a été en mesure par le promoteur d'exercer son droit de rétractation, et une fois que cet acquéreur a obtenu son financement. Ce n'est qu'alors que l'étude établit la procuration à l'effet de représenter l'acquéreur à l'acte de vente. Cette procuration sera ensuite signée par l'acquéreur lors d'un rendez-vous pris en fonction de ses disponibilités soit à son domicile soit sur son lieu de travail.....>>.*

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 demandée 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.

Des acquéreurs ont déclaré que ce n'était pas le notaire lui-même qui avait reçu la procuration. Les éléments du dossier démontrent que c'était parfois 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.

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 vérification au cas par cas la situation de chaque acquéreur.

Dans un tel contexte de procurations systématiques, même si elles n'étaient pas nécessaires, 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 au prétexte de ce que les



acquéreurs étaient considérés par le notaire comme des investisseurs avisés. M. [REDACTED] a déclaré le 13 janvier 2010 : << On est en présence de personnes qui sont diplômées, évoluées, structurées intellectuellement, elles ont la capacité intellectuelle de faire les additions et les soustractions. En outre ces personnes ont décidé de réaliser ces investissements avant même que je les connaisse. Elles ont, en outre décidé, avant même que je les connaisse, de s'inscrire dans un schéma de défiscalisation.>> Du fait de cette vision des choses M. [REDACTED] ne donnait aucun conseil de nature à faire prendre conscience à l'acquéreur qu'il commettait peut être une erreur en acquérant un bien immobilier dont il se désintéressait et dont le financement pouvait être contestable.

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

**- (II) 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 des éléments recueillis sur la situation de ce notaire, qui a pris conscience des risques liés à ses pratiques antérieures, une sanction de défense de récidiver paraît suffisante.

**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 surseoir à statuer,

Y ajoutant, écarte des débats les pièces annulées par arrêt du 28 mai 2013 de la cour d'appel de Nîmes, chambre de l'instruction, sur renvoi de cassation,

Infirmes ce jugement pour le surplus,

Statuant à nouveau,

Déclare M. [REDACTED], 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 la déontologie par manquements réitérés à son obligation d'information, de renseignements et de conseil,

Condamne M. [REDACTED], notaire à Aix-en-Provence, à une sanction disciplinaire de défense de récidiver.

LE GREFFIER

LE PRÉSIDENT



pour copie certifiée conforme  
pour le greffier en chef

28 FEB. 2014