

**Laurence de Charette
&
Denis Boulard**



Robert Laffont

La main dans le sac

« Cela m'a fait froid dans le dos. » La première fois qu'elle s'est rendue à l'assemblée générale des notaires de son département, en novembre 2007, A. N., tout juste nommée à Marseille, a eu la surprise de trouver en face d'elle et de ses pairs la procureur de la République en personne. Cette haute magistrate juge utile de proposer à la compagnie des notaires des Bouches-du-Rhône une mise au point sur les questions de « déontologie ». La célèbre prison des Baumettes a en effet accueilli au cours des années et même des mois précédents plusieurs notaires en exercice.

Le dernier scandale en date ne remonte pas plus loin que le 15 janvier 2010. Ce jour-là, deux notaires d'Aix-en-Provence et un notaire de Marseille ont été mis en examen pour « faux en écriture publique et complicité d'escroquerie en bande organisée ». Après soixante heures de garde à vue, ils ont tous trois été incarcérés. Quelques semaines plus tard, deux confrères lyonnais sont entendus à leur tour. Plusieurs officiers publics sont soupçonnés d'avoir joué les

« hommes de confiance » d'Apollonia, société qui proposait depuis 1997 à ses clients d'investir dans des opérations immobilières défiscalisées et prometteuses, qui devaient finir par tourner au cauchemar. La moyenne d'endettement des quatre cent cinquante victimes, aujourd'hui regroupées au sein de l'association ASDEVILM-ANVI, approche les 2 millions d'euros. La justice reproche aux notaires d'avoir donné du crédit au montage financier d'Apollonia. À l'instar de ce médecin des Pyrénées-Orientales, les victimes étaient en confiance : « Il y avait un notaire, des avocats, des fiscalistes, cela paraissait très sérieux. » D'autre part, certaines des procurations reçues par les notaires pour agir au nom des clients victimes pourraient être des faux, signés au coin d'un comptoir de bistrot ou dans un cabinet médical, et portant des dates fantaisistes... L'évocation de l'affaire Apollonia fait aujourd'hui trembler les responsables de la profession et leurs assureurs, qui s'attendent à une multiplication de ce type de dossiers dans les années à venir.

À Marseille toujours, les frasques de M^e Serge Dubost ont également défrayé la chronique. L'homme a joué de malchance. En juillet 2002, chargé de la succession de Jeannine Schuhl, il se rend au Crédit lyonnais pour l'ouverture d'un coffre. Pagaille, on ne trouve pas les clés. On finit néanmoins par en ouvrir un, ce n'est pas le bon. Seulement, cela, Serge Dubost ne le sait pas. Pas encore. Sept bons au porteur, d'une valeur totale de 48 405 euros, disparaissent de l'inventaire testamentaire qu'il dresse. Le « porteur » qui

les encaisse se révélera être un clerc de son étude. Les bijoux contenus dans ce coffre s'envolent, eux, vers une salle des ventes. Des titres de propriété disparaissent en même temps. Autant de larcins que la véritable propriétaire du coffre, qui n'est pas décédée, va dénoncer. « J'ai cédé à la tentation », avance pour sa défense M^e Serge Dubost au juge. Ce quadragénaire, condamné à deux ans de prison ferme et interdit d'exercer, a fait appel de cette décision.

Entre 2001 et 2004, un autre notaire de la cité phocéenne, M^e Marc Saladini, prend quelques libertés avec la déontologie. Il emprunte des fonds à ses clients qu'il destine à un « ami en difficulté ». Il est au bout du compte condamné à quatre ans de prison, dont deux ferme, pour « escroquerie par personne dépositaire de l'autorité publique et abus de confiance ».

Cette peine, M^e A., notaire installé au cœur du vieux Paris, a la chance d'y couper : il signait des reconnaissances de dette à ses clients, dont l'une porte en clair non seulement le taux d'intérêt de la transaction, 11,50 % l'an, mais encore la clause qui en cas de non-remboursement rend exigible une « indemnité complémentaire ». Mêlant sagement amabilité et haute technicité, cet officier public particulièrement affable avec ses interlocuteurs a ainsi multiplié les prêts par billet – il en aurait signé une trentaine –, avant d'être destitué. La pratique des « prêts par billet », autorisée jusqu'en 1964, est depuis formellement interdite aux notaires. Elle permettait aux officiers publics de prêter ou emprunter

grosse part des contentieux. Car c'est au vu de l'attestation du notaire que les derniers fonds des clients sont appelés. Ces sommes sont déboursées à la signature par les acheteurs, mais elles sont consignées et ne sont versées au promoteur que si le projet immobilier suit normalement son cours. Or, dans ce domaine, les futurs propriétaires ne sont pas à l'abri de mauvaises surprises. Parfois, après la pose de la première pierre, les grues s'immobilisent. Pierre est formel : « Là, la jurisprudence est intangible. Elle considère que le notaire doit être le dernier rempart. Les juges ont, par exemple, condamné un notaire qui avait libéré les fonds au vu de l'attestation d'un expert-comptable salarié de l'entreprise de promotion immobilière. » Une attestation qui, selon les magistrats, n'avait pas pu être fournie en toute indépendance.

Ce type d'affaire s'est multiplié au point d'obliger MMA à créer une filiale chargée de reloger les familles et de reprendre les projets immobiliers en cours pour achever les constructions. C'est que les ventes en l'état futur d'achèvement représentent pour MMA 1 % des sinistres mais 9 % des sommes réglées. L'assureur projette toutefois, pour les années à venir, d'effectuer d'importantes provisions dans le domaine du « conseil fiscal » : sous cet euphémisme se cachent les scandales du type de l'affaire Apolonia où, comme nous l'avons vu, des notaires sont soupçonnés au mieux d'avoir mal conseillé des clients désireux d'investir dans des projets immobiliers défiscalisés, au pis d'avoir couvert des opérations frauduleuses menées par des pseudo-promoteurs

peu scrupuleux. Un expert avertit : « Les lois de défiscalisation dans l'immobilier se sont succédé au cours des dernières années, du coup une recrudescence des contentieux est bien à craindre. »

Traditionnellement, les successions font, elles aussi, l'objet de contestations assez fréquentes pour représenter 5 % des sinistres et des sommes réglées. Elles surgissent le plus souvent lorsque le notaire n'a pas versé au fisc les frais de succession dans les délais, soit dans les six mois qui suivent le décès, et que les héritiers sont astreints à payer des intérêts de retard. Les successions sont aussi l'occasion de procédures sans fin et d'affaires inextricables, tel l'affrontement qui depuis 1982 oppose deux frères à leur notaire autour d'une peupleraie, avec pour les héritiers des débours de justice dépassant de loin la valeur dudit terrain.

Toutefois l'assureur des notaires, pas plus qu'eux, n'aime les procès. Un responsable du notariat à MMA le sait bien : « On ne va en appel ou en Cour de cassation que si l'on est quasiment certain de gagner. » Voilà qui arrange bien les statistiques que présentent les notaires. Pour devancer les ennuis, l'assureur dépêche également ses spécialistes dans les chambres, quand ce n'est pas directement dans les études, afin d'apprendre aux notaires à contourner les écueils les plus sanctionnés par les juges. En Corse, un officier ministériel avait fait l'objet d'une réclamation pour un acte qui n'avait pas été publié. Sur place, les experts de MMA découvrirent non pas