

Les notaires rattrapés par les affaires



“On y est allés comme un agneau va à l'abattoir.” Catherine Tourasse habite Saint-Rambert-en-Bugey, un gros bourg d'environ 2 000 âmes niché au fond de la “vallée sans brouillard”, au nord de Lyon. Une voix chaleureuse et souriante. Mais une vie brisée. Comme celle de son mari, obligé de trimer désormais pour rembourser leurs dettes. Des promoteurs, des intermédiaires financiers, des banquiers, mais aussi des notaires, leur ont fait miroiter un matelas financier sans effort. Ni risque. Aujourd'hui, ils s'estiment ruinés. “J'avais repris mes études, mais j'ai dû tout arrêter, explique Catherine. Maintenant, j'ai 53 ans et je n'ai plus rien. Ma vie professionnelle est terminée.” Leur malheur porte un nom : Apollonia.

En 2003, Catherine est une ex-visiteuse médicale en pleine reconversion professionnelle. Son mari, lui, est médecin de campagne. Il gagne bien sa vie mais s'inquiète déjà pour sa retraite. Comme beaucoup de ses confrères, il est régulièrement démarché par des promoteurs qui lui proposent des investissements immobiliers pour s'assurer un complément de retraite. Un jour, un commercial se présente à son cabinet médical. Il se dit envoyé par Apollonia, une société immobilière spécialisée dans la défiscalisation, basée à Aix-en-Provence. “Il avait la soixantaine, et ressemblait à un bon papa : gentil et sympa”, se rappelle Catherine.

“Sans eux, nous n'aurions jamais rien signé”

Quelques jours plus tard, le couple rencontre Jean Badache, le patron d'Apollonia. Discours rôdé en bandoulière, il leur promet un investissement immobilier qui s'autofinance. Aucun risque d'endettement. Pas besoin non plus d'avancer l'argent. Les banques prêtent tout. *Last but not least*, des notaires ayant pignon sur rue avalisent toutes les opérations. Parmi ceux-ci, deux Lyonnais, dont l'étude est installée dans le 3^e arrondissement. L'affaire paraît sérieuse. Rassuré par la réputation des deux hommes de loi, le couple se lance. Entre 2004 et 2006, il achète dix-neuf appartements un peu partout en France : Rousset et Fuveau dans les Bouches-du-Rhône, Gerzat dans le Puy-de-Dôme, La Plagne en Savoie, etc. Facture : 3,2 millions d'euros.

En fait, derrière cette affaire se cachait une énorme escroquerie. Selon les acquéreurs, les biens vendus – sur plans – ont été surévalués. “Entre deux fois et deux fois et demie leur prix réel”, assure Mme Tourasse. Résultat : les loyers,

quand ils tombent, ne permettent pas d'assurer les remboursements. C'est la faillite. Désormais, le couple vit dans la terreur de se voir saisir tous ses biens. Traqué par les banques et les huissiers. Avec la justice comme dernière bouée de sauvetage (*lire page 26*). S'est-il montré trop crédule ? Il a fait confiance. Aux promoteurs et aux banques. Mais aussi aux notaires, qui sont des officiers publics, chargés d'appliquer le droit. “C'est parce qu'ils étaient là que nous y sommes allés. Sans eux, nous n'aurions jamais rien signé”, affirme aujourd'hui Catherine Tourasse.

Un devoir de conseil ?

Les affaires comme celle d'Apollonia se multiplient depuis quelques années. À Lyon, Aix-en-Provence, Marseille, Nice ou encore Perros-Guirec, certaines études sont devenues de simples bureaux d'enregistrement au service des promoteurs vendeurs. En faisant fi, selon les acheteurs, de leur devoir de conseil.

La Cour de cassation, dans un arrêt rendu en décembre 2005, considère en effet que le notaire “est tenu d'informer et d'éclairer les parties sur la portée et les effets” de leur décision, “sans dissimuler les risques de l'acte auquel il prête son concours”. Ce qui veut dire a priori que, le cas échéant, il doit déconseiller d'acheter. Sauf que la corporation ne fait pas la même lecture de cet arrêt. Selon elle, cette jurisprudence ne l'oblige

“Le notaire est tenu d'informer et d'éclairer les parties sur la portée et les effets de leur décision, sans dissimuler les risques de l'acte auquel il prête son concours”

Arrêt de la Cour de cassation

pas à attirer l'attention des acquéreurs sur la valeur du bien. Le prix est fixé librement, et en toute transparence, entre le vendeur et l'acquéreur. C'est donc à ce dernier de se renseigner sur les prix du marché. Qui a raison ? Qui a tort ? La Cour de cassation le dira peut-être un jour. En attendant, les ventes litigieuses se poursuivent. Le phénomène n'est d'ailleurs pas récent. “J'étais clerc de notaire à Montpellier au début des années 1990. Et déjà, à l'époque, tous les biens vendus en défiscalisation étaient surévalués de 30 à 40 % de leur valeur réelle”, se souvient Pierre Redoutey, un avocat spécialisé dans le droit de l'immobilier. Selon lui, un notaire qui se mon-

IMMOBILIER ENQUÊTE

treraient trop pointilleux sur les dossiers que lui apporteraient les promoteurs vendeurs "flin-guerait" illico son cabinet : "Car la plus grosse activité d'une étude, c'est justement ces programmes de vente à l'état futur d'achèvement, c'est-à-dire sur plans." À l'écouter, l'État, qui cherche désespérément des solutions à la crise du logement, n'y trouverait rien à redire : "Il ferme les yeux. Sinon, il n'y aurait plus de construction et c'est tout un pan de l'économie qui s'effondrerait."

Appels à la réforme

Pour Vincent Le Coq, universitaire de droit public à Toulouse et coauteur d'un ouvrage au vitriol sur la profession*, le notariat est devenu un État dans l'État. Imperméable à toute réforme. Et à toute critique. "Dès qu'il y a une affaire, leur premier réflexe, c'est de l'étouffer. Car si quelqu'un dénonce une malversation, ils ont l'impression que l'on veut jeter l'opprobre sur l'ensemble de la profession." Avec d'autres juristes réunis au sein du collectif Non/Taire, Vincent Le Coq réclame une refonte complète de la corporation. Il plaide pour l'application partout en France du statut d'Alsace-Moselle, hérité du modèle allemand, qui impose notamment un concours pour accéder à la profession. Dans son rapport "Pour la libération de la croissance française", remis au président de la République en 2008, Jacques Attali propose, lui, de supprimer le numerus clausus et les tarifs réglés.

Et de créer, *in fine*, une grande "profession du droit", fusion des statuts d'avocat et de notaire. Pour introduire de la concurrence là où, aujourd'hui, il n'y a qu'un monopole. Bref, depuis quelques années, les appels à la réforme se multiplient. Mais rien ne bouge. Pourquoi ? "Dès lors qu'un élu veut faire ses petites ou ses grosses affaires immobilières, il a besoin des notaires, croit savoir Vincent Le Coq. C'est comme ça qu'ils sont protégés." Des accusations qui font bondir François Barthelet, président de la chambre des notaires du Rhône. Pour lui, le système actuel, fondé sur le monopole de la rédaction des actes, est le meilleur qui existe. Pour au moins une bonne raison : il "assure une sécurité juridique. Combien d'actes sont soumis à des contentieux ? 0,06 %" (lire Entretien)...

"Une interprétation restrictive"

Le boulet de la réforme n'est pas passé loin. En mai dernier, la Cour de justice de l'Union européenne (CJUE) demande à la France (mais aussi à la Belgique, à l'Allemagne, à la Grèce, au Luxembourg et à l'Autriche) de rentrer dans le rang, en estimant dans un arrêt que "la condition de nationalité requise (...) pour l'accès à la profession de notaire constitue une discrimination fondée sur la nationalité interdite par les traités européens". Autrement dit, le statut de la profession est contraire au régime de la libre concurrence fixé par le droit communautaire. Aussitôt, branle-bas de combat au Conseil

supérieur du notariat (CSN), qui s'empresse d'expliquer par voie de communiqué que cette décision "ne portait pas sur l'organisation du notariat en tant que telle [et qu'elle] sera donc sans effet sur la qualité du service notarial". Sa crainte : que la brèche ouverte par la CJUE sur la question de la nationalité entraîne, à terme, une réforme globale du statut des notaires. Avec notamment la suppression du numerus clausus et du monopole de la rédaction des actes authentiques.

Mais les professionnels vont être rapidement rassurés. En effet, le CSN reçoit quelques semaines plus tard le soutien d'un ancien avocat et fils... de notaire : François Fillon. Lors du 107^e congrès de la profession qui s'est déroulé début juin à Cannes, le Premier ministre les a rassurés : "La Cour de justice de l'UE a de la notion d'autorité publique une interprétation particulière, restrictive, qui ne remet pas en cause le statut d'officiers publics et ministériels qui est celui des notaires (...). Je veux vous assurer que nous utiliserons toutes les armes que cet arrêt nous donne pour préserver notre organisation notariale." Fermez le ban. Les notaires peuvent dormir sur leurs deux oreilles. Au moins jusqu'à la prochaine présidentielle.

■ MICKAËL PENVERNE

* Manifeste contre les notaires, du collectif Non/Taire. Editions Max Milo, mars 2011.

Apollonia, un milliard sur plans

JUSTICE. Deux notaires lyonnais ont été mis en examen pour complicité d'escroquerie. Présumés innocents, ils continuent d'exercer.

450 foyers impliqués. Un préjudice estimé à un milliard d'euros. Une vingtaine de personnes mises en examen. C'est l'un des plus gros scandales immobiliers de ces dix dernières années. Entre 2003 et 2007, les commerciaux de la société Apollonia ont convaincu de nombreux ménages, recrutés surtout dans les professions libérales, d'investir dans des résidences en adoptant le statut fiscalement avantageux de loueur en meublé professionnel. Sur le papier, l'opération s'autofinancait intégralement, grâce à des prêts remboursés par les futurs loyers et la récupération de la TVA. Sauf que les prix des biens et les loyers promis se sont vite révélés surévalués. Résultat, les investisseurs se sont retrouvés lourdement endettés. Depuis la plainte de l'Association de défense des victimes de loueurs meublés (Asdevilm), en septembre 2008, 19 personnes ont été entendues par les juges d'instruction marseillais Catherine Lévy et Franck Landou. D'abord, les fondateurs d'Apollonia, Jean Badache, sa femme et son fils. Trois commerciaux de l'agence et trois secrétaires, ensuite. Puis des notaires. Deux à Aix-en-Provence, un

à Marseille, et deux autres à Lyon. Comme leurs confrères des Bouches-du-Rhône, ces derniers ont été mis en examen pour complicité d'escroquerie en bande organisée et faux en écriture publique. Même s'ils peuvent continuer de travailler, ils se voient interdire de rencontrer certaines personnes et sont obligés de pointer au commissariat de Lyon. Contactés, leurs deux avocats, M^{es} Jean-Jacques Rinck et Henri Llacer, n'ont pas souhaité s'étendre sur le sujet. "Dans le cadre d'une instruction, je n'ai pas pour habitude de communiquer, explique le second. Je rappellerai simplement que mes clients sont présumés innocents." Même refus lorsqu'on téléphone à l'étude : "Nous sommes tenus au secret professionnel. Nous ne pouvons donc pas communiquer sur cette affaire", nous répond-on. Avant de raccrocher.

Les banques en ligne de mire

"Dans cette affaire, pour faire du frie, certains notaires se sont pliés aux desiderata des commerciaux", maugrée Jacques Gobert, l'avocat de l'Asdevilm. "Ils claquaient des doigts et les notaires venaient au Novotel pour faire signer les

actes de vente. C'est le signe évident d'une grande complaisance. Dans cette affaire, mes clients estiment donc avoir été abusés par les notaires. Mais aussi par les banques." La justice commence d'ailleurs à s'y intéresser. William Elbaze, directeur de Cafpi Défisicalisation pour le sud de la France, a été mis en examen pour complicité d'escroquerie et violation du Code monétaire et financier. Suiivi de Claude Bodeau, ex-directeur général du Crédit immobilier de France financière Rhône-Ain (Ciffra), et de Marie Ravet, ex-directrice commerciale chez Ciffra, aujourd'hui à la Banque Patrimoine et Immobilier (BPI), pour complicité d'escroquerie, faux et usage de faux. La prochaine étape pour l'Asdevilm est la mise en cause des banques elles-mêmes : GE Money Bank, le Crédit immobilier de France, le Crédit Mutuel, le Crédit Agricole et la BNP. Selon l'association, elles auraient accordé des prêts sans connaître les clients. Ni vérifier leur solvabilité. Et encore moins la valeur des biens achetés.

■ M.P