

QUE CHOISIR

EXPERT • INDÉPENDANT • SANS PUBLICITÉ
N°488 - janvier 2011
www.quechoisir.org

Tables de cuisson à induction **TEST**
p. 20



Minichaînes hi-fi **TEST**
p. 35

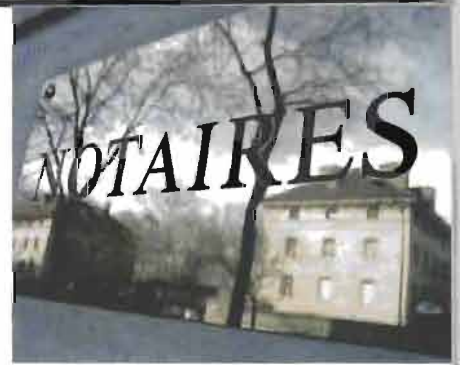


Rasoirs jetables **TEST**
p. 49



Syndics de copropriété
Déjouez les pièges du compte unique
p. 54

Immobilier
Quand les notaires dérapent... p. 16



TEST

14 ordinateurs
Classiques ou tout-en-un? p. 44



TEST

32 aspirateurs p. 26

- > Traîneaux « éco »
- > Balais
- > Bidons
- > Robots



Nos lecteurs jugent la Logan p. 40

L 12260 488 F. 4,40 €



Immobilier

Plusieurs affaires récentes témoignent d'une trop grande proximité de certains notaires avec des promoteurs et des défiscalisateurs. Une confusion des genres dont le consommateur fait les frais.

QUE
en ligne

www.quechoisir.org/forum

Exprimez votre opinion dans notre forum du 28 décembre au 11 janvier.

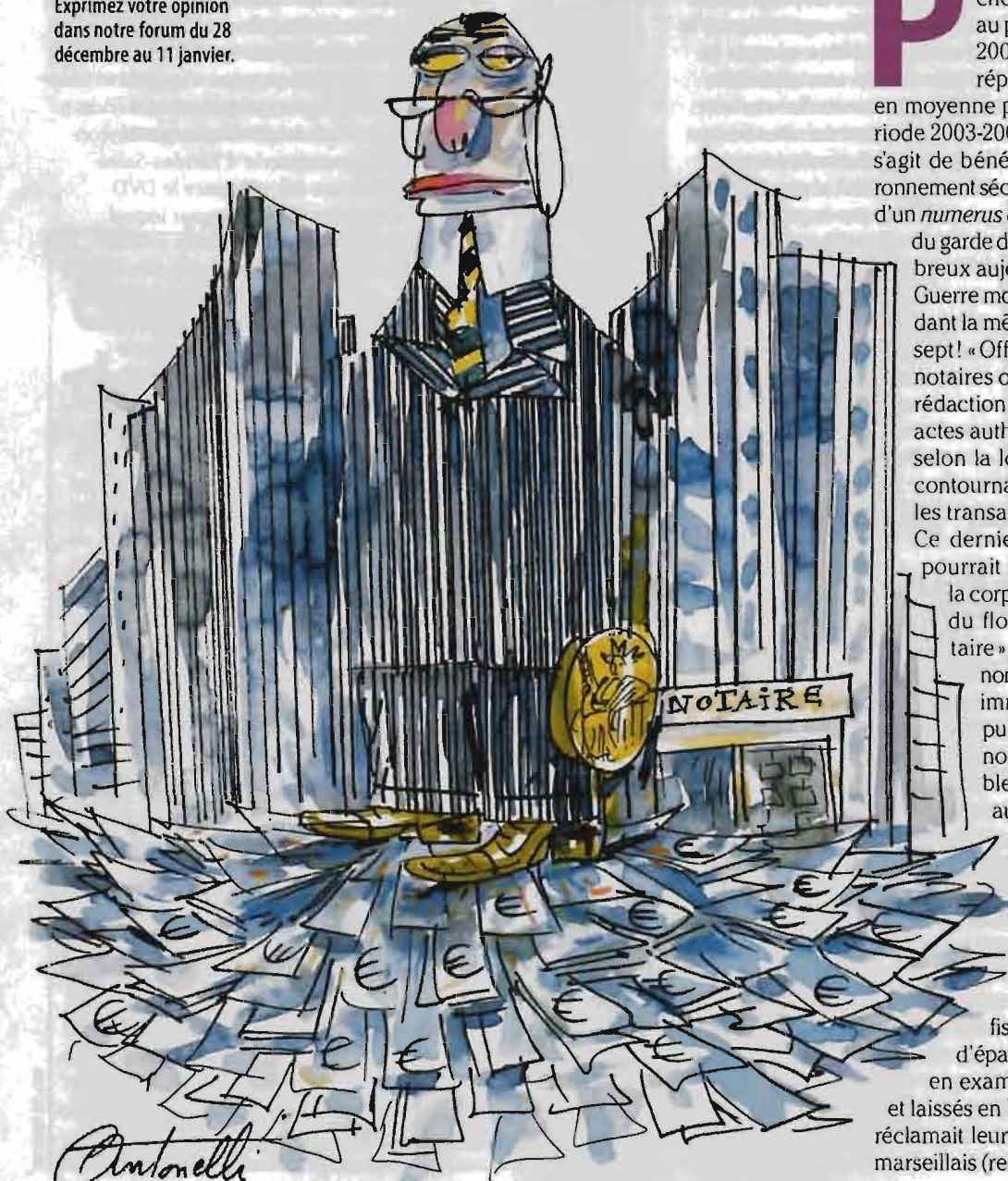
Certains

Pas de fins de mois difficiles pour nos chers maîtres. Selon un rapport remis au président de la République en mars 2009⁽¹⁾, les 8 714 notaires de France, répartis dans 4 504 offices, ont gagné en moyenne plus de 200 000 € par an sur la période 2003-2006, avec des pointes à 500 000 €. Il s'agit de bénéfices nets, réalisés dans un environnement sécurisé, puisque les notaires jouissent d'un *numerus clausus* de fait. Désignés par arrêté du garde des Sceaux, ils ne sont pas plus nombreux aujourd'hui qu'à la fin de la Seconde Guerre mondiale. Les rangs des avocats, pendant la même période, ont été multipliés par sept! « Officiers publics et ministériels », les notaires ont, de surcroît, le monopole de la rédaction de ce que les juristes appellent les actes authentiques, c'est-à-dire exécutoires selon la loi. C'est ce qui les rend quasi incontournables dans les successions et dans les transactions immobilières.

Ce dernier filon a fait leur fortune, mais pourrait bien ternir l'image d'intégrité de la corporation. Au problème traditionnel du flou artistique sur les « frais de notaire » (lire p. 18), se superpose un phénomène plus récent. Prises par la fièvre immobilière qui touche la France depuis une décennie, certaines études notariales en sont venues à ressembler à des bureaux d'enregistrement au service des promoteurs.

Déontologie oubliée

Trois notaires des Bouches-du-Rhône écroués en janvier 2010 dans l'affaire Appolonia (du nom de ce promoteur spécialisé en défiscalisation qui a ruiné des centaines d'épargnants); deux autres, lyonnais, mis en examen en mars dans la même affaire et laissés en liberté contre l'avis du parquet qui réclamait leur mise en détention. Un ex-notaire marseillais (reconverti depuis 2007 en conseil en



Antonelli

notaires dérapent

patrimoine!) condamné à quatre ans de prison avec sursis en mai 2010, là encore pour des malversations liées à des transactions immobilières. Un notaire de Nice mis en examen pour escroquerie et abus de confiance en octobre, toujours sur fond d'immobilier. Un ex-notaire des Côtes-d'Armor poursuivi par un collectif d'investisseurs d'une résidence de Perros-Guirec. Un notaire de Seine-Maritime incarcéré pour faux en écritures et escroquerie en octobre 2010. En un an, près d'une dizaine de notaires au moins ont eu maille à partir avec la justice pour des malversations ou soupçons de malversations liées à des transactions immobilières (sans parler des condamnations au pénal ou au civil pour d'autres motifs). Sur plus de 8700 notaires enregistrant chaque année 4,5 millions d'actes, c'est peu. Sans oublier le fait que ceux qui sont mis en examen bénéficient de la présomption d'innocence. Mais c'est inquiétant.

Travail bâclé

À en croire *Les Notaires*, un ouvrage récent écrit par deux journalistes (2), la dérive immobilière préoccupe MMA, assureur de la corporation. Les ventes en l'état futur d'achèvement (Vefa), qui se font très majoritairement dans le cadre de programmes de défiscalisation, représentent « 1 % des sinistres, mais 9 % des sommes réglées » l'an dernier par l'assureur, suite à des litiges engageant la responsabilité des notaires. Et ce n'est qu'un début. MMA projette « pour les années à venir, d'effectuer d'importantes provisions » pour assumer le contentieux de la défiscalisation, au civil comme au pénal. Les notaires impliqués « 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 ».

Compte tenu des sommes en jeu, on peut comprendre que certains se soient assis sur leur déontologie. Selon M^e Jacques Gobert, qui défend les victimes d'Appolonia, les notaires écroués dans le dossier ont touché plusieurs

millions d'euros d'honoraires grâce au groupe! Sans aller jusqu'à l'escroquerie, d'autres notaires alliés de tel ou tel promoteur ont manifestement bâclé le travail. Ayant perdu l'essentiel de son investissement dans une résidence de tourisme qui n'a jamais été achevée, à Laprugne (Allier), un particulier attaque devant le tribunal de grande instance de Cusset (03) le notaire du groupe Simbiosis. Selon le plaignant, celui-ci a non seulement omis de vérifier la conformité du permis de construire et d'attirer l'attention de l'acheteur sur les risques éventuels de l'opération, mais il a aussi rédigé un acte de vente truffé d'erreurs grossières. Il est question de « construction » d'un immeuble, puis de « restructuration » de bâtiments déjà existants. Il s'agit tantôt de logement collectif, tantôt de villa. Le programme comporte parfois trois résidences, parfois quatre. Il se nomme « Les Hauts du Cordat » puis, un peu plus loin, « Les îles britanniques »! Quant au bureau des hypothèques, il passe de Cusset à Arcis-sur-Aube (Aube). Les clerks de l'étude ont manifestement travaillé à toute vitesse, copiant-collant

8 714 notaires sont aujourd'hui répartis dans 4 504 offices

UNOFI

Les bons placements des études

L'affaire Unofi a suscité peu de remous, mais elle a ébranlé la corporation. Tout commence en 2005, quand le ministère de l'Économie et des Finances s'aperçoit que le Conseil supérieur du notariat (CSN) est aux commandes d'une myriade de sociétés emmenée par l'Union notariale financière (Unofi). Cette structure élabore des placements type assurance vie, commercialisés

par les notaires moyennant commission. Ce qui est illégal. La loi en effet interdit aux notaires de se livrer « à aucune spéculation de Bourse ou opération de commerce, banque, escompte ou courtage ». Ils ne peuvent être rétribués pour placer des produits d'épargne et le CSN peut encore moins empocher les bénéfices de l'Unofi. Or, ces bénéfices se chiffrent en millions d'euros,

grâce à l'excellent réseau commercial constitué par les 4 500 études de France. Soumis à la pression du gouvernement, le CSN a accepté de prendre ses distances avec l'Unofi en cédant une partie du capital à la société d'assurances Axa. Les ponts sont toutefois loin d'être coupés. Fin 2010, les notaires cherchaient un moyen légal de continuer à travailler avec l'Unofi...

PRATIQUE

Quels frais négociier

L'ambiguïté du statut fait parfois oublier au consommateur qu'il a le droit de choisir son notaire et de négocier ses honoraires.

Comprendre la tarification d'un notaire et repérer des abus est un exercice difficile, tant l'expression « frais de notaire » recouvre des choses différentes. Il y a d'abord des taxes (60% de la note totale, en général), que le notaire collecte pour le compte de l'État ou des collectivités locales. Il y a également des « déboursés », correspondant à des sommes que le notaire a acquittées pour le compte de son client afin de régler certaines formalités.

Comprendre la tarification

Vient ensuite la rémunération proprement dite. Elle est difficile à comprendre, car elle mêle des émoluments encadrés par un décret de 1978 et des honoraires libres. Pour épaissir encore un peu le brouillard, les émoluments sont fixes ou proportionnels, en fonction des actes. Et ils sont exprimés, non en euros, mais en unités de valeur (UV)! Une donation entre époux, par exemple, est au tarif fixe de 30 UV, soit 109,50€, l'UV valant 3,65€ hors taxes. Les actes à facturation proportionnelle, quand à eux, sont calculés selon une formule faisant appel à une « série de base » (S1, S2, S3...) et à un coefficient. Sans entrer dans les détails, on peut dire que les frais sont d'autant moins élevés que la transaction est importante. Ainsi, pour l'achat d'un appartement à 125 000€, les émoluments du notaire, TVA comprise, représentent 1,3%

du prix de vente (1 625€) et 1,14% pour un bien à 250 000€, soit 2 850€ (pour ce même achat, le coût total de transaction dépasse les 17 000€, dont 13 000€ de taxes).

Malgré sa complexité, la tarification légale donne très rarement lieu à des dérapages. Une malversation sur un barème fixé par décret, identique d'un bout à l'autre de la France, serait beaucoup trop facile à contester. Il suffit à un particulier de demander au greffe du tribunal d'instance ou de grande instance de vérifier la conformité de l'acte avec les textes en vigueur pour prouver la faute du notaire.

Être pointilleux

Il en va tout autrement des honoraires. Totalement libres, ils concernent tous les actes qui ne sont pas dans le décret de 1978. L'établissement d'un bail commercial? Libre. La récupération de certificats d'urbanisme, de diagnostic plomb ou termites? Libre. Des photocopies, une consultation fiscale, un conseil en patrimoine? Libre. Pour ne pas vous faire abuser, faites comme les notaires: soyez pointilleux. Vous devez recevoir, à l'occasion de la transaction, un décompte détaillé des tarifs réglementés. Tout ce qui n'y figure pas est négociable. Quand le notaire agit en tant que

de vente. À 8%, il exagère; à 12%, c'est du vol. Petite subtilité: les frais de « négociation » donnent lieu à des émoluments encadrés, mais les notaires ont le droit de rajouter des honoraires de « conseil » ou de « recherche de biens ». Demandez à ce que les deux soient bien distincts sur la facture.

Détecter les abus

Surveillez aussi les petites dépenses. Dans un courrier envoyé à l'UFC-Que Choisir, Isabelle L..., de Verneuil-sur-Seine (78), s'étonne à juste titre de certaines facturations: 54€ pour obtenir un document de la copropriété, plus 14,60€ pour une demande de certificat amiante partie commune, plus 14,60€ encore pour la demande de certificat amiante partie privative! En principe, ces deux documents sont joints au certificat rempli par la copropriété... Plusieurs témoignages font état de frais de photocopies à 0,20€ ou 0,40€ la page, soit 30€ ou 40€ au total pour un acte de vente. Or, ce genre de dépenses est en principe compris dans les émoluments. Des notaires facturent même l'enregistrement de la transaction dans le fichier informatique Perval. C'est totalement anormal, cet enregistrement n'est pas obligatoire et n'apporte rien au client. Il permet en revanche au Conseil supérieur du notariat de se constituer une admirable base de données. Si vous pensez avoir détecté



conseiller fiscal ou patrimonial, il doit indiquer ses honoraires par écrit à son client. Là aussi, examinez, comparez et négociez. En tant qu'intermédiaire immobilier, un notaire peut réclamer comme n'importe quel agent 5% du prix

un abus, cherchez d'abord un accord à l'amiable avec le notaire. En cas d'échec, tournez-vous vers le président de la chambre départementale des notaires, puis, si vous n'avez toujours pas obtenu satisfaction, vers le procureur de la République. □

→ des actes à la chaîne. Autre exemple, les Résidentiales Guynemer, un ensemble d'immeubles en défiscalisation construit en 2005 au Blanc-Mesnil (93). Le notaire a plusieurs fois oublié une page dans les actes remis aux investisseurs. Et pas n'importe laquelle... « Elle concernait la clôture de la résidence, aujourd'hui encore inachevée », relate Claude Taby, présidente d'un collectif de propriétaires déçus. Les Résidentiales Guynemer se trouvent dans un environnement urbain particulièrement délabré, près de deux cités « chaudes ». Une clôture l'aurait un peu protégée contre la petite délinquance locale.

Biens surpayés

Les notaires sont pourtant contrôlés. Chaque étude est inspectée une fois par an par d'autres notaires, venus d'un département non limitrophe. Ils examinent les comptes et un certain nombre d'actes tirés au sort. Leur rapport est transmis à l'ordre régional et au procureur de la République. Le souci, c'est qu'une trop grande proximité avec un promoteur a toutes les chances de passer inaperçue. Elle ne se traduit pas forcément par des irrégularités grossières dans les actes authentiques. Reste le problème de déontologie. Il est considérable. Des dizaines de milliers de particuliers ont surpayé ces dernières années des biens acquis en défiscalisation (QC n° 480). Comment les notaires auraient-ils pu l'ignorer ? Ils possèdent la meilleure base de données sur les transactions immobilières de France, baptisée « Perval ». C'est un outil informatique très puissant, dans lequel sont répertoriés 60 % environ de toutes les ventes annuelles depuis 1994. Perval permet de vérifier la conformité d'un prix avec les transactions moyennes dans la zone, pour n'importe quelle ville ou canton de France. À part la Direction générale des finances publiques, personne n'est aussi bien renseigné que les notaires sur les prix de l'immobilier en France. Certains ont pourtant enregistré sans broncher des centaines d'actes de vente concernant des appartements situés dans des résidences dont les prix étaient manifestement déconnectés de la réalité locale.

Devaient-ils tirer la sonnette d'alarme ? Pierre Bazaille, président de l'Institut notarial de l'immobilier, « n'imagine pas ne pas dire à un client qu'il est hors de la fourchette de prix raisonnable ». La Cour de cassation, pour sa part, considère que « le notaire est tenu d'informer et d'éclairer les parties sur la portée et les effets » de leur décision, « notamment quant à ses incidences fiscales », sans dissimuler « les risques de l'acte auquel il prête son concours ». Le cas échéant, il doit leur déconseiller de s'engager, « sans que

leurs compétences personnelles ni la présence d'un conseiller à leurs côtés ne le dispensent de son devoir de conseil ». Rendu le 13 décembre 2005, l'arrêt concernait une défiscalisation en loi Malraux. « La jurisprudence dit que le notaire doit informer sur les risques, et non qu'il lui appartiendrait de donner un avis sur la pertinence d'une opération de défiscalisation, tempère Jean-Marie Ohnet, président de l'Institut d'étude juridique du Conseil supérieur du notariat. Il a une obligation de conseil renforcé seulement s'il est établi qu'il était en possession d'informations montrant que le montage était hasardeux. »

Le meilleur conseil à donner aux particuliers est sans doute de ne jamais se laisser imposer un notaire par un professionnel de l'immobilier. L'acheteur a tout intérêt à travailler avec une étude qu'il connaît. Dans leur immense majorité, les notaires sont fiables. Leur système d'autocontrôle est imparfait, mais il a le mérite d'exister. Les cabinets d'avocats n'ont rien de comparable. C'est un point à souligner, dans la mesure où les avocats lorgnent le gâteau de l'immobilier. Dans le cadre d'une éventuelle « grande profession du droit », telle qu'évoquée par le rapport Darrois ⁽¹⁾, ils pourraient se voir accorder la possibilité d'établir des actes authentiques, comme les notaires. Cette concurrence diminuerait sans doute les frais de transaction au bénéfice des consommateurs. Selon une étude publiée en décembre 2007 par l'université de Brême, en Allemagne, ces frais sont beaucoup plus importants dans les pays où existent des notaires. Acheter un bien de 250 000 € génère près de 2 949 € d'honoraires en France, contre 1 459 € en Allemagne et 1 345 € en Grande-Bretagne. Le Conseil des notariats de l'Union européenne s'était élevé contre cette étude. Publié en janvier 2008, son communiqué dénonce des velléités de réforme qui feraient « peser sur le consommateur des risques démesurés en industrialisant ou standardisant des démarches multiples et complexes » liées à l'immobilier. Autrement dit, les notaires sont chers, mais les notaires sont sûrs.

Avec deux ans de recul, le plaidoyer prend des allures de boomerang. C'est précisément l'industrialisation de certaines études notariales, devenues des machines à vendre, qui rend leurs privilèges difficiles à accepter. Jouir d'un monopole n'est pas forcément scandaleux. Gagner 500 000 €, 800 000 €, un million d'euros par an, non plus. Mais les deux en même temps ? ■

Erwan Seznec



L'acheteur a intérêt à s'adresser à une étude qu'il connaît


 Retrouvez l'enquête de Que Choisir sur 5 dans l'émission C'est notre affaire présentée par Claire Fournier

- mercredi 22 décembre, à 22 h 10 (câble et TNT)
- samedi 25 décembre, à 9 h 40 (réseau hertzien)

www.france5.fr
www.quechoisir.org

(1) Rapport de la Commission sur les professions du droit, présidée par Jean-Michel Darrois, remis au gouvernement en mars 2009.

(2) *Les Notaires*, Laurence de Charrette et Denis Boulard, Éd. Robert Laffont, nov. 2010.