

Les procureurs généraux ont la surveillance des études de leur ressort

- Actualités - Droit notarial -

Date de mise en ligne : dimanche 30 juin 2013

Description :

Plusieurs affaires judiciaires ont mis au jour des suspicions de malversations dans le cadre de transactions immobilières, perpétrées par des notaires en association avec des promoteurs.

Juris Prudentes - Droit Immobilier

M. Jean-Pierre Decool, député, appelle l'attention de M. le ministre de l'économie et des finances sur les pratiques de certains notaires. Plusieurs affaires judiciaires ont mis au jour des suspicions de malversations dans le cadre de transactions immobilières, perpétrées par des notaires en association avec des promoteurs. Ces affaires ont parfois abouti à la ruine de milliers d'épargnants victimes d'offres de défiscalisation abusives. Même lorsque les notaires n'ont pas profité directement des escroqueries dont ont été victimes certains investisseurs, ils auraient dû honorer leur obligation de conseil (reconnue par un arrêt de la Cour de cassation du 13 décembre 2005). Ceci impliquait d'alerter les acquéreurs sur les risques de la transaction en cours, et sur le prix excessif payé pour des biens qu'il s'avère finalement très difficile de louer. Or les notaires sont particulièrement bien placés pour connaître le niveau des prix dans une région donnée. Ce phénomène récent, s'il touche une minorité de notaires, pose la question des modes de contrôle de cette profession, et des liens d'intérêt existant parfois entre notaires et promoteurs au détriment de l'acheteur. Ce sujet est d'autant plus sensible que les notaires, qui bénéficient du monopole de la rédaction des « actes authentiques » (parmi lesquels les actes de vente), jouissent de la confiance de clients qui leur confient un rôle déterminant dans certaines des grandes décisions de leur vie. Il lui demande donc de bien vouloir lui indiquer comment améliorer les modes de contrôle de la profession.

Réponse

Les notaires, comme les autres officiers publics et ministériels, sont soumis, en raison de leur statut et de l'importance de leurs fonctions, à des obligations légales et déontologiques, à une discipline professionnelle ainsi qu'à un contrôle strict. L'ordonnance 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. Par ailleurs, les notaires sont tenus d'un devoir de conseil indissociable de l'exercice de leurs fonctions et ils peuvent être amenés à en répondre à l'occasion d'une action civile intentée contre eux. L'activité des notaires est, en premier lieu, soumise à une surveillance des parquets. L'ordonnance du 20 avril 1810 sur l'organisation de l'ordre judiciaire et l'administration de la justice, dispose en son article 45 que les procureurs généraux ont la surveillance de tous les officiers ministériels de leur ressort. L'article 2 du décret du 12 août 1974 relatif aux inspections des études de notaires prévoit que le procureur de la République accompagné par un membre de la chambre ou par un notaire inspecteur peut procéder à tout contrôle. Il est également compétent pour recevoir et instruire les plaintes et réclamations formées par les usagers et peut saisir la chambre de discipline ou le tribunal de grande instance dans les cas les plus graves. Par ailleurs, chaque étude de notaire fait l'objet à des dates variables, d'au moins une inspection annuelle, organisée à l'initiative de la chambre des notaires, et au terme de laquelle les inspecteurs adressent un compte rendu au procureur de la République et à la chambre. Les inspecteurs ont les droits les plus étendus de recherche, de communication et de vérification sur les documents de toute nature dont ils jugent la représentation utile à leur mission. A la moindre suspicion portant notamment sur des malversations ou des transactions immobilières douteuses ou lors de la révélation de tels faits les notaires peuvent faire l'objet d'une inspection occasionnelle, portant soit sur une question particulière, soit sur l'ensemble de leur activité et prescrite soit par le président de la chambre, du conseil régional ou du Conseil supérieur du notariat, soit par le procureur de la République, le procureur général ou le garde des Sceaux, ministre de la justice. Ces inspections donnent lieu à des rapports circonstanciés, étayés par des pièces annexées, sur lesquels s'appuient ensuite le Conseil supérieur du notariat et le garde des Sceaux pour diligenter les poursuites disciplinaires qui s'imposent, et permettant également aux instances judiciaires de rendre leurs décisions. Lorsque les inspections ou les vérifications comptables ci-dessus décrites ont révélé, de la part du notaire inspecté, des irrégularités, des négligences, des imprudences ou un comportement de nature à créer un risque sérieux de mise en oeuvre de la garantie collective, le conseil d'administration de la caisse régionale de garantie des notaires peut désigner un notaire ou un notaire associé chargé de donner à l'intéressé tous avis, conseils, mises en garde, de procéder à tous les contrôles et de demander que soient prises toutes les mesures destinées à assurer la sécurité de la clientèle et des fonds qui lui sont confiés. Au total, il ressort de tout ce qui

Les procureurs généraux ont la surveillance des études de leur ressort

précède que les notaires, demeurent, en leur qualité d'officiers publics et ministériels, une profession contrôlée au nom de l'intérêt public dont ils sont aussi les garants.

Post-scriptum :

Référence :

► *Publication au J.O. Assemblée nationale du 4 déc. 2012*