

RAPPORT DES
CLIENTS / USAGERS
sur le notariat en France

édition 2024

Correspondant

Philippe CHABERT
06 26 45 44 64

notaireabusif@yahoo.com

www.oinf.fr



Correspondant
Philippe CHABERT
06 26 45 44 64

notaireabusif@yahoo.com

www.oinf.fr



« Le courage, c'est de chercher la vérité et de la dire »

Jean Jaurès

Qui sommes nous ?

L'Observatoire Indépendant du Notariat en France est né d'une initiative citoyenne.

C'est un collectif composé d'une vingtaine de victimes de notaires qui s'interroge sur la profession, du moins qui cherche à lui apporter publiquement la contradiction. En effet, nous avons constaté qu'il n'existe aucun organisme national pour porter dans le débat public les questions qui gravitent autour du notariat.

Chaque rapports de ces dernières années issus des différents pouvoirs législatif et exécutif étant restés dans l'entre-soi des ministères et du groupe de pression notarial (CSN).

Notre souhait est de créer un observatoire transdisciplinaire afin d'alerter de façon indépendante sur les dérives dû à des erreurs ou manquements, de trouver des solutions concrètes afin d'éviter les impacts sur des vies entières que des erreurs peuvent engendrer.



Nous ne pouvons plus ignorer une réalité qui impacte 1 citoyen sur 3 confronté à un notaire chaque année : **2 000 procédures par an** qui impliquent des notaires devant les tribunaux (source : rapport annuel du médiateur du notariat édition 2022), cela représente un ratio brut de **28,73%** des études notariales, **16,50%** des notaires, **164 dossiers** ou encore :

5 à 6 dossiers qui passent chaque jour devant un tribunal français !

ACTION COLLECTIVE

Nous avons besoin de **RECENSER VOS TÉMOIGNAGES** :

- ✓ **Recueillir vos réclamations** portées auprès de la Chambre des notaires :
sans réponse, classé sans suite ou réponse inadéquate,
- ✓ **Recueillir vos plaintes** auprès du procureur de la République :
sans réponse, classé sans suite ou réponse inadéquate,
- ✓ Nous pourrons ensuite envisager de **présenter aux autorités un rapport argumenté** par des éléments complets et factuels.

Le notaire, qui exerce une mission de service public avec un statut d'officier ministériel, est tenu de respecter certaines obligations notamment celles du devoir de conseil, de prudence ou d'investigation pour garantir l'efficacité des actes qu'il rédige. Or, l'Observatoire a constaté que beaucoup de clients sont confrontés à des **problématiques récurrentes** dans le traitement de leurs dossiers :

- des notaires qui font des erreurs et ne veulent pas les reconnaître,
- des notaires qui omettent des éléments dans les actes et ne veulent pas les reconnaître,
- des notaires qui manquent à certains devoirs et ne veulent pas les reconnaître.

En cas de problème avec un notaire, les services publics conseillent au client qui s'estime lésé de saisir la **Chambre** qui peut intervenir en cas de litige avec l'un de ses membres. Cette saisie est théorique puisqu'en pratique, en 2020, un rapport de l'Inspection Générale de la Justice passé inaperçu indique, à propos du notariat: *« La discipline, sanction d'un comportement contraire à la déontologie, est même quelque peu éludée [par les instances notariales] afin de ne pas nuire à l'image de la profession »*. Les **procureurs**, quant à eux, dirigent les enquêtes en fonction de leurs *« appétences personnelles. Ils manquent de compétences et de formation et ne sont pas à même de percevoir la gravité de certains écarts »*.

Pourtant, depuis 1945 la loi impose aux Chambres de sanctionner les notaires qui manquent à leurs **règles déontologiques**, ou d'en informer le Procureur de La République.



Si les sanctions disciplinaires ne sont pas appliquées par les Instances notariales ou par le Ministère Public, contrairement à leurs obligations légales, **cela veut dire qu'il y a des victimes collatérales qui n'ont pas été reconnues comme telles. De là découle un préjudice pour ces victimes.**

Est-ce que 5 à 6 procédures judiciaires qui impliquent chaque jour des notaires devant les tribunaux est un chiffre convenable pour une profession qui exerce avec un total monopole ?

Quand des magistrats font des tribunes dans les journaux pour dire qu'ils sont débordés et qu'ils manquent de moyens (*« l'appel de 3 000 magistrats et d'une centaine de greffiers »*, Le Monde 23 novembre 2021), **doit-on considérer comme « normal » que des juges soient amenés à traiter 2 000 dossiers chaque année qui impliquent d'autres juristes avec le statut de notaires ?**

In fine, ces problèmes avec les usagers naissent surtout d'une volonté de la part des instances notariales à **ne pas vouloir faire fonctionner les assurances pour lesquelles ils cotisent**. L'OINF suppose une **incompatibilité entre la RC professionnelle** (chez MMA assurances) qui intervient dans le cadre d'une faute involontaire du notaire, mais qui refuse d'intervenir si le notaire semble faire l'objet de fautes volontaires de sa part ; **et la Caisse Centrale (ou Régionale) de Garantie** qui intervient en second lieu si les assureurs MMA ne veulent pas prendre en charge le litige. Dans ce cas, c'est le **Comité Technique Régional (composé de notaires) qui se regroupe pour activer ou non la Garantie Collective** (c'est à dire sa propre Garantie). *« Être juge et partie »*.

L'OINF c'est cela. **Un autre regard basé sur des éléments de fonds incontestables**, étayés par des rapports issus de différents ministères (finances, justice) ou d'un rapport annuel du médiateur du notariat.

Le peu de relais médiatique de ces rapports prive ainsi chacun de nos concitoyens d'une information claire et objective sur la profession. C'est dommageable car **l'image véhiculée par le notariat est pourtant loin d'être à la hauteur des missions qui lui sont confiées.**

*Philippe CHABERT
Pour le collectif*

Constats – état des lieux

Le 3 octobre 2019, lors d'une réunion avec les responsables d'instances et les délégués de cour, Jean-François HUMBERT, président du Conseil Supérieur du Notariat déclarait que *« notre discipline est à la fois sophistiquée et faiblement inopérante, voire incapable d'endiguer les comportements irréguliers ou négligents de quelques uns, en faible nombre certes, mais dont les conséquences sont ravageuses pour l'image collective de la profession »*. Plus tard, dans son rapport annuel de 2022, la nouvelle présidente Sophie SABOT-BARCET termine son édito² par ces mots : *« contribuer au bien public »*.

Pouvons-nous considérer que ce ratio brut d'1/4 des études notariales impliquées dans une procédure judiciaire « contribue au bien public » ? Et **quelles réponses ont été données aux victimes des négligences du Conseil Supérieur du Notariat** - ou de l'État qui accorde un total monopole à la profession - **dans le suivi et les sanctions de ses notaires véreux ?**

Loi Macron :
l'impressionnant
lobbying des
notaires contre le
projet de réforme

Pour tenter d'y répondre, revenons un instant sur quelques dates clés :

- ✓ En mars 2013, le rapport de l'Inspection Générale des Finances souligne que le monopole des notaires est justifié non pas par la rédaction des actes mais seulement par leur authentification : *« Par conséquent, la rédaction d'un acte soumis à publicité foncière et l'authentification de cet acte en vue de sa publication à la conservation des hypothèques sont deux tâches différentes, qui n'ont pas nécessairement à être accomplies par le même professionnel »*.³

RÉFORME

- ✓ 2015, la **réforme Macron**. RMC-BFM titrait *« Loi Macron: l'impressionnant lobbying des notaires contre le projet de réforme »*⁴ pendant que le Monde évoquait le **lobbying « sans précédent » des notaires** contre la loi Macron, des députés de la majorité sont exaspérés par la **campagne « agressive » de cette profession**⁵. Plus modéré, Libération nous parlait du *« harcèlement de députés, nouveau sport des notaires »*⁶. Le journal L'express, quant à lui, mettait les pieds dans le plat : *« Loi Macron: quand Les notaires écrivent eux-mêmes les amendements des députés »*⁷.

- ✓ **Déclaration d'Éric Dupond-Moretti, garde des sceaux, ministre de la justice, à l'attention du président du CSN, Paris le 8 octobre 2020 :**

« Vous avez engagé avec mes services, depuis plusieurs mois, un dialogue constructif pour repenser le cadre de la discipline de votre profession qui, il faut le reconnaître, n'est plus adapté. Je partage pleinement votre volonté de réformer un système disciplinaire devenu assez peu efficace et trop complexe.

La discipline doit donc gagner en lisibilité et en efficacité, dans l'intérêt du notariat, mais surtout dans l'intérêt de nos concitoyens qui peinent trop souvent à faire entendre leur plainte⁸ ».

Ainsi, il ressort de ces rapports ou projets de réforme que l'État accorde sa confiance à une **profession incapable de se gérer, dont le monopole paraît injustifié, et qui fait 2 000 victimes par an**. En réalité le rapport annuel du médiateur du notariat nous indique que des milliers de français sont concernés par des difficultés avec un notaire. Combien baissent les bras et ne vont pas en justice ? Quid des personnes qui y vont ?

1 Notariat, déontologie et responsabilité. Jean-Marie Vauchelle aux éditions Presses Universitaires Bordeaux

2 <https://www.csn.notaires.fr/fr/rapport-annuel-du-csn>

3 <https://www.economie.gouv.fr/files/files/PDF/2012-M-057-03-Tome2-pr.pdf> - Tome 2 > Annexe II > Chapitre 2.2.3 > Pages 9-10

4 RMC-BFM, publié le 29/01/2015

5 Le Monde, publié le 28 janvier 2015

6 Libération, publié le 27 janvier 2015

7 L'express, publié le 27/01/2015

8 <https://www.vie-publique.fr/discours/276621-eric-dupond-moretti-08102020-notaires>

Constats – état des lieux (suite)



- ✓ Le rapport d'octobre 2020 de l'Inspection Générale de la Justice sur les métiers du droit et du chiffre s'étonne du peu de sanctions enregistrées dans la profession du notariat⁹ :

- ✓ **LES INSTANCES NOTARIALES (les officiers ministériels)**

« L'importance de ce traitement infra disciplinaire explique certainement la faiblesse du nombre de sanctions prononcées annuellement ».

« La discipline, sanction d'un comportement contraire à la déontologie, est même quelque peu éludée afin de ne pas "nuire à l'image de la profession" ».

« Un contrôle par les pairs, exercé dans les chambres régionales ou départementales, ne garantissant pas un respect suffisant des obligations déontologiques ».

- ✓ **L'AUTORITÉ JUDICIAIRE (les magistrats)**

« La mission a sur ce point constaté des pratiques et initiatives localement très différentes, assez peu institutionnalisées et peu structurées et qui sont le plus souvent fonction de l'appétence personnelle des magistrats en charge des professions réglementées ».

« Ils font aussi état d'un manque de compétence et de formation pour décrypter des données techniques, comptables de professions dont ils connaissent mal le contexte et les pratiques et ainsi ne pas être à même de percevoir la gravité de certains écarts ».

La discipline est même quelquefois éludée afin de ne pas nuire à l'image de la profession

RÉFORME

- ✓ En 2022, la réforme pour la confiance en l'Institution judiciaire vient renforcer la confiance du public dans l'action des professionnels du droit, notamment des notaires. Avant la réforme, vous adressiez vos réclamations au président de la chambre des notaires qui était un notaire en activité. C'est à dire que vous demandiez à un confrère de sanctionner un autre confrère qui pouvait être, par exemple, dans une étude voisine voir même dans sa propre étude.

Dorénavant, la saisine des Chambres de notaire conduit à des études bi-partites des dossiers litigieux impliquant 3 notaires et 2 magistrats. De plus, les saisines sont remontées non plus au procureur de la République mais au procureur Général.

Des défauts de réponses inqualifiables

- ✓ Le rapport annuel du médiateur du notariat est un document à surveiller car il pointe du doigt depuis plusieurs années des « défauts de réponses qui sont inexcusables ». **Quelles retombées médiatiques à ce rapport annuel ?**

L'OINF constate qu'il y a un **problème d'indépendance entre les parquets et les notaires** ce qui mène à de possibles **conflits d'intérêts internes** : les procureurs de la République sont nommés par le garde des Sceaux, tout comme les notaires. Dès lors, comment imaginer qu'un procureur pourrait être totalement **impartial** pour juger des plaintes reçues contre un notaire ?

Ne serait-il pas plus judicieux de **faire appel à une instance privée indépendante ou de déléguer le rôle de contrôle de la profession au Défenseur des Droits** (compte tenu de la mission de service public des officiers) ?

⁹ https://www.justice.gouv.fr/sites/default/files/migrations/portail/art_pix/Rapport_discipline_professions_droit_chiffre_oct2020.pdf

Zoom sur quelques chiffres clés

- ✓ 1/3 des français passent une fois par an chez un notaire soit 25 millions de personnes en 2022¹⁰.
- ✓ Les notaires ont signé près de 1,109 million d'actes de ventes de logements anciens (vs 1,178 million en 2021), 5,52 millions d'actes authentiques (vs 5,48 millions en 2021) et 445 810 inscriptions au fichier central des dispositions de dernières volontés (vs 436 142 en 2021)¹¹.
- ✓ Ce qui est plus éclairant sur les millions de dossiers traités par an :
Le rapport de l'IGJ d'octobre 2020 souligne le nombre de notaires ayant fait l'objet d'une décision par une instance disciplinaire. Rapporté à un nombre moyen de 15 000 notaires, le nombre de notaires faisant l'objet d'une décision d'une instance disciplinaire est de 4 pour 1 000 en 2018 et de 5 pour 1 000 en 2019.

«
28,73% des études
notariales
impliquées chaque
année dans une
procédure
judiciaire ?

Plaintes et litiges

- ✓ En 2022, Anne-Jacques de DINECHIN, Président de LSN assurances et assureur des notaires, indiquait dans le **rapport annuel du médiateur du notariat** que « 4 000 dossiers arrivent chaque année devant les assureurs en responsabilités civile et que quasiment la moitié sont de nature judiciaire ».

Soit 2 000 litiges traités en médiation et 2 000 qui partent en justice.

- ✓ S'il y a 6961 études notariales en France (source: Conseil Supérieur du Notariat¹²) et qu'il y a 2 000 dossiers chaque année devant les tribunaux, le taux de procédures judiciaires ramené au nombre d'études est donc de **28,73%**.
- ✓ On peut aussi estimer un ratio par rapport au nombre de notaires en France. Soit 12 116 notaires libéraux (ceux qui endossent les responsabilités) ramené aux 2 000 procédures judiciaires = **16,50%** des notaires qui vont chaque année devant un tribunal.
- ✓ De fait, si on a 2 000 procédures chaque année et 164 tribunaux judiciaires en France, cela voudrait dire qu'il y a 12 dossiers impliquant des notaires par an et par tribunal, soit : **164 dossiers qui sont jugés chaque mois dans un tribunal français !**

«
164 dossiers qui
sont jugés chaque
mois dans un
tribunal français !

NOTRE ANALYSE : Chiffres « bruts » de calculs. Dans les faits, on peut supposer que moins de notaires vont devant les tribunaux, mais ceux qui y vont ont plus de procédures judiciaires.

La profession préfère systématiquement ramener le nombre de procédures judiciaires au nombre d'actes réalisés annuellement ce qui fait énormément baisser ces ratios. Cette méthode de calcul est fallacieuse puisqu'elle ne **facilite pas la détection des notaires qui cumulent les procédures judiciaires.**

- ✓ **Combien de clients écartent l'idée d'une démarche judiciaire et abandonnent parce qu'ils considèrent que les notaires sont « protégés » ou « trop puissants » ?** Combien de cas individuels et isolés sur notre territoire et comment faire pour qu'ils se réunissent ?

10 <https://www.village-notaires-patrimoine.com/Le-notariat-en-chiffres>

11 <https://www.village-notaires-patrimoine.com/le-notariat-en-chiffres>

12 <https://www.csn.notaires.fr/fr/les-chiffres-cles-du-notariat>

Régulation et contrôles

Vous avez un litige avec un notaire ? Depuis 2022, il faut d'abord faire une **réclamation** auprès du président du conseil régional ou interrégional des notaires. Si vous n'êtes pas satisfait de la décision, vous pouvez saisir la **juridiction disciplinaire des notaires** ou la justice civile ou pénale, avec tous les désagréments qui en découlent : délais déraisonnables, avance des frais et anxiété.

Le médiateur du notariat

- ✓ Nombre de conflits dont le Médiateur a été saisi en 2022 : 2 911, soit 392 demandes de plus qu'en 2021 et une augmentation d'un peu plus de 15% par rapport à l'année précédente¹³.
- ✓ 458 demandes n'ont pas pu aboutir du fait du refus explicite du notaire de participer au processus : 213 (soit une baisse de 5% environ par rapport à 2021), par refus tacite et critiquable du notaire malgré des demandes réitérées : 219 (soit une baisse de 3% environ par rapport à 2021) ou de dossiers demeurés sans suite du fait du notaire : 26.

La justice est-elle le fourre-tout du notariat ? Quid des désagréments que ce type de comportement occasionne chez le client contraint d'aller en justice ?

La chambre des notaires

- ✓ La loi impose aux Chambres de sanctionner les notaires qui manquent à leurs règles déontologiques, ou d'en informer le Procureur de la République.
- ✓ L'Ordonnance n° 45-2590 du 2 novembre 1945, dispose dans son article 4 que : « *la chambre des notaires a pour attributions : [point n°2] De faire connaître aux instances compétentes les infractions disciplinaires dont elle a connaissance* ».
- ✓ Le décret n° 74-737 du 12 août 1974 prévoit quant à lui dans son article 16 que : « *les présidents des chambres, des conseils régionaux et du conseil supérieur du notariat qui n'informent pas respectivement le procureur de la République, le procureur général ou le garde des Sceaux, ministre de la justice, des irrégularités commises par l'un de leurs confrères dans l'exercice de ses fonctions et dont ils ont connaissance, de quelque manière que ce soit, sont passibles de sanctions disciplinaires* ».

NOTRE ANALYSE : Si l'on se réfère au rapport de l'Inspection Générale de la Justice cité plus haut, « *La discipline est même quelque peu éludée afin de ne pas nuire à l'image de la profession* », cela voudrait dire que les Chambres des notaires n'ont pas respectées le cadre juridique de la profession notariale ? Quid de la réponse judiciaire ?

Le Conseil Supérieur du Notariat

- ✓ C'est le représentant de la profession auprès des pouvoirs publics (groupe de pression, représentant d'intérêts). Ne s'occupe que des relations avec les ministères.

Le procureur Général

- ✓ Cf. Partie « Constats - État des lieux » : **L'AUTORITÉ JUDICIAIRE** (les magistrats)

13 <https://mediateur-notariat.notaires.fr/wp-content/uploads/2023/05/Rapport-Mediateur-2022.pdf>

«
Le nombre de
saisies du
médiateur du
notariat en
augmentation de
15% par rapport
à 2021

«
Quelle réponse
judiciaire pour des
Chambres de
notaires qui n'ont
pas respecté la loi
en ne dénonçant
pas les mauvais
comportements ?

Sanctions et recours

3 types de sanctions : civil / pénal / déontologiques.

- ✓ **Les sanctions disciplinaires.** Il s'agit de l'avertissement, du blâme, de l'interdiction d'exercer à titre temporaire (d'une durée maximale de dix années, elle peut être assortie d'un sursis), de la destitution, et enfin du retrait de l'honorariat.

Quels chiffres officiels sur le nombre de procédures disciplinaires ? Exiger un peu plus de transparence de la part des instances notariales serait-il trop demandé compte tenu de la mission de service public qu'elle exerce ?

- ✓ **Les sanctions civiles ou pénales** relèvent quant à elles des tribunaux judiciaires. **Nous ne disposons d'aucuns chiffres concernant les décisions de justice dans le domaine du Civil.**

Deux voies de recours existent :

Les chambres

- ✓ Les chambres ne font que recevoir les saisines et les transmettent aux notaires en lui demandant de « **rendre des comptes** ». Ces derniers doivent répondre dans les meilleurs délais et rédiger un rapport si nécessaire. **Ce rapport ne laisse pas la place au contradictoire puisque le client n'y a pas accès.** La chambre transfère ensuite la réponse du notaire à l'usager qui l'a saisie **sans être capable de pouvoir confirmer la véracité des propos tenus par le notaire.**
- ✓ Dans les faits, les victimes des manquements de notaires constatent que **les saisies sont très souvent suivies d'absence de réponse de la chambre, classées sans suite ou font l'objet de réponses inadéquates.**
- ✓ Chaque saisine possède un numéro d'enregistrement. Autrement, un seul dossier peut faire l'objet de plusieurs saisines sans que les chambres ne les regroupent. **Une liste de saisine pour chaque notaire n'est pas non plus communiquée.** C'est dommageable car cela ne permet pas d'identifier les notaires potentiellement corrompus.
- ✓ 33 conseils régionaux ou chambres interdépartementales¹⁴

Les procureurs

- ✓ Classent sans suite, manquent de compétences et de formation, **font en fonction de leurs « appétences personnelles ».** Retransmettent à la chambre pour avis quand ils s'en saisissent.

Ainsi, le rapport annuel du médiateur du notariat indique en 2022 : « A ces retards dans l'exécution de la mission du notaire, il convient d'ajouter les défauts de réponses aux clients ce qui est encore plus mal ressenti par la clientèle qui se plaint alors d'être méprisée, d'être abandonnée. **Les défauts de réponse sont inexcusables.**

Lorsqu'au défaut de réponse du notaire vient s'ajouter celui, heureusement très rare, de la Chambre des notaires, le client ne sait plus vers qui se tourner alors, en outre, que la saisine du Médiateur est généralement irrecevable. Il se sent pris dans un piège d'une profession invulnérable, intouchable et dont les membres n'auraient pas de comptes à rendre. ».

¹⁴ <https://www.csn.notaires.fr/fr/organisation-du-notariat-les-instances-regionales>

La profession à long terme

✓ En 2008, la commission Darrois a proposé aux internautes de contribuer au travail de réflexion, confié par le président de la République, en vue de la création d'une « **grande profession du droit** »¹⁵. Certains professionnels comme Bernard Trigallou¹⁶ ou Pierre Redoutey (aujourd'hui décédé) militent pour cette fusion entre les avocats et les notaires.

✓ Le notariat est partout. PACS, testaments, liquidations et divorces, successions, immobilier, donations, contrats de mariages, etc. **Quel est le poids du lobby** pour que les gouvernements s'interdisent toute réflexion sur l'ouverture de la profession ?

✓ **Quelle est la légitimité de la profession à exercer avec un total monopole** accordé par l'État, sachant qu'aujourd'hui les procédures d'authentification par « Token Access¹⁷ » et le développement de la « Blockchain » permettent à **n'importe quel autre professionnel du droit de pouvoir authentifier les actes** ?

*Rappelant qu'en 2013 (la Blockchain n'était pas encore très développée) le rapport de l'Inspection Générale des Finances (cité plus haut) expliquait que le monopole notariale était justifié par la seule **authentification des actes** mais pas pour leur **rédaction**.*

✓ **De la formation d'excellence** nécessaire à cette profession qui manie de nombreuses disciplines et domaines de compétences : envisager des **cabinets multi-compétences** comme dans les **organisations privées** ne serait-il pas judicieux en renforçant les profils généralistes ?

✓ **De l'informatisation** qui conduit aujourd'hui avec effroi à la **standardisation des actes** et en même temps à l'éviction des petites erreurs et tâches répétitives chronophages. **Les actes générés par les GAN** (génération automatique d'actes notariés) **pourraient ne pas tenir compte des spécificités de chaque situation individuelle**, ce qui pourrait entraîner des problèmes juridiques par la suite.

De plus, le **manque d'expertise humaine** dans la rédaction de l'acte pourrait conduire à des erreurs ou des omissions importantes. Nous pourrions élargir la réflexion avec l'IA.

✓ Le notaire est en **situation de conflit d'intérêt** lorsqu'il est **mandaté pour une vente immobilière** et qu'il **réalise lui-même l'acte authentique**. Il devient alors juge et partie.

✓ **Comment peut-on améliorer l'assistance psychologique et financière subie par les victimes de « mauvais notaires », contraintes d'entamer des procédures judiciaires longues et coûteuses ?**

✓ **Pourquoi faire appel à un médiateur du notariat**, qui est lui-même notaire et donc directement en conflit d'intérêt avec la profession, alors que les litiges avec les services publics dépendent du défenseur des droits ? Plus simplement, de quelles marges de manœuvres disposons-nous pour **rendre vraiment impartial le suivi de la profession** ? Service public indépendant ? Entreprise privée extérieure au monde du notariat (« entre-soi ») et de la justice (« appétences personnelles des magistrats ») ?

15 <https://www.justice.gouv.fr/commission-darrois-grande-profession-du-droit>

16 <http://avocats-notaires.over-blog.com/>

17 <https://www.cnll.fr/fr/les-jetons-individuels-de-connexion-ou-token-access>



Pistes d'améliorations concrètes en faveur des clients

L'OINF propose par exemple des solutions de **double contrôle indépendant**, autre que des magistrats et des notaires qui sont tous les deux nommés par le Garde des Sceaux, et de régulation en cas de problème répété sur des études.



Aussi, nous proposons au sein des chambres notariales la **mise en place de tableaux de bord complet par cabinet/notaire**, comprenant à la fois les plaintes et les réponses apportées à leur résolution avec une mise en place systématique d'alerte auprès du procureur Général au-delà d'un certain seuil de plaintes auprès de la Chambre ou d'un certain nombre de procédures judiciaires, tant au niveau du civile, du pénal et du respect de la déontologie.

À cet effet, mise en place d'une numérotation par étude et notaire/clerc des plaintes dans une **visée d'apprentissage et d'absorption progressive et constructive des litiges**. Faut-il porter ce tableau de bord à la connaissance du public, par soucis de transparence totale, pour qu'il ai accès à une fiche de synthèse complète sur l'officier ministériel avec lequel il va travailler ? **Nous pourrions envisager un tableau comme suit :**



Nom du notaire/clerc Contact étude	Formation / Parcours professionnel (diplômes, années d'obtention, parcours professionnel, etc)			
Plaintes auprès de la Chambre Idem pour les plaintes auprès du Procureur				
	En cours	Domaine	Passé (classement)	Domaine
Testament			1 (relaxe) 1 (condamnation)	Pénal Civil
Liquidation/divorce	1	Civile	0	-
Succession			1 (blâme) 1 (avertissement)	Discipline Discipline
Immobilier			1 (innocenté) 1 (condamnation)	Civil Civil
Donation	1	Discipline	0	-
Mariage			0	-
PACS			0	-
Ratio des plaintes par nombre de dossiers traités / nombre d'usagers : XXX / YYY				

Dans la décision de justice « <https://www.courdecassation.fr/decision/5fd9fb7590f4b03cf3ad84e2> » il est dit : « Il [La Chambre] observe que Maître [L] enregistre le taux le plus élevé de la compagnie avec 5,19 réclamations pour 100 actes en 2015 contre 0,4% en moyenne pour l'ensemble des offices des Yvelines ».



Si ces statistiques sont accessibles par les Chambres lorsqu'il s'agit de convoquer un notaire devant la justice, pourquoi le Conseil Supérieur du Notariat ne les diffuse-t-il pas aux ministères et à l'attention du public par le biais de rapports ?



Analyse et morceaux choisis du Rapport du Médiateur du Notariat, édition 2024

✓ Le médiateur relève une baisse des saisines

« La grande majorité des causes de saisines provient en effet d'une certaine inertie de la part de notaires dans le traitement de dossiers qui leur sont confiés » et « s'y ajoute souvent un défaut d'explication claire sur une situation juridique donnée ».

« Nombre de saisines procèdent de ce malaise quotidien ressenti par les clients plus que sur des fautes professionnelles caractérisées ».

Les clients ne demandent pas à obtenir des résultats dans des délais irréalisables mais ils éprouvent le **besoin d'être tenus informés** du déroulement du dossier qui les préoccupe. Dès lors, **le silence incompréhensible de certaines études et le défaut de réponses** aux demandes réitérées de ces clients deviennent une source non seulement d'impatience mais également d'anxiété.

Il apparaît que l'importante médiatisation concernant la médiation de la consommation au sein de la profession commence à produire ses fruits. Les démarches du Médiateur du notariat auprès des notaires sont de plus en plus prises en considération et accueillies positivement par ces derniers.

✓ La réforme de la discipline et de la déontologie des notaires

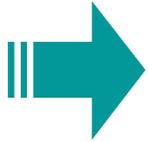


« Elle [l'ordonnance du 13 avril 2022] leur donne la possibilité d'imposer aux notaires **de se conformer aux règles de la profession éventuellement sous astreinte et à peine d'une sanction financière** ». Parce que jusqu'à présent les notaires n'avaient pas l'obligation de respecter leur règlement professionnel ? **Et aujourd'hui ils « en ont la possibilité »... ?**

« L'instance professionnelle informe le notaire des faits qui ont motivé la réclamation et lui enjoint de lui adresser ses éléments de réponse »... Mr LEFEBVRE ayant oublié de préciser que **le client n'a pas de droit de regard sur les réponses des notaires**. C'est-à-dire que **les notaires peuvent mentir à leur hiérarchie sans que l'utilisateur de ses services puisse leur opposer la contradiction**. L'impossibilité du contradictoire est fâcheux et ne va pas dans le sens de la confiance mais plutôt dans celui de l'omerta.

« En cas d'échec de la conciliation, le réclamant peut saisir le procureur général ». Il faut préciser que c'est le président de la République qui nomme les magistrats du parquet, sur proposition du ministère de la Justice après avis du Conseil supérieur de la magistrature. C'est-à-dire que la loi, aujourd'hui, dispose qu'en cas de plainte contre un notaire, le client usager doit saisir le procureur Général proposé par le Garde des Sceaux, le même Garde des Sceaux qui nomme les notaires. **Les parquets ne sont pas compétents pour traiter des litiges puisqu'ils sont directement placés dans un conflit d'intérêts**. Qu'un membre du parquet enquête en toute indépendance sur un notaire relève de la pure utopie. Ce constat est d'ailleurs une jurisprudence de la CEDH et **ce sont les français qui paient les pots cassés de ces conflits internes au ministère de la justice**.

« Le procureur général exerce une mission de surveillance de la déontologie et de la discipline des notaires exerçant dans le ressort de la Cour d'appel dont il dépend. **Il peut traiter les réclamations qui lui sont adressées même si elles ne procèdent pas d'un fait pénal** ».



« La circulaire du 9 novembre 2022 est venue présenter cette réforme de la déontologie et de la discipline des notaires. Elle précise que c'est une faculté et non une obligation ».

La politique générale tend vers une conciliation avant d'envisager une action en justice. Dès lors, pourquoi ne pas imaginer doubler le montant des indemnités pour un notaire qui serait reconnu coupable devant le tribunal et qui aurait refusé une médiation en amont ? Une peine « majorée » serait d'autant plus dissuasive pour l'officier ministériel qui utilise la justice et joue avec des vies humaines pendant des années de procédures judiciaires.

De manière plus générale, l'Observatoire relève que le médiateur du notariat « annonce » une nouveauté en évoquant le code de déontologie complété par un Règlement professionnel du notariat établi par le Conseil supérieur du notariat. **Quelle différence entre un code de déontologie qui listait déjà des obligations et un règlement professionnel ?** Tout semble être mis en œuvre pour « gonfler » l'effet des réformes alors que des textes existaient déjà mais qu'ils n'étaient simplement pas appliqués.

Merci pour le mot de la fin: « Par ailleurs la transparence inhérente à cette nouvelle organisation et l'obligation faite de rendre des comptes va **permettre à la profession de se défendre contre la présomption de corporatisme et d'entre-soi dont elle est injustement accusée** ». Nous apprécions le terme « injustement » qui ressemble à tout sauf à de l'impartialité... **Mr le Médiateur, vous n'étiez pas censé être neutre !?**



« Le secret professionnel auquel est astreint le notaire envers un client peut parfois lui interdire de révéler à une autre partie au dossier des informations reçues de ce client. **C'est alors que les notions de secret professionnel et de conseil, toutes deux intimement liées, vont entrer en conflit** ».

« La difficulté pour le notaire résidera donc **dans la manière dont il informera le client dont les intérêts sont à protéger sans révéler des informations concernant son cocontractant**. Dans l'hypothèse où le devoir de conseil et le secret professionnel s'opposent, l'issue dépendra des circonstances de l'espèce selon qu'il y a **risque de dol** lequel consiste dans le fait pour un contractant d'obtenir le consentement de l'autre par des manœuvres ou des mensonges ».

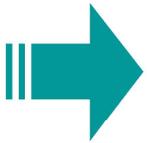
✔ Les émoluments et les honoraires

On y décèle un conflit entre la mission bâtarde de service public et celle d'intérêts privés. La première pouvant être perçue comme un moyen « d'attirer le chaland » et la seconde pour en tirer un profit personnel.

Cette « double casquette » de la profession existe au détriment des autres professionnels du droit et **mériterait d'être d'avantage analysée par l'Autorité de la concurrence**. As-t-on déjà vu des organismes de service public se rémunérer par d'autres prestations privées dont les honoraires pourraient « *faire des remises partielles* » à la tête du client qui est aussi usager de ses services ?



« *Le procès peut durer des mois ou des années et faire l'objet de manœuvres dilatoires de la part des parties qui en augmentent le coût et la durée* ». Comment le législateur protège-t-il le consommateur contraint d'aller en justice et qui gagne son procès après de nombreuses années de procédures judiciaires ?



NOTA: De nombreux rapports institutionnels et législatifs expriment le « *caractère spécifique de la fonction de notaire* ». Pourtant, le notaire est un juriste et il n'a pas le monopole du droit.

C'est pourquoi, nous considérons que n'importe quel juriste devrait être capable d'analyser et d'interpréter des dossiers mettant en cause la responsabilité des notaires, y compris au sein des Conseils Régionaux.

L'Observatoire préconise de supprimer tout lien avec un notaire dans l'analyse et l'interprétation des litiges impliquant des notaires, afin d'ôter toute forme de suspicion de la part des usagers.

Selon Mr LEFEBVRE, « *Le notaire [NB: qui a fait au minimum 7 ans d'études et est délégataire de l'autorité publique] peut se laisser abuser par le mot « médiation », [...] ce qui explique et excuse cette interprétation.*

Cette confusion erronée mais donc explicable est manifestement à l'origine inavouée d'un nombre certain et regrettable de refus de la part de notaires de participer à cette démarche ».

« *Malgré l'importante médiatisation entreprise et perpétuée dans la profession sur l'existence et la nature de la médiation de la consommation, un nombre certain de notaires ne l'ont pas encore compris et n'ont pas assimilé l'importance de participer aux processus sollicités par les clients* ». « La lourdeur présumée de ce mode de médiation les inquiète et, sans chercher à connaître le mécanisme de la médiation de la consommation, ils peuvent avoir tendance à refuser expressément, ce qui est regrettable, voire tacitement ce qui est encore plus critiquable, de participer à cette démarche ».

✔ Le médiateur du notariat et l'équipe de la médiation de la consommation



Christian LEFEBVRE évoque la **question d'un médiateur externe ou interne au notariat**. Selon lui, « *il est apparu que le notariat et ses clients avaient probablement avantage à ce que leur médiateur national connaisse les règles complexes et les habitudes de la profession* ».

N'est ce pas dangereux que seul un notaire soit à même de « juger » du comportement d'un autre notaire ?

L'indépendance ne suggère-t-elle pas, au contraire, qu'un juriste étranger à la profession puisse apporter un avis extérieur ?

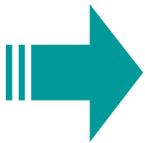
Point critiquable: « *contrairement à ce qui se passe dans certains pays européens, les propositions du médiateur de la consommation n'ont aucune force obligatoire et le client comme le notaire peuvent les refuser, le moment venu, sans avoir à justifier de leur décision* ».

Point positif, une sorte de « jurisprudence » interne à la profession: « *le Médiateur de la profession peut, néanmoins, délivrer des avis objectifs et non personnalisés lorsqu'il est confronté à des situations souvent répétées. Ces avis permettent de préciser la réponse à une question répétitive et de la spécifier de telle sorte que chacun puisse s'y reporter lorsque la situation se présente. Ils permettent d'en tirer des enseignements ou des recommandations utiles à toute la profession* ».



✔ Le Médiateur du notariat et son indépendance

Le Médiateur du notariat est nommé par le Comité du Conseil Supérieur du Notariat (CSN) pour une durée de trois ans. Le rapport indique « *le médiateur est indépendant vis-à-vis de toute influence extérieure* » puis, plus loin, « *réglementairement et conventionnellement la profession représentée par le Conseil supérieur du notariat donne au Médiateur du notariat les moyens d'exercer sa mission en termes de collaborateurs, de locaux et de budget. A la différence des membres du service, il n'est pas un salarié du notariat [NB: de l'OINF: qui verse le salaire du Médiateur ?] et les locaux dans lesquels il exerce sa fonction sont physiquement indépendants de ceux du Conseil supérieur du notariat* ».



Sachant qu'en rhétorique « ce que l'on précise, c'est ce qui ne va pas de soi », le médiateur abuse-t-il de ce langage dans son rapport pour se justifier ?

Dans les faits, **rien ne justifie que seul un notaire soit capable de déceler les manquements chez ses confrères.**, quand bien même il serait notaire honoraire. Des membres du barreau seraient sans doute plus indépendants et impartiaux.

La notion de « **concept complexe** » pour évoquer le notariat est d'ailleurs **ressortie à de multiples reprises**. Pourtant, le notaire n'est qu'un simple juriste et **rien ne devrait le placer au-dessus de n'importe quelle autre professionnel du droit**.

Dans les nombreux exemples de litiges développés par le médiateur, **nous relevons que les manquements des notaires sont patents**. Le Médiateur du notariat a préconisé généralement « *la prise en charge d'une partie des pénalités -ou des majorations- par le notaire* ».



Ainsi, nous interprétons ces décisions d'acceptation de la part du client comme une **perte financière nette**, là où une action en justice lui aurait probablement donné raison. Le médiateur se substitue ainsi à une procédure judiciaires mais in fine, **le client reste seul redevable de la moitié des fautes occasionnées par son notaire**. Ce qu'admet le Médiateur plus bas: « *Contrairement au procès, cette démarche est rapide, simple, peu onéreuse et confidentielle. Elle évite les aléas voire les manœuvres dilatoires durant le procès* ».

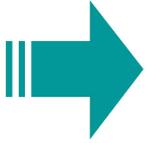
Ah bon ? Il y a des « **manœuvres dilatoires** » de la part des officiers ministériels durant un procès ?

Les pouvoirs publics devraient d'avantage réfléchir à protéger les clients dans leurs démarches judiciaires, par exemple en faisant financer les procédures par les Caisses de Garanties des Notaires.

Ce point est à creuser...

✔ Les cause de la baisse des saisines (moins 52%), selon le médiateur

La faute du COVID et la hausse des transactions immobilières auraient « *naturellement accru le nombre de mécontentements d'une partie de la clientèle des notaires générant une augmentation très sensible du nombre des saisines en 2022* ».



D'ailleurs, pour avoir une vraie vision globale, il serait peut-être **plus judicieux d'annoncer le nombre de procédures judiciaires impliquant des notaires devant un tribunal** sur les 10 dernières années par exemple, ce qui serait probablement beaucoup plus parlant pour constater l'évolution objective des plaintes de clients mécontents.

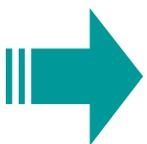
« Puis l'augmentation des taux d'intérêts en 2023, a été à l'origine d'une diminution très sensible de l'activité des professionnels de l'immobilier dont les notaires. Ce ralentissement participe à la diminution des saisines en 2023 et à un retour à un nombre moyen devenu habituel ».

La réforme de la discipline et de la déontologie des notaires aurait *« incité les notaires à prendre conscience de l'importance de la relation permanente avec la clientèle et du traitement suivi des personnes qui les sollicitent »*. Malheureusement cette affirmation n'est croisée avec aucun chiffre sur le nombre de procédures judiciaires impliquant des notaires.

Peux-t-on imaginer, par exemple, que les victimes vont plus facilement en justice qu'auparavant ? Comment s'en convaincre ? Comme souvent, le médiateur suppose des hypothèses sans pour autant nous renvoyer vers des chiffres précis réclamés par l'Observatoire Indépendant du Notariat en France.

✔ Sur les chiffres clés

En 2023, 1393 saisines MOINS 693 saisines irrecevables EGAL 701 demandes de médiation traitées, **rappelant que le rapport du Médiateur de 2022 précisait que 2 000 procédures se terminaient devant la justice, soit 3 fois plus**. Le médiateur, cette fois-ci, ne nous fournit aucun chiffre.



Sur 701 demandes, 642 demandes sont parvenues à leur terme ou ont été interrompues. In fine, seulement 395 dossiers (**soit 28% des 1393 saisines**) sont entrés dans le processus de médiation, là où le médiateur nous dit que *« 61 % ont abouti à une réussite »*.

« Je ne crois aux statistiques que lorsque je les ai moi-même falsifiées », nous disait Winston Churchill.

« S'agissant de la répartition des propositions de solutions : sur les 286 propositions de solution émises, 143 ont été émises en faveur du client ». Comme démontré précédemment, **le client se voit trop souvent proposer une solution intermédiaire qui ne tient pas compte de la totalité de son préjudice**: Cf. *« la prise en charge d'une partie des pénalités -ou des majorations- par le notaire »*.

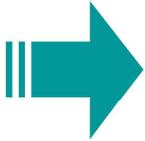
« Il convient donc que le notaire se ménage la preuve de ce que son conseil aura été convenablement donné. Un avertissement dans l'acte peut souvent suffire mais il est recommandé d'établir un document séparé, clair, précis, en termes non généraux et compréhensibles pour le client ».

Cette phrase est d'une importance capitale pour le client car elle **suggère que le notaire lui fasse signer une décharge qui le désengage en cas de problème futur**. Il devient donc quasiment nécessaire pour l'usager de se former au droit pour, d'une part avoir une compréhension globale des problématiques qui peuvent survenir et d'autre part, anticiper les problèmes auxquels n'aurait pas pensé le notaire.





Ce type de document n'ayant d'autre finalité que d'exonérer le notaire des ses responsabilités en cas de problème.



Soulignons cependant le rôle du médiateur: « *Le Médiateur, indépendamment d'une proposition de solution ou d'un avis individualisé en réponse à une demande de médiation de la consommation, peut être amené à émettre un avis généralisé sur une situation récurrente* ».

Une sorte de « jurisprudence » accueillie positivement par l'OINF.

Conclusion non exhaustive de cette analyse du Rapport du Médiateur du Notariat

Nous regrettons qu' aucune allusion soit faite sur le rapport de l'Inspection Générale de la Justice (Cf. supra) d'octobre 2020. **Nous soupçonnons ainsi le Médiateur du Notariat de na pas dite TOUTE la vérité sur la profession aux français.**

Qu'est ce que le français lambda préfère savoir: l'âge moyen des notaires comme évoqué dans le rapport (45 ans et 2 mois) ou le nombre de notaires impliqués annuellement dans des procédures judiciaires ?

Une autre question se pose: si le notaire exerce une mission de service public, **pourquoi passer par un médiateur du notariat alors que le Défenseur des Droits est compétent pour traiter des litiges avec les organismes de service public ?**

Notre démarche vous plaît ?

L'Observatoire Indépendant du Notariat en France vous invite à nous rejoindre sur son site www.oinf.fr



Nous recherchons des partenaires, notamment en tant que juristes et en gestion de contenu Web et référencement.

N'hésitez pas à en parler autour de vous et à partager !



Observatoire Indépendant du Notariat en France

Correspondant
Philippe CHABERT
06 26 45 44 64

notaireabusif@yahoo.com

www.oinf.fr

Notre action est de
recenser vos témoignages

afin de nous réunir pour faire
reconnaître les négligences

de l'État et/ou des institutions notariales
dans le suivi de leurs officiers
ministériels

« **Dont acte !** »

