

60
millions
de consommateurs

Comparatifs

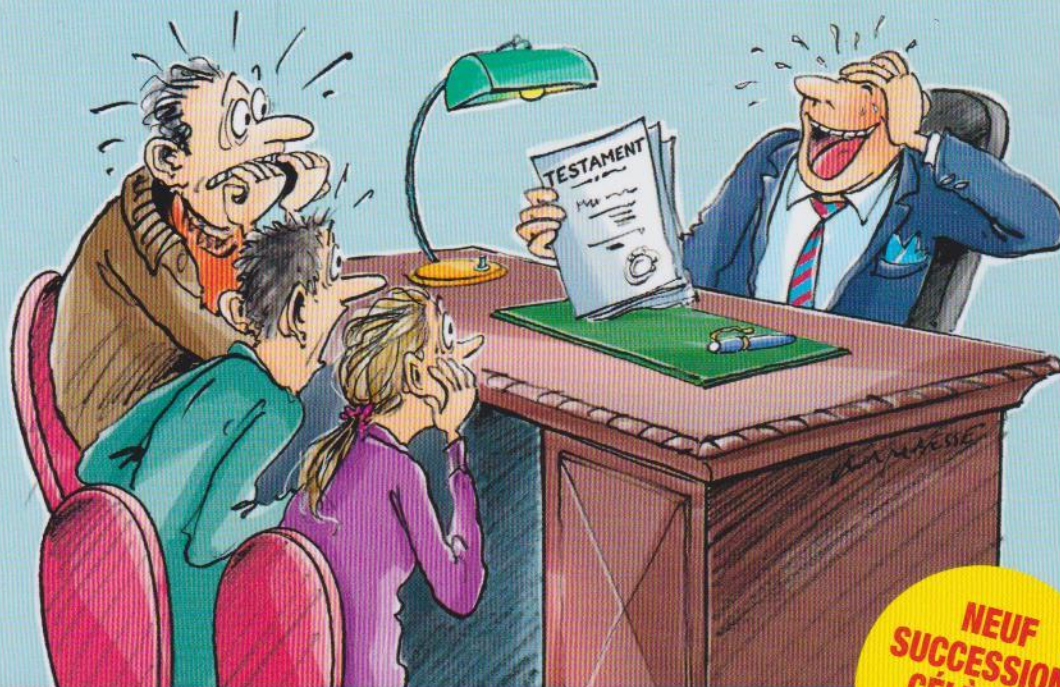
Assurances obsèques

Onze contrats au banc d'essai

Clôture de compte

Les frais indécents des banques

HÉRITAGE & SUCCESSION



**NEUF
SUCCESSIONS
CÉLÈBRES
DÉCRYPTÉES**

- Comment réduire la facture du fisc
- Quelle donation choisir selon votre cas
- Quelles précautions prendre pour éviter les conflits

6,90 € INSTITUT NATIONAL DE LA CONSOMMATION

www.60millions-mag.com

Une profession décriée

RÉGLER UN LITIGE AVEC LE NOTAIRE

Dossiers en souffrance, manque de transparence, erreurs... Le monde notarial est parfois un véritable casse-tête pour des héritiers frustrés et désemparés. Mais des solutions existent. Retrouvez nos conseils pratiques pour faire valoir vos droits.

Un testament ignoré en faveur de sa seconde épouse russe, des biens dissimulés à l'étranger, la découverte d'une demi-sœur insoupçonnée et une succession bloquée chez un notaire méconnu et dépassé en Mayenne. Le décès du père d'Anna* en Russie a réservé son lot de surprises. « *Notre histoire est digne de celle des Hallyday* », souffle cette Parisienne, en référence au médiatique combat judiciaire qui a opposé la nouvelle compagne de la star du rock à ses enfants après sa mort. « *Sauf que notre succession est petite*, précise-t-elle. *Pour m'en sortir, j'ai contacté une grosse étude parisienne, mais*

elle m'a tout de suite parlé frais de recherche. Ça m'a vite refroidie. » Trois ans plus tard, démunie, elle peste de ne pas réussir à faire avancer les choses pour tourner la page.

Anna n'est pas un cas isolé. Dossiers en souffrance, notaire injoignable, manque de transparence, erreurs dans les actes... Les dizaines de témoignages reçus à la rédaction de «60» font état d'une réalité bien sombre à l'égard d'une profession incontournable lors du décès d'un parent ou d'un proche. Le notaire est, en effet, le seul habilité à dresser certains actes officiels indispensables lors de la transmission du patrimoine comme l'acte de notoriété (qui constate le décès, identifie qui hérite et de combien). C'est aussi lui qui gère les relations avec le fisc et le partage des biens. Les reproches qui lui sont adressés sont parfois lourds : abus de faiblesse, omerta... De fait, les héritiers en plein deuil attendent beaucoup de cet officier ministériel, et notamment conseil et écoute.

Votre notaire vous répond tard, voire pas du tout

Le sujet n'est pas des moindres. Chaque année, les notaires enregistrent entre 380 000 et 420 000 déclarations de succession, selon le Conseil supérieur du notariat. Et c'est le domaine qui cristallise le plus de mécontentement. En 2022, sur les 1 410 réclamations auprès du médiateur du notariat, près de la moitié des dossiers (689) concernaient des successions,

Bon à savoir

COMBIEN ÇA COÛTE ?

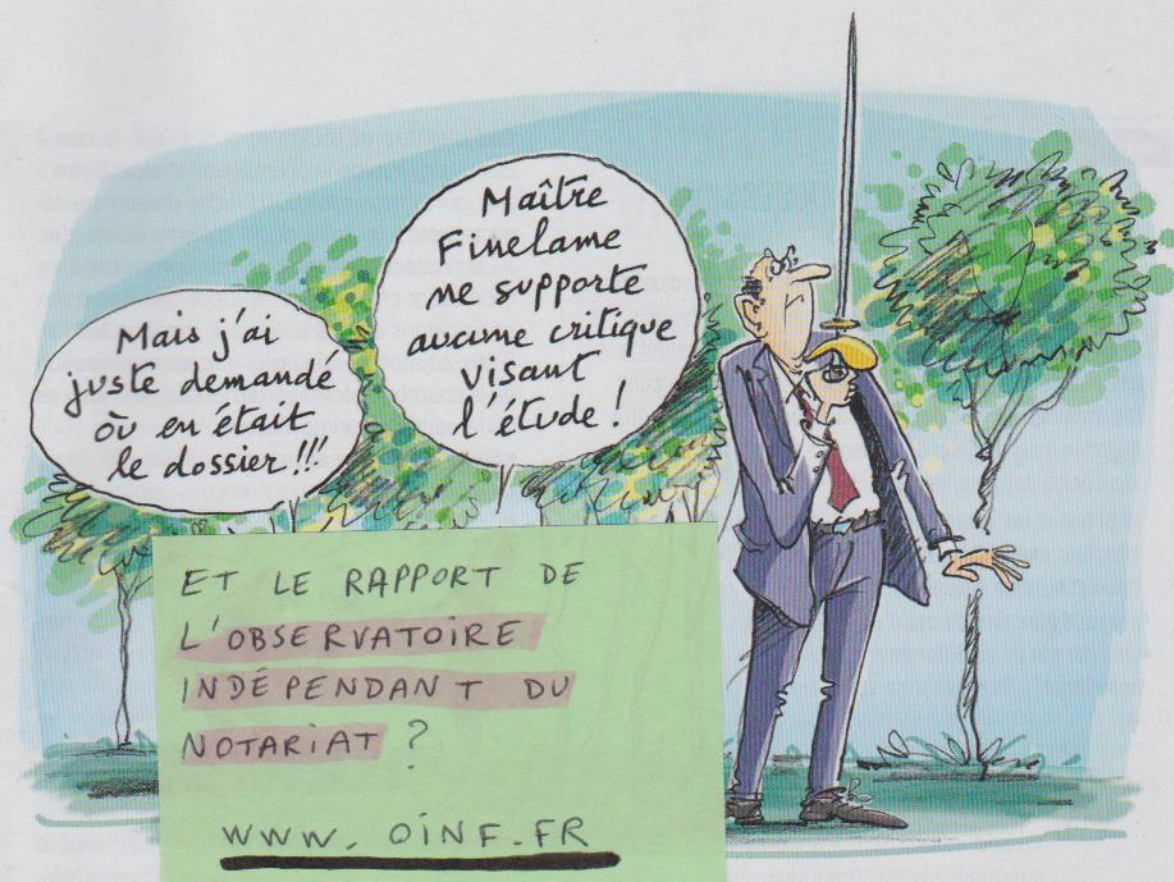
Pour leurs missions principales (établissement des actes, partage...), les notaires ne perçoivent pas des honoraires, mais des émoluments. Les premiers sont libres, les seconds fixés par la réglementation, et donc identiques d'une étude à l'autre. D'autres frais comme la publication d'actes peuvent intervenir. Le notaire se rémunère ensuite sur l'actif successoral, en prenant un pourcentage de la valeur des biens, ce qui a été décrié. À côté des missions tarifées, fixées par décret, le notaire peut facturer des honoraires s'il effectue des tâches particulières comme l'estimation d'un bien immobilier, le paiement de factures... Ceux-ci doivent être soumis au client, qui les valide en amont. Il faut en parler dès l'ouverture du dossier.



lit-on dans son
griefs ? Quels
retards, voire les
l'insuffisance de
situations et, enf
prise en considér
l'amertume chez
De fait, beaucou
d'un manque de
peut-être pas pris
il est débordé ou
vous, défend Arl
présidente du gro
pour déposer la d
aux impôts. C'es
éléments néces
faire l'inventaire
autant, le notaire
qui peut trouver
crée des tension.

• Que faire si vous

Envoyez-lui une le
cusé de réception
« Bien souvent, l
ils ont peur de l'a



lit-on dans son dernier rapport. En tête des griefs ? Quels que soient les domaines, les retards, voire les défauts de réponses, suivi de l'insuffisance de conseils et d'anticipation des situations et, enfin, le manque d'empathie et de prise en considération créent, au minimum, de l'amertume chez les clients.

De fait, beaucoup de réclamations témoignent d'un manque de communication. « Le notaire n'a peut-être pas pris le temps de vous répondre car il est débordé ou n'a pas ressenti ce besoin chez vous, défend Arlette Darmon, notaire à Paris et présidente du groupe Monassier. On a six mois pour déposer la déclaration fiscale de succession aux impôts. C'est court pour recueillir tous les éléments nécessaires de la part des héritiers, faire l'inventaire des biens du défunt... Pour autant, le notaire doit dire ce qu'il fait à la famille, qui peut trouver ce délai très long. Sinon, cela crée des tensions. »

• Que faire si vous n'arrivez pas à le joindre ?

Envoyez-lui une lettre en recommandé avec accusé de réception avec l'objet de votre demande. « Bien souvent, les héritiers ne le font pas car ils ont peur de l'agresser, mais c'est pourtant la

base », explique Magali Gibert, avocate, spécialiste en droit des personnes et de leur patrimoine. Cela sera aussi autant de preuves si vous devez constituer un dossier à son encontre auprès de la chambre départementale des notaires.

• Et s'il ne répond pas à vos demandes et relances ?

Contactez la chambre départementale des notaires. Chargée de veiller au bon respect des règles déontologiques, c'est un peu le gendarme de la profession. Et la principale porte à laquelle vous pouvez frapper (gratuitement) en cas de problème, en lui expliquant l'objet de votre litige dans un courrier. Gérard* se félicite de l'avoir fait. Dans le cadre d'une succession franco-suisse, il demande l'assistance d'une étude notariale parisienne et signe une lettre de mission en s'acquittant d'une provision de 600 €. Malgré ses relances écrites et celles de l'exécuteur testamentaire, il ne se passe rien. Pour débloquer le dossier, il n'a d'autre choix que de faire appel à un second notaire. Prudent, il prend soin de résilier auparavant son mandat au premier notaire, par courrier, et lui demande la restitution des 600 €. Mais une fois de plus, celui-ci fait le mort. « J'ai ensuite sollicité l'intervention de la chambre interdépartementale

▲
RAPPORT
165 2020

LA DÉCLARATION DE SUCCESSION, SOUS SIX MOIS, MAIS...

■ Dans la plupart des cas, une déclaration de succession récapitulant les biens du défunt (immeubles, valeurs immobilières...) doit être établie si l'actif successoral brut est supérieur à 50 000 €. Cette déclaration sert à calculer les éventuels impôts dus sur la succession. Elle doit être déposée dans un délai de six mois à compter du décès, sous peine de sanctions financières.

■ Si toutes les informations ne sont pas réunies, on peut effectuer une déclaration successorale partielle. Une déclaration successorale rectificative est aussi possible plus tard en cas d'erreur ou d'omission. Cela permet de modifier des parts, la valeur d'un bien immobilier... Et d'éviter de sérieuses pénalités.

des notaires parisiens pour récupérer la provision versée initialement », raconte Gérard. Bingo : il a récupéré la somme indue, « le dernier jour du délai de trois mois que la procédure de médiation de cette chambre prévoit ».

La chambre des notaires peut vous prêter main-forte

Toutes les chambres notariales ne sont pas organisées de la même façon, mais les plus grosses ont des services dédiés au traitement

des plaintes et réclamations. C'est le cas à Rennes, siège de la chambre interdépartementale, qui regroupe les 600 études des quatre départements bretons et de la Loire-Atlantique.

« Des notaires, membres d'une commission, se réunissent chaque semaine pour répondre aux sollicitations des particuliers », explique Nicolas Bosquet, notaire, délégué à la communication de la chambre interdépartementale des notaires de la cour d'appel de Rennes.

• **S'il s'agit d'un simple problème de communication :** « Nous prenons contact avec le notaire mis en cause. Il a quinze jours pour répondre. S'il ne le fait pas, il encourt une sanction disciplinaire. Le plus souvent, ça s'arrête là. »

• **Si un client signale une erreur :** « Un comité technique (composé de notaires, d'un avocat spécialisé, d'un représentant de l'assureur de la profession...) se réunit chaque mois pour examiner les dossiers sur le fond et voir si la responsabilité du notaire est engagée. Si l'erreur est avérée et qu'il y a un préjudice pour le client, le notaire et l'assureur de la profession prennent en charge le remboursement du préjudice subi. » Par exemple, les frais d'un acte rectificatif, les intérêts de retard et pénalités fiscales en cas de redressement par le fisc. Encore faut-il que le notaire admette sa boulette. Et c'est parfois là que le bât blesse. « Il n'y a pas de règles. Certains reconnaissent facilement leur erreur et la rectifient sans sourciller, d'autres pas, accorde Édouard Grimond, notaire et porte-parole du Conseil supérieur du notariat. Le problème est que ça donne une image d'impunité qui nuit à la profession. »

Mais la chambre des notaires ne résout pas tout. « Suite au décès de mon beau-père, nous avons eu à payer une amende fiscale d'à peu près 600 € pour déclaration tardive, relate Pierre*. Nous avons porté réclamation à la notaire, qui nous a envoyé tout un descriptif voulant prouver qu'elle avait respecté ses obligations de moyens. Nous avons porté réclamation auprès de l'ordre régional, qui nous a répondu par ce même descriptif. » Pour Pierre, la raison est simple : la notaire en cause est présidente de l'ordre. Il n'hésite d'ailleurs pas à parler d'omerta. Une accusation que balaie Nicolas Bosquet. « C'est un reproche que nous entendons souvent, mais il faut chasser cette idée. On parle de responsabilité civile. » Un avis partagé par Arlette

Darmon : « Les n'a pas payé le la succession. sabilité du not qu'il a commis mission », rapp 2024 du group

• Si votre réclamation des notaires e

vous estimez ét est de faire appe notariat. Vous av Si le notaire a ma giques, vous pou République. Enfi financier de la p vous faire indem tribunal en faisai genre de cas es Grimond. Les pro

Quand les d'un conflit en

Les notaires l'a nombreux sont succession en la délai de traiteme trouver tous les ponts. On doit re prend du temps encadré ci-contre éclatées multipli et compliquent de succession, subjectifs : on se mal aimé..., reco spécialiste en dro Un avocat peut t choses plutôt qu Chargés d'émotio les dossiers « en véritable guerre sion de régler se pour bloquer volc exemple. Pour Éd rien n'y fait : « O n'a pas envie de désemparés, fon

*Le prénom a été mod



Darmon : « Les trois quarts du temps, le notaire n'a pas payé le fisc car il n'y a pas d'argent dans la succession. » Or, « pour engager la responsabilité du notaire, il convient de démontrer qu'il a commis une faute dans l'exercice de sa mission », rappelle *Le Guide des successions 2024* du groupe Revue Fiduciaire.

• **Si votre réclamation auprès de la chambre des notaires est restée lettre morte** et que vous estimez être dans votre droit, l'alternative est de faire appel, gratuitement, au médiateur du notariat. Vous avez un an pour le faire. Si le notaire a manqué à ses obligations déontologiques, vous pouvez aussi saisir le procureur de la République. Enfin, si vous avez subi un préjudice financier de la part du notaire et n'arrivez pas à vous faire indemniser, vous pouvez l'assigner au tribunal en faisant appel à un avocat. « *Mais ce genre de cas est très marginal*, insiste Édouard Grimond. *Les problèmes sont souvent ailleurs.* »

Quand les délais cachent un conflit entre héritiers

Les notaires l'admettent à mots couverts : nombreux sont ceux à avoir des dossiers de succession en latence. « *L'une des raisons du délai de traitement est que l'on peine parfois à trouver tous les héritiers, certains ont coupé les ponts. On doit recourir aux généalogistes, ce qui prend du temps* », relève Édouard Grimond (voir encadré ci-contre). Les familles recomposées ou éclatées multiplient le nombre d'intervenants et compliquent aussi la donne. « *En matière de succession, les litiges sont toujours très subjectifs : on se sent lésé par un testament, mal aimé...* », reconnaît Caroline Bettati, avocate spécialiste en droit de la famille et du patrimoine. *Un avocat peut tout de même désamorcer les choses plutôt que de les laisser s'enliser.* » Chargés d'émotion, de rancœurs ou de non-dits, les dossiers « enterrés » cachent parfois une véritable guerre entre héritiers. C'est l'occasion de régler ses comptes, on ne signe pas pour bloquer volontairement la succession, par exemple. Pour Édouard Grimond, dans ce cas, rien n'y fait : « *On ne fait pas boire un âne qui n'a pas envie de boire...* » Certains notaires, désarmés, font alors l'autruche. ■

NATHALIE SAMSON

*Le prénom a été modifié pour préserver l'anonymat.

SI UN GÉNÉALOGISTE VOUS CONTACTE

Dans le cadre d'une succession, un notaire ou un avocat peut recourir à un généalogiste. Vérifiez avant de signer tout contrat.



Le généalogiste intervient lorsque l'on peine à identifier tous les héritiers. S'il vous contacte, il va vous proposer de signer un contrat dit de révélation qui dévoile un héritage dont vous ne connaissez ni le montant ni l'origine avant de signer.

Une divine surprise ? Méfiance, insiste Pierre Kerlévéo, fondateur du cabinet Généalogie à Lille et du site contratderevelation.fr.

- Assurez-vous que le généalogiste est mandaté par une personne ayant un intérêt direct et légitime (notaire, avocat...). Dans le cas contraire, sa démarche est illégale. Et il n'a pas le droit de vous facturer des honoraires.
- On ne le sait pas, mais ses tarifs (fonction des liens de parenté, mais aussi des cabinets) sont négociables. Il faut dire qu'ils ne sont pas donnés : ils peuvent aller de 20 à 48 % TTC de la succession. Vérifiez qu'ils sont TTC et n'hésitez pas à discuter le pourcentage. Vous pouvez aussi demander que les frais d'ouverture et de constitution de dossier soient retirés.
- Sur la procuration, n'hésitez pas à biffer certaines mentions. Il est écrit que les fonds seront reversés au généalogiste ? Rayez cette phrase et demandez que « *le notaire liquidateur vous règle directement votre part d'héritage* ». Même chose concernant les sommes dues à la suite du décès : demandez qu'elles soient encaissées par le notaire. Rajoutez que vous autorisez l'office notarial en charge de la succession à acquitter les honoraires au généalogiste sur présentation de sa facture conformément au contrat de révélation approuvé, au fur et à mesure des versements effectués au profit de l'héritier.
- Vous avez des regrets ? Le contrat étant soumis au code de la consommation, vous avez 14 jours pour vous rétracter à compter du lendemain de la signature.

NOUN PROJECT



Extraits du rapport de l'Inspection Générale de la Justice, octobre 2020.
À propos du notariat :



- ✓ « Les inspections, **faute d'une analyse très poussée par les parquets**, viennent insuffisamment alimenter le champ disciplinaire ».
- ✓ « Ce mode de traitement est d'autant plus contestable qu'il reste cantonné au sein de chaque profession, **à l'abri de tout regard extérieur**, alimentant la **critique de l'entre-soi** ».
- ✓ « L'importance de ce traitement infra disciplinaire explique certainement la **faiblesse du nombre de sanctions** prononcées annuellement ».
- ✓ « Cette difficulté à connaître et donc à restituer symbolise bien [...] une **opacité certaine** ».
- ✓ « La mise en cause de l'honorabilité est souvent visée dans les **rapports irrespectueux du professionnel avec ses confrères et les magistrats**, l'honneur de la profession devant avant toute chose être préservé ».
- ✓ « **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 a pour mission d'exercer la surveillance des professions. Or, la mission a constaté des **pratiques et initiatives localement très différentes** qui sont le plus souvent **fonction de l'appétence personnelle des magistrats** en charge des professions réglementées ».
- ✓ « Certains magistrats du parquet **n'hésitent pas à exprimer leur difficulté à lire et exploiter tous ces rapports**, affirmant ne pas savoir quelles suites leur donner ».
- ✓ « Ils [les procureurs] 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** ».

✓ **Lien vers le rapport :**

https://medias.vie-publique.fr/data_storage_s3/rapport/pdf/277637.pdf



Des chiffres annuels accablants !

16,50% des notaires impliqués dans une procédure judiciaire ?



- ✓ En 2022, le rapport annuel du médiateur du notariat indiquait que **4 000 dossiers arrivent chaque année devant les assureurs** en responsabilités civile et que quasiment **la moitié sont de nature judiciaire**.

Source page 55:

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

- ✓ C'est à dire que s'il y a 6 961 études notariales en France (source: Conseil Supérieur du Notariat <https://www.csn.notaires.fr/fr/les-chiffres-cles-du-notariat>) 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**.
- ✓ Quand on sait que **chaque année 1 français sur 3 passe devant un notaire** et qu'il y a **presque 2 notaires sur 10 qui sont assignés dans un tribunal**, le justiciable doit-il considérer ce chiffre comme rassurant ?

**28,73% des études notariales
impliquées dans une procédure
judiciaire chaque année.**

Observatoire Indépendant du Notariat en France

- L'Observatoire ▾
- Veille notariale ▾
- Expression ▾
- Services ▾
- Actions ▾
- Soutiens
- Annonces

www.oinf.fr

Accueil



Nous ne pouvons plus ignorer une réalité qui impacte 1 citoyen sur 3 confronté à un notaire chaque année: **2000 procédures par an qui impliquent des notaires devant les tribunaux** (source page 55: *rapport annuel du médiateur du notariat*), cela représente un ratio brut de **28,73%** des études notariales, **16,50%** des

notaires ou encore **164 dossiers qui passent chaque mois devant un tribunal français!**



Rapport Indépendant des usagers sur les Notaires de France (17 pages)



PACK JOURNALISTE (2 pages)
Appréhender le notariat dans vos médias

Actions (10)