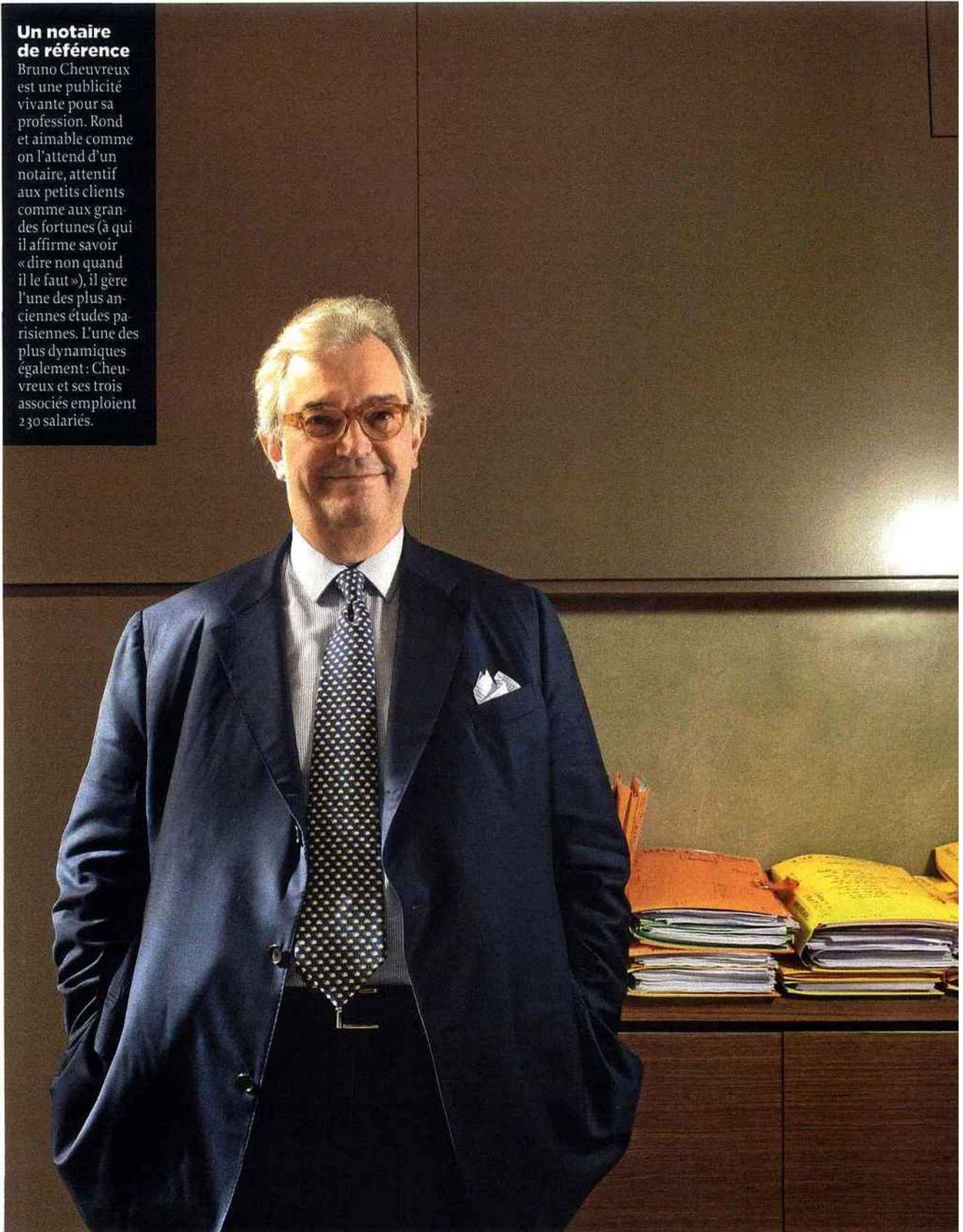




## SOCIÉTÉ

### Un notaire de référence

Bruno Cheuvreux est une publicité vivante pour sa profession. Rond et aimable comme on l'attend d'un notaire, attentif aux petits clients comme aux grandes fortunes (à qui il affirme savoir « dire non quand il le faut »), il gère l'une des plus anciennes études parisiennes. L'une des plus dynamiques également : Cheuvreux et ses trois associés emploient 230 salariés.



# Enquête sur les secrets bien gardés des notaires

**Huis clos.** Ils sont les confidents préférés des Français. Mais que sait-on vraiment d'eux ? Un livre raconte.

DOSSIER COORDONNÉ PAR MÉLANIE DELATTRE

C'est un des plus vieux métiers du monde. L'un des plus méconnus aussi. Les notaires, qui voient défiler chaque année 20 millions de clients dans leurs études, connaissent tous leurs secrets... Mais ils se gardent bien de livrer les leurs. Une telle discrétion alimente les fantasmes. « Notre enquête montre que la profession est à l'opposé des clichés qu'elle véhicule : moins infailible mais aussi moins poussiéreuse, commente la journaliste Laurence de Charette, qui cosigne « Les notaires » (Robert Laffont). Aujourd'hui, c'est une armée très organisée dont l'objectif est de préserver son statut si particulier. » Et si rentable, ajoutent les mauvaises langues.

« Mi-fonctionnaire, mi-profession libérale, le notaire est la chauve-souris du droit », persifle un avocat. Alors que, dans le monde anglo-saxon, n'importe quel juriste peut établir des actes authentiques (contrats de mariage, contrat de vente d'un bien immobilier, etc.), en droit latin le notaire bénéficie d'un mo-

nopole. En contrepartie, il ne peut s'établir n'importe où – les cessions d'études sont rares et fort chères – et, surtout, ne peut refuser aucun dossier, « pas même la vente d'un verger au fin fond des Vosges », rappelle Benoît Renaud, premier vice-président du Conseil supérieur du notariat (CSN), l'instance représentative de la profession.

Voilà pour la version officielle. Mais certaines grandes études spécialisées dans l'immobilier – activité la plus lucrative, puisque, au-delà d'un certain montant, les émoluments du notaire ne sont plus forfaitaires mais proportionnels au montant de la vente – font un tri subtil des dossiers qu'elles reçoivent. Ces dérives, ajoutées à l'implication croissante des études dans le juteux domaine du conseil patrimonial, ont fini par laisser penser que les notaires sont devenus des commerçants comme les autres. Et qu'il n'existait donc plus de réelle justification à la spécificité de leur statut. « Bien sûr, le fait que Nicolas Sarkozy soit issu du clan ennemi des avocats, qui rêve de récupérer une partie du "fromage notarial", n'est pas innocent », souligne Denis Boulard, coauteur de l'ouvrage. Comme le général de Gaulle avant lui, le président de la République a voulu s'attaquer aux prébendes des notaires. Il a chargé une commission présidée par l'avocat Jean-Michel Darrois de réfléchir à la création d'une grande profession du droit qui aurait mis fin à la spécificité

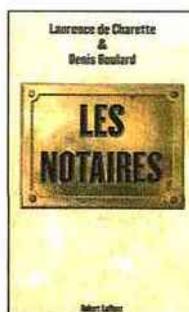
notariale. Pourtant très introduit dans les arcanes du pouvoir, ce pont du barreau a finalement dû se contenter de la création d'un acte d'avocat, qui ne concurrence qu'à moitié l'acte authentique. « Disons que les notaires ont su démontrer leur utilité, surtout en province, où leur influence est encore grande », résume en termes choisis l'avocat. On apprendra dans l'ouvrage de Laurence de Charette et Denis Boulard comment les hommes du CSN ont organisé la résistance. En revanche, la façon dont ils ont réussi à exporter leur fameux statut en Chine, où certaines études hexagonales envisagent à terme de faire du business, restera un mystère. Chez les notaires, un secret est un secret ■

**1/3 des Français consultent un notaire chaque année. Pour 3,6 millions d'actes authentiques établis.**

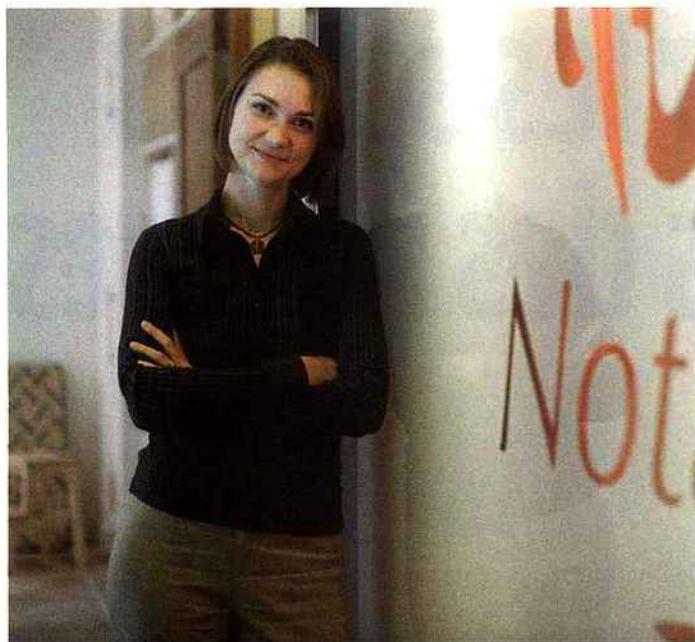
## EXTRAITS

### Testaments surprises

L'ouverture d'un testament est un moment particulier dans la vie d'une étude. [...] Roland Roux, notaire près d'Avignon, a encore en mémoire la révélation dont il a été malgré lui l'agent. Dans son bureau, il fait lecture aux deux frère et sœur installés en face de lui des documents adressés par le cadastre. « Vous allez donc hériter de la maison de votre mère, commence-t-il, pensant entamer un discours relativement banal, et de l'appartement voisin... » Il est brusquement interrompu : « L'appartement ! Mais quel appartement ? »



« Les notaires », de Laurence de Charette et Denis Boulard (Robert Laffont, 298 p., 20 €).



## L'entrepreneuse

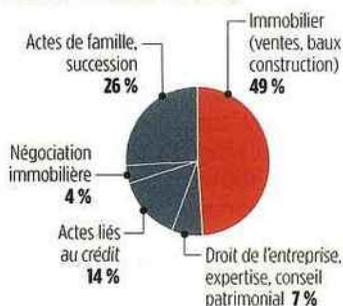
Il y a deux ans qu'Annabelle Marie, 39 ans, a abandonné le train-train de la vie de notaire salarié à Paris pour passer le concours qui permet d'ouvrir sa propre étude (environ 50 nouvelles études sont créées chaque année en France). A la tête d'un petit cabinet au Plessis-Robinson, elle ne regrette pas son choix, même si elle avoue « avoir mangé des pâtes » la première année.

s'exclame le frère. « J'ai vite compris que j'avais révélé à mon insu l'envers du décor, raconte Roland Roux. Cette femme à l'existence d'apparence lisse avait mené une double vie, que personne ne soupçonnait... » [...] Contrairement à ce que montrent les films, la plupart des notaires n'ouvrent plus le testament directement devant les familles. Ils préfèrent photocopier le précieux document avant d'en donner lecture aux héritiers. A l'origine de cette pratique, une anecdote – réelle ou fictive – qui

circule dans les études. Il y a des années – nul ne sait plus très bien quand –, un notaire recevait une grande famille pour l'ouverture du testament. Dans l'assistance, une femme savait que le défunt l'avait lésée. A peine le document était-il sorti de son lincoln de papier qu'elle se jetait dessus et... le mangeait ! Les notaires ont retenu la leçon. Ils sont bien placés pour savoir que l'exécution des dernières volontés testamentaires, qui représente 26 % de leur chiffre d'affaires, ne se déroule pas toujours bien...

## La pépite immobilière

Répartition de l'activité notariale suivant le chiffre d'affaires



Source : Notaires de France, chiffres au 1<sup>er</sup> juillet 2010.

## Sentinelles des terres menacées

Si, en France, les notaires sont les spécialistes des ventes immobilières, dans le monde ils veulent être les gardiens des transferts des titres. Le « titrement », vocable un peu barbare, recouvre des enjeux considérables à travers la planète. Didier Nourissat, membre de la mission de l'international au Conseil supérieur du notariat, détaille : « Imaginons un paysan qui entre en possession d'un certificat garantissant qu'une terre lui ap-

**« EN FRANCE, LES NOTAIRES SONT LES SPÉCIALISTES DES VENTES IMMOBILIÈRES. DANS LE MONDE, ILS VEULENT ÊTRE LES GARDIENS DES TRANSFERTS DES TITRES. »**

## Parlez vous « notaire » ?

Le jargon notarial est aussi touffu qu'incompréhensible. Lexique des termes les plus usités : Ab intestat cette expression latine signifie qu'il n'y a pas de testament. Les biens du défunt sont alors répartis entre les héritiers suivant les règles légales. Codicille : acte qui modifie, précise ou annule un précédent testament. De cujus : deux premiers mots d'une expression latine signifiant « celui dont on débat [lors d'une succession] ». Ex pression en usage pour désigner le défunt ou futur défunt. Emphytéotique : se dit d'un bail à longue durée, entre dix huit et quatre-vingt-dix-neuf ans. Forclusion : perte d'un droit qui n'a pas été exercé en temps utile. Tontine : pacte par lequel plusieurs personnes acquièrent un bien en commun. L'entière propriété revient au dernier survivant.

partient ; il peut obtenir un crédit. Qui dit titre dit crédit, et donc développement de l'économie, et même des impôts. » En Afrique, élus et associations applaudissent avec enthousiasme à cette démarche. Letitremement même été adoubé par Jacques Chirac, reçu le 19 mai 2009 par les responsables du CSN. [...] Dans la foulée de la catastrophe qui a quasiment détruit Haïti, l'un des représentants de l'institution s'est rendu sur place afin de proposer le savoir-faire des notaires en matière de propriété foncière. L'occasion pour Didier Nourissat de cibler un nouveau défi politique : imposer la marque du notariat dans le débat naissant sur l'« accaparement des terres ». Il s'agit là des milliers de kilomètres carrés de terres des pays en voie de développement vendues aux entreprises des pays riches à la recherche de nouveaux « greniers » pour nourrir leurs populations. « Il faut établir une charte de bonne conduite », proclame-t-il, projetant d'emmener le notariat français dans la cour des grands acteurs impliqués dans les débats éthiques mondiaux...

## Très chères erreurs

C'est un grand jour pour Olivier. Frais émoulu de son école d'ingénieurs, il vient d'acquérir son premier bien : un petit studio dans une rue passante de Lille, sa ville natale. [...] Les bras chargés, il parvient à la hauteur de son nouvel immeuble, mais ne le reconnaît pas. L'entrée est en effet barrée d'un large panneau avertissant : « Entrée interdite. Danger ». Danger ? Les voisins le renseignent vite : l'immeuble, rongé par les termites, va être détruit. Lors de la vente, le notaire a oublié de vérifier le certificat attestant l'absence de ces bêtes ravageuses. En dépit de leurs longues études, les hommes de l'art que sont les notaires commettent parfois des erreurs. [...] Voici ce qu'en pense ce fournisseur de services informatiques spécialisé dans les prestations aux offices : « Lorsque nous venons numériser les documents, il n'est pas rare que l'on s'aperçoive que certains actes ont été perdus. Parfois il manque une année



## Des notables qui bougent

Jean-François et Bertrand Ryssen, fils et petits-fils de notaires, n'ont pas repris l'étude de « papa », préférant s'installer dans la banlieue de Lille. Pour ces deux frères, âgés de 47 et 53 ans, « l'époque où le notaire était un baron local est révolue. Si nous restons des notables, c'est dans le sens où les gens des environs, qui nous connaissent, viennent nous confier leurs secrets ».

entière, ou plusieurs, que l'on ne retrouvera pas... » La conservation des actes originaux fait pourtant bien partie des missions clés du notaire. Renaud Smerdjian, avocat chez Mayer Brown [...], le confirme : « Nous traitons dans un de nos plus gros dossiers actuels une succession. Eh bien, le notaire s'est trompé de cour d'appel pour une déclaration au greffe ! » Une bourde pour le moins inexplicable, qui jette globalement sur l'organisation de la succession de cet industriel décédé en 1997 un voile d'incertitude... Plusieurs millions d'euros sont en jeu. Les entreprises à leur tour mesurent ces failles. « Le copier-coller fait des ravages, témoigne la fondatrice d'un important groupe d'immobilier d'entreprise. Il arrive de retrouver dans un dossier le nom du client précédent. Il faut absolument tout relire. »

## Riche comme un notaire

250 000 euros : c'est la somme que gagne, en moyenne, un notaire expérimenté chaque année. Un quart de ces officiers ministériels parvient même à quasiment doubler cette somme. En fin de carrière,

la moyenne atteint 460 000 euros, soit, en euros courants, 40 000 euros de revenus mensuels, qui sont des « avances sur bénéfices ». Le quart le plus « pauvre » de la profession tourne, si l'on en croit les chiffres relevés par la chancellerie au moment de la vente des études, autour de 75 000 euros par an. Il s'agit d'études le plus souvent installées en zone rurale, où le marché immobilier et foncier est moins actif. Ces données, recueillies par l'observatoire des professions juridiques et financières, n'ont jamais été publiées. Et pour cause : le notariat les tient jalousement secrètes, trop conscient que la profession jouit là d'un privilège dont ne bénéficie plus la plupart des « notables » français. Médecins ou magistrats sont loin d'afficher d'aussi confortables moyennes ! D'autant qu'au cours des dernières années – cela jusqu'à la crise – les bénéfices des notaires ont progressé de l'ordre de 10 % par an. Or ces performances financières sont en grande part assises sur le « tarif ». Fixé par l'Etat, le tarif constitue en quelque sorte l'assurance tous risques du notariat. Les libéraux le voient

**« LE CONSEIL SUPÉRIEUR DU NOTARIAT A ÉDIFIÉ UN VÉRITABLE EMPIRE FINANCIER POUR UN CHIFFRE CONSOLIDÉ DE PLUSIEURS MILLIARDS D'EUROS. »**

## Mode d'emploi

- Exiger un descriptif précis lors de l'achat d'un bien immobilier afin d'éviter d'éventuels embrouillaminiés, autour des caves notamment.
- S'assurer que l'interlocuteur présent lors de la signature d'un acte authentique est le notaire ou un clerc habilité, sans quoi l'acte risque d'être annulé.
- Se faire adresser les documents avant le rendez-vous de signature de façon à les relire et à pouvoir refaire quelques additions. Lors du rendez-vous, demander à son notaire de bien « traduire » le texte, les clauses, leurs effets, etc.
- Prendre garde à ce que l'étude n'ait pas facturé d'honoraires indus. Les honoraires sont la rémunération de conseils spécifiques, d'un travail supplémentaire. La rédaction de l'acte est, elle, rémunérée en fonction d'un tarif fixé par l'Etat.
- Veiller à ce que le notaire vous renvoie bien les reliquats quand un dossier est clos.

comme une résurgence archaïque de l'Etat tout-puissant, un frein aux lois bienfaites du marché. Au contraire, les notaires défendent l'idée que la tarification de leurs actes leur permet d'assurer leur mission de service public quels que soient leurs revenus.

## Notaires... et businessmen

Le pot aux roses a été découvert il y a près de quatre ans : le CSN s'est lancé dans les affaires, et pas à moitié ! Au fil des ans, il a édifié un véritable empire financier, avec un holding chapeautant une vingtaine de sociétés pour un chiffre consolidé de plusieurs milliards d'euros. Ses activités : distribution de produits d'assurance-vie, courtage en assurances, prêts bancaires, société informatique, investissements en tout genre... L'impressionnant montage sur lequel tombe, presque par hasard, le gouvernement laisse alors les conseillers ministériels pantois. Le fleuron de cet empire financier, c'est la SAS Unofi, l'Union notariale financière, une entreprise qui propose des produits d'assurance-vie et de placements divers que les notaires vendent à leurs clients... contre rétribution. La confusion entre les gains de la profession et les missions du notaire, en principe désintéressé dans ses conseils, est gênante. Cela s'apparente à un conflit d'intérêts. En effet, le décret du 19 décembre 1945 qui porte « règlement d'administration publique pour l'application du statut du notariat » énonce certaines interdictions faites à la profession, parmi lesquelles celle qui consisterait pour les notaires à se livrer « soit par eux-mêmes, soit par des personnes interposées [...] à aucune spéculation de Bourse ou opération de commerce, banque, escompte et courtage ». Depuis cette découverte, le ministère de la Justice harcèle le notariat : va-t-il sortir de cette situation peu convenable ? [...] Mais les missives du garde des Sceaux, pourtant tutelle des officiers ministériels, ne pèsent pas lourd face aux colossaux enjeux financiers [concernés]... ■

FRANCK CRUSIAUX/REA POUR « LE POINT »