

VOIE PROFESSIONNELLE

2020

MODULE INITIAL

Session 2

ÉPREUVE ÉCRITE du 7 décembre 2020

DURÉE : 4 HEURES

Tous documents autorisés

SUJET : consultation juridique

Vous venez d'être élu président de de la chambre interdépartementale des notaires de la Cour d'appel de NANCY. À la suite de l'inspection annuelle de l'étude de maître PATRÉCLER, notaire associé à Nancy, les inspecteurs ont relevé à l'encontre de ce dernier diverses anomalies dans la tenue des actes et dans la comptabilité de l'office, tous faits déjà dénoncés au premier syndic et à monsieur le procureur de la République de NANCY.

Parmi les anomalies les plus graves, les inspecteurs ont relevé les points suivants, lesquels ne font que s'ajouter à diverses réclamations de clients, détaillées ci-dessous.

1°) Dans la restitution des soldes de comptes clients :

Les inspecteurs de comptabilité ont relevé que systématiquement, les soldes de comptes inférieurs à 50 € sont passés en pertes et profits, maître PATRÉCLER estimant que leur restitution coûte trop cher à l'étude.

2°) Maître PATRÉCLER, ainsi que les inspecteurs comptables ont pu le constater, n'est pas à jour du versement de ses impôts personnels, pas plus que du remboursement de ses emprunts professionnels. Maître PATRÉCLER estime que dans la période difficile de la pandémie, aussi bien l'administration fiscale que les banques peuvent comprendre et prendre leur mal en patience... D'ailleurs, il indique que les organismes sociaux ont accordé des délais de paiement et qu'il ne leur a rien versé depuis le début de l'année 2020.

Au demeurant, il considère cette observation des inspecteurs déplacée car il s'agit là de questions personnelles, lesquelles n'ont rien à voir avec son exercice professionnel.

3°) En examinant les ajustements bancaires de l'office, les inspecteurs ont relevé un chèque émis par maître PATRÉCLER par le débit de son compte de prélèvements à l'étude, d'un montant de 3 500€, correspondant au prix d'acquisition d'une voiture dans la succession de monsieur CHANTECLER, dont l'étude a été chargée.

Ce chèque n'est toujours pas déposé à la Banque des territoires plus d'un an après son émission.

Interrogé sur ce point, maître PATRÉCLER précise qu'il a en effet acquis la voiture du défunt, pour un prix, précise-t-il encore, correspondant strictement à la valeur *Argus* du véhicule. Le chèque n'a pas été déposé car la succession ayant été longue est difficile, il devra facturer aux héritiers des honoraires particuliers pour toutes les diligences fournies, pour un montant largement supérieur au montant de l'acquisition et que, le moment venu, il annulera l'écriture, détruira le chèque et encaissera seulement la différence entre le prix et les honoraires dus. La compensation lui semble de bonne pratique comptable. À ce jour, aucune convention d'honoraires n'a été établie et pu être produite.

4°) Lors de l'examen des actes de l'étude, les inspecteurs ont noté que maître PATRÉCLER est le notaire d'un promoteur immobilier. Celui-ci lui a confié la gestion d'un programme de ventes d'immeubles à construire à CABOURG. Le programme est relatif à des appartements luxueux. À ce jour, une vingtaine d'actes a été passée. Tous ces actes ont été reçus par maître PATRÉCLER en personne, à l'occasion de ses séjours dans sa résidence secondaire à CABOURG.

5°) Enfin, les inspecteurs ont été amenés à examiner de plus près une acquisition par une SCI constituée par l'épouse de maître PATRÉCLER et leurs enfants communs. Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix entièrement converti en rente viagère d'une personne en curatelle.

Leur attention a été attirée sur cet acte d'acquisition par le Comité de contentieux de la chambre, qui en a été saisi à la suite d'une plainte déposée par le curateur du vendeur, âgé de 94 ans, pour vileté du prix. À l'occasion de cette plainte, le curateur précise que l'acte, qui sur le papier a été reçu par maître VOISIN, un confrère, a été en réalité reçu par maître PATRÉCLER lui-même, en son étude et non en l'étude de maître VOISIN, que le vendeur et son curateur n'ont jamais rencontré.

Interrogé sur ce point, maître PATRÉCLER plaide l'erreur matérielle sur le lieu de réception de l'acte...

Compte tenu de la gravité de l'ensemble des faits relatés ci-dessus, vous avez pris l'attache de monsieur le procureur de la République, qui se montre scandalisé par le comportement de ce notaire et exige des poursuites disciplinaires, afin d'aboutir à une suspension temporaire de maître PATRÉCLER pour au moins deux années.

Lors d'une conversation téléphonique, monsieur le procureur de la République vous expose qu'il préférerait que les faits soient poursuivis rapidement devant les instances de la profession par vos soins.

Après avoir examiné les différents points ci-dessus et présenté pour chacun d'eux vos observations et les conséquences prévisibles pour le notaire en termes de responsabilités pénale, disciplinaire et civile, vous envisagerez la procédure à suivre pour parvenir aux sanctions ainsi que les éventuelles poursuites judiciaires compte tenu des observations de monsieur le procureur de la République.

Vous analyserez, en outre, l'incidence de ces comportements critiquables sur, notamment, la validité de l'acte authentique de vente avec rente viagère (*vous n'aborderez pas l'acte au fond mais uniquement compte tenu des règles de responsabilité et de déontologie notariale*).

Enfin et pour clore votre propos, vous exposerez les conséquences prévisibles d'une sanction de suspension temporaire d'au moins deux années, si elle est prononcée, dans le cadre des relations de maître PATRÉCLER avec ses associés.