

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

COUR D'APPEL DE RENNES
ARRÊT DU 07 JUILLET 2020

COMPOSITION DE LA COUR LORS DES DÉBATS ET DU DÉLIBÉRÉ :

Président : Monsieur Fabrice ADAM, Premier Président de chambre, entendu en son rapport

Assesseur : Madame Brigitte ANDRÉ, Conseillère,

Assesseur : Madame Christine GROS, Conseillère,

GREFFIER :

Madame B-C D, lors des débats et lors du prononcé

DÉBATS :

A l'audience publique du 23 Juin 2020

ARRÊT :

Contradictoire, prononcé publiquement le 07 Juillet 2020 par mise à disposition au greffe, la date du délibéré annoncée à l'issue des débats au 15 septembre 2020 ayant été avancée

ENTRE :

Maître A X

[...]

PLOULEC'H-LANNION

[...]

comparant en personne

ET :

Me Damien Ruaud, président de la chambre régionale de discipline des notaires du ressort de la cour d'appel de Rennes

[...]

[...]

[...]

Entendu en ses observations

EN PRÉSENCE DE :

Mme Cécile Y, Avocate Générale, entendue en ses réquisitions

EXPOSE DU LITIGE ET PROCÉDURE :

Autorisé par arrêté du Garde des Sceaux du 31 octobre 2018, Me A X, notaire, a transféré son office de Ploumilliau (Côtes d'Armor) à Ploulec'h (Côtes d'Armor).

Après constat dressé à sa demande le 15 avril 2019 à Ploumilliau, le président de la Chambre Départementale des Notaires des Côtes d'Armor a, par courrier recommandé du 27 juin 2019, sommé Me X de procéder au retrait du panneau ' Notaire ' apposé sur son ancien office ainsi que de la vitrine extérieure présentant les biens immobiliers en vente.

Le 22 juillet 2019, un nouveau constat d'huissier était dressé à la demande du président de la Chambre Départementale duquel il ressort que l'enseigne lumineuse «'Notaire'» et deux vitrines présentant des biens à vendre sont toujours en place.

Le 22 août 2019, le président de la Chambre Départementale des Côtes d'Armor a informé de ces faits le Syndic de la Chambre Régionale de Discipline qui a convoqué Me X à comparaître le 12 décembre 2019 pour s'expliquer sur son refus de faire cesser la publicité permanente perdurant à l'ancien siège de son office à Ploumilliau.

Retenant que Me X avait volontairement laissé sur le site de son ancien office une enseigne lumineuse avec son panneau et deux vitrines d'annonces immobilières et avait ainsi assumé une démarche publicitaire prohibée par l'article 4.4.1 du règlement national, alors qu'il avait été mis en demeure de les retirer, adoptant ainsi une attitude contraire à l'article 4.1 du même règlement, la Chambre Régionale de Discipline des Notaires du ressort de la Cour d'Appel de Rennes a, par décision rendue le 12 décembre 2019 et notifiée par lettre recommandée reçue le 13 janvier 2020 prononcé à son encontre la peine de censure devant la Chambre assemblée.

Par lettre recommandée adressée le 10 février 2020, Me X a formé un recours contre cette décision.

L'audience s'est tenue publiquement conformément au souhait exprimé par Me X.

Me X a précisé qu'il avait pu prendre connaissance en temps utile des conclusions écrites du parquet général.

Lors de l'audience, ont été entendus Me X, Me Ruaud, président de la chambre régionale de discipline des notaires du ressort de la cour d'appel de Rennes, et Mme Y, avocate générale.

Me A X a eu la parole en dernier.

PRÉTENTIONS, MOYENS ET OBSERVATIONS :

Aux termes de son recours et de ses écritures (20 juin 2020) développées oralement lors de l'audience, Me X demande à la cour d'annuler la décision rendue par la Chambre de Discipline faisant valoir la partialité de certains de ses membres qui ont influencé les autres. Il rappelle qu'il ne s'agit que d'appliquer un principe général et précise qu'il fait l'objet d'un véritable acharnement, depuis qu'il a décidé de transférer son office, du président de sa chambre, Me Z, lequel a introduit cette nouvelle procédure alors même que la cour n'avait pas encore statué sur une précédente dont elle était saisie.

Au fond, il conteste l'interprétation faite par la Chambre Régionale de l'article 4.4.1, estimant que la publicité personnelle du notaire suppose que celui-ci mette en avant son image, sa réputation et ses qualités. Il soutient que son action s'inscrit seulement dans un processus d'information du public relative au transfert de ses locaux et de son activité accessoire de négociation immobilière.

Il précise que le panneau réglementaire avait été déposé et que seule subsistait une enseigne lumineuse, hors service, présentant un aspect d'abandon qui devait être retirée, mais qui ne l'était pas encore faute de disponibilité de l'électricien qu'il avait contacté. Il ajoute que l'article 10.1 ne vise que les panonceaux officiels et non les enseignes lumineuses non réglementées.

Il soutient, concernant les deux vitrines d'annonces immobilières, que le règlement national autorise le notaire à utiliser un support publicitaire pour procéder à un acte de publicité dont ses clients l'ont chargé. Il admet avoir apposé dans ces vitrines des affichettes de biens actuellement en vente dans son office de Ploulec'h, mais considère que cet affichage en d'autres lieux que le siège de l'office est autorisé par le Conseil Supérieur du Notariat et relève que la chambre régionale de discipline ne se fonde sur aucun texte pour lui interdire de maintenir une vitrine au siège de ses anciens locaux.

Concernant l'infraction à l'article 4.1 du règlement national, il prétend que les relances effectuées par Me Z n'avaient pas de justification et que le manquement reproché et retenu par la décision n'est pas établi.

Il regrette le manque de bienveillance, de dialogue constructif et de médiation intelligente de la chambre et de son président avant la constitution d'un dossier de plainte et la mobilisation d'un huissier de justice.

Il ajoute qu'ayant déjà été sanctionné pour ces faits, il ne peut l'être de nouveau sauf à méconnaître la règle non bis in idem.

Il s'interroge enfin sur la situation du président de la chambre des notaires des Côtes d'Armor, nommé le 2 janvier 2020, notaire associé à Plestin les Grèves mais dont l'office a finalement été installé et ouvert à Ploumilliau le 8 juin 2020.

Sur question, Me X a indiqué que l'enseigne et les vitrines de son ancien office avaient été retirées.

Le président de la Chambre Régionale de Discipline, entendu en ses observations, a rappelé les dispositions applicables en matière de publicité personnelle (arrêté du 27 mai 1982). Il a indiqué que si le notaire pouvait exposer les biens immobiliers dont la vente lui est confiée sur des panneaux prévus à cet effet implantés ailleurs qu'au siège de son office, c'est à la condition que ce soit dans la même commune.

Par conclusions du 2 juin 2020 soutenues à l'audience, le procureur général estime l'appel recevable et sollicite la confirmation de la décision critiquée.

Il relève que les multiples commentaires de Me X, décrédibilisant les instances professionnelles, n'ont pas leur place dans une discussion juridique portant sur les manquements reprochés à celui-ci et la sanction prononcée à son encontre.

S'agissant de l'enseigne lumineuse, il considère qu'elle constitue le support d'une publicité à but personnel en ce qu'elle peut laisser croire qu'un notaire est présent à cet endroit et inciter le public à s'arrêter.

Concernant les vitrines d'annonces immobilières, il soutient que cette publicité est pratiquée en dehors des conditions autorisées. Il précise qu'en utilisant les panneaux d'affichage de son ancien office, quitté en juin 2018 et au moins jusqu'au 22 juillet 2019, Me X a volontairement étendu pendant plus d'une année ses moyens de publicité personnelle et faussé les règles gouvernant la profession de notaire au détriment de ses confrères. Il en déduit qu'il a enfreint de façon délibérée le règlement national des notaires interdisant toute publicité à caractère personnelle. Il rejette la définition étroite de la publicité personnelle développée par Me X et souligne que toute publicité visant à capter une clientèle plus large par des moyens déloyaux est interdite.

Il estime la peine de censure devant la chambre assemblée proportionnée compte tenu de la précédente comparution de Me X et des avertissements non suivis d'effet qui lui ont été adressés.

Me X a précisé que la situation avait évolué depuis l'arrêté de 1982 et qu'il convenait de s'en tenir à l'esprit du règlement plutôt qu'à sa lettre.

Il a ajouté que, par arrêté du 30 avril 2020 (publié le 19 mai 2020), son retrait de la Selarl A X avait été autorisé et qu'après trente années d'exercice de la profession au cours desquelles il avait toujours respecté les institutions professionnelles, il tenait, au moment de son départ en retraite, à laver son honneur.

SUR CE :

Sur la nullité de la délibération de la chambre régionale de discipline des notaires :

Si la comparution de Me X devant la chambre régionale de discipline des notaires du ressort de la cour d'appel de Rennes a pour origine un courrier de Me Z, président de la chambre départementale des notaires des Côtes d'Armor, celui-ci n'a pas siégé au sein de la formation qui a statué sur les griefs reprochés à l'appelant.

Par ailleurs, aucun des éléments versés aux débats par Me X permet de suspecter que les membres de la chambre régionale de discipline se soient trouvés, comme il est prétendu, sous l'influence de Me Z.

Dès lors, l'impartialité alléguée de la chambre régionale de discipline n'est pas établie et la nullité de la délibération ne saurait être prononcée.

Sur les fautes reprochées à Me X :

Il est, en premier lieu, reproché à Me X une infraction à l'article 4.4.1 du règlement national. Ce texte dispose : « Toute publicité à caractère personnel est interdite au notaire ». La chambre a considéré pour condamner l'appelant que constituait une publicité à caractère personnel le fait d'avoir laissé sur l'ancien immeuble abritant l'office une enseigne lumineuse et deux vitrines d'annonces immobilières régulièrement mises à jour, nonobstant le transfert de l'office dans une commune voisine (distante de six kilomètres).

Il ressort du constat d'huissier dressé le 22 juillet 2019 à la demande du président de la chambre départementale des Côtes d'Armor et des photographies jointes que :

— un panneau électrique lumineux en plastique de forme rectangulaire, était fixé en applique du mur, à l'extérieur de la propriété au dessus du trottoir et que cette enseigne de couleur bleu foncé comportait dans un ovale doré une Marianne stylisée et à la base le mot notaire en lettres blanches,

— sur deux vitrines d'extérieur (dont les dimensions sont approximativement les suivantes : 1m x 1m et 1,2 m x 1 m), implantées à l'intérieur de la propriété de part et d'autre du portail, étaient apposées respectivement six et huit affichettes présentant des biens immobiliers vendus par l'office de Ploulec'h, deux de ces affichettes étant, au demeurant, masquées par une autre, annonçant le transfert de l'office de Ploumilliau à Ploulec'h.

Il sera, tout d'abord, observé qu'il n'est pas reproché à Me X d'avoir apposé sur l'une des vitrines une affichette faisant état du transfert de l'office, une telle pratique dont l'objet est d'informer la clientèle étant usuelle et parfaitement tolérée.

Il ne peut ensuite être sérieusement prétendu que le maintien d'une enseigne lumineuse manifestement hors d'usage, même un an après le transfert de l'office, qui ne comporte que la seule mention « notaire » à l'exclusion du nom de l'officier public ou de la structure d'exercice concernée constitue une publicité à caractère personnelle, laquelle consiste en tout

procédé, quelqu'en soit la nature, destiné à faire connaître et apprécier du public tel notaire clairement identifié ou identifiable.

Enfin, s'agissant de la présentation des biens immobiliers dont la négociation a été confiée à un notaire et de la publicité (autorisée) qu'elle suppose, la matière fait l'objet de l'article 31 du règlement national et d'un règlement spécifique pris pour son application («règles relatives à la négociation'»), approuvé par arrêté du Garde des Sceaux (27 mai 1982) et annexé au règlement national.

L'article 31 du règlement national dispose que : «Il est interdit aux notaires de faire des annonces générales de biens à vendre, à acquérir ou à louer, ainsi que de capitaux à placer ou à emprunter. Tous actes de publicité ne peuvent être faits par les notaires que s'ils en sont chargés par les clients et seulement pour les affaires dont ils s'occupent : chaque publication doit avoir pour objet une ou plusieurs affaires spéciales et déterminées. À cet effet, ils peuvent utiliser tout support publicitaire dans le respect des usages définis par la chambre dont ils dépendent. Ils respecteront au titre de cette activité les règles édictées par l'arrêté de Monsieur le garde des Sceaux, ministre de la Justice en date du 27 mai 1982 qui demeurera annexé'».

Cet arrêté prévoit :

— à l'article 3 que «l'activité de négociation s'exerce, comme les autres activités du notaire, au sein et dans les locaux de l'office'»,

— à l'article 4 que «Les notaires ont la faculté de se grouper pour mettre en commun divers moyens dans le but d'assurer à la clientèle le meilleur service en matière de négociation. Ils peuvent, notamment, centraliser dans un fichier commun destiné à leur information et à celle de leurs clients, les offres de vente ou de location pour lesquelles ils ont reçu mandat de rechercher un acquéreur ou un locataire'»,

— à l'article 5 que : «La publicité sur les biens à vendre ou à louer, peut être faite, dans le respect de l'article 31 du règlement national, soit pour un seul bien par un ou plusieurs notaires, soit pour plusieurs biens par un même notaire, soit pour plusieurs biens par plusieurs notaires sur la même annonce à la condition que chaque offre puisse être attribuée au notaire détenteur du mandat. La reproduction dans les publicités du panneau notarial est autorisée. L'affichage dans une vitrine formant devanture de boutique est interdit'».

Il résulte de ces dispositions que les notaires, sous réserve de respecter les règles déontologiques de la profession, peuvent utiliser tous supports publicitaires dans le respect des usages définis par leur chambre (en l'occurrence, il n'a pas été fait état d'usage propre à la chambre des notaires des Côtes d'Armor), sous réserve que la publicité porte sur tel ou tel bien déterminé et que l'affichage ne soit pas effectué dans une vitrine formant devanture de boutique.

Si le président de la chambre régionale de discipline a précisé que l'implantation de vitrines extérieures n'était possible, en dehors de l'immeuble abritant l'office, que dans le périmètre de la commune de son siège, cette règle ne résulte pas des textes précités ou d'un usage dont la preuve est rapportée et ne saurait justifier une sanction disciplinaire dès lors que l'affichage

effectué ne procède pas d'une volonté de démarchage et respecte l'obligation de réserve et de dignité qui s'impose aux notaires. En l'espèce, tel était bien le cas des deux vitrines litigieuses, eu égard tant à leur emplacement (à l'intérieur de la propriété, perpendiculairement à la voie publique), qu'à la nature des affichettes apposées, strictement conformes aux dispositions précitées.

Ces deux vitrines destinées à présenter des biens en vente, dont le caractère irrégulier ne peut donc être retenu dès lors qu'elles ne forment pas devanture de boutique, ne peuvent caractériser une publicité personnelle prohibée, s'agissant d'un support publicitaire entrant dans le champ défini par l'article 31 précité aux seules fins prévues par cet article.

C'est, en conséquence, à tort que la chambre régionale de discipline a considéré que Me X avait commis une infraction à l'article 4.4.1 du règlement national. De ce chef, il sera donc relaxé.

La chambre régionale de discipline a, en second lieu, retenu à l'encontre de Me X une infraction à l'article 4.1 en ce qu'en n'obtempérant pas aux demandes répétées de sa chambre départementale, il n'avait pas eu l'attitude honorable et délicate attendue d'un notaire.

Le texte précité dispose que : «Le notaire se doit d'avoir en toutes circonstances à l'égard de ses confrères un comportement conforme à la probité, à l'honneur et à la délicatesse. Les notaires se doivent mutuellement respect, conseil et assistance'».

En premier lieu, force est de constater que le dossier transmis à la cour ne comporte pas des «demandes répétées de la chambre départementale à Me X'» mais un unique courrier en date du 27 juin 2019 de Me Z, président de la chambre départementale des notaires des Côtes d'Armor qui aborde différents sujets : dossier Stalter, tarif unique fixant le coût des promesses de vente et compromis, propos calomnieux contenus dans la déclaration d'appel auprès du procureur général de la cour d'appel (sic), sommation de procéder immédiatement au retrait du panonceau et de la vitrine et information de la saisine sur les deux derniers points du syndic régional.

En second lieu, le maintien des vitrines litigieuses n'étant pas irrégulier, le fait de ne pas avoir obtempéré à leur retrait ne peut constituer une infraction à la délicatesse.

En revanche, Me X aurait dû démonter l'enseigne lumineuse dès lors que les locaux de l'office avaient été transférés, ce qu'il n'a pas fait, quand bien même le maintien de celle-ci ne constituait pas

une publicité personnelle. En s'abstenant de le faire alors que le président de sa chambre le lui avait demandé, en des termes certes peu courtois puisqu'aucun délai d'exécution n'avait été donné alors qu'il s'agissait d'une infraction mineure et que la saisine simultanée du syndic régional était annoncée, il a commis un manquement à la délicatesse qui sera, au regard des faits et du contexte du dossier, qualifié de léger.

Compte tenu de cette qualification, du démontage intervenu depuis de l'enseigne (comme des vitrines) et de la cession par Me X, retraité, de son office, il convient de dire n'y avoir lieu à sanction et de le dispenser de peine.

PAR CES MOTIFS :

Statuant par arrêt rendu publiquement et contradictoirement,

Vu les ordonnances 45-1418 du 28 juin 1945 et 45-2590 du 2 novembre 1945,

Vu les décrets 45-0117 du 19 décembre 1945 et 73-1202 du 28 décembre 1973,

Vu le règlement national du Notariat et l'arrêté du 27 mai 1982 fixant les règles relatives à la négociation,

Rejette la demande d'annulation de la décision rendue par la Chambre régionale de discipline des notaires du ressort de la Cour d'Appel de Rennes.

Relaxe Me X pour l'infraction poursuivie au visa de l'article 4.4.1 du règlement national du Notariat prohibant pour les notaires toute publicité personnelle.

Relaxe Me X pour l'infraction poursuivie au visa de l'article 4.1 du règlement national du Notariat fondée sur l'abstention de démonter les vitrines des anciens locaux de son office présentant des biens immobiliers en vente.

Confirme la décision en ce qu'elle a déclaré Me X coupable de l'infraction poursuivie au visa de l'article 4.1 du règlement national du Notariat fondée sur l'abstention de démonter l'enseigne lumineuse portant la mention «'Notaire'» de ses anciens locaux.

Prend acte de ce que cette enseigne a depuis été démontée.

Dispense Me X de peine pour cette infraction.

Laisse à chaque partie la charge des dépens par elle exposés.

LE GREFFIER LE PRÉSIDENT