

Un drôle de notaire

L'offre de 220.000 € d'Hassan pour un immeuble n'a pas été transmise à la propriétaire par le notaire. Ce bien, vendu moins cher à un Parisien, Hassan l'a racheté 475.000 €...

NANCY. « Je n'avais pas le choix, il fallait impérativement que j'achète cet immeuble. C'est pour ça que j'ai mis ce prix... ». Hassan El Kadiri est connu à Nancy. Très connu même. Patron du « Maxi-Bazar » jusqu'à il y a peu, cet homme de 41 ans, dont la boutique, sise rue Saint-Nicolas, proposait toutes sortes de produits orientaux, est au cœur d'un long, très long combat judiciaire.

« Tout a commencé en 2004. Je suis locataire de l'immeuble au rez-de-chaussée duquel se trouve mon magasin "Mazi-Bazar" depuis 1990. Au-dessus, il y a des appartements. Appartements dans lesquels nous avons même habité. La propriétaire, je lui avais souvent dit que si l'immeuble était à vendre, je serais acquéreur. Un jour, j'aprends donc que le bien est en vente. Je contacte le notaire de la propriétaire et je lui fais une proposition d'achat à hauteur de 220.000 €.

Cette proposition ferme, le notaire nancéien ne va jamais la répercuter à sa cliente, membre de l'une des familles ayant le plus important patrimoine foncier sur

l'agglomération nancéienne. Pire, il parvient à la convaincre de vendre l'immeuble à un marchand de biens parisien Pour 198.000 €. L'officier ministériel, lui, n'oublie pas de glisser, en plus des fameux frais de notaire, la commission de présentation du client (7.000 €) dans sa poche...

Le notaire condamné

« Le notaire m'a dit que sa cliente n'avait pas voulu de mon offre mais je suis certain qu'elle n'était pas au courant que mon prix était supérieur. Elle m'aurait alors vendu l'immeuble ».

Hassan prend alors langue avec le Parisien. « Je n'avais pas le choix, je devais acheter à tout prix. Ce marchand de biens allait sûrement décider de tout démolir pour reconstruire et réaliser une très belle opération financière. J'étais certain qu'il allait me mettre dehors. Et ce fonds de commerce, c'était mon outil de travail... ». Le prix, forcément, n'est plus le même. « Quand il m'a dit que c'était 475.000 €, j'ai haïkuiné. Mais je n'avais pas le choix... ». Le

client "privilegié" du notaire réalise donc une plus-value de 277.000 €...

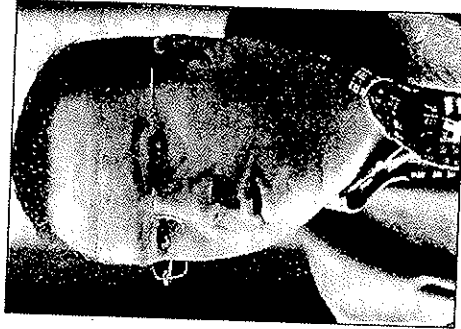
Hassan a saisi la justice pour faire reconnaître la faute de l'officier ministériel, qui, pour la petite histoire, a de nouveau empoché des frais lors de la deuxième vente...

Dans un jugement d'avril 2006, le TGI de Nancy a condamné le notaire à verser 178.000 € de dommages et intérêts au commerçant nancéien.

« C'était une juste appréciation », estime Me Renaud Bertin, son avocat. « 220.000 € retranchés à 475.000 €, cela fait 255.000 € de différence mais le tribunal a suivi la jurisprudence et a estimé que les deux offres - celles de Hassan et du marchand de biens - auraient pu aboutir à une surenchère. Cette somme de 255.000 € a donc été minorée de 30% ».

Dommages et intérêts à la baisse

La cour d'appel de Nancy, en novembre dernier, a confirmé la culpabilité du notaire. Le jugement est très explicite sur ce point : « L'offre d'achat de M. El Kadiri, si elle était



M^e Renaud Bertin: « Le notaire a privilégié ses intérêts ».

Photo Alex MARCHI

parvenue à la propriétaire, aurait été examinée avec bienveillance. Le notaire a ainsi commis une faute ».

En revanche, côté dommages et intérêts, la copie a été revue à la baisse. Et plutôt nettement... « La cour a estimé que le bien avait été surévalué à 475.000 € et n'a retenu que 300.000 € comme prix de vente. Et ce sans aucune expertise... ». Etrange. Faites le

compte : 300.000 - 220.000 = 80.000. Et 80.000 € - 30%, ce-la fait 56.000 €...

« Incompréhensible », poursuit l'avocat qui a formé un pourvoi en cassation. « Ce qui est terrible, dans cette histoire, c'est que le notaire a pris sa voiture pour aller voir la propriétaire âgée de 93 ans et qui était en maison de retraite. C'est lui qui lui a fait signer la vente avec le marchand de biens. Il avait pourtant une obligation de conseil vis-à-vis de sa cliente dont il était le conseil habituel. Mais il n'a pas transmis l'offre de mon client. Un notaire est un officier ministériel, un représentant de l'État, et là, il a privilégié ses intérêts ».

Hassan El Kadiri et son avocat envisagent de saisir la Chambre des notaires. « Avec un tel comportement, on en court des poursuites disciplinaires ». Il y a quelques années, cette même étude notariale avait vendu un terrain qui n'appartenait à son prétendu propriétaire...

Eric NICOLAS
enicolas@estrepubain.fr