

Les étranges combines des « notaires des gitans », deux frères dans le viseur de la justice

Deux frères notaires de Caen (Calvados) sont soupçonnés de diverses fraudes ayant permis la cession, partout en France, de terrains au profit de la communauté des gens du voyage.

Dans les cercles du dossier, on les affuble du surnom de « **notaires des gitans** ». Le nom de ces deux frères installés à Caen se retrouve étrangement mêlé à une importante série de transactions présumées frauduleuses, de l'Île-de-France jusqu'en Provence-Alpes-Côte d'Azur, à des centaines de kilomètres, donc, de leur office du Calvados. Leurs bureaux ont été perquisitionnés par les gendarmes de la Section de recherches, ce mardi 15 avril 2025, dans le cadre de cette affaire tentaculaire. Concrètement, la justice les soupçonne d'avoir, depuis plusieurs années, avalisé un certain nombre de « **montages juridiques pour le moins déontologiquement contestables** », permettant, le plus souvent à des membres de la communauté des gens du voyage, de devenir propriétaires de parcelles protégées au titre de l'environnement et donc inconstructibles, objets ensuite d'installations sauvages, de déboisements, de pollutions.

Il y a de cela plusieurs mois, le parquet de Caen, saisi de plusieurs plaintes, a ouvert à leur rencontre une enquête préliminaire pour « **blanchiment** ». « **Plusieurs dizaines** » de dossiers ont été saisis hier, à l'issue de la perquisition qui s'est achevée en toute fin de journée. Ils vont être minutieusement épluchés dans les prochaines semaines par les gendarmes en charge des investigations. Avant même d'avoir connaissance du volet judiciaire, *Enquêtes d'actu* s'était plongé dans les étonnantes méthodes de ces deux notaires qui exaspèrent bon nombre de maires de communes franciliennes parmi les plus rurales.

Comment résister au grignotage urbain ?

Pour bien comprendre de quoi on parle, il faut d'abord se pencher sur les mécanismes mis en place par les autorités pour préserver le foncier agricole et naturel de l'habitat sauvage et du grignotage urbain. Classé en zone inconstructible dans les plans locaux d'urbanisme (PLU), il est géré par la Société d'aménagement foncier et d'établissement rural (Safer), partenaire de plus de 15 000 collectivités en France. Elle y



Le nom de deux notaires de Caen (Calvados) ressort dans près d'une centaine de dossiers litigieux portant sur des terrains situés dans des espaces protégés. ©Renaud Vilafranca / Enquêtes d'actu

exerce le droit de préemption à la place des communes. De manière à éviter que champs, prairies ou petits bois, denrées rares dans les régions les plus urbanisées, ne tombent entre de mauvaises mains.

“ On se substitue alors à l'acquéreur, soit en proposant le même prix ou, si celui-ci est trop élevé par rapport à la moyenne du marché, en effectuant une contre-offre. Le vendeur peut accepter, saisir le tribunal pour trancher ou retirer son bien de la vente.

PIERRE MISSIoux,
DIRECTEUR DE LA SAFER
D'ÎLE-DE-FRANCE.

Ces notaires, que nous n'avons pas interrogés pour ne pas parasiter les investigations de la justice, auraient néanmoins trouvé des combines pour « **contourner** » cette contrainte du droit de préemption. À la manière d'un bon tuyau, leurs noms se refilaient même au sein de la communauté des gens du voyage, toujours en recherche de parcelles pour

se sédentariser, comme l'ont indiqué de nombreuses sources.

La propriétaire d'un terrain a l'impression de s'être fait rouler

Notre enquête a démarré à Gouvernes (Seine-et-Marne),

où l'un des deux frères adjudicateurs a acté une transaction visée depuis par une plainte. Courant 2024, une femme a été approchée par un particulier, souhaitant installer des chevaux sur une ancienne carrière équestre, parcelle de 10 000 m², cadastrée en zone naturelle, dont elle a hérité.

« **Situé en entrée de bourg, en bordure de ru, dans le périmètre des Bâtiments de France et de l'Inspection des sites, ce terrain ne vaut rien. On ne peut pas y habiter, rien y construire, juste y réaliser des activités agricoles** », souligne Nathalie Tortrat (Parti radical), maire de



Cet autre terrain de Gouvernes (Seine-et-Marne), lui aussi concerné par une transaction suspecte, sert aujourd'hui à entreposer matériaux et véhicule. ©Photo fournie à Enquêtes d'actu

Gouvernes, dont 85 % du territoire est classé en espace naturel protégé.

Le soi-disant propriétaire équin propose de louer, puis finalement de s'associer dans une société civile immobilière (SCI), où il resterait minoritaire. « **Ce terrain ne me servait à rien. Cela me permettait d'obtenir un petit apport, d'en rester propriétaire et de permettre à quelqu'un d'en faire quelque chose** », confie la quadragénaire, victime de cette affaire, à *Enquêtes d'actu*.

Tour de passe passe chez le notaire ?

Une fois devant le notaire, les choses ne se seraient pas passées comme prévu pour elle. Au moment de signer, entre en scène un deuxième homme, le premier prétextant des difficultés financières. Sur l'acte notarié, il n'est plus question de rachat de parts, mais d'une entrée de l'intéressé au capital de la SCI, pour un montant supérieur à celui injecté par la propriétaire initiale, comme on peut le lire dans la plainte contre X pour « **escroquerie** » « **recel d'escroquerie** », « **faux et usage de faux** » et « **abus de confiance** », déposée par l'Association Anticorruption (AC !), le 9 février dernier, auprès du parquet de Meaux (Seine-et-Marne).

En clair, cet homme devient majoritaire dans la SCI. Et comme vente il n'y a pas eu, la Safer n'a pas pu faire valoir son droit de préemption, d'autant plus que l'acte n'aurait pas fait l'objet de la publicité légale. Dans les faits pourtant, par son apport, le nouvel actionnaire devient bien copropriétaire. Et si son associée veut se séparer de ses parts, il serait prioritaire et échapperait ainsi à la préemption.

Ça, la quadragénaire seine-et-marnaise, qui « **ne connaît rien à l'immobilier** », ne l'a compris qu'après. « **Je ne peux même plus céder mes parts à mon fils** », déplore cette femme peut-être un peu naïve, qui menace elle aussi de saisir la justice.

« Les mairies ne veulent pas de gens du voyage chez elles »

« On ne veut pas y construire un château, juste y poser un mobile home ou un chalet », se défend P.W., le nouvel entrant dans la SCI. Issu de la communauté des gens du voyage et actuellement logé en Seine-Saint-Denis, il dit que « des amis » lui ont conseillé cet office notarial et met cette polémique sur le compte de l'antitsiganisme.

“ On ne veut pas rester sur les routes toute notre vie. Les mairies ne veulent pas de gens du voyage chez elles de toute façon. Même quand on veut acheter un terrain constructible, elles préemptent.

P.W.,
MEMBRE DE LA COMMUNAUTÉ DES GENS DU VOYAGE.

« C'est interdit d'installer ne serait-ce qu'une caravane sur cette parcelle, insiste Nathalie Tortrat. Des gens du voyage vivent depuis bien longtemps dans la commune, avant même la rédaction du PLU. Il n'a jamais été question de les chasser, ce sont des citoyens à part entière. Le problème, dans ce cas-là, c'est que la loi n'est pas respectée. »

D'autres méthodes dans le viseur de la justice

Outre cette méthode de la SCI, les deux notaires sont soupçonnés d'avoir usé d'autres ficelles encore pour s'affranchir des règles d'urbanisme. Il y aurait eu des donations hors des clous, « normalement, elles sont limitées à un certain degré de parenté », glisse un proche du dossier.

Ils ont aussi rédigé de nombreux baux emphytéotiques, c'est-à-dire de très longue durée (jusqu'à 99 ans). « Manière déguisée » pour un locataire de devenir comme propriétaire, soulignent plusieurs sources. L'usage ainsi dévoyé de ce dispositif, réservé aux agriculteurs afin d'amortir des investissements, « peut constituer une menace à la préservation » du patrimoine naturel, comme l'indique la préfecture de région dans un courriel adressé à une mairie concernée, dont *Enquêtes d'actu* a pu prendre connaissance.

Dans de nombreuses transactions, « certaines formalités ont été mal réalisées, voire pas du tout réalisées », affirme une source judiciaire.



Cette parcelle de Villevaudé (Seine-et-Marne), elle aussi passée entre les mains de ces notaires, constituait il n'y a pas si longtemps encore un espace boisé. ©Julia Gualtieri / La Marne

Jusqu'à une centaine de dossiers litigieux

D'après différentes sources, les frères notaires auraient réalisé entre « plusieurs dizaines » et « une centaine » d'opérations jugées litigieuses ces dernières années, selon ce processus de contournement du droit de préemption sur des zones protégées.

Enquêtes d'actu s'est procuré une liste établie par une administration, où figurent 27 communes franciliennes dans lesquelles auraient sévi les deux notaires caennais. « Ce genre de pratique se retrouve plutôt dans des régions où la pression foncière est importante », note Pierre Missioux, de la Safer Île-de-France. « Cela va concerner plus particulièrement les villes où il reste des terrains en espaces naturels, comme en grande banlieue parisienne », affine notre source source judiciaire.

La Seine-et-Marne est le département le plus représenté dans cette liste avec quinze communes, devant l'Essonne (six communes), les Yvelines (quatre) et le Val-d'Oise (deux).

À quelques kilomètres de Gouvernes, Villevaudé compterait ainsi quatre terrains ayant changé de main par l'intermédiaire des suspects de ce dossier. « On a écrit à la chambre des notaires en octobre, on les a harcelés. Le 4 février, ils nous ont dit qu'ils saisissaient la chambre régionale et la chambre

disciplinaire », déclare le maire, Nicolas Marceaux (sans étiquette).

Comment les mairies se défendent-elles ?

Coupes sauvages, aménagements interdits... Une de ces parcelles, un espace boisé classé, a été « dévastée », selon une source en mairie de Villevaudé. Face à des procédures en justice longues, coûteuses et à l'issue incertaine, la ville active désormais un autre levier : les astreintes administratives, un outil de pression financière qui commence à porter ses fruits. « Au bout de deux ans et 50 000 euros de dettes auprès du Trésor public, un propriétaire a capitulé et remis le terrain en état », ajoute cette source.

La commune d'Esbly, toujours en Seine-et-Marne, serait concernée par deux transactions ayant donné lieu à des installations sauvages en zone inondable.

“ À chaque crue on est très embêtés. d'un côté ils payent des impôts, de l'autre, ils sont en infraction au code de l'urbanisme. Ils ne devraient pas être là.

GHISLAIN DELVAUX (SE),
MAIRE D'ESBLY.

« Mon sujet à moi, c'est de garder des espaces naturels pour en faire des

zones d'expansion des crues et limiter l'impact des inondations, pour la protection des biens et des personnes. Au contraire, les remblais qu'ils créent imperméabilisent et accentuent le phénomène », ajoute-t-il.

Ce genre de pratiques mettraient la Seine-et-Marne « en voie de cabanisation », indiquent plusieurs élus locaux. Les habitations sommaires pousseraient comme des champignons dans les espaces naturels. « Quand vous passez par la D231 dans la forêt de Crécy, on est surpris. Ça pose la question de l'accueil des gens du voyage. Tout le monde déplore ces

installations sauvages et personne ne fait rien », abonde Daniel Chevalier (SE), maire de Villeneuve-le-Comte.

Des professionnels complices de l'urbanisation sauvage ?

Cette urbanisation anarchique ne pourrait voir le jour sans l'aide de certains professionnels, appuient encore d'autres élus. « Certains notaires et même des avocats se sont fait une spécialité d'aider la communauté des gens du voyage, parfois au détriment de celle-ci qui se retrouve prise dans des procédures

qui n'aboutissent jamais », dénonce Philippe Rouleau (Les Républicains), maire d'Herblay-sur-Seine (Val-d'Oise), également concernée par les agissements potentiellement frauduleux de ces notaires.

Une forte population sédentarisée vit dans cette commune de 31 000 habitants. L'édile, qui précise n'avoir « rien du tout » contre ceux qui s'établissent « dans les règles », observe une tendance de la part de certains à vouloir s'installer en zones naturelles plutôt que sur des parcelles constructibles, le prix au mètre carré étant en général « bien moins cher ».

Des dossiers en Normandie également

« J'ai fait sauter sept notaires en cinq ans. Dans ce genre de dossier, nous sommes malheureusement trop souvent confrontés à des élus frileux et à une Chambre des notaires pas assez réactive », analyse Marcel Claude, président d'AC !.

Le parquet de Caen a été saisi à la suite de plaintes transmises depuis près de deux ans par différents parquets franciliens, eux-mêmes sollicités par la Safer ou des élus locaux. « Normalement, un notaire réalise essentiellement des actes dans le département où il officie, et là, on en compte beaucoup établis dans d'autres régions, précise notre source judiciaire. Nos investigations vont se concentrer sur les motivations des personnes qui s'attachent leurs services. » Et chercher aussi à savoir si les deux suspects, présumés innocents, auraient pu bénéficier d'une forme de rétribution occulte.

● **Renaud Vilafranca**
(avec Julia Gualtieri)

RETROUVEZ toutes NOS ENQUÊTES

actu.fr
L'actu près de chez vous

