

---

## LA RESPONSABILITE CIVILE NOTARIALE

---

« Le notaire est l'homme de l'écrit et des contrats » (1) <sup>1</sup>. En effet, le législateur a doté le notaire d'un statut professionnel spécifique, celui « d'officier public ». A ce titre, il a le pouvoir d'authentifier les actes qu'il rédige ainsi que le devoir d'en assurer la validité et l'efficacité. De plus, cette fonction fait peser sur lui d'autres obligations professionnelles dont l'importance n'est pas négligeable, notamment quand il s'agit du devoir de conseil et d'information. L'étendue sans cesse plus grande de ses missions et devoirs implique l'importance de sa responsabilité.

Ainsi, notre étude sera axée sur les décisions jurisprudentielles, retenant ou non la responsabilité du notaire, dans les différents domaines du droit. Nous verrons, dans un premier temps, la responsabilité du notaire lorsqu'il intervient en matière de droit civil (I), puis nous envisagerons sa responsabilité quand il agit en droit des affaires (II).

### I – La responsabilité du notaire en droit civil

Abordons en premier lieu la responsabilité du notaire en droit civil. Le droit immobilier (A) et le droit de la famille (B), sont des matières pour lesquelles le notaire est un acteur essentiel, c'est ainsi que des conflits de responsabilité apparaissent souvent.

#### A – En droit immobilier

SÛRETÉS - Vérification tardive de l'état hypothécaire d'un immeuble et appréciation de la renonciation implicite des parties à l'inscription hypothécaire par le notaire

#### **Première chambre civile de la Cour de cassation, 3 mars 2011, n°10-11.494**

*Cet arrêt a retenu notre attention puisque d'une part il rappelle qu'en cas de révélation tardive de l'état hypothécaire d'un immeuble, à savoir une fois que le prêt a été exécuté et que les fonds ont été versés, le notaire engage sa responsabilité délictuelle. Et d'autre part, il exige que le notaire s'assure de la volonté non équivoque des parties à l'acte de renoncer à leur rang d'inscription hypothécaire sur un immeuble donné en garantie au créancier. A défaut de vérifications, le notaire engagera sa responsabilité délictuelle. En outre, le notaire ne peut invoquer la volonté implicite des parties à l'acte pour s'exonérer de sa responsabilité délictuelle.*

En 1991, la Caisse du Crédit Mutuel a consenti un prêt à des époux qui souhaitaient acquérir un bien immobilier moyennant l'inscription d'une hypothèque de troisième rang sur un autre immeuble acquis jadis par les époux. L'étude notariale a alors procédé au versement des fonds aux acquéreurs. Cependant, un an plus tard, le notaire associé informe par écrit la Caisse du Crédit Mutuel qu'il existe déjà une inscription de troisième rang sur ledit immeuble au profit d'un autre établissement de crédit, et ce pour un montant plus élevé. Par conséquent, cet autre établissement de crédit primera l'hypothèque de troisième rang de la Caisse du Crédit Mutuel. Cette dernière n'obtiendra qu'une hypothèque de quatrième rang. La Caisse du Crédit Mutuel

---

<sup>1</sup> *Responsabilité des notaires*, J. de Poulpiquet, éditions Dalloz, 2010 p.9

indique alors au notaire qu'elle souhaite « *maintenir le prêt tel quel* ». En outre, bénéficiant déjà d'une hypothèque de second rang sur le même immeuble, elle accepte d'être inscrite provisoirement au quatrième rang et, qu'ainsi l'autre établissement de crédit le soit au titre du troisième rang. En effet, elle considère que son hypothèque de deuxième rang venant bientôt à échéance, elle se retrouvera mécaniquement au troisième rang. Par la suite, les époux acquéreurs se trouvant en état de liquidation judiciaire pour insuffisance d'actifs et ne pouvant rembourser leur prêt, la Caisse du Crédit Mutuel a choisi d'actionner en responsabilité professionnelle la Société Civile Professionnelle de notaires.

Par arrêt de la Cour d'appel de Colmar en date du 9 octobre 2009, les juges du fond confirment le jugement de première instance en déboutant la Caisse du Crédit Mutuel de sa demande en réparation dirigée à l'encontre de la Société Civile Professionnelle de notaires. Elle considère que l'établissement de crédit avait connaissance des circonstances de la cause et que par la même ce dernier a décidé de renoncer de manière implicite à son hypothèque de troisième rang sur l'immeuble. Dès lors, il n'est donc pas fondé à se prévaloir d'un quelconque préjudice. Fort de cette décision, la Caisse du Crédit Mutuel s'est pourvue en cassation.

Par arrêt en date du 3 avril 2011, la Cour de cassation casse l'arrêt de la Cour d'appel de Colmar et renvoie l'affaire devant la Cour d'appel de Metz au visa de l'article 1382 du Code civil. En effet, la renonciation à un droit ne peut résulter que d'actes manifestant sans équivoque la volonté de renoncer. Elle considère qu'en maintenant le prêt, les juges du fond n'ont pu en déduire que la Caisse du Crédit Mutuel entendait renoncer à son rang d'inscription, étant donné que le prêt avait déjà été exécuté et que la garantie hypothécaire, provisoirement au quatrième rang, était exposée aux conséquences d'une inscription hypothécaire antérieure qui était ignorée de la Caisse du Crédit Mutuel. La responsabilité du notaire semble engagée en raison de la révélation tardive de l'état hypothécaire préexistant. En effet, **le notaire est tenu d'effectuer toutes les vérifications nécessaires afin de s'assurer de la validité et de l'efficacité de la sûreté en cause** tant que les parties à l'acte n'ont pas entendu renoncer de manière explicite à ladite sûreté.

SÛRETÉS - Diligences à accomplir par le notaire dans le cadre de refinancements de prêts immobiliers afin de désintéresser les créanciers hypothécaires antérieurement inscrits pour que le client bénéficie d'un rang de premier ordre

### **Première chambre civile de la Cour de cassation, 3 mars 2011, n°09-16.091**

*L'intérêt de cet arrêt porte sur les diligences que le notaire a à accomplir pour garantir l'efficacité d'une sûreté. En outre, le notaire doit non seulement authentifier l'acte conclu mais doit également garantir son efficacité en désintéressant les créanciers hypothécaires inscrits antérieurement sur l'immeuble et en procédant à la radiation desdites hypothèques. Il s'agit de permettre au client de bénéficier d'une hypothèque de premier rang conformément à sa volonté. Le notaire ne doit pas tenir compte de la qualité et des compétences de la personne qu'il doit conseiller, y compris s'il s'agit d'un banquier. En cas de non-respect de ces obligations, le créancier pourra invoquer au choix, soit la responsabilité contractuelle au titre du mandat exprès ou tacite, soit la responsabilité délictuelle.*

Quatre Sociétés Civiles Immobilières constituées par les époux X ont sollicité le refinancement de prêts immobiliers -qui leur avaient été préalablement consentis- auprès d'un établissement bancaire. Un notaire a été chargé de réitérer sous la forme authentique chacun de

ses prêts en prévoyant à chaque fois le cautionnement solidaire des associés et l'inscription réciproque des hypothèques sur chacun desdits immeubles. Il est à noter que les fonds remis aux époux X n'ont pas été utilisés pour désintéresser les créanciers hypothécaires inscrits antérieurement. Suite au défaut de remboursement de chacun de ses prêts, l'établissement bancaire a souhaité procéder à la saisie desdits immeubles mais ce dernier s'est rendu compte que d'autres établissements de crédit bénéficiaient d'un rang préférable au sien. L'établissement bancaire a alors assigné le notaire en réparation de ses préjudices sur le fondement de l'article 1147 et 1382 du Code civil.

La Cour d'appel d'Amiens, par arrêt en date du 9 avril 2009, n'a pas retenu la responsabilité du notaire aux motifs que l'établissement bancaire, en tant que professionnel du crédit, n'avait pas précisé au notaire qu'il devait désintéresser préalablement les créanciers déjà inscrits sur lesdits immeubles et remettre les fonds aux autres créanciers, et non aux sociétés débitrices. Dès lors, l'établissement bancaire prenait sciemment un risque qu'il devait seul supporter. Suite à cette décision, l'établissement bancaire s'est pourvu en cassation.

Par arrêt en date du 3 avril 2011, la Cour de cassation casse l'arrêt de la Cour d'appel d'Amiens au visa des articles 1147 et 1382 du Code civil et renvoie l'affaire devant la Cour d'appel de Douai. Au regard des actes versés au débat, et notamment des bons pour grosse, il apparaît évident que l'établissement bancaire entendait obtenir une hypothèque de premier rang sur trois des quatre prêts immobiliers et avait donné mission au notaire d'effectuer toutes les diligences requises afin de désintéresser les créanciers hypothécaires inscrits préalablement et de procéder à la radiation des hypothèques inscrites antérieurement. En effet, l'arrêt dans son attendu de principe, rappelle que « *le notaire est tenu de prendre toutes dispositions utiles pour assurer la validité et l'efficacité des actes auxquels il prête son concours ou qu'il a reçu mandat d'accomplir [...] Il doit, sauf s'il en est dispensé par les parties, veiller à l'accomplissement des formalités nécessaires à la mise en place des sûretés qui en garantissent l'exécution, dont, quelles que soient ses compétences personnelles, le client concerné se trouve déchargé* ». Ainsi, **la responsabilité du notaire est retenue.**

VENTE – Absence d'obligation pour le notaire de rechercher l'opportunité économique d'une opération

### **Troisième chambre civile de la Cour de cassation, 5 juillet 2011, n°09-72.368**

*La Cour de cassation réaffirme le principe selon lequel le notaire n'a pas à rechercher l'opportunité économique d'une opération dont il reçoit l'acte. Le statut particulier du notaire, représentant l'Etat et non les intérêts des parties en présence, semblerait être à l'origine de cette solution.*

En l'espèce, une SCI se porte acquéreur de biens immobiliers faisant l'objet de baux soumis au régime particulier de la loi de 1948. Une promesse synallagmatique est passée entre les parties le 28 septembre 2003, sans l'assistance du notaire, cet acte ne fait pas mention du régime spécifique auquel sont soumis les loyers, ni leur montant. Le notaire, rédacteur de l'acte définitif, ne s'intéresse donc pas à la valeur locative de ces biens, dont il ne produit pas le montant dans l'acte authentique du 20 février 2004. Il est donc fait grief au notaire, par l'acquéreur, de ne pas avoir reproduit le montant des loyers constituant un élément déterminant du consentement qui a été délivré. La SCI engage donc une action en responsabilité contre le notaire au motif qu'il aurait dû s'intéresser à la portée économique de l'acte ainsi passé.

L'interrogation légitime à laquelle ont été confrontés les juges concerne l'obligation pour le notaire de rechercher les intentions des parties à l'acte et notamment les éventuelles répercussions économiques pouvant jouer un rôle prépondérant dans le consentement délivré par ces parties.

La Cour d'appel de Paris, par un arrêt infirmatif du 10 septembre 2009, déboute la SCI et ne retient, donc, pas la responsabilité du notaire. Il est à préciser que dans cette affaire, les baux relatifs aux biens vendus étaient des baux verbaux pour lesquels le notaire pouvait rencontrer des difficultés quant à la prise de connaissance des modalités desdits contrats. En second lieu, la Cour d'appel a estimé que le notaire n'était pas tenu de l'efficacité économique des actes et qu'il devait s'en tenir aux déclarations faites par le vendeur. Le caractère erroné de ces déclarations et le préjudice économique qui en découle, pour les acquéreurs, ne lui est, donc, pas imputable.

La troisième chambre civile de la Cour de cassation, le 5 juillet 2011, retient ce raisonnement et **ne retient pas davantage la responsabilité du notaire**. Pour parvenir à cette solution, les juges tiennent compte d'éléments extrinsèques à l'acte. Il s'agit notamment de ne pas reprocher au notaire qui n'a pas assisté à la rédaction de la promesse synallagmatique de ne pas reproduire des stipulations n'y figurant pas. En effet, l'obligation de conseil et de vigilance du notaire n'implique pas une recherche approfondie des motivations économiques poussant les parties à contracter. Cette solution s'inscrit dans un raisonnement précédemment retenu par la première chambre civile de la Cour de cassation dans un arrêt du 28 mai 2009. Les juges appréciant l'étendue de l'obligation de conseil du notaire ont estimé que le notaire n'était pas tenu de mettre en garde les parties quant à l'opportunité économique d'une opération lorsqu'il ne disposait pas d'éléments nécessaires pour l'évaluer. La Cour de cassation adopte, en l'espèce, une solution analogue dans la mesure où l'affaire concerne également l'appréciation de l'opportunité économique d'une opération pour laquelle le notaire ne disposait pas de l'ensemble des données nécessaires à son appréciation, en l'occurrence la mention du montant des loyers faisait défaut. Le rejet de sa responsabilité était tant prévisible que légitime. Force est de constater que la Cour de cassation adopte une solution similaire dans l'ensemble des arrêts abordant la notion d'opportunité économique de l'opération dont l'acte notarié est l'objet. Le 12 mai 2011, deux arrêts ont été rendus par la première chambre civile de la Cour de cassation, qui retient l'absence de responsabilité du notaire n'ayant pas apprécié l'opportunité économique d'une opération, en l'occurrence il n'aurait pas fait état de l'éventuelle insolvabilité des acquéreurs (les actes en question étaient respectivement relatifs à la cession d'une exploitation agricole, d'une part, et, d'autre part, à la cession d'appartements). Le notaire n'est, donc, pas tenu d'apprécier l'opportunité économique de l'opération qui lui est soumise et pour laquelle il est chargée de rédiger l'acte, que cette opportunité économique s'apprécie à l'égard de l'acquéreur ou du vendeur. Il convient de préciser qu'une telle solution ne se limite pas au droit immobilier. En effet, les juges de la Cour de cassation ont retenu cette notion d'opportunité économique pour exclure la responsabilité d'un notaire en matière de prêt dans un arrêt du 20 janvier 2011.

VENTE - Manquement du notaire à son obligation de notifier la déclaration d'intention d'aliéner à la SAFER

### **Troisième chambre civile de la Cour de cassation, 4 octobre 2011, n°10-24008**

*Le notaire engage sa responsabilité délictuelle lorsqu'il déroge à son obligation légale, prévue à l'article R 143-4 du Code rural, de notifier la déclaration d'intention d'aliéner à la SAFER lorsque le bien objet de la vente entre dans le périmètre du droit de préemption de cette*

société.

Il convient dans un premier temps d'effectuer un rappel des faits de l'espèce. Une vente portant sur une parcelle cadastrée sur la commune de Montesson a été réalisée par acte notarié le 28 avril 2005, entre Monsieur Georges X et les consorts Z, en l'étude de Maître Y. La SAFER (société d'aménagement foncier et d'établissement rural), n'ayant pu exercer son droit de préemption à l'occasion de cette vente, engage une action en nullité de la vente. De plus, les parties au contrat engagent la responsabilité du notaire. La Cour d'appel de Versailles, dans un arrêt infirmatif du 24 juin 2010, annule l'acte de vente et condamne le notaire au versement de dommages et intérêts au vendeur et aux acquéreurs. Monsieur X ainsi que le notaire, Maître Y, se pourvoient en cassation.

La Cour de cassation rejette le pourvoi en considérant tout d'abord que la SAFER dispose bien d'une action propre pour agir en nullité de l'acte de vente passé sans purge de son droit de préemption. En l'espèce, les juges ont pu constater l'absence de notification préalable à la SAFER et que la vente a été réalisée par conséquent sans purge préalable du droit de préemption. C'est pourquoi la nullité s'impose comme une sanction justifiée.

D'autre part, en ce qui concerne la responsabilité du notaire, les juges de la Cour de cassation rappellent que **l'article R143-4 du Code rural (2)**<sup>2</sup> met à la charge du notaire une obligation légale de déclarer l'intention d'aliéner à la SAFER bénéficiaire d'un droit de préemption sur le bien objet de la vente. La Cour retient ainsi que l'absence de notification de la déclaration d'intention d'aliéner du vendeur par la notaire à la SAFER constitue « *un manquement de l'officier public et ministériel à son obligation légale engageant sa responsabilité délictuelle* ». Ainsi, on peut constater que le non-respect de cette obligation légale par le notaire fait l'objet d'une appréciation stricte par le juge, ce dernier retenant la responsabilité du notaire dès lors que le manquement est constaté. Une telle affirmation est corroborée par le fait que le notaire ne peut être exonéré de sa responsabilité par une renonciation expresse des parties à leur recours contre ce professionnel.

En outre, il convient de préciser que les acquéreurs ont aussi reproché au notaire un manquement à son devoir d'information et de conseil, en rappelant que ce devoir consiste pour le notaire à éclairer les parties sur les conséquences de leurs actes mais aussi de s'assurer de la validité et de l'efficacité des actes qu'il dresse. Cela s'inscrit dans le courant de la jurisprudence actuelle qui impose au notaire le respect des formalités afin d'assurer l'efficacité de l'acte juridique (3)<sup>3</sup>. Cela permet d'affirmer que le devoir d'information et de conseil du notaire a des contours sans cesse plus larges, permettant ainsi aux clients d'engager dans de nombreuses situations sa responsabilité.

Ainsi, pour conclure, on constate que le devoir légal du notaire en matière de notification de la déclaration d'intention d'aliéner est très important. Un manquement à ce devoir permet de **retenir sa responsabilité délictuelle**.

---

<sup>2</sup> Article R143-4 du Code Rural : Lors d'une vente (...) portant sur un fonds agricole ou un terrain à vocation agricole situé dans une zone où la SAFER est autorisée à exercer le droit de préemption, **le notaire chargé d'instrumenter est tenu**, (...), de faire connaître à ladite société la consistance du bien, sa localisation, (...).

<sup>3</sup> Par exemple : arrêt de la première chambre civile de la Cour de cassation du 27 novembre 2008 ; arrêt de la première chambre civile de la Cour de cassation du 6 octobre 2011.

B – En droit de la famille

PACS - Manquement du notaire à son devoir de conseil

**Cour d'appel de Paris, 5 avril 2011, n°09/29100**

*Le notaire manque à son devoir de conseil en n'avertissant pas les clients des formalités indispensables à la validité d'un pacte civil de solidarité (PACS), mais l'absence de lien de causalité ne permet pas de retenir sa responsabilité.*

Dans un premier temps, il convient d'effectuer un rappel sommaire des faits de l'espèce. Le 14 novembre 2007, le notaire (de la SCP X) a dressé un contrat de PACS conclu entre Monsieur Antonio Y et Mary Catherine Z. La conclusion a eu lieu à l'hôpital en raison de l'état de santé de Madame Z. Le même jour, le notaire adresse le contrat au greffe du Tribunal d'Instance pour procéder aux formalités, le greffe l'a reçu dès le lendemain. Le 16 novembre 2007, le tribunal somme les concubins de lui fournir des pièces nécessaires à l'accomplissement de la formalité de l'enregistrement. Le même jour, Madame Z décède. Le PACS n'est donc pas enregistré. La conséquence est le paiement de droits de succession sur un bien indivis que le PACS avait pour objet d'éviter.

Le Tribunal de Grande Instance, dans un jugement du 16 décembre 2009, a retenu la responsabilité de la SCP X et l'a condamnée à payer à M.Y une somme importante correspondante au montant des droits de succession payés. La SCP X interjette appel.

La Cour d'appel de Paris, dans son arrêt du 5 avril 2011, va confirmer la faute du notaire. La SCP X avance le fait qu'elle ait accompli toutes les diligences pour rendre valable le PACS, de plus elle allègue le fait qu'un article du contrat de PACS concerne la publication et notamment l'obligation qui incombe aux futurs partenaires pacsés de déposer certaines pièces au greffe du Tribunal d'Instance, ainsi ils étaient au courant des formalités à accomplir. Mais la Cour retiendra que la formulation n'était pas très claire. Ainsi, la Cour considère que **la SCP X a commis un manquement à son devoir de conseil** en n'avertissant pas complètement ses clients du fait qu'il y avait des formalités complémentaires à accomplir et des pièces supplémentaires à réunir. Cependant la Cour d'appel rejette la condamnation au paiement des droits de succession car elle relève l'absence de lien de causalité entre la faute du notaire, qui réside à son manquement au devoir de conseil, et le préjudice subi. La Cour énonce que « *ce triste concours de circonstances ne peut être imputé au notaire qui fait justement valoir que le lien de causalité entre le manquement commis et le préjudice résultant du défaut d'opposabilité du PACS à l'administration fiscale faute d'enregistrement du fait du décès n'est pas établi.* » Ainsi, cette décision semble cohérente au regard de la responsabilité délictuelle classique qui nécessite la présence d'une faute, d'un préjudice et d'un lien de causalité. En l'espèce, la faute est bien établie mais **en l'absence de lien de causalité la responsabilité du notaire n'est pas retenue**. Cependant, si l'on compare cette solution à celles prises par les juges en matière de sûretés, on constate une discordance. En effet, le notaire est tenu d'assurer l'efficacité juridique de la sûreté, ce qui signifie qu'il doit non seulement garantir la validité intrinsèque de l'acte mais il doit également procéder aux formalités nécessaires à l'opposabilité de la sûreté. Les juges font une stricte appréciation de la notion d'efficacité de la sûreté et ont pu retenir la responsabilité du notaire dès lors qu'il avait manqué à son obligation, en dehors de tout lien de causalité entre la faute et le préjudice. Ainsi, la solution en matière de PACS paraît plus clémentaire à l'égard du notaire car le seul manquement à son devoir d'assurer l'efficacité des actes qu'il établit ne suffit

pas à le déclarer responsable.

## DONATION-PARTAGE – Manquement à l'obligation de vigilance du notaire

### **Première chambre civile de la Cour de cassation, 9 juin 2011, n°07-20959**

*Le notaire engage sa responsabilité pour manquement à son obligation de vigilance lors d'une vente d'un terrain provenant d'une donation-partage.*

En l'espèce le problème portait sur la faute du notaire de n'avoir pas fait intervenir, à l'acte de vente d'un terrain venant d'une donation-partage, les différents cohéritiers afin qu'ils renoncent à l'exercice de leur action en revendication. En effet, suivant acte reçu le 6 avril 1992, par maître X notaire, la société Saint Erasme a acquis de M. Marc Y, une parcelle de terre afin de recevoir des actes de vente en l'état futur d'achèvement. Cependant la parcelle de terre vendue provenait d'une donation-partage anticipée des parents de M. Marc Y. Or le notaire a omis d'appeler à l'acte de vente les différents cohéritiers réservataires du vendeur et de s'assurer de leur renonciation anticipée à leur action en revendication ou en réduction. En conséquence, les cohéritiers n'ayant engagé aucune procédure de régularisation, l'acquéreur se retrouve confronté à une possible action en revendication dans un délai de trente ans (article 930 du Code civil). La société Saint Erasme a donc assigné le notaire en vue de rechercher sa responsabilité et d'obtenir des dommages-intérêts.

Le 5 septembre 2007 la Cour d'appel de Bastia déboute la société Saint Erasme de sa demande en retenant que le préjudice subi par celle-ci, impossibilité de donner suite au contrat de réservation de VEFA en toute sécurité juridique, n'a pas de lien direct avec la faute du notaire. La société Saint Erasme forme un pourvoi en cassation. Le 9 juin 2011 la Cour de cassation en sa première chambre civile, casse l'arrêt de la Cour d'appel de Bastia et énonce que la cause du dommage invoqué n'est pas du simplement à l'impossibilité de mener à bien les constructions et de risquer une action visant à constater la péremption du permis de construire. Le risque d'une possible action en revendication des héritiers réservataires est tout aussi dirimant et est, également, une cause du dommage. L'éventualité d'une action en revendication explique l'impossibilité pour la société de donner suite aux contrats de réservation. En effet, aucun acheteur potentiel ne prendra le risque d'acquérir un bien qui pourrait lui être repris à tout moment durant le délai trentenaire. En conséquence, la Cour de cassation condamne le notaire à indemniser la société Saint Erasme pour **faute et manquement à son obligation de vigilance**.

C'est ainsi que nous avons pu constater, à travers ces quelques arrêts, que la mise en œuvre de la responsabilité du notaire ne cesse de croître, il doit être vigilant en matière de sûretés, de vente avec droit de préemption de la SAFER. Pour autant, nous pouvons également remarquer que la mise en œuvre de sa responsabilité n'est pas automatique, certains arrêts viennent rappeler l'absence d'obligation lui incombant, notamment quant à l'opportunité économique d'une opération.

## **II – La responsabilité du notaire en droit des affaires**

Dans un second temps, nous envisagerons les récentes décisions intervenues en droit commercial (A), puis en droit fiscal (B).

PROCEDURES COLLECTIVES - Obligation de vérification des déclarations faites par un mandataire

**Première chambre civile de la Cour de cassation, 12 mai 2011, n°10-17602**

*Le notaire doit impérativement vérifier la véracité des informations lui étant transmises par un mandataire, dès lors que celles-ci peuvent affecter la validité ou l'efficacité de l'acte.*

Par acte notarié, la nue-propriété d'un immeuble appartenant à un particulier placé en liquidation judiciaire a fait l'objet d'une vente au profit d'une société. Le gérant représenté par une personne de sa famille ayant été faussement présenté au notaire rédacteur comme ne se trouvant sous le coup d'aucune procédure collective. Suite à la vente, le mandataire judiciaire invoque l'inopposabilité de ladite vente effectuée en fraude de la procédure collective ; la société acquéreur se retournant alors contre le notaire rédacteur en recherchant la responsabilité de celui-ci.

**Le notaire est-il lié par un devoir d'investigation concernant la vérification de la véracité des propos tenus devant lui ?**

La Cour d'appel d'Aix en Provence dans un arrêt du 16 février 2010 a débouté la société acquéreur de sa demande indemnitaire, et écarte la responsabilité du notaire rédacteur en estimant que d'une part le notaire n'avait aucun motif pour douter de la véracité de la situation qui lui était exposée et d'autre part la Cour estime que le dirigeant de la société acquéreur étant le frère du vendeur, celui-ci se trouvait donc à même de connaître la situation d'insolvabilité dudit vendeur. La Cour de cassation va à l'encontre de cette position en estimant que le notaire était tenu de vérifier les allégations du mandataire en vue de la vente.

La Cour retient ici d'une part qu'en principe le notaire n'engage pas sa responsabilité à défaut d'effectuer des investigations approfondies quant aux éléments qui lui sont indiqués, dès lors que celui-ci ne possède aucun élément de nature à mettre en doute la véracité des allégations formulées devant lui. Néanmoins, la Cour retient d'autre part que lorsque l'une des parties à l'acte est représentée par un mandataire, l'obligation d'investigation incombant au notaire se trouve alors renforcée concernant les éléments déterminants la validité et l'efficacité de l'acte. En effet, la haute juridiction retient en l'espèce qu'il relevait de la responsabilité de l'officier public rédacteur de l'acte, d'effectuer l'ensemble des investigations possibles en vue de confirmer la véracité des informations lui ayant été divulguées.

Cette solution se comprend aisément au regard de la qualité de mandataire de la personne divulguant ces informations, celle-ci agissant au nom du disposant. La Cour adopte ici une position plus stricte pour le notaire, celui-ci devant impérativement et de façon systématique vérifier les allégations du mandataire, dès lors que ces éléments sont de nature à affecter la validité ou l'efficacité de l'acte. Dans le cas d'espèce cette information engendrant l'inopposabilité de l'acte à la procédure collective il est donc avéré que cet élément se trouvait être déterminant quant à l'efficacité juridique dudit acte.

De plus le notaire ne peut en l'espèce se dédouaner étant donné que la situation du disposant, sous le coup d'une procédure collective, fait l'objet d'une publicité au BODACC, l'information étant de part se fait très aisée à vérifier.

On remarque cependant que dans le cas d'espèce la Cour écarte totalement la mauvaise foi avérée de parties à l'acte. En effet, la vente ayant lieu dans la sphère familiale, les parties avaient nécessairement connaissance de la situation du vendeur, or ici seule **la responsabilité du notaire est retenue**. La haute juridiction ne prend pas partie pour une éventuelle atténuation de cette responsabilité, face à une société acquéreur dirigée par le frère du disposant et ayant de ce fait conclu un acte qu'elle savait pertinemment frauduleux.

## PROCEDURES COLLECTIVES – Représentation par un administrateur provisoire

### **Troisième chambre civile de la Cour de cassation, 14 septembre 2011, n°09-70.603**

*Les juges rappellent le caractère personnel de la responsabilité du notaire qui ne peut être retenue en cas de représentation par un administrateur provisoire.*

La vente de plusieurs parcelles est réalisée et l'une d'entre elle est grevée d'une servitude de passage. L'acquéreur, Monsieur X, recherche conjointement la responsabilité des vendeurs, les époux Y, et celle de la SCP de notaires rédacteurs d'actes. D'une part, il estime que l'état d'enclave de la parcelle qui nécessite un droit de passage sur la parcelle qu'il a acquise ne lui est en aucun cas imputable puisqu'il était antérieur à l'acquisition qu'il a réalisée. Il utilise la chronologie des ventes pour écarter l'application de l'article 684 du Code civil. La parcelle subissant l'état d'enclave a fait l'objet d'une vente conclue les 17 mars 1992, alors que l'acquisition de la parcelle grevée de la servitude de passage s'est réalisée les 27 et 31 décembre 1997.

En ce qui concerne le notaire, il lui est reproché de ne pas avoir fait état de l'existence de cette servitude lors de la vente, et également, de n'avoir signalé un défaut de contenance que tardivement suite à refus d'inscription de la vente par la conservation des hypothèques. Il est à préciser, que la SCP était, en l'espèce, représentée par un administrateur provisoire, Maître E, en raison d'une décision judiciaire certainement liée à une procédure collective. Néanmoins, les époux X engagent la responsabilité de la SCP notariale pour inobservation du devoir de conseil.

La représentation d'un notaire lors d'une vente fait-elle obstacle à la recherche de sa responsabilité dans la mesure où il n'a pas rempli personnellement son devoir de conseil à l'égard des parties ?

La Cour d'appel de Basse-Terre, dans un arrêt du 29 juin 2009, rejette le raisonnement des acquéreurs et plus particulièrement ne retient pas la responsabilité de la SCP notariale. Les juges appliquent un principe fondamental qu'est celui du caractère personnel de la responsabilité. La Cour de cassation, dans son arrêt du 14 septembre 2011 fait, également, état de la difficulté qui se pose en présence d'une représentation par un administrateur provisoire. En effet, on ne peut reprocher à un notaire la mauvaise exécution ou l'inexécution de son obligation d'information et plus largement de son devoir de conseil dans la mesure où il n'a pas exécuté de son propre chef ce devoir. Cette solution doit s'apprécier à la lumière des particularités de la responsabilité du notaire. En effet, il s'agit d'une responsabilité délictuelle, et ce, lorsque le notaire agit dans le cadre de sa fonction d'officier public rédacteur d'acte. La particularité de cette responsabilité est qu'elle suppose une faute ayant engendré un préjudice. Or comment qualifier de fautif un notaire qui n'était pas matériellement en mesure de délivrer une information dans la mesure où qu'il était lui-même représenté ?

## MANDAT-Obligation du notaire d'assurer les diligences qu'il a reçu mandat d'accomplir

### **Première chambre civile de la Cour de cassation, 22 septembre 2011, n° 09-15991**

*Le notaire, lorsqu'il est tenu d'un mandat d'accomplir, doit effectuer l'ensemble des démarches nécessaires, le client fusse-t-il professionnel s'en trouvant totalement déchargé.*

Par acte authentique, une banque a octroyé au dirigeant et actionnaire d'une société, un crédit garanti par deux inscriptions hypothécaires. La société débitrice ayant été placée en liquidation judiciaire, la banque créancière engage la responsabilité du notaire rédacteur en invoquant une faute de celui-ci quant à l'absence de transmission par l'étude (domicile élu) à son profit de l'avis destiné aux créanciers bénéficiant d'une sûreté publiée. La banque ayant été privée de par ce fait de la possibilité de déclarer sa créance hypothécaire au passif de la société débitrice.

### **Le Notaire se trouve-t-il tenu d'effectuer les démarches nécessaires en vue d'assurer l'efficacité des actes qu'il rédige, et ce même lorsque son client est un professionnel ?**

La Cour d'appel de Paris, dans un arrêt du 19 mai 2009, estime que la banque créancière se trouvait être responsable de son propre préjudice pour moitié. En effet, la Cour d'appel reconnaît d'une part le caractère fautif de l'absence de transmission par l'étude notariale de la notification portant liquidation judiciaire de la société débitrice, et estime d'autre part que la banque en tant que professionnel se devait de se tenir informée de l'évolution de la situation financière de son débiteur. La Cour de cassation casse et annule en estimant que la faute incombait pleinement à l'officier ministériel, qui en tant que mandataire de l'établissement financier, se devait de veiller à l'accomplissement des démarches nécessaires.

La Cour de cassation retient en l'espèce **la seule responsabilité du notaire** en reconnaissant d'une part l'existence d'un mandat mettant à la charge de celui-ci l'exécution des diverses diligences concernant l'efficacité de l'acte. En effet, dans le cas d'espèce, l'étude notariale avait élu domicile pour recevoir les notifications concernant les inscriptions hypothécaires inscrites dans le cadre du crédit. Il lui revenait donc de part ce mandat, d'accomplir les démarches nécessaires suite aux éléments pouvant lui être transmis concernant cette inscription hypothécaire. La Cour de cassation prend ici le pas d'une décision du 19 mai 1999 où la haute juridiction écartait la responsabilité du notaire rédacteur d'un acte constitutif d'hypothèque quant au défaut de renouvellement de l'inscription. Le notaire rédacteur n'ayant reçu aucun mandat pour cette diligence en ce que la copie exécutoire et le bordereau d'inscription n'avaient été conservés par l'étude que quelques mois seulement puis remis au client. Dans le cas d'espèce par l'élection de domicile au sein de l'étude pour la réception des notifications concernant les inscriptions hypothécaires, le notaire se trouve donc lié par un mandat spécial lui imposant d'effectuer les diligences nécessaires.

La Cour précise cependant que le notaire peut se trouver dispensé de l'exécution de telles démarches, dès lors que le client le lui aurait permis, ce qui n'est pas le cas en l'espèce. La haute juridiction estime d'autre part, que le notaire ne peut se trouver décharger partiellement de sa responsabilité au motif que le client possède des compétences professionnelles lui permettant d'obtenir les éléments litigieux. Qu'ainsi la banque ne peut être reconnue fautive pour ne pas avoir surveillé l'évolution de la situation financière de son débiteur. La Cour estime donc en l'espèce que dès lors que le mandat a été octroyé à l'officier ministériel, le client se trouve

dispensé des démarches comprises dans le cadre de ce mandat, celles-ci incombant exclusivement au notaire ; la compétence professionnelle du client étant écartée.

B – En droit fiscal

### VENTE – Obligation d’information sur les incidences fiscales d’une opération

#### **Première chambre civile de la Cour de cassation, 17 mars 2011, n°07-21.316**

*Cet arrêt démontre une nouvelle fois l'exigence d'obligation de conseil et d'information du notaire envers ses clients.*

Dans cette affaire le notaire n'a pas vu sa responsabilité engagée mais l'arrêt de la Cour de cassation retient une faute et insiste sur la notion d'information et de concertation entre le notaire et son client. En l'espèce, les consorts X, vendeurs d'un domaine rural, reprochaient au notaire d'avoir notifié à la SAFER, sans les en informer, le projet de mutation de leur propriété en faisant apparaître une ventilation détaillée du prix ne figurant pas au compromis de vente signé le 25 mai 2002 et de ne pas les avoir informés des dispositions de l'article 150 D.2° du Code général des impôts qui leur auraient permis, selon eux de bénéficier d'une exonération majeure d'impôts. En conséquence les consorts X ont assigné le notaire en indemnisation de leur préjudice.

La Cour d'appel de Versailles le 14 juin 2007 déboute les consorts X de leur demande mais seulement du fait que ceux-ci ne justifiaient d'aucun préjudice dès lors que la ventilation opérée ne correspondait pas à la valeur réelle des biens vendus. Les consorts X forment un pourvoi en cassation.

La Cour de cassation, première chambre civile le 17 mars 2011 rejette le pourvoi des consorts X pour la même raison que la Cour d'appel mais reprend aussi la mise en garde opérée par la Cour d'appel envers le notaire. Le notaire est tenu d'une obligation d'attirer l'attention des vendeurs sur les incidences fiscales car il ne pouvait pas ignorer que la ventilation du prix avait des conséquences fiscales au regard de la législation sur les plus-values. Il a donc commis une faute en effectuant cette répartition sans se concerter avec les vendeurs pour vérifier si les bâtiments d'exploitation pouvaient éventuellement relever des dispositions de l'article 150 D-2° du Code général des impôts.

L'obligation de conseil paraît s'appréhender comme une exigence de résultat économique. Un conseil qui ne donnerait pas la meilleure solution au point de vue fiscal à un client emporterait la responsabilité du notaire.

### FISCALITE - Défaut d’indications sur les incidences fiscales d’une opération

#### **Première chambre civile de la Cour de cassation, 28 avril 2011, n°10-15712**

*La perte d'une chance de renoncer à une opération suffit à emporter la responsabilité du notaire.*

Afin d'apporter leur fonds artisanal en société, les époux Y s'en sont remis aux conseils d'un notaire, M. X. La SARL Auto contrôle 2000 a donc été constituée par acte du 10 décembre 1998, l'opération d'apport ayant été envisagée sous le bénéfice des articles 809-1 bis et 151 octies du Code général des impôts. Ces deux articles prévoient une fiscalité privilégiée lors de

l'apport d'une entreprise individuelle en société, à savoir, une exonération de droits d'enregistrement en cas de détention des titres pendant trois ans et un report de plus-values. Ces derniers ont cependant été remis en cause par l'administration fiscale courant 1999 et 2001.

Les époux Y ont alors assigné la SCP notariale pour manquement à son devoir de conseil sur les incidences fiscales de l'opération, sur le fondement de l'article 1382 du Code civil. La Cour d'appel d'Orléans a accueilli leur demande et condamné la SCP notariale à les indemniser dans un arrêt du 11 janvier 2011. La SCP notariale s'est pourvue en cassation, arguant l'absence de préjudice subi. Il n'est en effet pas démontré que les époux Y auraient renoncé à l'opération s'ils avaient été mieux informés des incidences fiscales. Le manquement au devoir de conseil du notaire peut-il être sanctionné lorsqu'il n'est pas certain que, mieux conseillés, ses clients auraient renoncé à l'opération litigieuse ?

La première chambre civile de la Cour de cassation, dans son arrêt du 28 avril 2011, confirme la position des juges du fond en ce que le manquement au devoir de conseil du notaire aboutit en l'espèce à la perte d'une chance pour les époux Y de renoncer à l'opération. Nonobstant l'incertitude de leurs motivations, la Cour estime que, mieux informés par le notaire, les époux Y auraient eu la faculté de renoncer à l'apport en société de leur fonds artisanal. Le préjudice subi par les époux Y réside donc dans la perte de chance de réaliser un choix éclairé. Sans avoir à se prononcer sur le lien de causalité la Cour se prononce positivement quant à la mise en cause de la responsabilité du notaire et confirme sa condamnation.

Une telle décision paraît sévère pour les notaires, quand bien même ils se rendent coupables d'un manquement à leur devoir de conseil. En effet, l'éventualité que les clients auraient tout de même réalisé l'opération s'ils avaient été informés de ses incidences fiscales semble inopérante en l'espèce. Une telle appréciation du préjudice subi se justifie par la qualité de profane des clients et par la gravité de la faute commise par le notaire dans son devoir de conseil. Toutefois, dans une hypothèse où ces mêmes clients auraient, de façon certaine, réalisé l'opération bien que mieux informés, il paraîtrait surprenant de caractériser le préjudice comme étant une perte de chance de renoncer à ladite opération. Il faut donc espérer que la jurisprudence s'en tienne aux hypothèses d'incertitude pour caractériser le préjudice de perte de chance de renoncer à l'opération. La même Cour d'appel (Orléans) nous rassure sur ce point en ce qu'elle n'a pas retenu la responsabilité du notaire dans une espèce où il était avéré que les clients auraient réalisé l'opération litigieuse bien que mieux informés (4)<sup>4</sup>.

#### FISCALITE - Obligation pour le notaire d'informer ses clients sur les principes de droit fiscal

##### **Première chambre civile de la Cour de cassation, 6 octobre 2011, n°10-23294**

*Celui qui réalise « l'affaire de sa vie » ne peut raisonnablement s'estimer victime d'un quelconque préjudice.*

L'affaire, portée pour la seconde fois devant la Cour de cassation, concernait deux sociétés ayant passé des actes de vente devant notaire. Une promesse synallagmatique de vente (ou compromis de vente) sous condition d'authentification avait, en effet, été conclue le 21 novembre 1994, par laquelle la Société Aulico s'engageait à céder des terrains à bâtir à la Société SAE. Une

---

<sup>4</sup> Cour de cassation, première chambre civile, 6 octobre 2011

partie du prix devait être payée en numéraire, l'autre par conversion en obligation d'édifier des constructions sur le terrain demeurant la propriété de la Société Aulico. Le 12 mai 1995, un acte authentique de réitération de ces accords était dressé par la SCP notariale Y. et B., assistante de la Société Aulico. Ce même jour, était dressé un acte par lequel la Société SAE vendait les locaux correspondants en l'état futur d'achèvement à la Société Aulico, laquelle était alors redevable de la TVA. Cette dernière s'était en outre engagée à rembourser à la Société SAE la TVA acquittée par celle-ci sur le coût des constructions à édifier. La Société Aulico avait ensuite cherché à obtenir la déduction de l'ensemble de la TVA réglée ou prise en charge. L'administration fiscale s'est opposée à cette double déduction, considérant le mécanisme mis en place par les parties comme une augmentation déguisée de prix et a procédé à un redressement de TVA.

Une action en responsabilité contre la SCP notariale a alors été engagée par la Société Aulico, laquelle estimait ne pas avoir été informée des incidences fiscales des opérations réalisées. Il convenait ainsi de déterminer si l'omission, par les notaires, d'informations relatives aux incidences fiscales des opérations envisagées par une société, cliente, était de nature à engager leur responsabilité sur le fondement de l'article 1382 du Code civil.

Un premier arrêt de Cour d'appel donne gain de cause à la Société Aulico et condamne la SCP notariale à lui payer une somme correspondant au redressement fiscal dont elle a fait l'objet. La première chambre civile de la Cour de cassation dans un arrêt du 19 mars 2009 casse cette première décision et renvoie les parties devant la Cour d'appel d'Orléans, qui, le 22 avril 2010, rejette la demande de la Société Aulico, estimant que la faute de la SCP n'avait causé aucun préjudice de nature fiscale à ladite société.

L'arrêt du 6 octobre 2011 rendu par la première chambre civile de la Cour de cassation retient qu'en l'absence de préjudice subi par la Société Aulico, la responsabilité de SCP notariale ne peut être engagée. En effet, bien que la Société Aulico soutienne qu'elle aurait contracté à des conditions différentes si elle avait été dûment informée de l'impossibilité de déduction de la TVA, il est avéré que le montant de TVA que la requérante ne se serait pas engagée à supporter car non déductible, aurait été reporté sur le prix de vente des locaux. Il s'ensuit que la Société Aulico n'a subi aucun préjudice et que « même mieux conseillée, [elle] n'aurait pas renoncé à l'opération qu'elle avait présentée comme « l'affaire de sa vie. » ».

Les juges de la première chambre civile de la Cour de cassation, statuant sur le moyen annexe à l'arrêt, soulignent que la SCP notariale aurait dû informer sa cliente des principes de droit fiscal « même les plus évidents ». Il n'est donc pas contesté que la SCP notariale a commis une faute dans l'exécution de sa mission professionnelle. Ce n'est que l'absence de préjudice, en l'espèce pour la demanderesse, qui vient faire obstacle à la mise en responsabilité du notaire. Ce dernier ne peut, en effet, être tenu de supporter la charge fiscale d'une opération à laquelle sa cliente n'aurait pas renoncé. On ne peut qu'approuver cette décision qui fait une application littérale des conditions générales de mise en œuvre de responsabilité.

En conclusion, on constate que la jurisprudence en matière de responsabilité notariale évolue sans cesse. Cette évolution va dans le sens d'une extension de la responsabilité des notaires, ce qui s'explique par son intervention dans des domaines de plus en plus vastes du droit, mais aussi par l'extension du domaine du devoir de conseil et d'information.

**Travail réalisé par Gwenaëlle ARMENIER, David AVIGNON, Laura BATAILLE,  
Loubna BELLAAROUSSI, Marie-Emilie BONIS, Hélène BONTE, Guillaume BOULET.**

Master II Droit Notarial - Promotion 2010-2011- Faculté de droit de Montpellier

[www.lounotari.fr](http://www.lounotari.fr)