

Zeitschrift: Revue économique franco-suisse
Herausgeber: Chambre de commerce suisse en France
Band: 70 (1990)
Heft: 4

Artikel: Responsabilité civile professionnelle des notaires
Autor: Rinck, Jean-Jacques / Musnier, J.
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-886874>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 29.03.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>

Responsabilité civile professionnelle des notaires



Jean-Jacques Rinck
Avocat à Lyon
Consultant à Genève



J. Musnier,
Notaire à Lyon,
Docteur en Droit

La qualité de délégataire de la puissance publique au service de l'acte authentique a évidemment une influence sur le statut du notaire en France, mais son intervention dans la vie juridique et économique n'est pas limitée à cette catégorie d'acte, et d'autre part, le notaire, même nommé par arrêté ministériel n'est pas un fonctionnaire.

C'est un Officier public, il est magistrat du contrat dont il garantit la sécurité, mais les structures, les moyens et les risques du service qu'il assure lui incombent en tant que professionnel libéral, véritable chef d'entreprise. **C'est l'exemple même d'un service public juridique à gestion privée.**

Dans ce cadre, les notaires ont le devoir d'éclairer les parties sur leurs droits et obligations, et de rechercher si les conditions requises pour l'efficacité de l'acte qu'ils dressent sont réunies, eu égard au but poursuivi par les parties. **C'est l'obligation de conseil.**

Toute personne qui estime avoir subi un préjudice par suite d'une faute qui aurait été commise par un notaire, agissant comme tel, a le droit d'intenter contre lui une action en responsabilité civile.

Il importe cependant que cette action ne soit pas introduite avec témérité, voire même avec légèreté, ou encore avec l'intention dominante de nuire, car toute action en responsabilité contre lui, même si elle n'aboutit pas, risque d'avoir une incidence grave sur l'honorabilité et sur la situation matérielle du notaire.

L'introduction d'une procédure abusive constitue une faute qui peut donner lieu à l'octroi de dommages et intérêts au profit du notaire, notamment lorsque l'action est téméraire, et qu'elle

comporte des accusations injustifiées contre l'honneur ou la conscience professionnelle de l'Officier public.

Conditions de l'action en responsabilité.

Les conditions de la responsabilité civile des notaires sont celles du droit commun. Il faut qu'il y ait une faute, un dommage et la relation de cause à effet entre la faute et le dommage.

En droit français, la faute constitue un des fondements de la responsabilité civile, et de nombreuses décisions de la Cour de Cassation ont rejeté l'action en responsabilité dirigée contre le notaire parce qu'il y avait absence de faute. Les seules conséquences dommageables d'un acte sont donc insuffisantes pour engager la responsabilité du notaire.

Le notaire commettra donc une faute chaque fois qu'il manquera à l'une des obligations légales mises à sa charge, mais dépassant le débat assez théorique de la responsabilité délictuelle et de la responsabilité contractuelle ou de l'obligation de moyen et de l'obligation de résultat, la jurisprudence a créé une source essentielle de mise en œuvre de la responsabilité civile professionnelle notariale avec la notion de devoir de conseil.

Le champ de cette responsabilité est vaste, puisque même si le notaire est le

spécialiste en matière successorale et du droit des personnes, il intervient aussi dans le domaine juridique, commercial et fiscal, et à l'occasion de l'accomplissement de formalités dans le cadre du mandat ou de la gestion d'affaires.

C'est ainsi qu'un notaire commet une faute en omettant de vérifier la surface financière d'un vendeur et de l'entrepreneur chargé des travaux ou si celui-ci souscrit les assurances habituelles avant de débloquer les fonds dont il était séquestre au vu des situations de chantier grossièrement falsifiées qu'il n'avait pas, même sommairement, vérifiées et sur lesquelles il n'avait aucune garantie (Cour d'Appel de Paris, 26 juin 1989).

De même, en matière de vente de débit de boissons, la responsabilité du notaire est caractérisée s'il ne vérifie pas préalablement la situation du fonds au regard de la législation en s'adressant, tant au Procureur de la République qu'à l'administration fiscale pour s'assurer qu'il ne faisait l'objet d'aucune décision de nature à limiter ou empêcher son exploitation normale, et pouvant même entraîner le retrait de la licence.

En matière de permis de construire, le notaire peut être tenu solidairement responsable avec un architecte pour réparer le préjudice subi par l'acheteur d'un terrain dont le permis de construire est devenu caduc, ayant l'obligation de renseigner ses clients avec exactitude sur la date de validité des permis de construire et, s'il existait un doute, de s'informer lui-même (Cass. Civile - Première Chambre, 12 novembre 1987).

Enfin, **le notaire est tenu au secret professionnel** d'autant plus absolu que son devoir de conseil l'oblige à interroger son partenaire, à lui demander des précisions, à procéder à des études préalables et à des investigations, afin de parer à des défaillances ou à des négligences. **Il est tenu de veiller à la conservation des actes**; il est naturellement responsable, à moins de cas de force majeure, de la disparition, de la détérioration ou de la perte des minutes qu'il doit garder en application de l'article 13 du décret n° 71-941, 26 novembre 1971.

Pour être complet, il faut également savoir que la nécessité d'assurer la sécurité de ceux qui s'adressent à un Officier public a provoqué un dépassement de la responsabilité individuelle et

l'apparition d'une responsabilité collective de la profession notariale.

Car il ne suffit pas en effet de prévoir une responsabilité personnelle très complète du notaire, il faut également que les exigences de la réparation ne se heurtent pas à l'obstacle toujours possible de l'insolvabilité du notaire responsable.

Ce sont les raisons pour lesquelles, en même temps que la jurisprudence étendait et alourdissait la responsabilité individuelle des notaires, le législateur mettait en place, progressivement, une véritable solidarité corporative qui s'appuie sur la structure et l'organisation de la profession notariale.

Cette garantie collective est instituée par le Décret du 20 mai 1955 s'appliquant au remboursement des sommes d'argent, à la restitution des titres ou valeurs quelconques reçues par les notaires, à l'occasion des actes de leur ministère et des opérations dont ils sont chargés en raison de leurs fonctions.

Cependant, la mise en jeu de la garantie collective est subordonnée à la réunion de deux séries de conditions :

- . des conditions de fond tout d'abord ;
- . et des conditions de forme ensuite.

Les conditions de fond sont au nombre de deux ; il faut que la créance soit exigible, et que le notaire soit défaillant.

Sur le plan formel, pour qu'une demande puisse être utilement opposée à la Caisse de garantie, il faut dans tous les cas, procéder à l'information de la Caisse de garantie elle-même par l'envoi d'une lettre recommandée au notaire et simultanément dans les mêmes formes au Président du Conseil d'Administration de la Caisse Régionale, et ce en application de l'article 2 du Décret du 29 février 1956.

Par ailleurs, les actions exercées contre les Caisses Régionales se prescrivent par deux ans, à compter de la défaillance du notaire, le délai de pres-

cription ne commençant à courir qu'un mois après la réception par le notaire de la lettre recommandée avec accusé de réception qui lui a été adressée et qui est demeurée sans effet.

En conclusion, toutes les responsabilités professionnelles se sont profondément modifiées. De nos jours, les individus semblent hantés par l'idée de protéger les biens et droits qu'ils ont pu acquérir. Les victimes ne sont plus résignées, et elles ne s'inclinent plus devant la fatalité. Elles exigent réparation.

Parmi les professions libérales, la profession notariale semble plus touchée que les autres par cette inflation certaine et continue de la responsabilité.

Le notariat est parmi toutes les professions celle qui paie l'un des tributs les plus lourds à l'extension contemporaine de la responsabilité civile.

LAPERRIERE

TRANSPORTS SERVICES

**240 VÉHICULES
DE TOUS TONNAGES**

AGENCES EN DOUANE

**LIAISONS RÉGULIÈRES
FRANCE-SUISSE &
PRINCIPAUX PAYS D'EUROPE**

TOUS LES JOURS

LYON
PARIS
MARSEILLE
BOURGOGNE
RHONE-ALPES
FRANCHE-COMTE

SERVICES MARITIMES & AÉRIENS

**L'EXPERIENCE
LES MOYENS
DE VOUS SATISFAIRE**

UN MAILLON
ENTRE NOS DEUX PAYS



FONDÉE EN 1919



39200	SAINTE-CLAUDE Z.I. du Plan-d'Acier B.P. 113 Tél. 84. 45. 00. 11
01102	OYONNAX CEDEX Rte de Dortan - B.P. 2010 Tél. 74. 77. 68. 77
94387	BONNEUIL-SUR-MARNE 5, route de Stains Tél. (1) 43. 39. 78. 02
69800	SAINTE-PRIEST 3, chemin du Lyonnais Tél. 78.20.69.65
39400	MOREZ 2, rue Merlin Tél. 84. 33. 10. 62
39220	LA CURE Tél. 84. 60. 00. 88 Télex 360.447
01220	DIVONNE-LES-BAINS Tél. 50. 20. 26. 44

NEW YORK	MONTRÉAL	TOKYO
----------	----------	-------

SUISSE	
1265 LA CURE (VD)	Tél. (022) 60. 14. 48
1264 CHAVANNES-DE-BOGIS (VD)	Tél. (022) 776.49.03