Image not found or type unknown

Extension jurisprudentielle de la responsabilité du notaire rédacteur d'acte

publié le **20/07/2011**, vu **9970 fois**, Auteur : Anthony BEM

Le 3 mars 2011, la première chambre civile de la cour de cassation a jugé que : « le notaire, 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, doit, sauf s'il en est dispensé expressément 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 alors déchargé. »(Cass. Civ. I, 3 mars 2011, N° de pourvoi : 0916091)

En l'espèce, quatre sociétés civiles immobilières, constituées par les consorts X ont sollicité auprès de la CBC Banque le refinancement des prêts immobiliers qui leur avaient été antérieurement consentis.

Ils ont chargé un notaire afin de rédiger l'acte authentique des offres de prêt de la banque.

Ces offres prévoyaient, chacune, outre le cautionnement solidaire des associés, l'inscription d'hypothèques sur chacun des immeubles correspondants aux fins de garantie du remboursement du crédit.

Les échéances étant restées impayées, la banque a initié des procédures de saisies immobilières.

Ces dernières ont révélé l'existence d'inscriptions hypothécaires de rang préférable à celles de la CBC Banque.

La CBC Banque a assigné le notaire en réparation de ses préjudices.

Les juges d'appel ont débouté la CBC Banque de ses prétentions considérant qu'il n'avait pas été précisé que les fonds avaient été remis au notaire à charge pour lui de désintéresser les créanciers déjà inscrits.

La cour de cassation a cassé et annulé l'arrêt d'appel considérant que les actes ne laissaient aucun doute sur l'intention de la CBC Banque de voir ses créances garanties par une hypothèque de premier rang pour trois des quatre prêts consentis, de sorte que le notaire se devait d'effectuer toutes les diligences nécessaires, y compris l'affectation des fonds qu'il avait reçus pour un montant suffisant à l'apurement des créances antérieures garanties à l'inscription des hypothèques dont il avait été chargé.

C'est dans ce contexte que la Haute Cour a posé expressément les principes selon lesquels 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, doit, sauf s'il en est dispensé expressément 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 alors déchargé.

Par ailleurs, il est intéressant de noter que la Cour de cassation a retenu une responsabilité du notaire qui peut être fondée sur le fondement des dispositions des articles 1147 et de 1382 du Code civil, autrement dit une responsabilité tant délictuelle que contractuelle, alors qu'en principe celles-ci sont alternatives.

Pour mémoire, l'article 1147 du Code civil dispose que :

"Le débiteur [d'une obligation contractuelle] *est condamné, s'il y a lieu, au paiement de dommages et intérêts soit à raison de l'inexécution de l'obligation, soit à raison du retard dans l'exécution, toutes les fois qu'il ne justifie pas que l'inexécution provient d'une cause étrangère qui ne peut lui être imputée, encore qu'il n'y ait aucune mauvaise foi de sa part".*

L'article 1382 du Code civil dispose que :

"Tout fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer".

Les clients victimes de carence ou de faute du notaire auront donc le choix des fondements légaux pour engager sa responsabilité civile aux fins d'indemnisation des préjudices subis.

Enfin, la présence du terme « *toutes dispositi o ns utiles* » étend les hypothèses de possibilité de mise en jeu de la responsabilité des notaires.

Cet arrêt est donc important quant à ses effets sur une profession aux risques étendus.

Je suis à votre disposition pour toute information ou action.

PS : Pour une recherche facile et rapide des articles rédigés sur ces thèmes, vous pouvez taper vos "mots clés" dans la barre de recherche du blog en haut à droite, au dessus de la photographie.

Anthony Bem
Avocat à la Cour
27 bd Malesherbes - 75008 Paris
Tel : 01 40 26 25 01

Email : abem@cabinetbem.com

www.cabinetbem.com

Copyright © 2026 Légavox.fr - Tous droits réservés