

Jurisprudence constante sur le caractère non subsidiaire de la responsabilité du notaire

publié le 21/12/2016, vu 2024 fois, Auteur : [Maître Caroline YADAN PESAH](#)

Quand la faute du notaire est la cause directe d'un dommage, ce dernier doit le réparer intégralement. Et ce, même dans l'hypothèse où la victime disposait d'un moyen de défense qui permettait de limiter son préjudice au cours du procès.

Quand la faute du notaire est la cause directe d'un dommage, ce dernier doit le réparer intégralement. Et ce, même dans l'hypothèse où la victime disposait d'un moyen de défense qui permettait de limiter son préjudice au cours du procès.

En l'espèce, deux parcelles de terrains sont achetées par un individu. Le notaire qui a passé l'acte n'a pas détecté, lors de la vente, qu'une des deux parcelles vendues n'appartenait pas au vendeur.

Le véritable propriétaire de la parcelle a décidé d'assigner l'acquéreur en justice : il obtient gain de cause. En effet, les juges du fond lui reconnaissent la qualité de propriétaire, et donc les droits qui y sont assortis. Le second acquéreur est expulsé et doit démolir l'ouvrage sur les parcelles achetées.

Le notaire qui avait été appelé en garantie, était déclaré responsable car il n'avait pas vérifié l'étendue des droits de propriété du vendeur.

L'affaire est passée en cassation, puis devant la cour d'appel de renvoi, la réparation imputable au notaire se limite à 10% du préjudice subi. Selon les juges du fond, l'acquéreur aurait pu évoqué l'article 555 du Code civil et mettre ainsi en avant sa qualité de constructeur de bonne foi.

La Cour de cassation décide de ne pas retenir cet argument. Par une décision en date du 22 septembre 2016 (Cass. Civ 1^e 22 septembre 2016, n° 15-13.840 FS-PB), elle affirme que « *doit être réparé par le notaire qui a failli à son devoir d'assurer l'efficacité juridique de l'acte par lui reçu, le dommage directement causé par sa faute, quand bien même la victime aurait disposé, dans le procès engagé contre elle par un tiers en conséquence de la faute professionnelle de l'officier ministériel, d'un moyen de défense de nature à limiter les effets préjudiciables de la situation dommageable* ».

Ainsi, sur le fondement de l'article 1382 du Code civil, la Haute Cour rappelle l'absence de caractère subsidiaire de la responsabilité civile des professionnels du droit.