Fausse déclaration devant un notaire. Que risque-t-on ? Qui est responsable ?

L'ordonnance du 2 novembre 1945 relative au statut du notariat définit le notaire comme un officier public établi « pour recevoir tous les actes et contrats auxquels les parties doivent ou veulent faire donner le caractère d'authenticité attaché aux actes de l'autorité publique, et pour en assurer la date, en conserver le dépôt, en délivrer des grosses et expéditions » (Ord. n° 45-2590, 2 nov. 1945).

Pour la résolution de vos problèmes relatifs de succession, nos avocats sont disposés à vous aider.
Téléphonez-nous au : 01 43 37 75 63 ou remplissez le formulaire en cliquant sur le lien

Le Notaire est titulaire d'un office qui lui est conféré à vie

par l’autorité publique et pour lequel il a le droit de présenter un successeur.

Le Notaire occupe une place très importante dans la société et avoir recours à lui est plus qu’indispensable, voire nécessaire. Certains actes ne peuvent se faire ou être passés sans l’acte notarié. Le Notaire qui est aussi un officier public est celui qui est sollicité le plus dans les affaires successorales par presque toutes les familles en France.

Ces derniers leur conseillent le plus souvent d’engager la responsabilité soit civile ou pénale en saisissant le Procureur de la République par plainte afin qu’il intervienne.

Par acte authentique reçu le 12 août 2011 par M. [D], avec la participation de M. [E] (les notaires), Mme [V] a vendu à la société civile immobilière ALT 2 deux lots d’un ensemble immobilier.

L’acte mentionnait au paragraphe « déclarations fiscales » que le bien vendu constituait la résidence principale de Mme [V] et qu’en conséquence la mutation était exonérée d’impôt sur la plus-value.

Le 11 décembre 2014, un redressement fiscal a été notifié à Mme [V] aux motifs, qu’à la date de la vente, ce bien ne constituait plus sa résidence principale.

Reprochant notamment aux notaires d’avoir mentionné dans l’acte que le bien vendu constituait sa résidence principale et que la cession était exonérée de l’impôt sur la plus-value, Mme [V] les a assignés en responsabilité et indemnisation du préjudice résultant du redressement subi.

La cour d’appel a exonéré les notaires de toute responsabilité résultant de la mention erronée dans l’acte de vente de ce que le bien vendu constituait la résidence principale de la venderesse, en considérant qu’en signant un tel acte de vente, Mme [V] était à l’origine de son propre redressement fiscal

sans qu’elle puisse imputer celui-ci à une faute du notaire, qui en la matière n’a pas de devoir de conseil absolu à sa charge, n’étant pas comptable du lieu d’établissement réel de sa cliente.

Mme [V] fait grief à l’arrêt de rejeter ses demandes, alors :

que le notaire rédacteur d’acte doit mentionner les coordonnées de ses clients dont il a eu connaissance ; qu’en l’espèce, selon les écritures des notaires, Mme [V] n’occupant pas le bien objet de la vente au jour de la cession, ils ont sollicité une attestation que cette dernière a établie, la veille de la vente, où elle a déclaré avoir été domiciliée [Adresse 5], jusqu’au 31 mars 2010, soit plus d’un an avant la vente dudit bien immobilier ;

que le notaire est tenu d’informer et d’éclairer les parties, de manière complète et circonstanciée, sur la portée et les effets, notamment quant aux incidences fiscales, de l’acte auquel il prête son concours ;

Au visa de l’article 1382, devenu 1240 du Code civil, la Cour de cassation relève qu’il résulte de ce texte que le notaire rédacteur d’acte doit mentionner les coordonnées des parties, conformément aux éléments dont il a connaissance.

La cour casse l’arrêt d’appel aux motifs qu’il résultait de ces constatations que les notaires avaient connaissance avant la vente de la fausseté de l’affirmation selon laquelle le bien constituait à cette date la résidence principale de Mme [V] (1).

I. Sur la responsabilité civile du

Notaire

Pour pouvoir être exercée, l'action dirigée contre un notaire doit obéir aux conditions classiques qui régissent la mise en œuvre de toute action en responsabilité : il faut une faute, un dommage, un lien de causalité entre la faute et le dommage.

Si bien qu'en cas d'absence de faute, les tribunaux rejettent l'action en responsabilité dirigée contre un notaire (2).

A. Pour ce qui est de la faute du Notaire

Selon la Cour de cassation, le notaire est tenu d'informer et d'éclairer les parties, de manière complète et circonstanciée, sur la portée et les effets, notamment quant aux incidences fiscales, de l'acte auquel il prête son concours. Toute faute de négligence ou d'imprudence, même très légère, est donc susceptible de mettre en œuvre la responsabilité « notariale ». Les notaires sont tenus de « toutes leurs négligences et imprudences, dans les conditions du droit commun des articles 1382 et 1383 du Code civil », devenus 1240 et 1241 (Cass. 1re civ., 8 déc. 1947 : JCP N 1948, II, 4081).

La preuve de la faute notariale se présente tout d'abord comme une illustration de la flexibilité des règles de preuve. Conformément au droit commun, la charge de la preuve repose, en principe, sur le client demandeur (CPC, art. 9. – C. civ., art. 1353 nouveau). Puis, le notaire va se défendre en établissant soit l'absence de faute soit la présence d'un élément exclusif de sa responsabilité.

La Cour de cassation considère dorénavant sur un plan général que « celui qui est légalement ou contractuellement tenu d'une obligation particulière d'information doit rapporter la preuve de l'exécution de cette obligation » (3).

Les tribunaux adoptent ainsi une véritable théorie de la « faute virtuelle » : tout acte notarié qui n'atteint pas le

but recherché fait présumer la faute du notaire, c'est-à-dire le plus souvent son défaut de compétence ou sa négligence. C'est donc à celui-ci d'établir qu'il n'a pas commis de faute s'il veut se décharger d'une éventuelle responsabilité.

Le manque de nouvelles du Notaire chargé de la succession du De cujus pourrait caractériser la preuve d'une négligence dans le traitement du dossier de la part du Notaire.

B. Quant au dommage

Un notaire ne saurait être responsable que si sa faute a causé un dommage. C'est au demandeur de rapporter la preuve du préjudice qu'il invoque (4).

Le préjudice, pour être certain, doit exister, c'est-à-dire ne pas avoir été déjà réparé dans le cadre de l'action estimatoire pour vices cachés, diligentée contre le vendeur (5).

Le préjudice futur est également un préjudice certain, lorsqu'il apparaît qu'il doit nécessairement se produire, certes dans l'avenir, mais selon des modalités qui sont déjà vérifiables.

La perte d'une chance, définie comme étant « la disparition certaine d'une éventualité favorable » est un dommage certain et actuel (6).

Dans le domaine de l'activité notariale, la perte d'une chance est souvent celle de n'avoir pu réaliser un acte à la date et aux conditions prévues (7) : perte de chance d'obtenir des avantages fiscaux).

La perte d'une chance résulte en effet très fréquemment du manquement par le notaire à son obligation de conseil et d'information.

En matière de responsabilité notariale, comme dans le droit

commun de la responsabilité, la chance perdue, pour ouvrir droit à réparation, doit être réelle et sérieuse (8) et, fût-elle minime, à tout le moins raisonnable.

Les héritiers n'ayant plus de nouvelles de la part du Notaire manque de conseils et d'informations pour la suite dans la gestion de la succession.

En outre, par ce comportement du Notaire, les héritiers pourraient craindre d'éventuelles forclusions en ce qui concernent certains délais relatifs aux déclarations successorales (Vous êtes tenu de déposer une déclaration de succession (imprimés 2705, 2705-S et 2706) dans les 6 mois à compter de la date du décès s'il intervient en France). Un délai de 12 mois est prévu pour les décès intervenus hors de France (sauf cas particulier pour Mayotte et La Réunion).

Par conséquent, un préjudice de retard pourrait être caractérisé condamnant les héritiers présomptifs au paiement d'intérêts de retard.

C. Lien de causalité

Le notaire ne peut être déclaré responsable que s'il existe une relation de cause à effet entre la faute qu'il a commise et le préjudice subi (9).

Le notaire qui omet d'informer les héritiers de la nécessité de souscrire une déclaration de succession, fut-elle provisoire, et de verser un acompte sur les droits, commet une faute en relation causale avec le dommage subi par les héritiers, condamnés au versement de pénalités de retard (Cass. 1re civ., 6 mars 1984).

On ne saurait en effet obliger les notaires à réparer n'importe quels dommages, mais seulement ceux qui découlent directement de l'omission réelle ou supposée de leurs devoirs professionnels.

La jurisprudence est, sur ce point, constante : ainsi le notaire ayant omis de vérifier l'étendue du droit de propriété du vendeur, commet une faute en relation causale directe avec le préjudice subi par l'acquéreur qui n'obtient pas l'entière propriété du terrain (10). De même, doit être vérifié le lien de causalité entre le non-respect des exigences posées par l'article R. 261-20 ancien du Code de la Construction et de l'Habitation et la restitution du prix incombant au vendeur dont l'insolvabilité était avérée (11).

Le procès en responsabilité notariale est le plus souvent engagé par les clients de l'officier public.

La prescription de droit commun est désormais de cinq ans à compter du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant de l'exercer (Code civil, article 2224, réd. L. n° 2008-561, 17 juin 2008).

II. Sur la responsabilité pénale du Notaire

A. Volet pénal

À l'opposé des infractions commises, par exemple, par des médecins, les crimes ou les délits reprochés aux notaires exigent, pour être constitués, la présence d'une faute intentionnelle. Il est question ici d'escroquerie, d'abus de confiance, de détournements de fonds, de violation du secret professionnel, de faux et d'usage de faux. Chacun de ces délits ou de ces crimes oblige à rechercher l'intention coupable.

Dès lors, pour pallier les inconvénients résultant de l'unité de la faute civile et pénale et faire échec à la primauté du criminel sur le civil, laquelle perdure pour les actions

civiles en réparation du dommage causé par l'infraction (CPP, art. 4, mod. par L. n° 2007-291, 5 mars 2007), l'existence d'une faute non intentionnelle suffit.

La responsabilité pénale du notaire peut être engagée lorsque les fonds remis ont une origine frauduleuse et qu'il en a connaissance (Cass. crim., 4 nov. 1991 : Journ. not. 1992, art. 60583, note J. de Poulpiquet).

En outre, la responsabilité pénale du notaire et celle du clerc sont susceptibles d'être engagées s'il est établi que l'acte reçu par le clerc est constitutif d'un faux en écritures authentiques sanctionné par l'article 441-4 du Code pénal.

En l'espèce, si les héritiers veulent porter plainte pour les délits évoqués ci-dessus, ils devraient prouver le caractère intentionnel du Notaire. Alors qu'en ce qui concerne le volet civil, une faute non intentionnelle suffirait pour engager la responsabilité civile du Notaire.

B. Prescription civile et prescription pénale

Lorsque la faute revêt un caractère pénal, le juge civil n'est plus lié par les délais de prescription de l'action publique : en effet, la loi n° 80-1042 du 23 décembre 1980(JO 24 déc. 1980), modifiant l'article 10 du Code de procédure pénale, a dissocié la prescription de l'action civile de celle de l'action publique.

Désormais, lorsqu'un même fait constitue à la fois une faute civile et une faute pénale, l'action civile exercée devant un tribunal civil se prescrit selon les règles du Code civil. En revanche, l'unité des prescriptions demeure, lorsque l'action en responsabilité est engagée devant une juridiction répressive.

Sources :

1. Cour de cassation, civile, Chambre civile 1, 22 septembre 2021, 19-23.506, Inédit – Légifrance (legifrance.gouv.fr)
2. https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000036090801?init=true&page=1&query=16-26.169&searchField=ALL&tab_selection=all
3. https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000007052103?init=true&page=1&query=03-10.018&searchField=ALL&tab_selection=all
4. https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000007037245?init=true&page=1&query=94-19.685&searchField=ALL&tab_selection=all
5. https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000036090791?init=true&page=1&query=16-24.383&searchField=ALL&tab_selection=all
6. https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000007047005?init=true&page=1&query=99-21.174&searchField=ALL&tab_selection=all
7. https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000028575782?init=true&page=1&query=12-29.476&searchField=ALL&tab_selection=all
8. https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000036803203?init=true&page=1&query=17-14.114+&searchField=ALL&tab_selection=all
9. https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000007029870?init=true&page=1&query=91-20.728&searchField=ALL&tab_selection=all
10. https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000007509647?init=true&page=1&query=04-18.929&searchField=ALL&tab_selection=all
11. https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000007507978?init=true&page=1&query=05-12.636&searchField=ALL&tab_selection=all