

# Perte de chance en cas de faute d'un notaire



## Qu'est-ce qu'un notaire et quelle sont ses responsabilités ?

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.

La perte d'une chance, définie comme « la disparition d'une éventualité favorable » (J.-L. Aubert, La responsabilité civile des notaires, 4e éd., Defrénois, 2002, n° 43), est fréquemment invoquée dans le domaine de la responsabilité notariale.

En ce sens, le professionnel, qui, du fait d'une carence, empêche son client de pouvoir réaliser un acte ou une opération juridique à une date ou à une condition particulière, doit indemniser ce préjudice (Civ. 1re, 10 mars 1964, Journ. not. et av. 1965, art. 47446, n° 6, obs. R. Nerson).

La jurisprudence rappelle toutefois de manière constante qu'une telle perte de chance ne sera réparable qu'à supposer que soit rapportée la preuve de la disparition « actuelle et certaine » de l'avantage visé (1).

Ainsi, a récemment été censuré l'arrêt dédommageant intégralement les acquéreurs d'un immeuble rénové, sur le fondement d'un manquement à l'obligation d'information et de conseil, sans constater qu'il était certain que, mieux informés, ceux-ci auraient pu obtenir un avantage équivalent au coût des travaux de réparation (2).

La responsabilité du Notaire pourrait être engagée civilement ou pénalement.

## **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 (3).

### **A. Pour ce qui est de la faute du Notaire**

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. 1<sup>re</sup> 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 » (4).

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 (5).

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 (6).

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 (7).

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 (8) : 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 (9) 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 concerne 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 (10).

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 (11). 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 (12).

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 perte de chance suite à la responsabilité du notaire**

La perte de chance ne constitue un préjudice réparable que si la chance perdue était sérieuse et non simplement hypothétique : pour être indemnisable, la perte de chance doit s'analyser comme la disparition certaine de la probabilité de survenance d'un événement favorable quoique, « par définition, la réalisation d'une chance ne soit jamais certaine » (13). Ainsi, selon la formule jurisprudentielle désormais consacrée, « seule constitue une perte de chance réparable la disparition actuelle et certaine d'une éventualité favorable » (14). C'est sur cette règle pourtant restrictive que la cour d'appel, sur ce point approuvé par la haute cour, s'était appuyée pour condamner le notaire à indemniser sa cliente pour la chance jugée certaine qu'il lui avait fait perdre de ne pas avoir pu contracter à des conditions plus avantageuses. Sous cet angle,

le préjudice né de la perte de chance aurait donc dû être réparé.

La première chambre civile s'y est pourtant refusée, en considération d'une autre condition à la réparation d'un tel dommage, plus rarement illustrée : « la perte de chance ne peut dépendre que d'un événement futur et incertain dont la réalisation ne peut résulter de l'attitude de la victime » (15).

En effet, dans cette hypothèse, le pouvoir d'action conservé par la victime sur la réalisation de l'événement fait disparaître l'idée d'éventualité inhérente à la notion de perte de chance. Plus simplement, si la chance n'a pas été saisie, cela revient à dire qu'elle n'a pas été vraiment perdue.

Ainsi, pour qu'une perte de chance puisse être indemnisable, encore faut-il que la victime n'ait pu remédier adéquatement à l'impossibilité de survenance de l'événement favorable escompté. Si comme en l'espèce, elle conservait un pouvoir d'agir en faveur de sa réalisation, il n'est pas possible de constater « l'interruption du processus de chance » caractéristique de ce type de préjudice.

Par exemple, il n'y a pas de perte de chance réparable de passer un concours d'entrée dans un établissement d'enseignement dès lors que les prétendues victimes n'ont pas usé de la faculté qui leur était offerte de s'y présenter trois fois (16) ; dans le même sens, un plaideur n'a pas perdu une chance d'obtenir la cassation d'un arrêt, quoique son avocat n'ait pas effectué les formalités dans les délais, dès lors qu'à la date où le client s'est rendu compte de cette inertie, il disposait encore de la possibilité de se pourvoir contre la décision litigieuse en raison de la signification, également tardive, de celle-ci (17).

Aussi bien, en matière précontractuelle, le promettant qui a

agi en sorte de faire échouer la vente ne peut ensuite raisonnablement soutenir la chance perdue par la faute de son notaire que celle-ci n'ait pas abouti (18).

Par un arrêt du 6 octobre 2021, la Cour de cassation décide que le juge ne peut refuser d'indemniser une perte de chance de ne pas subir un dommage, causé par un manquement du notaire à son devoir d'information, dont il constate l'existence, en se fondant sur le fait que seule une réparation intégrale de ce dommage lui a été demandée.

Le notaire qui n'avise pas son client des risques de résiliation du bail (en cas de non-inscription au registre du commerce et des sociétés et non-exploitation de l'activité) commet une faute qui justifie l'indemnisation d'une perte de chance évaluée à 50 % s'il ressort des faits que même sans cette faute, la résiliation aurait pu être encourue du fait du comportement négligent du client. Un partage des responsabilités s'opère alors qui présente des similarités frappantes avec le mécanisme de la faute de la victime (19).

La perte de chance doit être mesurée à la chance perdue et ne peut être égale à l'avantage qu'aurait procuré cette chance si elle s'était réalisée et ne peut être équivalente à 100 % du préjudice allégué (CA Rennes, 23 mars 2021, n° 19/07631).

## **III. 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. [https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000025565880?init=true&page=1&query=11-10.935&searchField=ALL&tab\\_selection=all](https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000025565880?init=true&page=1&query=11-10.935&searchField=ALL&tab_selection=all)
2. [https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000023222121?init=true&page=1&query=09-69.490&searchField=ALL&tab\\_selection=all](https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000023222121?init=true&page=1&query=09-69.490&searchField=ALL&tab_selection=all)
3. [https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000036090801?init=true&page=1&query=16-26.169&searchField=ALL&tab\\_selection=all](https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000036090801?init=true&page=1&query=16-26.169&searchField=ALL&tab_selection=all)
4. [https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000007052103?init=true&page=1&query=03-10.018&searchField=ALL&tab\\_selection=all](https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000007052103?init=true&page=1&query=03-10.018&searchField=ALL&tab_selection=all)
5. [https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000007037245?init=true&page=1&query=94-19.685&searchField=ALL&tab\\_selection=all](https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000007037245?init=true&page=1&query=94-19.685&searchField=ALL&tab_selection=all)
6. [https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000036090791?init=true&page=1&query=16-24.383&searchField=ALL&tab\\_selection=all](https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000036090791?init=true&page=1&query=16-24.383&searchField=ALL&tab_selection=all)
7. [https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000007047005?init=true&page=1&query=99-21.174&searchField=ALL&tab\\_selection=all](https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000007047005?init=true&page=1&query=99-21.174&searchField=ALL&tab_selection=all)
8. [https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000028575782?init=true&page=1&query=12-29.476&searchField=ALL&tab\\_selection=all](https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000028575782?init=true&page=1&query=12-29.476&searchField=ALL&tab_selection=all)
9. [https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000036803203?init=true&page=1&query=17-14.114+&searchField=ALL&tab\\_selection=all](https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000036803203?init=true&page=1&query=17-14.114+&searchField=ALL&tab_selection=all)

10. [https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000007029870?init=true&page=1&query=91-20.728&searchField=ALL&tab\\_selection=all](https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000007029870?init=true&page=1&query=91-20.728&searchField=ALL&tab_selection=all)
11. [https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000007509647?init=true&page=1&query=04-18.929&searchField=ALL&tab\\_selection=all](https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000007509647?init=true&page=1&query=04-18.929&searchField=ALL&tab_selection=all)
12. [https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000007507978?init=true&page=1&query=05-12.636&searchField=ALL&tab\\_selection=all](https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000007507978?init=true&page=1&query=05-12.636&searchField=ALL&tab_selection=all)
13. [https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000007056911?init=true&page=1&query=74-92.118&searchField=ALL&tab\\_selection=all](https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000007056911?init=true&page=1&query=74-92.118&searchField=ALL&tab_selection=all)
14. [https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000007055490?init=true&page=1&query=05-15.674&searchField=ALL&tab\\_selection=all](https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000007055490?init=true&page=1&query=05-15.674&searchField=ALL&tab_selection=all)
15. [https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000007014184?init=true&page=1&query=83-14.595&searchField=ALL&tab\\_selection=all](https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000007014184?init=true&page=1&query=83-14.595&searchField=ALL&tab_selection=all)
16. [https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000007042123?init=true&page=1&query=97-13.408&searchField=ALL&tab\\_selection=all](https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000007042123?init=true&page=1&query=97-13.408&searchField=ALL&tab_selection=all)
17. [https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000007055490?init=true&page=1&query=05-15.674&searchField=ALL&tab\\_selection=all](https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000007055490?init=true&page=1&query=05-15.674&searchField=ALL&tab_selection=all)
18. [https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000041845432?init=true&page=1&query=18-25.994&searchField=ALL&tab\\_selection=all](https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000041845432?init=true&page=1&query=18-25.994&searchField=ALL&tab_selection=all)
19. [https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000035535537?init=true&page=1&query=16-17175+&searchField=ALL&tab\\_selection=all](https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000035535537?init=true&page=1&query=16-17175+&searchField=ALL&tab_selection=all)