

# La Tribune de l'assurance

Accueil > Juridique > Jurisprudence > **L'indispensable préjudice du droit de la responsab...**

## JURISPRUDENCE

### L'indispensable préjudice du droit de la responsabilité

PAR BETUL ILER, AVOCAT À LA COUR, DOCTEUR EN DROIT, TRILLAT & ASSOCIÉS - LE 15/10/2019

Le préjudice, que le préjudice, rien que le préjudice. Dans un arrêt d'espèce, la Cour de cassation rappelle ce principe cardinal du droit de la responsabilité. En l'absence de préjudice, la faute du notaire ne permet pas, à elle seule, de justifier l'octroi d'une indemnisation.

  
Trillat & Associés



## Rappel des faits et de la procédure

Par une promesse de vente signée sous seing privé auprès d'un office notarial le 30 octobre 2012, les époux X vendent deux biens immobiliers à une SCI. Cet acte ne prévoit aucune condition suspensive relative à une obtention de prêt mais comporte, en revanche, une

clause pénale à hauteur de 10 % du prix de vente dans l'hypothèse où la vente ne pourrait être réitérée en la forme authentique, au plus tard le 28 février 2013.

Parallèlement, par une promesse de vente signée sous seing privé devant le même office notarial le 17 janvier 2013, les époux X font, à leur tour, l'acquisition d'un appartement auprès de Monsieur Y et remettent, à ce titre, un dépôt de garantie.

Cet acte ne comporte pas non plus de clause relative au financement, mais comporte une clause pénale dans l'hypothèse où la vente ne pourrait être réitérée en la forme authentique au plus tard le 15 avril 2013. La SCI n'obtient pas le financement nécessaire à l'acquisition des deux biens immobiliers des époux, privant ainsi ces derniers des fonds nécessaires pour l'acquisition de l'appartement pour lequel ils avaient eux-mêmes signé une promesse de vente.

Les époux X assignent alors Monsieur Y, l'office notarial et le notaire, aux fins de voir réduire le montant de la clause pénale et condamner ces derniers à les relever et garantir de toute condamnation. Monsieur Y sollicite, quant à lui, le paiement de la clause pénale et la condamnation du notaire à l'indemniser. L'époux X décède en cours de procédure, sa seule héritière poursuit l'instance aux côtés de l'épouse survivante.

La décision rendue par les premiers juges n'ayant pas donné satisfaction à toutes les parties, l'affaire est portée devant la cour d'appel de Paris.

## Les motifs de l'arrêt rendu par la cour d'appel de Paris

Concernant le premier litige, opposant les époux X à l'office notarial et au notaire, la cour d'appel estime que le devoir de conseil incombant au notaire n'est ici pas respecté et condamne, *in solidum*, l'office notarial et le notaire à payer à l'épouse survivante et à l'héritière de l'époux X la somme de 20 000 € au titre de dommages et intérêts.

Elle justifie cette décision par le fait que le notaire ne s'est pas assuré de la solvabilité de la SCI et n'a pas conseillé aux époux X d'inclure une condition suspensive d'obtention de prêt dans la promesse de vente. Elle précise que ces éléments auraient permis de mettre en garde les époux X de l'aléa tenant à la réitération effective de la vente consentie à la SCI.

La cour d'appel ne fait ici qu'appliquer les trois conditions classiques du droit de la responsabilité prévues par l'article 1240 du Code civil (anciennement 1382) : le préjudice, la faute et le lien de causalité entre les deux.

Les époux X ont subi un préjudice lié à la perte de chance de vendre leur bien à 290 000 €, en raison de la baisse du marché immobilier, et n'ont pu trouver un nouvel acquéreur que pour le prix de 254 000 €. En outre, ils ont subi un préjudice relatif au non-paiement de la clause pénale par la SCI, qui était insolvable.

Ces préjudices découlent directement de la faute du notaire pour les raisons suivantes :

- d'une part, il a omis de vérifier la solvabilité de la SCI, laquelle prétendait pouvoir acquérir les biens des époux X sans recourir à un emprunt, et, il a également omis de porter à la connaissance de ces derniers le défaut de provision du chèque correspondant au règlement du dépôt de garantie de la SCI ;
- d'autre part, il n'a pas mis en garde les époux X sur le risque de ne pas insérer une condition suspensive d'obtention de prêt alors qu'il savait pertinemment que ces derniers comptaient financer leur acquisition avec les fonds provenant de la vente de leurs deux biens immobiliers.

Les trois conditions pour engager la responsabilité du notaire et de son office étant réunies, c'est à juste titre que la cour d'appel a condamné ces derniers à indemniser les époux lésés. Par cette condamnation, la cour d'appel rappelle par ailleurs l'importance du devoir de conseil du notaire consistant en son obligation d'éclairer les parties sur le contenu et les effets des actes qu'ils signent.

Cette définition a été mise en place par la Cour de cassation afin de pallier la carence du législateur qui a omis de déterminer les contours des obligations du notaire.

Progressivement, la jurisprudence a renforcé la portée de ce devoir, devenue aujourd'hui générale et absolue, jusqu'à faire de ce devoir l'une des composantes principales de la responsabilité notariale et le rendre indissociable à la fonction de notaire.

Le devoir de conseil est désormais un devoir professionnel obligatoire auquel le notaire ne peut échapper sous aucun prétexte, quelle que soit la nature de son intervention et la nature de l'acte en cause. La position adoptée par la cour d'appel apparaît parfaitement légitime et en accord avec la jurisprudence unanime et immuable, depuis la fin du XIX<sup>e</sup> siècle, de la Cour de cassation.

Pas de surprise, la Cour de cassation suit le raisonnement de la cour d'appel de Paris sur ce premier litige.

Concernant le second litige, opposant Monsieur Y au notaire, la cour d'appel considère

encore une fois que ce dernier a manqué à son devoir de conseil en ne conseillant pas à Monsieur Y et aux époux X d'introduire une condition suspensive relative à la réitération de la vente des biens immobiliers de ces derniers.

Ainsi, la cour d'appel de Paris condamne l'office notarial à verser à Monsieur Y la somme de 30 000 € au titre de dommages et intérêts. Contrairement à la précédente solution adoptée par la cour d'appel, celle-ci apparaît critiquable.

Si le manquement au devoir de conseil du notaire mérite d'être sanctionné par l'allocation de dommages et intérêts, encore faut-il que ce manquement ait causé un préjudice et qu'il ne soit pas réparé.

Or, en l'espèce, le préjudice de Monsieur Y, causé par l'immobilisation de son appartement, a d'ores et déjà été réparé par le paiement de la clause pénale prévue dans la promesse de vente par les époux X. Il n'a donc plus aucun préjudice. On ne comprend donc pas pourquoi la cour d'appel alloue des dommages et intérêts alors que le préjudice de Monsieur Y n'existe plus.

On pourrait penser que la cour d'appel a souhaité sanctionner le notaire en le condamnant à des dommages et intérêts « punitifs » en raison de son manquement, mais cette pratique, très répandue dans les pays de droit anglo-saxon, est pour l'instant prohibée en droit français. La solution de la cour d'appel aurait éventuellement été justifiée si les époux avaient refusé de payer la clause pénale à Monsieur Y, mais on apprend qu'ils l'ont payée.

En l'absence de tout préjudice, la condamnation de Monsieur Y, par la cour d'appel, est en contradiction avec les termes de l'article 1240 du Code civil. A l'aune de ces éléments, il était évident que la Cour de cassation n'allait pas suivre un tel raisonnement.

## **Les motifs de l'arrêt rendu par la Cour de cassation**

La Cour de cassation n'a pas manqué de confirmer l'arrêt en ce qu'il condamne l'office notarial et le notaire à verser aux époux X la somme de 20 000 € au titre de dommages et intérêts pour manquement à son devoir de conseil.

Par cette confirmation, la Cour fait une nouvelle application du principe selon lequel le notaire rédacteur d'une promesse de vente sous seing privé a l'obligation de veiller à la protection des droits des parties signataires et que le manquement à cette obligation constitue une faute.

En effet, le fait qu'il s'agisse d'un acte sous seing privé et non d'un acte authentique, n'exonère pas le notaire de son devoir de conseil dans la mesure où ce devoir trouve son fondement non pas dans la nature de l'acte rédigé mais dans son intervention en qualité de notaire.

Ce que veut faire comprendre la Haute juridiction, c'est que le devoir de conseil est inhérent à la fonction de notaire et non à la nature de l'acte en cause. Elle estime donc que le notaire devait vérifier pour chaque promesse de vente la solvabilité des acquéreurs, leur conseiller d'intégrer une condition suspensive, leur expliquer l'intérêt d'une telle condition, et ce, même s'ils ne lui avaient rien demandé.

La position protectrice de la Cour est parfaitement compréhensible : les signataires des promesses de vente, en l'espèce, semblent être des profanes, sans expérience juridique et ne maîtrisant vraisemblablement pas la portée d'une promesse de vente.

Une solution contraire aurait été surprenante et en contradiction avec la position qu'elle adopte depuis maintenant plusieurs décennies, soit depuis la fin du XIX<sup>e</sup> siècle.

Il va de soi qu'en tant que professionnel avisé, et bien souvent en tant que seul interlocuteur des parties, il incombe au notaire d'attirer l'attention de ces dernières sur le contenu et les effets de l'acte qu'elles s'apprêtent à signer. D'ailleurs, dans des arrêts précédents, la Cour va plus loin en ce qu'elle estime que le devoir de conseil du notaire ne s'arrête pas lorsque les signataires ont des compétences ou une expérience en la matière. Le niveau de compétence ou d'expérience des parties est donc indifférent au devoir de conseil du notaire.

La Cour de cassation n'hésite pas, en revanche, à casser l'arrêt, en ce qu'il condamne l'office notarial à payer à Monsieur Y la somme de 30 000 €, en rappelant que la cour d'appel n'a pas caractérisé l'existence d'un préjudice qui subsisterait après le paiement de la clause pénale prévue par la promesse de vente signée le 17 janvier 2013.

Par cette cassation, la Cour rappelle, à bon droit, que si le manquement du notaire à ses obligations doit être sanctionné, ce manquement doit être à l'origine d'un préjudice existant ou subsistant.

Si la Haute juridiction avait suivi le raisonnement de la cour d'appel, Monsieur Y aurait vu son préjudice réparé par deux fois, ce qui aurait constitué une violation très critiquable du principe indemnitaire qui consiste à remettre une personne lésée dans l'état où elle se trouvait avant la survenance du fait dommageable, et non à l'enrichir.

## Conclusion

Par cet arrêt, la Cour de cassation réaffirme une position constante. Le droit à indemnisation découle nécessairement de la réunion de trois éléments : une faute, un préjudice ainsi qu'un lien de causalité.

Ce principe n'a logiquement pas été remis en cause par la récente réforme du droit des obligations, un régime de responsabilité centré sur la faute ne pouvant aboutir qu'à l'éclosion d'une société contentieuse.

Cet arrêt fait par ailleurs une nouvelle application de la jurisprudence de la Cour de cassation qui, depuis la fin du XIX<sup>e</sup> siècle, considère que le devoir de conseil du notaire n'est plus une simple obligation morale, telle qu'instituée initialement par la loi du 25 Ventôse an XI organisant le notariat, mais est devenu un devoir professionnel obligatoire à l'égard des clients, dont la violation engage sa responsabilité civile professionnelle.

S'il peut paraître quelque peu sévère à l'égard du corps notarial, cet arrêt s'inscrit dans une volonté protectrice de la Haute juridiction à l'égard des clients de notaires, et ce, quels que soient leurs niveaux de compétence et d'expérience.

Les juges doivent donc veiller au respect de ce devoir de conseil et sanctionner tout manquement commis par les notaires, en s'assurant cependant de l'existence, ou, du moins, de la subsistance du préjudice du client lésé.

[Cour de cassation, 1<sup>re</sup> civ. 12 septembre 2019, n° 18.12.408](#)

## A LIRE AUSSI



### JURISPRUDENCE

#### **ACPR/Elite Insurance : une sanction pour l'exemple ?**

Le régulateur français ne pouvait pas rester plus longtemps indifférent au feu qui ravage le front de l'assurance construction en libre prestation de services (LPS) en France,...

[> Lire la suite](#)

### JURISPRUDENCE

#### **La démolition d'une construction illégale doit être**



## justifiée par une atteinte grave

Par un arrêt récent, la Cour de cassation vient préciser qu'il ne suffit pas qu'une construction illégale n'ait pas été autorisée par l'assemblée générale des copropriétaires...

[> Lire la suite](#)



### JURISPRUDENCE

## De l'intérêt pour l'assuré de rédiger la désignation bénéficiaire d'une assurance vie

On enseigne toujours que le contrat d'assurance est par nature consensuel, se formant par la simple rencontre des volontés. C'est vrai sur le principe (et constant depuis Civ....

[> Lire la suite](#)

La Tribune de l'assurance Tous droits réservés