

## **L'étendue du devoir de conseil et d'information du notaire**

### **The extent of notary's duty to inform and advice**

Dr/ Laouer rim rafiaa

Laboratoire droit foncier et environnement

Faculté de droit /Université de mostaganem

rymrafiaa@hotmail.fr

| Date de soumission | Date d'acceptation final | Date de publication |
|--------------------|--------------------------|---------------------|
| 31/12/2019         | 04/05/2020               | 15/06/2020          |

#### **Résumé :**

le notaire est tenu à un devoir de conseil qui est absolu, en vertu de ce devoir , le notaire doit permettre au client de choisir, les moyens juridiques les plus appropriés pour parvenir au résultat légal désiré, le législateur algérien a consacré ce droit en l'inscrivant à l'article 12 de la loi n° 06-02. Le devoir de conseil à la différence du devoir d'authentification , ne relève pourtant d'aucune définition légale, alors jusqu'ou s'étend l'obligation d'information et de conseil du notaire ? ou se trouve les limites de ce devoir ?

**Mots clés :** obligation, notaire, étendue, conseil, information .

#### **Abstract:**

the notary is bound to duty of advice , he must allow the client to choose the most appropriate legal means to achieve the desired legal result , the Algerien legislator has include in the article 12 of law n°06-02; this study will attempt to answer the following question : how far does the notary duty to inform and advise extend?

**Key words:** duty, information, advise, notary's duty.

## **Introduction:**

La mission du notaire est décrite dans la loi n°06-02 portant organisation de la profession du notaire, comme celle d'un officier public, mandaté par l'autorité publique, chargé d'instrumenter les actes pour lesquels la loi prescrit la forme authentique et les actes auxquels les parties veulent donner cette forme<sup>1</sup>.

Le législateur assigne aux notaires une mission qui va bien au-delà d'une simple fonction d'authentification, ils ont un devoir de conseil, cependant, il n'a dans un premier temps été considéré par la doctrine que comme une simple obligation morale, ce n'est qu'à la fin du dix-neuvième siècle que la doctrine et la jurisprudence française ont progressivement affirmé le caractère légal de ce devoir, et donc le fait que les manquements au devoir de conseil sont susceptibles d'engager la responsabilité civile du notaire.

Le législateur algérien a consacré ce droit en l'inscrivant à l'article 12 de la loi n° 06-02 dans les termes suivants « le notaire doit s'assurer de la validité des actes notariés et donner conseil aux parties de manière à mettre les conventions de ces dernières en harmonie avec les lois qui doivent les régir et en assurer l'exécution.

Le notaire instruit également les parties de l'étendue de leurs obligations et de leurs droits respectifs. Il leur explique tous les effets et engagements auxquels elles se soumettent et leur indique les précautions et moyens que la loi exige ou fournit pour garantir l'exécution de leur volonté. ».

Le problème ne se pose pas pour les éléments notaires et vérifiables, mais pour ceux que le client ignore et qui peuvent peser sur sa décision s'ils sont révélés, d'autant plus que le notaire n'a pas la possibilité de s'opposer à l'opération projetée<sup>2</sup>.

Cette étude essaiera de répondre à la question suivante :

Jusqu'où s'étend l'obligation d'information et de conseil du notaire ?

La législation algérienne et française ont introduit le même texte concernant le devoir de conseil et d'information du notaire, mais la jurisprudence française est plus avancée sur ce sujet, c'est pour cela que l'étude s'appuiera sur une comparaison entre les deux législations et sur les arrêts de la cour de cassation française pour proposer des solutions aux problèmes concernant ce devoir qui se pose ou qui pourrait se poser dans l'avenir devant nos tribunaux.

L'étude est divisée en deux sections, la première constitue une étude du contenu du devoir de conseil et d'information du notaire, la seconde comporte les conditions de responsabilité du notaire, ainsi que les limites de ce devoir.

## **Section I: Le contenu du devoir de conseil et d'information du notaire**

Le notaire est soumis à un devoir de conseil qui se distingue d'une simple obligation d'information, et lui impose de guider ses clients tout en leur expliquant la portée des engagements souscrits<sup>3</sup>, il est avant tout tenu d'éclairer les parties sur les effets et la portée des actes qu'il établit. À ce titre, le notaire doit expliquer aux parties les exigences légales des

---

<sup>1</sup> Art 3. Loi n°06-02, portant organisation de la profession de notaire, du 20 février 2006, j.o. 8 mars 2006, n°14, p.13.

<sup>2</sup> Gilles Rouzet, Précis de déontologie notariale, presse universitaires de Bordeaux, 2004 p.101.

<sup>3</sup> Béatrice Parance, la confirmation très nette du caractère absolu du devoir de conseil des notaires, revue droit civil, Lamy, 2007, p.41.

actes envisagés, ainsi que les sanctions dont elles sont assorties. Cette obligation contraint le notaire à être parfaitement averti du droit positif.

Donc c'est essentiellement à l'occasion de la réception d'un acte notarié que le notaire doit son conseil et il doit le donner d'initiative et pas quand le lui demande seulement, et dès lors soulever d'office des détails auxquelles les parties n'auraient peut-être pas songé, ce qui ne s'appliquerait pas sur une simple activité de consultation<sup>1</sup>.

Le notaire est tenu d'éclairer les parties et de s'assurer de la validité et de l'efficacité des actes rédigés par lui, le devoir de conseil, devoir général d'information, oblige donc les notaires d'une part à assurer la validité des actes qu'ils reçoivent et à veiller d'autre part sur leur efficacité

### **A) Validité de l'acte :**

Le devoir de conseil du notaire a trois aspects

- Le devoir d'éclairer les parties, il s'agit de guider les parties vers l'itinéraire juridique le plus approprié, en fonction des objectifs qu'elles poursuivent et des effets de l'acte envisagé, en veillant à leur information, à la régularité et à la sécurité de l'opération.

- Le devoir d'investigation personnelle, qui consiste pour le notaire à vérifier dans certains cas les déclarations des parties, ainsi que certaines situations de droit qui conditionnent l'efficacité de l'opération.

- Le devoir de se substituer aux parties dans l'accomplissement des formalités ultérieures à la réception des actes<sup>2</sup>

l'obligation de conseil impose au notaire d'éclairer les parties, des lors, précisément par tout les éléments techniques et les contenus réglementé, donc il a une responsabilité de renseigner et d'expliquer à ses clients tout état et les limites de l'objet du contrat, son obligation s'étend à l'avertissement des vendeurs des modalités réglementaire dans lesquelles le mesurage devait être effectué, ou a exposé à ses clients l'état parasitaire demandé<sup>3</sup>.

Le notaire est juriste qui par sa fonction, ne peut ignorer les règles de droit positif, il est donc responsable lorsqu'il commet une erreur de droit ou lorsqu'il méconnaît une solution jurisprudentielle, il doit informer ses clients de ce qui est juridiquement possible et de ce qui ne l'est pas<sup>4</sup>.

Le notaire doit également connaître les solutions juridiques incertaines, le devoir de conseil n'est pas en effet supprimé par le fait des obscurités de la loi ou de l'existence d'une controverse jurisprudentielle, lorsqu'une loi nouvelle est promulguée, le notaire explique au mieux les solutions nouvelles, en attirant l'attestation de ses clients sur le risque d'une interprétation ultérieure qui pourrait être contraire à leurs intérêts<sup>5</sup>.

De même, en présence d'une incertitude jurisprudentielle, le devoir de conseil du notaire est maintenu mais son contenu est différent, le notaire n'a pas à prophétiser la

---

<sup>1</sup> Bernard dubuisson- pierre jadoul, la responsabilité civile liée à l'information et au conseil, publication de la faculté universitaire, 2000, p.148.

<sup>2</sup> Bernard dubuisson- pierre jadoul, op.cit, p.150.

<sup>3</sup> Gwenaëlle duranr-pasquier, l'évolution de l'obligation de conseil des notaires en matière de diagnostics immobiliers, revue juridique de l'ouest, 2011, n°4, p459-473.

<sup>4</sup> Catherine caillet, repertoire droit civil, dalloz, 2001, p.33.

<sup>5</sup> Catherine caillet, op.cit, p.34.

solution qui sera finalement retenu par les tribunaux , il doit seulement être au courant des difficultés juridiques existante est en avertir ses clients .

Au titre de son devoir de conseil , il a l'obligation d'attirer l'attention des parties sur l'existence de la controverse juridique et sur le caractère incertain de l'acte envisagé , il n'a pas à aller au-delà<sup>1</sup>.

Après avoir veillé à appliquer le droit positif , le notaire doit aussi vérifier les droits des parties , cette vérification se révèle importante lorsqu'elle porte sur des droits de propriété , un officier public pour assurer la validité des actes translatifs de propriété auxquels il prête son ministère, doit contrôler l'existence du droit de propriété du vendeur , cette vérification s'opère au moyen de l'examen des titres de propriété<sup>2</sup>.

Outre la vérification des droits des parties , le notaire afin d'assurer la validité de ses actes , doit aussi contrôler la réalité et la régularité des pouvoirs des représentants des parties contractantes .

La nullité d'une procuration entraîne la nullité de l'acte qu'elle permet de réaliser et donc la responsabilité du notaire rédacteur , il engage également sa responsabilité s'il se contente d'une procuration sous seing privé alors qu'il devait exiger un procuration authentique en vertu des règles de parallélisme des formes , ou bien s'il ne respecte pas scrupuleusement les termes de la procuration <sup>3</sup>.

Le notaire a une obligation de vérification, quand il dispose d'un d'échantillon de signature d'un donneur d'ordre de virement il doit rechercher la trace d'un faux en écriture , son obligation de contrôle de la véracité des signatures des actes authentiques se propage ainsi aux actes périphériques<sup>4</sup>.

L'obligation d'information et de conseil du notaire à l'égard de son client s'étend à la matière fiscale , le notaire doit informer de façon claire et précise et éclairer son client s'il est le seul rédacteur d'un acte, s'assurer que l'ensemble des parties des actes qu'il leur soumet ont bien connaissances de l'ensemble des tenants et aboutissants de ce qu'elles signent et que les informations fournies sont adaptées au contexte exact dans lequel l'acte s'inscrit. Donc le notaire doit expliquer aux parties les incidences fiscales du projet, et si le manquement étant consécutif à l'information incomplète du notaire , le fait dommageable avéré et le lien de causalité établi<sup>5</sup>.

Le notaire doit informer le client de tous les risques de l'opération , mais aussi l'orienter vers les réponses juridiques adaptées, sans jamais se laisser abuser par de fausses évidences, et imaginer que la solution à retenir connue de tous , il ne saurait s'en tenir à des généralités , et il doit fournir un conseil propre à orienter le client vers la solution la plus adaptée, ce qui implique également , lorsque l'analyse de l'acte fait apparaître un risque trop important , de déconseiller d'y recourir , le devoir de conseil est aussi un devoir de « deconseil »<sup>6</sup>.

---

<sup>1</sup> Virginie rapp-cassisneul, droit general et droit notarial, defernois,2013 , p.63.

<sup>2</sup> Catherine caillet, idem , p.34.

<sup>3</sup> Cass.1<sup>ere</sup> civ. 8 janvier 2009, Bull. civ, I, n°1.

<sup>4</sup> Cass.1<sup>re</sup> civ, 29 mai 2013, n°12-21.781, bull.civ, n°110.

<sup>5</sup> Philipe le tourneau, notaire et officiers ministériels, droit de la responsabilité et des contrats, dalloz,2018, p.324.

<sup>6</sup> Philippe brun , le devoir de conseil du notaire dans la jurisprudence de la cour de cassation, revue droit et patrimoine , janvier 2019, n° 287

Il faut toutefois relever en outre dans notre ordre juridique d'un certain nombre d'informations légales que le notaire est tenu de transmettre à ses clients sous forme de mentions que la loi lui impose d'insérer dans les actes, il doit mentionner dans les contrats de vente sur plan ou dans le contrat de réservation ; le nom du promoteur immobilier et les renseignements concernant son activité et son agrément, le nom de l'acquéreur et les renseignements concernant son identification, et son domicile les documents de référence, acte de propriété, les renseignements sur le permis de lotir, ou le permis de construire, la description de l'immeuble, sa localisation, les composantes du prix de vente, l'échéancier de paiement, et les garanties, ainsi que les modalités de paiement de la pénalité de retard<sup>1</sup>.

Puisqu'il ya ici l'obligation personnelle du notaire d'insérer ces mentions on ne parlera plus de devoir de conseil à proprement parler. Mais le manquement de cette obligation est source de responsabilité sur le plan civil, et par ailleurs, le respect de cette obligation permettra au notaire, dans une mesure à déterminer d'établir que le devoir d'information devait aux parties à été donné.

Le devoir d'information qui incombe au notaire et qui constitue une part essentielle de son devoir de conseil ne se limite pas aux prescriptions expresse du législateur, l'acquéreur d'un bien immobilier désire pouvoir faire de ce bien un certain usage, il est normal qu'il obtienne auprès du notaire des informations sur les différentes contraintes auquel l'usage de cet immeuble est soumis<sup>2</sup>.

Le notaire set tenu d'un devoir de loyauté et de conseil envers ses clients, a l'obligation de leur fournir tous les éléments d'information en sa possession susceptibles de les éclairer sur la nature de leurs engagements<sup>3</sup>.

Gagnant toujours plus de terrain, le devoir de conseil porte aussi sur l'opportunité économique des opérations, un notaire est sanctionné pour ne pas avoir appelé l'attention du cessionnaire de parts sociales sur la valeur excessive des parts cédées qui était la conséquence d'un montage juridique complexe<sup>4</sup>.

Enfin, on peut voir un dernier signe de cette extension constante du devoir de conseil du notaire dans les règles relatives a la charge de la preuve de l'exécution de cette obligation. il incomberait au client de rapporter la preuve de l'inexécution par le notaire de son devoir de conseil. Mais il ya eu des arrêts de la cour de cassation qui ont fait peser sur le notaire la preuve de la bonne exécution de son devoir de conseil, donc la jurisprudence française décide de façon constante que ce sont les professionnels tenus d'une obligation d'information qui doivent rapporter la preuve de sa bonne exécution<sup>5</sup>.

### **B) efficacité des actes:**

En suite l'obligation de conseil implique que le notaire s'assure de la validité et de l'efficacité des actes auxquels il prête son concours<sup>6</sup>.

---

<sup>1</sup> Décret exécutif n°13-431, du 18 décembre 2013, définissant les modèles types des contrats de réservation et de vente sur plans des biens immobiliers ainsi que les limites des paiement du prix du bien objet du contrat de vente sur plan et le montant de l'échéance de la pénalité de retard ainsi que les modalités de son paiement. J.O. 25 décembre 2013, n°66, p.10.

<sup>2</sup> Bernard dubuisson- pierre jadoul, op.cit, p.154.

<sup>3</sup> Gilles rouzet, op.cit, p.101.

<sup>4</sup> Cass.1<sup>re</sup> civ, 3 février 1994, n°92-16.159, bull.civ.I, n°260.

<sup>5</sup> Béatrice parance, op.cit, p.44.

<sup>6</sup> J. de polpiquet, devoir de conseil du notaire, C.civil, fasc, 420-30, 2006.

En tant que rédacteur de l'acte , le notaire doit prendre toutes les dispositions utiles pour en assurer l'efficacité , notamment en ce qui concerne sa validité et sa conformité avec la volonté des parties, et le devoir de conseil du notaire ne doit pas le conduire à refuser de prêter son ministère à la convention envisagée par les parties , à moins que l'acte qui lui est soumis ne soit contraire aux lois et règlements en vigueur<sup>1</sup>.

Mais au –delà de l'information portant directement sur les règles légales, le devoir de conseil du notaire s'étend jusqu'à l'opportunité des actes souhaités par les parties , les conséquences fiscales des actes passés entrent dans ce jugement d'opportunité. En effet il se peut que certain montages juridiques soient préférable a d'autres afin d'alléger la charge fiscale des parties , donc le notaire est tenu d'informer et d'éclairer les parties sur la portée et les effets , notamment quant aux incidences fiscales, ainsi que sur les risques de l'acte auquel il prête son concours , et , le cas échéant , de leur déconseiller , sans que leurs compétences personnelles ni la présence d'un conseiller à leur coté ne le dispensent de son devoir de conseil, que cette obligation doit prendre en considération les mobiles des parties, extérieurs a l'actes , lorsque le notaire en a eu précisément connaissance<sup>2</sup>, ce qui renforce le devoir de conseil du notaire en étendant son champ d'application jusqu'aux considérations fiscales qui animent les parties , même si celles-ci ne sont pas intrinsèques à l'actes juridique et ne sont que la motivation des parties<sup>3</sup>.

La cour de cassation française a rendu un arrêt qui illustre concrètement l'obligation d'information et de conseil du notaire en matière fiscale, ce dernier doit être très prudent et s'assurer du caractère précis des informations et conseils qu'il donne à son client en cas de déclarations fiscales erronées de la part de ce dernier, car la responsabilité du notaire peut être engagée lorsque sont client subit le cout d'un redressement fiscal dont le fait générateur découle de ses conseils<sup>4</sup>.

En matière fiscale, plus que dans toute autre matière , le notaire veillera a bien se ménager la preuve de ce qu'il a bien et complètement exercé son devoir de conseil<sup>5</sup>.

Le notaire doit veiller particulièrement à la bonne information des parties sur les conséquences de leurs désirs et se ménager par la régularisation d'une reconnaissance d'avis donnés , la preuve du bon respect de son devoir <sup>6</sup>.

Le notaire doit s'assurer des l'efficacité des actes qu'il reçoit , il doit par conséquent découvrir la volonté des parties contractants, afin que leur convention produise les effets recherchés , un acte efficace est un acte qui correspond à la volonté des contractants<sup>7</sup>.

Sa responsabilité peut être engagée lorsqu'il accepte de recevoir un acte en réalité peu utile , mais développant de lourdes conséquences fiscales.

D'une façon générale , le devoir de conseil porte également sur l'opportunité des actes , ainsi lorsqu'un notaire connaît la situation financière catastrophique de personnes désireuse d'emprunter, il doit en informer les prêteurs éventuels et leurs déconseiller

---

<sup>1</sup> Art 15 de la loi n°06-02 portant organisation de la profession de notaire.

<sup>2</sup> Hubert groutel, responsabilité civile et assurance, litec, 2006, p.58.

<sup>3</sup> Béatrice parance, op.cit, p.44.

<sup>4</sup> Cass.1<sup>re</sup>, 20 decembre 2017, n°16-13.076.(www.legifrance.fr consulté le : 25/12/2019).

<sup>5</sup> Philipe le tourneau, op.cit, p.324.

<sup>6</sup> Le lamy doit immobilier, 2011, p.413.

<sup>7</sup> Catherine caillet, op.cit, p.35.

l'opération , ce faisant , il ne trahit pas son obligation au secret professionnel car il ne s'agit pas de confidences reçues à l'occasion d'un actes mais de faits notoires et vérifiables <sup>1</sup>.

De même , le notaire qui connaît l'existence d'un bail commet une faute en ne signalant pas cette situation à l'acheteur de l'immeuble .

Donc le notaire doit porter à la connaissance de ses clients tous les éléments de fait ou de droit dont il a connaissance et qui peuvent avoir des répercussions sur l'opportunité de l'opération juridique .

Un conseil impartial , c'est le moins que l'on puisse attendre de l'officier public ,le conseil prodigué doit être un conseil avisé, il ya plus qu'un truisme dans cet adjectif, l'information et la mise en garde délivrées par le notaire doivent s'appuyer sur une parfaite connaissance du droit positif , et emporte une dimension prospective , c'est le gage d'une efficacité du conseil donné qui est exigée , le notaire est tenu d'une obligation de conseil et de mise en garde envers les parties afin que les droits et obligations réciproquement contractés par elles répondent aux finalités relevées de leur engagement et soient assortis des stipulations propres à leur conférer leur efficacité<sup>2</sup>.

## **Section II: La responsabilité du notaire**

Conformément au droit commun de la responsabilité civile , trois conditions sont nécessaires pour mettre en œuvre la responsabilité du notaire , il faut une faute, un préjudice et un lien de causalité entre la faute et le préjudice, ensuite se pose la question de savoir quelles sont les limites du devoir de conseil et d'information du notaire.

### **A) Condition de l'action en responsabilité:**

La faute : la faute notariale s'apprécie par référence aux devoir professionnel du notaire , le notaire est fautif s'il méconnaît ses obligations , donc , la faute réside dans la méconnaissance d'une obligation <sup>3</sup>.

Se pose maintenant la question de la décharge de responsabilité, preuve écrite aménagée par avale , de la dation du conseil du notaire , la décharge de responsabilité n'a rien a voir avec une clause exonératoire de responsabilité , en matière de responsabilité notariale est une responsabilité de nature délictuelle , les clauses exonératoires de responsabilité sont interdites et illicites, les décharges de responsabilité constituent par conséquent une appellation impropre pour la preuve du conseil donné<sup>4</sup>.

Généralement, la preuve de l'exécution du devoir de conseil est établis dans un acte sous seing privé distincts signé par les clients . le document porte témoignage du conseil donné doit être rédigé de façon précise et détaillé , car les notaires ne peuvent se décharger de leurs devoirs professionnels, l'écrit doit être explicite et mentionner en termes claires la teneur du conseil donné.

Il est rare que la preuve de la dation de conseil soit contenue dans l'acte lui-même, car une telle pratique est dangereuse à un double titre , sa validité pourrait être remise en cause car elle serait en opposition avec l'article 19 de la loi n°06-02 02 portant organisation de la

---

<sup>1</sup> J de polpiquet, jurisclesseur civil, fasc 420, n°530.

<sup>2</sup> Philipe brun, op.cit, n° 287.

<sup>3</sup> Catherine caillet , op.cit, p.26.

<sup>4</sup>V.G viney, traité de droit civil , les obligations, la responsabilité, LGDJ, 1982, p.278.

profession du notaire interdisant aux notaires d'être parties ou intéressés dans un acte qu'ils reçoivent , or le notaire est intéressé par la constitution d'une preuve en sa faveur.

Afin d'être une preuve incontestable du conseil donné , la convention établissant l'exécution par le notaire de son obligation de conseil doit déterminer avec exactitude le client signataire , les circonstances qui suscitent le conseil , le conseil explicite et détaillé prodigué par le notaire , il est souhaitable d'indiquer que, en dépit des avertissements circonstanciés donnés par le notaire , le client a entendu persévérer dans sa décision de passer outre et qu'il a voulu la prendre a sa charge les risques résultant de cette décision<sup>1</sup> .

Le préjudice : sans préjudice il n ya pas de responsabilité du notaire , conformément au droit commun , un notaire est responsable si sa faute à provoqué un dommage.

Le dommage doit être certain et actuel , c'est-a-dire d'ores et déjà constitué , un préjudice futur est également un préjudice certain lorsqu'il apparait qu'il doit nécessairement se produire dans l'avenir selon les modalités qui sont déjà vérifiable , mais le dommage simplement éventuel n'ouvre pas droit à réparation .

La perte d'une chance , définie comme la disparition d'une éventualité favorable intervient dans la responsabilité notariale , il s'agit , par exemple de la perte d'une chance de pouvoir réaliser un acte ou une opération juridique à la date et aux conditions prévues<sup>2</sup> .

Dans l'hypothèse de l'indemnisation d'une chance perdue, la réparation du dommage n'est pas en principe intégrale car les tribunaux tiennent compte, pour fixe le montant de dommages intérêts , de l'aléa qui affecte la réalisation de la chance perdue.

Lien de causalité : un notaire ne peut être responsable s'il ya un lien de causalité entre la faute qu'il a commise et le préjudice subi , l'absence de cette relation est souvent invoquée comme un moyen de défense , un notaire n'est pas responsable quand le dommage n'est pas du à sa faute ou lorsque le dommage se serait réalisé , même s'il n'avait commis aucune faute la responsabilité n'est engagée que sur la preuve de cette relation de causalité .

Et si le dommage est le résultat d'un concours de fautes, commises par le notaire et les tiers d'autres conseillers du client ou fautes commises par la victime elle-même , la jurisprudence française opère un partage des responsabilité entre le notaire et les tiers dont la faute a concouru à la production du dommage<sup>3</sup>

Le notaire a une obligation d'information et de mise en garde à l'égard de ses clients sur la portée et les effets des actes qu'il établit, ce devoir est absolu a été consacré par la cour de cassation , celle-ci a retenu que les compétences et connaissances personnelles du client ne libèrent pas le notaire de son devoir de conseil<sup>4</sup>.

De même , un avis ou une information donnée par un tiers ne saurait dispenser le notaire de son devoir d'information et de conseil<sup>5</sup>.

En matière de responsabilité notariale, une distinction doit être faite entre l'efficacité d'un acte et son opportunité.

---

<sup>1</sup> Catherine caillet, op. cit , p.28.

<sup>2</sup> V.G viney, op.cit, p.278

<sup>3</sup> Cass. 2eme.civ , 5 mai 1976 , bull . civ .II, n°43.

<sup>4</sup> Cass.1<sup>re</sup> , 22 fevrier 2017, n° 16-13-096.

<sup>5</sup> Cass, 1<sup>re</sup> .civ, 26 octobre 2004, n° 03-16-358.



l'efficacité d'un acte englobe son efficacité juridique, mais également son efficacité économique, ce qui conduit par exemple à veiller à ce qu'un créancier ait des garanties suffisantes au titre du paiement de sa créance et ainsi assurer l'efficacité des suretés et vérifier la valeur économique de la garantie et la solvabilité du débiteur, l'opportunité de l'acte se rattache à son opportunité économique, ce qui impose au professionnel qui a la charge de sa vérification et d'analyser la situation économique de l'opération<sup>1</sup>.

Le devoir du notaire porte sur l'efficacité juridique et économique de l'acte qu'il instrumente mais n'englobe pas l'opportunité économique de l'opération.

Se pose la question de l'impossibilité de contrôle des déclarations des parties, lorsque le notaire ne peut avoir accès à un quelconque moyen de contrôle de l'information, il ne saurait être fautif, quand la seule information résidant alors dans les déclarations des clients, il en est ainsi lorsqu'un donateur omet d'indiquer l'existence de créanciers non hypothécaires qui invoquent ultérieurement, à l'acte d'apport en société et à l'acte de donation, l'inopposabilité des actes<sup>2</sup>.

Mais dès lors qu'il existe une publicité légale, il appartient au notaire de vérifier les déclarations des parties par toutes recherches utiles, même en dehors d'éléments qui lui en aurait fait douter, cependant le notaire n'a pas à procéder à d'autres recherches que celles consistant en la consultation des publicités légales, ce sont bien ces dernières qui tracent le contour de ses obligations de contrôle, mais nullement les bases de données ou les sites internet privés<sup>3</sup>.

Les investigations du notaire se font sur pièces et non sur places, il n'a pas à visiter les biens objet des conventions, puisque le notaire ne peut réaliser les vérifications que de sa compétence professionnelle donc juridique, il n'a pas à se rendre sur place pour en apprécier le respect et ne peut que se fier aux documents produits par l'architecte ou par un professionnel dans la construction ou établis par une administration.

Pour un bien à usage d'ancienne station-service et comportant des cuves enterrées connues du vendeur et de l'agent immobilier et non révélées au notaire, la cour de cassation rejeté la demande du vendeur et de l'acquéreur à l'encontre du notaire<sup>4</sup>.

### **B) Limite du devoir :**

Le devoir d'information et de conseil du notaire n'est pas sans limite, en effet ce devoir ne s'étend pas aux tiers, c'est ce qui a été affirmé par la cour de cassation dans deux arrêts<sup>5</sup>, le dernier arrêt se résume, en l'espèce, un vendeur d'un bien immobilier a confié la vente de son bien à un notaire, lui donnant mandat de faire le virement du prix de vente du bien auprès d'une banque. Par la suite, le vendeur révoque le mandat sans en faire part à la banque sur instructions du mandat, le notaire a libéré les fonds entre les mains du vendeur. La banque assigne le notaire en responsabilité et le paiement de réparation du préjudice subi, résultant de la perte de chance d'effectuer une procédure de recouvrement. La cour d'appel condamne le notaire au paiement d'une somme d'argent en réparation du préjudice subi par la

---

<sup>1</sup> Le lamy droit immobilier, 2011, p.412.

<sup>2</sup> Cass.1<sup>re</sup> civ. 26 novembre 2014, n°13-27/965. [www.legifrance.fr](http://www.legifrance.fr) consulté le 24/12/2019

<sup>3</sup> Catherine caillet, op.cit, p.29.

<sup>4</sup> Cass.1<sup>re</sup> civ, 5 juillet 2017, n°15-28.597. [www.legifrance.fr](http://www.legifrance.fr) consulté le 25/12/2019

<sup>5</sup> Cass.1<sup>re</sup> civ ; 28 mars 2000, n° 97-20-169, bull.civ.I, n°104.

Cass. 1<sup>re</sup> civ, 3 mai 2018, n° 17-12-473.

banque , selon la cour , le notaire est tenu , à l'égard de la banque , d'une obligation personnelle d'information portant sur la révocation du mandat , dès lorsque le mandat ne justifiait pas en avoir lui-même informé la banque. Il appartenait au notaire de retenir le prix de la vente en attendant que le tiers bénéficiaire reçoive la notification de la révocation . par conséquent, en procédant pas ainsi , le notaire a commis une faute engageant sa responsabilité . le notaire se pourvoit alors en cassation , la cour de cassation accueilli favorablement ce pourvoi, et casse l'arrêt rendu par la cour d'appel , selon la haute juridiction, le notaire qui instrumente un acte de vente n'est tenu d'aucun devoir d'information et de conseil envers les tiers dont il n'a pas à protéger les intérêts et qui ne disposent pas d'un droit opposable aux parties.

le notaire n'est pas tenu d'une obligation de conseil et de mise en garde concernant l'opportunité économique d'une opération en l'absence d'éléments d'appréciation qu'il n'a pas à rechercher, comme par exemple l'appréciation faite par les banques de la capacité de remboursement des emprunteurs ayant dissimulé l'existence de plusieurs prêts<sup>1</sup> .

cependant , si l'information a été acquise par l'activité professionnelle du notaire , elle est à ce titre couverte par le secret professionnel , le devoir de conseil se heurte directement à l'un des autres devoirs essentiels du notaire qu'est le secret professionnel<sup>2</sup>. Dans une telle hypothèse , il ne devrait pas pouvoir être reproché au notaire de ne pas avoir révélé cette information à l'autre partie, quand bien même cette information lui aurait été nécessaire pour la constitution de l'acte .

Le devoir d'information du notaire a certaines limites, le devoir général d'information est impossible a remplir , il n'existe aucune institution ou aucun individu qui maîtrise l'ensemble des dispositions de type administratif qui s'imposent , ou qui peuvent s'imposer à l'acquéreur d'une propriété immobilière.

le notaire n'est tenu de conseiller les parties quant a l'opportunité économique de l'opération que s'il dispose d'information délivrées par elles, il n'a pas a rechercher lui-même, il n'a pas a supporter la charge d'une mauvaise évaluation de la rentabilité d'une affaire ou d'un alea économique<sup>3</sup>, il n'est pas tenu de vérifier la possibilité de réaliser sur l'immeuble vendu un projet d'agrandissement de construction , non mentionné dans l'acte et dont il n'a pas été avisé<sup>4</sup>, il n'a pas à s'enquérir du projet locatif des acquéreur , étranger à l'acte instrumenté , ni n'a à attirer l'attention des parties sur l'importance du cout des travaux par rapport au prix d'acquisition<sup>5</sup>.

Le principe appliqué est que le notaire qui assiste les parties dans la rédaction de leurs actes et les authentifie est tenu d'un devoir d'information et de conseil, et ce , quelles que soient leurs compétences personnelles, mais quand est –il quand les clients du notaire ne sont autres que des notaires eux mêmes ?

Pour répondre a cette question nous nous appuierons sur un arrêt rendu de la cour de cassation française , rendu le 3 avril 2007 par la première chambre civile, en l'espèce , il s'agissait de la cession d'un office notarial dont l'acte de cession avait été rédigé par un

---

<sup>1</sup> Cass.1<sup>re</sup> civ, 26 mai 2009, n°07-14-075 et 07-14-644, Bull .civ.I,n°109.

<sup>2</sup> Art 14 de la loi n°06-02 portant organisation de la profession de notaire ,dispose que : le notaire est tenu au secret professionnel ; il ne doit rien publier ni divulguer, sauf autorisation des parties, exigences ou dispenses prévues par la lois et règlements en vigueur.

<sup>3</sup> Cass.1<sup>re</sup>, 8decembre 2009,n°08-16.495, Bull.civ.I,n°238, jugeant que l'officier public n'a pas a répondre des aléas financiers liés à la conjoncture boursière.

<sup>4</sup> Cass.1<sup>re</sup>civ,12 avril 2005, n°03-15.88, Bull.civ,n°179.

<sup>5</sup> Cass .1<sup>re</sup> civ, 15 mars 2005, n°03-11.823, Bull.civ,n°132.

notaire . a la suite d'un redressement fiscal portant sur le montant de la TVA due sur les éléments corporels de la cession et sur un reliquat de la taxe professionnelle , le cédant a assigné société civile professionnelle de notaires rédacteurs de l'acte en responsabilité professionnelle et en indemnisation de son préjudice , par un arrêt infirmatif du 13 décembre 2005, la cour d'appel de Nîmes avait rejeté cette demande en retenant que le cédant , notaire de profession ayant tout au long de sa carrière professionnelle été amené à rédiger des actes de cession, ne pouvait sérieusement soutenir qu'il ignore les conséquences fiscales de l'opération , et particulièrement les modalités de la détermination du prix de la charge de la TVA elle en concluait que la qualité de notaire des deux contractants ayant demandé à l'un de leur confrère d'authentifier leurs accords définitivement conclus entre eux, et le fait que les contractants aient décidé de reprendre pour la rédaction de l'acte de cession les conditions prévues usuellement par référence aux modalités figurant au jurisclasseur notariat 1999 , s'opposaient au caractère absolu du devoir de conseil incombant au notaire, selon elle, la qualité de notaire des parties constituait une cause d'exonération de la méconnaissance du devoir de conseil, et donc de la responsabilité professionnelle du notaire ayant procédé à la cession.

la première chambre civile casse l'arrêt de l'appel pour violation de la loi, elle énonce un attendu de principe dans des termes très généraux selon lequel le notaire , professionnellement tenu d'informer et d'éclairer les parties sur les incidences fiscales des actes qu'il établit, ne peut être déchargé de son devoir de conseil envers son client par les compétences personnelles de celui-ci<sup>1</sup> . selon la cour de cassation , la qualité du client ne peut décharger le notaire de son devoir de conseil , cet arrêt doit retenir l'attention des professionnels en ce qu'il vient préciser les conséquences de la qualité des clients du notaire au regard de l'accomplissement de son devoir de conseil , confirmant ainsi le caractère absolu de ce devoir.

En présence d'une dissimulation dolosive et de recherches sérieuses du notaire , il n'ya pas faute de sa part , donc le notaire qui a obtenu, quelques jours avant la vente , un état hypothécaire et qui s'est dessaisi du prix en respectant les données juridiques de cet état, alors qu'une inscription hypothécaire a été prise et signifiée au vendeur quelques jours avant la vente , lequel en avait donc connaissance et n'en avait pas informé le notaire <sup>2</sup>.

Le notaire étant tenu de vérifier, par toutes investigations utiles, spécialement lorsqu'il existe une publicité légale, les déclarations faites par le vendeur et qui, par leur nature ou leur portée juridique, conditionnent la validité ou l'efficacité de l'acte qu'il dresse , la faute intentionnelle de celui-ci ne le prive pas d'un recours contributif contre le notaire qui peut être tenu de garantir l'auteur du dol partiellement , en considération de la faute professionnelle qu'il a commise<sup>3</sup> .

De même, ou le dol des vendeurs a été constaté , mais ou le notaire a régularisé l'acte avant de l'obtention des informations de la commune sur le système d'assainissement individuel , qui permettait de déceler la réticence des vendeurs , le notaire a commis une faute ayant privé l'acquéreur d'une chance de pouvoir négocier le prix en fonction de la non-conformité de l'installation <sup>4</sup>.

---

<sup>1</sup> Cass 1<sup>re</sup> , 3avril 2007, n°06-12.831 ([www.legifrance.fr](http://www.legifrance.fr)).

<sup>2</sup> Cass.1<sup>re</sup> civ, 23 novembre 2004, n° 03-10.233, bull.civ.I,n°285.

<sup>3</sup> Philippe le tourneau , regime de la responsabilité notariale, droit de la responsabilité et des contrats, daloz, 2018-2019, n°3324.

<sup>4</sup> Cass.3eme, civ, 15 septembre 2016, n°15-18.156. [www.legifrance.fr](http://www.legifrance.fr)

Cependant, lors de l'absence d'information qui résulte d'une réticence dolosive de la part de l'une des parties mais d'une simple erreur de celle-ci, l'omission figurant dans l'acte source de préjudice, emporte responsabilité du notaire, celui-ci étant tenu de vérifier les déclarations du vendeur<sup>1</sup>.

Le devoir absolu de conseil du notaire est un principe bien acquis, il est constant et ce distingue des diligences dues au titre de l'authentification qui s'impose comme une règle de bon sens, ne doit toutefois pas occulter la définition extensive à d'autres égard, c'est ainsi que toute tentative du notaire tendant à restreindre le domaine de son devoir de conseil en alléguant qu'il n'est intervenu qu'en qu'authentificateur de l'acte est en principe vaine de même, si le devoir de conseil est en principe circonscrit par l'opération que les parties ont entendu réaliser grâce à l'acte en cause, ce qui doit conduire à exclure du champ de l'obligation de conseil, les actes à la rédaction desquels le notaire n'a pas pris par<sup>2</sup>.

### **Conclusion :**

Le notaire étant un officier public il n'est soumis à aucune responsabilité administrative, cependant toute négligence volontaire ou non de sa part dans la rédaction de son acte et dans les contrôles qu'il doit effectuer peut entraîner la mise en cause de sa responsabilité civile, si le notaire est responsable de toute erreur de fond et de forme touchant l'acte, sa responsabilité civile est accrue par son obligation de conseil et d'information.

En vertu de ce devoir le notaire, le notaire doit s'assurer que l'acte instrumenté remplisse l'objectif recherché par son client.

Cette obligation suppose que le notaire vérifie les informations qui lui sont données par son client, dans les limites du mensonge vérifiable qui exclue la responsabilité du notaire.

Cette obligation de conseil et d'information élargie par le législateur algérien renforce en effet le caractère sécuritaire que revêt l'acte authentique, et fait du recours du notaire un gage de sécurité juridique.

Ce devoir est fait pour protéger les clients donc ceux qui ont besoin de protection, mais malheureusement ces derniers ne sont pas informés de cette obligation qui est encore méconnue et par conséquent les clients ne demandent pas l'exécution de cette obligation.

Ce devoir n'obligeant pas le notaire à fournir automatiquement toutes les informations envisageables mais seulement celles qui étaient nécessaires dans le contexte de l'authentification de l'acte, en résultant une certaine forme de discrimination parmi les clients, il faudrait introduire dans la loi n°06-02 une obligation d'informer le client qu'il a un droit d'être conseillé et informé par le notaire sur ce qui concerne le contexte de l'acte, surtout en matière fiscale, et sur les effets et obligations envisageables.

Les limites de ce devoir ne sont pas définies par notre législateur et la jurisprudence française n'arrêtent pas d'évoluer dans ce sens comme nous l'avons vu précédemment, il vaudrait mieux que le législateur algérien définisse légalement les limites du devoir de conseil et d'information du notaire compte tenu de son importance.

---

<sup>1</sup> Cass.1<sup>re</sup>.civ, 13 janvier 2004, n°20.399, bull.civ.I,n°16.

<sup>2</sup> Philippe brun, op.cit, n°287.

## **Bibliographie:**

### **A - Livres :**

- 1- Bernard dubuisson- pierre jadoul, la responsabilité civile liée à l'information et au conseil, publication de la faculté universitaire, France, 2000.
- 2- Gilles rouzet, précis de déontologie notariale, presse universitaires de bordeaux, 2004.
- 3- Hubert groutel, responsabilité civile et assurance, litec, France, 2006.
- 4- J. de polpiquet, devoir de conseil du notaire, C.civil, fasc, 420-30, 2006.
- 5- Philipe le tourneau, notaire et officiers ministériels, droit de la responsabilité et des contrats, dalloz, 2018.
- 6- Philippe le tourneau , regime de la responsabilité notariale, droit de la responsabilité et des contrats, daloz, France, 2018.
- 7- V.G viney, traité de droit civil , les obligations, la responsabilité, LGDJ, France, 1982.
- 8- Virginie rapp-cassisneul, droit general et droit notarial, defernois, France, 2013.

### **B - Articles de revue :**

- 1- Béatrice parance, la confirmation très nette du caractère absolu du devoir de conseil des notaires, revue droit civil, lamy, 2007.
- 2- Gwenaëlle duranr-pasquier, l'évolution de l'obligation de conseil des notaires en matiere de diagnostics immobiliers, revue juridique de l'ouest, 2011.
- 3- Le lamy droit immobilier, 2011.
- 4- Philippe brun , le devoir de conseil du notaire dans la jurisprudence de la cour de cassation, revue droit et patrimoine , janvier 2019.

### **C- la jurisprudence :**

- 1- Cass. 2eme.civ , 5 mai 1976 , bull . civ .II, n°43.
- 2- Cass.1<sup>re</sup> civ, 3 fevrier 1994, n°92-16.159, bull.civ.I,n°260.
- 3- Cass.1<sup>re</sup>.civ ; 28 mars 2000, n° 97-20-169, bull.civ.I, n°104.
- 4- Cass.1<sup>re</sup> civ, 26 mai 2009, n°07-14-075 et 07-14-644, Bull .civ.I,n°109.
- 5- Cass.1<sup>re</sup>, 8decembre 2009,n°08-16.495, Bull.civ.I.
- 6- Cass.1<sup>re</sup> civ, 23 novembre 2004, n° 03-10.233, bull.civ.I,n°285.
- 7- Cass.1<sup>re</sup>.civ, 13 janvier2004, n°20.399, bull.civ.I,n°16.
- 8- Cass.1<sup>re</sup>civ,12 avril 2005, n°03-15.88, Bull.civ,n°179.
- 9- Cass .1<sup>re</sup> civ, 15 mars 2005, n°03-11.823, Bull.civ,n°132.

**D- les textes juridique :**

1- Loi n°06-02, portant organisation de la profession de notaire, du 20 février 2006, j.o. 8 mars 2006, n°14, p.13.

2- Décret exécutif n°13-431, du 18 décembre 2013, définissant les modèles types des contrats de réservation et de vente sur plans des biens immobiliers ainsi que les limites des paiements du prix du bien objet du contrat de vente sur plan et le montant de l'échéance de la pénalité de retard ainsi que les modalités de son paiement. J.O. 25 décembre 2013, n°66, p.10.

**E - Sites web :**

1- [www.legifrance.fr](http://www.legifrance.fr) (consulté le 25/01/2019)