

Réponse courte

Verdict en quelques lignes

La responsabilité du notaire est multiple : civile, pénale, disciplinaire et, depuis peu, inclut une sanction civile spécifique pour faute dolosive causant des dommages sériels (article 1254 C. civ. en vigueur depuis 2025). La responsabilité civile, la plus fréquente, repose sur une faute, un préjudice et un lien de causalité direct. Cette faute découle souvent d'un manquement aux devoirs fondamentaux du notaire : le conseil complet et circonstancié, la vérification diligente des faits et des déclarations des parties, et l'obligation d'assurer l'efficacité juridique de l'acte.

En ce qui concerne les "formulaire" et documents, le notaire engage sa responsabilité s'il omet de vérifier des déclarations essentielles ou des documents conditionnant la validité ou l'efficacité de l'acte (ex: publicités légales, capacité des parties, titres de propriété, documents d'urbanisme). La faute peut également résulter d'une rédaction imprécise des actes, d'erreurs dans les mentions obligatoires (fiscales par exemple), ou du non-respect des formalités légales et fiscales (enregistrement, délais). Le notaire doit éclairer les parties sur toute incertitude ou incohérence détectée dans les documents. Sa responsabilité est cependant limitée s'il n'a pas d'éléments de nature à faire douter de la véracité des déclarations ou si les documents sont probants et cohérents. La preuve du conseil donné ou de l'exécution des obligations incombe au notaire. La réparation du préjudice, souvent estimée en perte de chance, exige un lien de causalité direct et certain entre la faute du notaire et le dommage subi par le client ou un tiers.

I. Introduction : Le Notaire, un officier public sous haute responsabilité

Le notaire est un officier public et ministériel dont le rôle est de conférer l'authenticité aux actes et d'en assurer la sécurité juridique. Cette mission essentielle s'accompagne d'un régime de responsabilité particulièrement exigeant, structuré autour de plusieurs volets : civil, pénal, disciplinaire, auquel s'ajoute désormais un mécanisme de sanction civile pour faute dolosive. Le terme "formulaire" dans la question doit être compris largement comme l'ensemble des documents, supports et déclarations que le notaire utilise, rédige ou vérifie dans le cadre de son activité. Les manquements liés à leur gestion sont une source fréquente d'engagement de sa responsabilité.

II. Le régime de la responsabilité du notaire : Civil, Pénal, Disciplinaire et la Sanction Civile

La responsabilité du notaire est un concept pluriel, englobant différents régimes qui répondent à des fondements et des conditions de mise en œuvre distincts.

A. La responsabilité civile professionnelle : le triptyque faute, préjudice, causalité

La responsabilité civile professionnelle du notaire est engagée lorsqu'il commet une faute ayant causé un dommage. Ce régime repose sur les principes généraux de la responsabilité extracontractuelle, désormais codifiés à l'article 1240 du Code civil, selon lequel « Tout fait

quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer » [[Article 1240 - Code civil](#)].

Trois conditions cumulatives doivent être prouvées pour l'engager :

- - **Une faute** : Manquement à une obligation professionnelle.
- - **Un préjudice** : Dommage certain, actuel, direct et en lien avec la faute.
- - **Un lien de causalité** : Lien direct entre la faute alléguée et le préjudice subi [[Cass., 1re civ., 8 novembre 2017, n°16-13.741](#), [Cass., 1re civ., 10 octobre 2019, n°18-19.663](#)]. En cas de pluralité de notaires pour un acte, ils sont tenus in solidum de la faute éventuelle de l'un d'eux [[Cass., 1re civ., 12 septembre 2018, n°17-16.054](#)].

B. Les obligations spécifiques du notaire, sources de la faute civile

La faute du notaire est souvent caractérisée par le manquement à ses obligations fondamentales :

1. Le devoir de conseil et d'information :

Le notaire est tenu d'éclairer les parties « de manière complète et circonstanciée, sur la portée et les effets ainsi que sur les risques des actes auxquels il prête son concours » [[Cass., 1re civ., 23 novembre 2022, n°19-24.632](#)]. Il ne peut décliner sa responsabilité en alléguant s'être « borné à donner la forme authentique à l'acte » [[Cass., 1re civ., 12 septembre 2018, n°17-16.054](#)]. Ce devoir implique d'informer sur les incidences d'un refus de formalité administrative [[Cass., 1re civ., 17 juin 2015, n°14-19.692](#)], d'attirer l'attention sur des conditions déséquilibrées [[Cass., 1re civ., 11 mars 2014, n°12-26.562](#)] et de prouver qu'il a satisfait à cette obligation [[Cass., 1re civ., 22 septembre 2021, n°20-12.284](#)]. Le devoir de conseil s'étend à la nécessité d'informer sur les conséquences de la non-souscription d'une assurance facultative [[Cass., 1re civ., 8 janvier 2020, n°18-23.948](#)].

2. Le devoir de vérification :

Avant de dresser les actes, le notaire doit « procéder à la vérification des faits et conditions nécessaires pour assurer l'utilité et l'efficacité de ces actes » [[Cass., 1re civ., 12 septembre 2018, n°17-16.054](#)]. Il lui incombe de « vérifier, par toutes investigations utiles », les déclarations d'une partie qui conditionnent la validité ou l'efficacité de l'acte, et ne peut se contenter de les consigner [[Cass., com., 5 mai 2021, n°19-20.266](#)]. Ce devoir est d'autant plus impérieux en présence d'éléments de nature à faire douter de la véracité des déclarations [[Cass., 1re civ., 14 novembre 2018, n°17-22.069](#)]. Il doit consulter les informations légales mises à sa disposition (ex: pour la capacité d'un emprunteur) [[Cass., com., 5 mai 2021, n°19-20.266](#)].

3. L'obligation d'assurer l'efficacité de l'acte :

Le notaire doit garantir que l'acte produira les effets recherchés par les parties et sera opposable aux tiers. Il lui incombe de « procéder, sans même qu'il ait reçu mandat pour ce faire, aux formalités correspondantes dont le client se trouve alors déchargé » [[Cass., 1re civ., 6 octobre 2011, n°10-19.190](#)]. Cela inclut, par exemple, la transmission de dossiers à l'organisme unique pour les actes ayant une incidence sur le registre du commerce [[Article](#)

[R123-89 - Code de commerce](#)] ou la soumission des actes à l'enregistrement dans les délais fiscaux [[Article 1840 C - Code général des impôts](#)]. La méconnaissance de ce devoir oblige le notaire à réparer le dommage directement causé par sa faute [[Cass., 1re civ., 23 novembre 2022, n°21-20.401](#)].

C. Les régimes spécifiques : Pénal, Disciplinaire et la sanction civile pour faute dolosive

1. La responsabilité pénale :

Elle est engagée lorsque le notaire commet une infraction prévue par la loi. Un exemple est le faux en écriture publique ou authentique, passible de peines aggravées pour une personne dépositaire de l'autorité publique [[Article 441-4 - Code pénal](#)].

2. La responsabilité disciplinaire :

Indépendante des responsabilités civile et pénale, elle sanctionne les manquements aux règles déontologiques et professionnelles de la profession, garantissant la probité, la diligence et l'impartialité des officiers publics. Les documents fournis ne détaillent pas les conditions spécifiques de ce régime.

3. La sanction civile pour faute dolosive (depuis la loi n°2025-391 du 30 avril 2025) :

L'article 1254 du Code civil [[Article 1254 - Code civil](#), [Article 1254 - Code civil](#)] a introduit une sanction civile pour l'auteur du dommage qui a « délibérément commis une faute en vue d'obtenir un gain ou une économie indu » et que ce manquement a causé « des dommages à plusieurs personnes physiques ou morales placées dans une situation similaire ». Le juge peut prononcer une condamnation au paiement d'une sanction civile, non assurable [[Article 1254 - Code civil](#), [Article 1254 - Code civil](#)], dont le montant est proportionné à la gravité de la faute et au profit retiré.

III. La faute notariale dans la gestion des "documents et formulaires"

La rédaction, la vérification ou l'utilisation de documents et « formulaires » est au cœur de l'activité notariale. Un manquement dans ce domaine peut directement engager la responsabilité du notaire.

A. Manquements dans la vérification et l'utilisation des déclarations et documents des parties

Le notaire ne peut se contenter des déclarations des parties ou des documents fournis sans un examen critique :

1. Nécessité de vérifications actives (publicités légales, capacité) :

Le notaire est tenu de « vérifier, par toutes investigations utiles », les déclarations faites par les parties qui conditionnent la validité ou l'efficacité de l'acte [[Cass., 1re civ., 14 novembre 2018, n°17-22.069](#)]. Cela inclut la vérification de la capacité des parties, par exemple en consultant les publicités légales aisément accessibles comme le BODACC pour s'assurer de l'absence de procédure collective [[Cass., com., 5 mai 2021, n°19-20.266](#), [Cour d'appel de Bordeaux, 28 novembre 2023, n°21/00937](#)]. L'omission de notifier une déclaration d'intention d'aliéner (DIA) en temps utile est une faute de diligence [[Cour d'appel de Paris, 7 novembre](#)

[2023, n°20/13789](#)]. Le notaire doit également s'assurer des faits et conditions (y compris par des expertises si nécessaire) pour garantir l'utilité et l'efficacité de l'acte [[Tribunal judiciaire de Draguignan, 26 novembre 2024, n°23/02091](#)]. L'omission de réclamer un relevé de formalités pour tous les propriétaires d'un bien est un manquement personnel [[Cour d'appel de Grenoble, 22 novembre 2022, n°20/03386](#)].

2. Devoir d'information face aux doutes et incohérences documentaires :

Lorsque les documents ou informations disponibles (titres de propriété, plans cadastraux, documents d'urbanisme) font naître un doute sur la consistance du bien, l'étendue des droits ou l'origine de propriété, le notaire doit procéder à des recherches complémentaires [[Cass., 1re civ., 11 mai 2017, n°16-18.874](#)]. Il doit éclairer les parties et faire les rectifications utiles, par exemple en cas de droits non acquis par le vendeur [[Cour d'appel de Papeete, 12 septembre 2024, n°22/00207](#)]. Ignorer des éléments documentaires mentionnant une indivision et ne pas en tirer les conséquences constitue un manquement [[Cour d'appel de Lyon, 2 septembre 2025, n°23/06766](#)].

B. Manquements dans la rédaction des actes et leur efficacité juridique

La rédaction de l'acte authentique est un moment clé où la faute du notaire peut apparaître :

1. Précision et fiabilité des mentions (désignation des biens, fiscalité) :

Une rédaction imprécise sur la consistance des biens cédés peut rendre l'acte inefficace et engager la responsabilité du notaire, qui doit « lever toute ambiguïté sur l'accord des parties quant à la chose effectivement vendue et son prix » [[Cour d'appel de Toulouse, 19 février 2025, n°23/00220](#)]. Des erreurs dans les mentions fiscales (ex: assujettissement à la TVA ou impôt sur la plus-value) constituent une faute si le notaire ne s'est pas assuré de la fiabilité des informations, quitte à consulter un spécialiste [[Cour d'appel d'Aix-en-Provence, 3 juin 2024, n°20/06474](#)]. L'insertion d'une condition suspensive ne doit pas apparaître irréalisable au moment de la promesse de vente [[Cass., 1re civ., 14 novembre 2012, n°11-23.006](#)].

2. Respect des formalités substantielles (enregistrement, délais) :

Le notaire est tenu de respecter les obligations légales de formalités. Par exemple, l'omission d'enregistrement d'une promesse unilatérale de vente est un manquement à l'obligation de validité [[Cour d'appel de Montpellier, 18 octobre 2018, n°15/00681](#)]. Les notaires sont personnellement passibles de majorations s'ils négligent de soumettre des actes à l'enregistrement dans les délais fixés [[Article 1840 C - Code général des impôts, Article 1840 C - Code général des impôts](#)]. Il ne peut ni faire, ni rédiger, ni délivrer un acte avant que les formalités fiscales n'aient été exécutées, sous peine de devoir les droits et pénalités [[Article 862 - Code général des impôts](#)].

C. Spécificité des "formulaires" :

Bien que les décisions jurisprudentielles concernent majoritairement l'acte authentique et ses annexes, les principes s'appliquent à tout « formulaire » ou document (attestations, déclarations préparatoires, modèles de clauses, etc.) dont la rédaction, vérification ou utilisation a un impact direct sur la validité, l'efficacité ou la sécurité juridique de l'acte authentique final. La faute sera caractérisée si un manquement aux devoirs de vérification, de conseil ou d'efficacité peut être établi en lien avec ce support.

IV. Conditions, limites et réparation de la responsabilité civile

L'engagement de la responsabilité du notaire est soumis à des conditions strictes et connaît des limites importantes.

A. Conditions d'engagement : preuve de la faute, du préjudice et du lien de causalité

La preuve d'un préjudice certain, actuel et en lien direct avec la faute notariale est impérative [[Tribunal judiciaire de Paris, 7 février 2024, n°22/02135](#)]. La fonction de la responsabilité civile est de replacer la victime dans la situation où elle se serait trouvée sans l'acte dommageable [[Cass., 1re civ., 17 octobre 2012, n°11-16.951](#)]. Le lien de causalité doit être direct [[Tribunal judiciaire de Paris, 7 février 2024, n°22/02135](#), [Cass., 1re civ., 8 novembre 2017, n°16-13.741](#)]. Par exemple, une faute de vérification (absence d'inscription d'un nantissement) n'entraîne pas de préjudice indemnisable si la créance a été admise à titre privilégié, démontrant l'absence de lien causal [[Cour d'appel de Dijon, 18 juin 2024, n°22/00535](#)].

B. Limites du devoir de vérification et de conseil

Le devoir de vérification et de conseil du notaire n'est pas illimité :

- - **Absence d'éléments de doute** : Le notaire n'est pas responsable s'il reçoit un acte en l'état de déclarations erronées des parties s'il ne disposait pas d'éléments de nature à faire douter de leur véracité. Les diligences complémentaires ne s'imposent qu'en présence d'un doute légitime [[Cass., 1re civ., 8 avril 2021, n°19-17.060](#), [Cass., 1re civ., 27 juin 2018, n°17-18.582](#)]. Il n'a pas à « aller au-delà des évidences » lorsque les documents sont probants et cohérents [[Cass., 1re civ., 6 juin 2018, n°17-13.570](#)].
- - **Absence d'obligation d'opportunité économique ou de solvabilité** : Il n'est pas tenu de conseiller sur l'opportunité économique d'une opération, la solvabilité des parties, ni le risque d'échec d'un programme immobilier, en l'absence d'éléments d'appréciation qu'il n'a pas à rechercher [[Cass., 1re civ., 26 septembre 2019, n°18-21.405](#), [Cass., 1re civ., 17 octobre 2012, n°11-24.551](#)].
- - **Informations déjà connues ou absence de lien avec l'acte** : Il n'a pas à alerter son client sur un fait déjà connu de ce dernier [[Cass., 1re civ., 8 décembre 2021, n°20-19.716](#)] ni sur des événements ultérieurs non décelables au jour de la signature [[Cass., 1re civ., 17 octobre 2012, n°11-24.551](#)]. Son devoir de conseil ne s'étend pas aux tiers par rapport aux actes auxquels il intervient [[Cass., 1re civ., 8 décembre 2021, n°20-19.716](#), [Cass., 1re civ., 8 décembre 2021, n°20-19.716](#)].

C. La réparation du préjudice : la perte de chance

Le préjudice résultant de la faute du notaire est fréquemment qualifié de perte de chance (par exemple, de ne pas contracter ou d'éviter un inconvénient) [[Cour d'appel de Grenoble, 22 novembre 2022, n°20/03386](#)]. La réparation est mesurée à la chance perdue, et non à l'intégralité du dommage final, le taux étant apprécié souverainement par les juges [[Cour d'appel de Versailles, 15 juin 2018, n°16/03557](#)]. Elle peut inclure le préjudice matériel et, parfois, le préjudice moral [[Cour d'appel de Bordeaux, 28 novembre 2023, n°21/00937](#), [Cour d'appel de Douai, 5 septembre 2024, n°21/02019](#)]. L'indemnisation peut être réduite en cas de faute concurrente de la victime [[Cour d'appel de Bordeaux, 28 novembre 2023, n°21/00937](#)].

V. Limites et Recommandations

A. Limites et incertitudes potentielles

- - **Complexité du lien de causalité** : La preuve d'un lien de causalité direct et certain entre la faute du notaire et le préjudice demeure un point crucial et souvent délicat [[Cour d'appel de Toulouse, 30 mai 2022, n°20/00127](#), [Cour d'appel de Douai, 10 octobre 2024, n°23/02679](#)]. Un manquement de conseil n'est causal que s'il est démontré que, mieux informé, le bénéficiaire aurait agi différemment pour éviter le dommage [[Cass., 1re civ., 6 juin 2018, n°17-13.570](#)].
- - **Interprétation des « formulaires »** : La portée exacte des obligations de vérification sur des « formulaires » moins formels que l'acte authentique peut être débattue. La jurisprudence se concentre sur des documents déterminants pour l'efficacité de l'acte.
- - **Prescription** : L'action en responsabilité est soumise aux délais de prescription de droit commun, le point de départ étant la réalisation du dommage ou sa révélation à la victime [[Cour d'appel de Paris, 1 février 2023, n°20/08854](#), [Cour d'appel de Douai, 21 décembre 2023, n°22/01197](#)].

B. Actions ou vérifications recommandées

Pour le juriste professionnel, il est recommandé de :

1. **Délai de prescription** : Toujours vérifier les délais de prescription applicables, le point de départ étant un élément clé du contentieux en responsabilité notariale.
2. **Preuve** : Conseiller au client de conserver toutes les preuves des échanges avec le notaire, notamment les courriers et mails prouvant les informations transmises ou demandées, car la preuve du conseil donné incombe au notaire [[Cass., 1re civ., 5 mai 2021, n°19-23.661](#)].
3. **Analyse du préjudice** : Évaluer précisément le préjudice en lien direct avec la faute, en distinguant le préjudice entier de la perte de chance. Un chiffrage précis et justifié est indispensable [[Cour d'appel de Paris, 7 novembre 2023, n°20/13789](#)].
4. **Confrontation des documents** : S'assurer que le notaire a confronté toutes les informations et documents mis à sa disposition (titres de propriété, autorisations, documents fiscaux) et qu'il a agi en cas d'incohérence ou de doute.

5. **Exigence de diligence accrue** : Rappeler que le devoir de conseil du notaire n'est pas supprimé par les obscurités de la loi ou une controverse jurisprudentielle ; il doit connaître les solutions juridiques et en informer les parties [[Cass., 1re civ., 23 janvier 2019, n°18-11.123](#)].

6. **Recours à l'expertise** : En cas de difficulté à chiffrer le préjudice, le recours à une expertise judiciaire peut être ordonné [[Cour d'appel de Douai, 21 décembre 2023, n°22/01197](#)].

Réponse courte

Verdict en quelques lignes

La responsabilité du notaire est multiple : civile, pénale, disciplinaire et, depuis peu, inclut une sanction civile spécifique pour faute dolosive causant des dommages sériels (article 1254 C. civ. en vigueur depuis 2025). La responsabilité civile, la plus fréquente, repose sur une faute, un préjudice et un lien de causalité direct. Cette faute découle souvent d'un manquement aux devoirs fondamentaux du notaire : le conseil complet et circonstancié, la vérification diligente des faits et des déclarations des parties, et l'obligation d'assurer l'efficacité juridique de l'acte.

En ce qui concerne les "formulaire" et documents, le notaire engage sa responsabilité s'il omet de vérifier des déclarations essentielles ou des documents conditionnant la validité ou l'efficacité de l'acte (ex: publicités légales, capacité des parties, titres de propriété, documents d'urbanisme). La faute peut également résulter d'une rédaction imprécise des actes, d'erreurs dans les mentions obligatoires (fiscales par exemple), ou du non-respect des formalités légales et fiscales (enregistrement, délais). Le notaire doit éclairer les parties sur toute incertitude ou incohérence détectée dans les documents. Sa responsabilité est cependant limitée s'il n'a pas d'éléments de nature à faire douter de la véracité des déclarations ou si les documents sont probants et cohérents. La preuve du conseil donné ou de l'exécution des obligations incombe au notaire. La réparation du préjudice, souvent estimée en perte de chance, exige un lien de causalité direct et certain entre la faute du notaire et le dommage subi par le client ou un tiers.

I. Introduction : Le Notaire, un officier public sous haute responsabilité

Le notaire est un officier public et ministériel dont le rôle est de conférer l'authenticité aux actes et d'en assurer la sécurité juridique. Cette mission essentielle s'accompagne d'un régime de responsabilité particulièrement exigeant, structuré autour de plusieurs volets : civil, pénal, disciplinaire, auquel s'ajoute désormais un mécanisme de sanction civile pour faute dolosive. Le terme "formulaire" dans la question doit être compris largement comme l'ensemble des documents, supports et déclarations que le notaire utilise, rédige ou vérifie dans le cadre de son activité. Les manquements liés à leur gestion sont une source fréquente d'engagement de sa responsabilité.

II. Le régime de la responsabilité du notaire : Civil, Pénal, Disciplinaire et la Sanction Civile

La responsabilité du notaire est un concept pluriel, englobant différents régimes qui répondent à des fondements et des conditions de mise en œuvre distincts.

A. La responsabilité civile professionnelle : le triptyque faute, préjudice, causalité

La responsabilité civile professionnelle du notaire est engagée lorsqu'il commet une faute ayant causé un dommage. Ce régime repose sur les principes généraux de la responsabilité extracontractuelle, désormais codifiés à l'article 1240 du Code civil, selon lequel « Tout fait

quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer » [[Article 1240 - Code civil](#)].

Trois conditions cumulatives doivent être prouvées pour l'engager :

- - **Une faute** : Manquement à une obligation professionnelle.
- - **Un préjudice** : Dommage certain, actuel, direct et en lien avec la faute.
- - **Un lien de causalité** : Lien direct entre la faute alléguée et le préjudice subi [[Cass., 1re civ., 8 novembre 2017, n°16-13.741](#), [Cass., 1re civ., 10 octobre 2019, n°18-19.663](#)]. En cas de pluralité de notaires pour un acte, ils sont tenus in solidum de la faute éventuelle de l'un d'eux [[Cass., 1re civ., 12 septembre 2018, n°17-16.054](#)].

B. Les obligations spécifiques du notaire, sources de la faute civile

La faute du notaire est souvent caractérisée par le manquement à ses obligations fondamentales :

1. Le devoir de conseil et d'information :

Le notaire est tenu d'éclairer les parties « de manière complète et circonstanciée, sur la portée et les effets ainsi que sur les risques des actes auxquels il prête son concours » [[Cass., 1re civ., 23 novembre 2022, n°19-24.632](#)]. Il ne peut décliner sa responsabilité en alléguant s'être « borné à donner la forme authentique à l'acte » [[Cass., 1re civ., 12 septembre 2018, n°17-16.054](#)]. Ce devoir implique d'informer sur les incidences d'un refus de formalité administrative [[Cass., 1re civ., 17 juin 2015, n°14-19.692](#)], d'attirer l'attention sur des conditions déséquilibrées [[Cass., 1re civ., 11 mars 2014, n°12-26.562](#)] et de prouver qu'il a satisfait à cette obligation [[Cass., 1re civ., 22 septembre 2021, n°20-12.284](#)]. Le devoir de conseil s'étend à la nécessité d'informer sur les conséquences de la non-souscription d'une assurance facultative [[Cass., 1re civ., 8 janvier 2020, n°18-23.948](#)].

2. Le devoir de vérification :

Avant de dresser les actes, le notaire doit « procéder à la vérification des faits et conditions nécessaires pour assurer l'utilité et l'efficacité de ces actes » [[Cass., 1re civ., 12 septembre 2018, n°17-16.054](#)]. Il lui incombe de « vérifier, par toutes investigations utiles », les déclarations d'une partie qui conditionnent la validité ou l'efficacité de l'acte, et ne peut se contenter de les consigner [[Cass., com., 5 mai 2021, n°19-20.266](#)]. Ce devoir est d'autant plus impérieux en présence d'éléments de nature à faire douter de la véracité des déclarations [[Cass., 1re civ., 14 novembre 2018, n°17-22.069](#)]. Il doit consulter les informations légales mises à sa disposition (ex: pour la capacité d'un emprunteur) [[Cass., com., 5 mai 2021, n°19-20.266](#)].

3. L'obligation d'assurer l'efficacité de l'acte :

Le notaire doit garantir que l'acte produira les effets recherchés par les parties et sera opposable aux tiers. Il lui incombe de « procéder, sans même qu'il ait reçu mandat pour ce faire, aux formalités correspondantes dont le client se trouve alors déchargé » [[Cass., 1re civ., 6 octobre 2011, n°10-19.190](#)]. Cela inclut, par exemple, la transmission de dossiers à l'organisme unique pour les actes ayant une incidence sur le registre du commerce [[Article](#)

[R123-89 - Code de commerce](#)] ou la soumission des actes à l'enregistrement dans les délais fiscaux [[Article 1840 C - Code général des impôts](#)]. La méconnaissance de ce devoir oblige le notaire à réparer le dommage directement causé par sa faute [[Cass., 1re civ., 23 novembre 2022, n°21-20.401](#)].

C. Les régimes spécifiques : Pénal, Disciplinaire et la sanction civile pour faute dolosive

1. La responsabilité pénale :

Elle est engagée lorsque le notaire commet une infraction prévue par la loi. Un exemple est le faux en écriture publique ou authentique, passible de peines aggravées pour une personne dépositaire de l'autorité publique [[Article 441-4 - Code pénal](#)].

2. La responsabilité disciplinaire :

Indépendante des responsabilités civile et pénale, elle sanctionne les manquements aux règles déontologiques et professionnelles de la profession, garantissant la probité, la diligence et l'impartialité des officiers publics. Les documents fournis ne détaillent pas les conditions spécifiques de ce régime.

3. La sanction civile pour faute dolosive (depuis la loi n°2025-391 du 30 avril 2025) :

L'article 1254 du Code civil [[Article 1254 - Code civil](#), [Article 1254 - Code civil](#)] a introduit une sanction civile pour l'auteur du dommage qui a « délibérément commis une faute en vue d'obtenir un gain ou une économie indu » et que ce manquement a causé « des dommages à plusieurs personnes physiques ou morales placées dans une situation similaire ». Le juge peut prononcer une condamnation au paiement d'une sanction civile, non assurable [[Article 1254 - Code civil](#), [Article 1254 - Code civil](#)], dont le montant est proportionné à la gravité de la faute et au profit retiré.

III. La faute notariale dans la gestion des "documents et formulaires"

La rédaction, la vérification ou l'utilisation de documents et « formulaires » est au cœur de l'activité notariale. Un manquement dans ce domaine peut directement engager la responsabilité du notaire.

A. Manquements dans la vérification et l'utilisation des déclarations et documents des parties

Le notaire ne peut se contenter des déclarations des parties ou des documents fournis sans un examen critique :

1. Nécessité de vérifications actives (publicités légales, capacité) :

Le notaire est tenu de « vérifier, par toutes investigations utiles », les déclarations faites par les parties qui conditionnent la validité ou l'efficacité de l'acte [[Cass., 1re civ., 14 novembre 2018, n°17-22.069](#)]. Cela inclut la vérification de la capacité des parties, par exemple en consultant les publicités légales aisément accessibles comme le BODACC pour s'assurer de l'absence de procédure collective [[Cass., com., 5 mai 2021, n°19-20.266](#), [Cour d'appel de Bordeaux, 28 novembre 2023, n°21/00937](#)]. L'omission de notifier une déclaration d'intention d'aliéner (DIA) en temps utile est une faute de diligence [[Cour d'appel de Paris, 7 novembre](#)

[2023, n°20/13789](#)]. Le notaire doit également s'assurer des faits et conditions (y compris par des expertises si nécessaire) pour garantir l'utilité et l'efficacité de l'acte [[Tribunal judiciaire de Draguignan, 26 novembre 2024, n°23/02091](#)]. L'omission de réclamer un relevé de formalités pour tous les propriétaires d'un bien est un manquement personnel [[Cour d'appel de Grenoble, 22 novembre 2022, n°20/03386](#)].

2. Devoir d'information face aux doutes et incohérences documentaires :

Lorsque les documents ou informations disponibles (titres de propriété, plans cadastraux, documents d'urbanisme) font naître un doute sur la consistance du bien, l'étendue des droits ou l'origine de propriété, le notaire doit procéder à des recherches complémentaires [[Cass., 1re civ., 11 mai 2017, n°16-18.874](#)]. Il doit éclairer les parties et faire les rectifications utiles, par exemple en cas de droits non acquis par le vendeur [[Cour d'appel de Papeete, 12 septembre 2024, n°22/00207](#)]. Ignorer des éléments documentaires mentionnant une indivision et ne pas en tirer les conséquences constitue un manquement [[Cour d'appel de Lyon, 2 septembre 2025, n°23/06766](#)].

B. Manquements dans la rédaction des actes et leur efficacité juridique

La rédaction de l'acte authentique est un moment clé où la faute du notaire peut apparaître :

1. Précision et fiabilité des mentions (désignation des biens, fiscalité) :

Une rédaction imprécise sur la consistance des biens cédés peut rendre l'acte inefficace et engager la responsabilité du notaire, qui doit « lever toute ambiguïté sur l'accord des parties quant à la chose effectivement vendue et son prix » [[Cour d'appel de Toulouse, 19 février 2025, n°23/00220](#)]. Des erreurs dans les mentions fiscales (ex: assujettissement à la TVA ou impôt sur la plus-value) constituent une faute si le notaire ne s'est pas assuré de la fiabilité des informations, quitte à consulter un spécialiste [[Cour d'appel d'Aix-en-Provence, 3 juin 2024, n°20/06474](#)]. L'insertion d'une condition suspensive ne doit pas apparaître irréalisable au moment de la promesse de vente [[Cass., 1re civ., 14 novembre 2012, n°11-23.006](#)].

2. Respect des formalités substantielles (enregistrement, délais) :

Le notaire est tenu de respecter les obligations légales de formalités. Par exemple, l'omission d'enregistrement d'une promesse unilatérale de vente est un manquement à l'obligation de validité [[Cour d'appel de Montpellier, 18 octobre 2018, n°15/00681](#)]. Les notaires sont personnellement passibles de majorations s'ils négligent de soumettre des actes à l'enregistrement dans les délais fixés [[Article 1840 C - Code général des impôts, Article 1840 C - Code général des impôts](#)]. Il ne peut ni faire, ni rédiger, ni délivrer un acte avant que les formalités fiscales n'aient été exécutées, sous peine de devoir les droits et pénalités [[Article 862 - Code général des impôts](#)].

C. Spécificité des "formulaires" :

Bien que les décisions jurisprudentielles concernent majoritairement l'acte authentique et ses annexes, les principes s'appliquent à tout « formulaire » ou document (attestations, déclarations préparatoires, modèles de clauses, etc.) dont la rédaction, vérification ou utilisation a un impact direct sur la validité, l'efficacité ou la sécurité juridique de l'acte authentique final. La faute sera caractérisée si un manquement aux devoirs de vérification, de conseil ou d'efficacité peut être établi en lien avec ce support.

IV. Conditions, limites et réparation de la responsabilité civile

L'engagement de la responsabilité du notaire est soumis à des conditions strictes et connaît des limites importantes.

A. Conditions d'engagement : preuve de la faute, du préjudice et du lien de causalité

La preuve d'un préjudice certain, actuel et en lien direct avec la faute notariale est impérative [[Tribunal judiciaire de Paris, 7 février 2024, n°22/02135](#)]. La fonction de la responsabilité civile est de replacer la victime dans la situation où elle se serait trouvée sans l'acte dommageable [[Cass., 1re civ., 17 octobre 2012, n°11-16.951](#)]. Le lien de causalité doit être direct [[Tribunal judiciaire de Paris, 7 février 2024, n°22/02135](#), [Cass., 1re civ., 8 novembre 2017, n°16-13.741](#)]. Par exemple, une faute de vérification (absence d'inscription d'un nantissement) n'entraîne pas de préjudice indemnisable si la créance a été admise à titre privilégié, démontrant l'absence de lien causal [[Cour d'appel de Dijon, 18 juin 2024, n°22/00535](#)].

B. Limites du devoir de vérification et de conseil

Le devoir de vérification et de conseil du notaire n'est pas illimité :

- - **Absence d'éléments de doute** : Le notaire n'est pas responsable s'il reçoit un acte en l'état de déclarations erronées des parties s'il ne disposait pas d'éléments de nature à faire douter de leur véracité. Les diligences complémentaires ne s'imposent qu'en présence d'un doute légitime [[Cass., 1re civ., 8 avril 2021, n°19-17.060](#), [Cass., 1re civ., 27 juin 2018, n°17-18.582](#)]. Il n'a pas à « aller au-delà des évidences » lorsque les documents sont probants et cohérents [[Cass., 1re civ., 6 juin 2018, n°17-13.570](#)].
- - **Absence d'obligation d'opportunité économique ou de solvabilité** : Il n'est pas tenu de conseiller sur l'opportunité économique d'une opération, la solvabilité des parties, ni le risque d'échec d'un programme immobilier, en l'absence d'éléments d'appréciation qu'il n'a pas à rechercher [[Cass., 1re civ., 26 septembre 2019, n°18-21.405](#), [Cass., 1re civ., 17 octobre 2012, n°11-24.551](#)].
- - **Informations déjà connues ou absence de lien avec l'acte** : Il n'a pas à alerter son client sur un fait déjà connu de ce dernier [[Cass., 1re civ., 8 décembre 2021, n°20-19.716](#)] ni sur des événements ultérieurs non décelables au jour de la signature [[Cass., 1re civ., 17 octobre 2012, n°11-24.551](#)]. Son devoir de conseil ne s'étend pas aux tiers par rapport aux actes auxquels il intervient [[Cass., 1re civ., 8 décembre 2021, n°20-19.716](#), [Cass., 1re civ., 8 décembre 2021, n°20-19.716](#)].

C. La réparation du préjudice : la perte de chance

Le préjudice résultant de la faute du notaire est fréquemment qualifié de perte de chance (par exemple, de ne pas contracter ou d'éviter un inconvénient) [[Cour d'appel de Grenoble, 22 novembre 2022, n°20/03386](#)]. La réparation est mesurée à la chance perdue, et non à l'intégralité du dommage final, le taux étant apprécié souverainement par les juges [[Cour d'appel de Versailles, 15 juin 2018, n°16/03557](#)]. Elle peut inclure le préjudice matériel et, parfois, le préjudice moral [[Cour d'appel de Bordeaux, 28 novembre 2023, n°21/00937](#), [Cour d'appel de Douai, 5 septembre 2024, n°21/02019](#)]. L'indemnisation peut être réduite en cas de faute concurrente de la victime [[Cour d'appel de Bordeaux, 28 novembre 2023, n°21/00937](#)].

V. Limites et Recommandations

A. Limites et incertitudes potentielles

- - **Complexité du lien de causalité** : La preuve d'un lien de causalité direct et certain entre la faute du notaire et le préjudice demeure un point crucial et souvent délicat [[Cour d'appel de Toulouse, 30 mai 2022, n°20/00127](#), [Cour d'appel de Douai, 10 octobre 2024, n°23/02679](#)]. Un manquement de conseil n'est causal que s'il est démontré que, mieux informé, le bénéficiaire aurait agi différemment pour éviter le dommage [[Cass., 1re civ., 6 juin 2018, n°17-13.570](#)].
- - **Interprétation des « formulaires »** : La portée exacte des obligations de vérification sur des « formulaires » moins formels que l'acte authentique peut être débattue. La jurisprudence se concentre sur des documents déterminants pour l'efficacité de l'acte.
- - **Prescription** : L'action en responsabilité est soumise aux délais de prescription de droit commun, le point de départ étant la réalisation du dommage ou sa révélation à la victime [[Cour d'appel de Paris, 1 février 2023, n°20/08854](#), [Cour d'appel de Douai, 21 décembre 2023, n°22/01197](#)].

B. Actions ou vérifications recommandées

Pour le juriste professionnel, il est recommandé de :

1. **Délai de prescription** : Toujours vérifier les délais de prescription applicables, le point de départ étant un élément clé du contentieux en responsabilité notariale.
2. **Preuve** : Conseiller au client de conserver toutes les preuves des échanges avec le notaire, notamment les courriers et mails prouvant les informations transmises ou demandées, car la preuve du conseil donné incombe au notaire [[Cass., 1re civ., 5 mai 2021, n°19-23.661](#)].
3. **Analyse du préjudice** : Évaluer précisément le préjudice en lien direct avec la faute, en distinguant le préjudice entier de la perte de chance. Un chiffrage précis et justifié est indispensable [[Cour d'appel de Paris, 7 novembre 2023, n°20/13789](#)].
4. **Confrontation des documents** : S'assurer que le notaire a confronté toutes les informations et documents mis à sa disposition (titres de propriété, autorisations, documents fiscaux) et qu'il a agi en cas d'incohérence ou de doute.

5. **Exigence de diligence accrue** : Rappeler que le devoir de conseil du notaire n'est pas supprimé par les obscurités de la loi ou une controverse jurisprudentielle ; il doit connaître les solutions juridiques et en informer les parties [[Cass., 1re civ., 23 janvier 2019, n°18-11.123](#)].
6. **Recours à l'expertise** : En cas de difficulté à chiffrer le préjudice, le recours à une expertise judiciaire peut être ordonné [[Cour d'appel de Douai, 21 décembre 2023, n°22/01197](#)].

D) Le cadre général des obligations du notaire : devoir de conseil, d'information et de diligence

Le notaire, en sa qualité d'officier public, est investi de missions qui vont au-delà de la simple formalisation des volontés des parties. Son rôle implique un ensemble d'obligations professionnelles visant à assurer la sécurité juridique et l'efficacité des actes qu'il instrumente. Ces obligations se structurent autour d'un devoir de conseil, d'information et de diligence, dont l'étendue et la nature sont régulièrement précisées par la jurisprudence.

A. Un devoir de conseil et d'information étendu et circonstancié

Le notaire est tenu d'éclairer les parties de manière complète et circonstanciée sur la portée, les effets et les risques des actes auxquels il prête son concours. Ce devoir est fondamental et ne peut être écarté par le notaire au motif qu'il se serait borné à donner

une forme authentique à un accord préexistant ou que les parties auraient agi avec précipitation. La Cour de cassation a ainsi rappelé que "*le notaire est tenu d'éclairer les parties et d'appeler leur attention, de manière complète et circonstanciée, sur la portée et les effets ainsi que sur les risques des actes auxquels il prête son concours*" (Cass., 1^{re} civ., 23 novembre 2022, n°19-24.632 ([Cass., 1^{re} civ., 23 novembre 2022, n°19-24.632](#))). De même, il a été jugé que "*le notaire est tenu à l'égard des parties d'une obligation de conseil et doit assurer l'efficacité des actes qu'il reçoit sans pouvoir décliner le principe de sa responsabilité en alléguant qu'il n'a fait que donner la forme authentique aux opérations conclues par les parties*" (Cass., 1^{re} civ., 7 mars 1995, n°93-14.436 ([Cass., 1^{re} civ., 7 mars 1995, n°93-14.436](#))).

Ce devoir d'information s'étend à la nécessité d'alerter les parties sur les risques spécifiques liés à l'opération. Par exemple, le notaire doit informer l'emprunteur sur les

conséquences de la non-souscription d'une assurance décès-invalidité facultative dans le cadre d'un prêt immobilier, la preuve de l'exécution de cette obligation lui incombant (Cass., 1^{re} civ., 8 janvier 2020, n°18-23.948 ([Cass., 1^{re} civ., 8 janvier 2020, n°18-23.948](#))). Il doit également attirer l'attention des parties sur des conditions manifestement déséquilibrées, comme un prix de vente sous-évalué, qui serait de nature à éveiller ses soupçons, même si un accord antérieur existait (Cass., 1^{re} civ., 11 mars 2014, n°12-26.562 ([Cass., 1^{re} civ., 11 mars 2014, n°12-26.562](#))). La Cour d'appel de Riom a également souligné que le notaire doit "*éclairer les parties et de s'assurer de la validité et de l'efficacité des actes rédigés par lui, d'avertir les contractants de toutes les conséquences prévisibles que peut entraîner l'acte juridique projeté, de les informer sur son utilité, sa portée, ses effets*", la preuve du respect de ces obligations pesant sur le notaire (Cour d'appel de Riom, 21 septembre 2022, n°21/00001 ([Cour d'appel de Riom, 21 septembre 2022, n°21/00001](#))). Il

convient de noter que cet arrêt de la Cour d'appel de Riom, bien qu'illustratif du devoir d'information et de la charge de la preuve, est très spécifique à un contentieux successoral et ne saurait être généralisé à l'ensemble des obligations de diligence et d'efficacité.

B. L'obligation de diligence et de garantie de l'efficacité de l'acte

Au-delà du simple conseil, le notaire est tenu à une obligation de diligence qui vise à assurer l'utilité et l'efficacité juridique des actes qu'il instrumente. Cela implique la réalisation de vérifications préalables. La jurisprudence est constante sur le fait que *"avant de dresser les actes, ils doivent procéder à la vérification des faits et conditions nécessaires pour assurer l'utilité et l'efficacité de ces actes"* (Cass., 1^{re} civ., 12 septembre 2018, n°17-16.054 ([Cass., 1^{re} civ., 12 septembre 2018, n°17-16.054](#))). Ce devoir d'efficacité et de conseil impose notamment au notaire de

"vérifier l'état et la capacité des parties contractantes et de leurs représentants" (Cass., 1re civ., 24 mai 2017, n°16-16.933 ([Cass., 1re civ., 24 mai 2017, n°16-16.933](#))). Il doit ainsi rechercher les renseignements indispensables à l'efficacité de l'acte, comme l'état hypothécaire d'un bien (Cass., 1re civ., 7 mars 1995, n°93-14.436 ([Cass., 1re civ., 7 mars 1995, n°93-14.436](#))).

Cependant, ce devoir de vérification n'est pas illimité. Le notaire instrumentaire est tenu d'informer et d'éclairer les parties sur la portée, les effets et les risques des actes, *"dans la limite des possibilités de contrôle et de vérification qui lui sont offertes"* (Cass., 1re civ., 1 février 2023, n°20-16.905 ([Cass., 1re civ., 1 février 2023, n°20-16.905](#))). Sa responsabilité n'est engagée en cas de déclarations erronées d'une partie que s'il disposait d'éléments de nature à faire douter de leur véracité ou de leur exactitude, sans qu'aucune investigation complémentaire ne puisse lui être exigée en l'absence de tels doutes (Cass., 1re civ., 8

avril 2021, n°19-17.060 ([Cass., 1re civ., 8 avril 2021, n°19-17.060](#))). Il est important de noter que cet arrêt est très spécifique aux déclarations erronées et au seuil de vérification, et ne couvre pas l'ensemble des obligations de diligence. Par ailleurs, le notaire n'a pas à porter d'appréciation sur l'opportunité économique de l'opération (Cass., 1re civ., 1 février 2023, n°20-16.905 ([Cass., 1re civ., 1 février 2023, n°20-16.905](#))).

II) L'obligation d'assurer l'efficacité et la validité juridique des actes notariés

Au-delà de son devoir de conseil et d'information, le notaire est investi d'une obligation fondamentale d'assurer l'efficacité et la validité juridique des actes qu'il instrumente. Cette obligation vise à garantir que l'acte produira pleinement les effets juridiques escomptés par les parties et qu'il sera conforme aux exigences légales.

Le notaire, en prêtant son concours à

l'établissement d'un acte, doit veiller à son utilité et à son efficacité, comme l'a rappelé la Cour de cassation, en soulignant qu'il est tenu d'éclairer les parties sur la portée, les effets et les risques des stipulations convenues, et de prouver qu'il a satisfait à cette obligation (Cass., 1^{re} civ., 22 septembre 2021, n°20-12.284 ([Cass., 1^{re} civ., 22 septembre 2021, n°20-12.284](#))). Cette exigence d'efficacité implique que le notaire doit procéder à toutes les vérifications nécessaires avant de dresser les actes pour en assurer l'utilité et l'efficacité (Tribunal judiciaire de Draguignan, 26 novembre 2024, n°23/02091 ([Tribunal judiciaire de Draguignan, 26 novembre 2024, n°23/02091](#))). Il doit notamment s'assurer des faits et conditions qui conditionnent la validité ou l'efficacité de l'acte qu'il dresse (Tribunal judiciaire de Draguignan, 26 novembre 2024, n°23/02091 ([Tribunal judiciaire de Draguignan, 26 novembre 2024, n°23/02091](#))).

L'obligation d'assurer l'efficacité juridique de l'acte se manifeste par plusieurs aspects.
D'une part, elle impose au notaire de

s'assurer de la validité formelle de l'acte. Par exemple, une cour d'appel a jugé qu'un notaire manquait à son obligation de validité en omettant l'enregistrement d'une promesse unilatérale de vente, formalité essentielle à sa validité selon l'article 1589-2 du Code civil (Cour d'appel de Montpellier, 18 octobre 2018, n°15/00681 ([Cour d'appel de Montpellier, 18 octobre 2018, n°15/00681](#))). Cependant, le défaut d'enregistrement ne saurait, à lui seul, engager la responsabilité du notaire si le préjudice n'est pas directement causé par ce manquement, notamment si la nullité a été invoquée par la partie elle-même pour se dégager de ses obligations (Cour d'appel de Montpellier, 18 octobre 2018, n°15/00681 ([Cour d'appel de Montpellier, 18 octobre 2018, n°15/00681](#))).

D'autre part, l'efficacité juridique implique des vérifications concrètes et une adaptation au contexte de l'opération. Le notaire doit ainsi procéder aux vérifications nécessaires concernant les éléments annexés ou constatés dans l'acte, notamment lorsque

l'efficacité de garanties spécifiques (telle qu'une garantie intrinsèque d'achèvement en VEFA) en dépend (Cass., 1^{re} civ., 11 décembre 2019, n°18-21.834 ([Cass., 1^{re} civ., 11 décembre 2019, n°18-21.834](#))). La Cour de cassation a d'ailleurs rappelé que le notaire, "*tenu d'assurer l'efficacité de l'acte qu'il dressait, aurait dû procéder lui-même aux vérifications nécessaires*" (Cass., 1^{re} civ., 11 décembre 2019, n°18-21.834 ([Cass., 1^{re} civ., 11 décembre 2019, n°18-21.834](#))). De même, il doit s'assurer que l'acte produira ses effets au regard des circonstances factuelles, par exemple en vérifiant l'immatriculation au registre du commerce et des sociétés pour l'efficacité d'une substitution de locataire dans le cadre d'un bail commercial (Cour d'appel de Lyon, 15 mars 2016, n°14/02854 ([Cour d'appel de Lyon, 15 mars 2016, n°14/02854](#))).

Toutefois, cette obligation n'est pas illimitée. La Cour de cassation a pu retenir qu'il n'y a pas de faute du notaire si l'insertion de conditions suspensives n'apparaît pas

irréalizable au moment de la promesse de vente, et que le notaire n'a pas à informer une partie d'un événement dont elle a déjà personnellement connaissance (Cass., 1^{re} civ., 14 novembre 2012, n°11-23.006 ([Cass., 1^{re} civ., 14 novembre 2012, n°11-23.006](#)))).

En cas de manquement à son devoir d'assurer l'efficacité juridique de l'acte, le notaire doit réparer l'intégralité du préjudice dont sa faute constitue la cause directe. Cette réparation n'est pas subordonnée à une poursuite préalable contre un autre débiteur (Cass., 1^{re} civ., 17 mars 2016, n°15-16.139 ([Cass., 1^{re} civ., 17 mars 2016, n°15-16.139](#)))). La Cour de cassation a clairement énoncé que *"le notaire, qui méconnaît son devoir d'assurer l'efficacité juridique de l'acte qu'il reçoit, doit réparer le dommage directement causé par sa faute"* (Cass., 1^{re} civ., 23 novembre 2022, n°21-20.401 ([Cass., 1^{re} civ., 23 novembre 2022, n°21-20.401](#)))).

III) L'engagement de la responsabilité et la réparation du préjudice causé par le notaire

L'engagement de la responsabilité civile professionnelle du notaire est subordonné à la démonstration d'une faute, d'un préjudice et d'un lien de causalité entre cette faute et le préjudice subi. La jurisprudence récente confirme que la faute du notaire découle fréquemment d'un manquement à son devoir de conseil, d'information ou de vérification, tandis que la réparation prend souvent la forme d'une perte de chance.

A. La caractérisation de la faute du notaire

La faute du notaire est établie lorsqu'il manque à ses obligations professionnelles, notamment son devoir de conseil, d'information et de vérification, qui visent à assurer la validité et l'efficacité des actes qu'il instrumente. Ce manquement peut résulter d'une omission ou d'une mauvaise appréciation.

Ainsi, la responsabilité du notaire est engagée s'il ne procède pas aux vérifications nécessaires avant la signature d'un acte, notamment concernant la faisabilité d'un projet immobilier au regard des règles d'urbanisme, ou s'il dissuade l'insertion d'une condition suspensive essentielle (Cour d'appel de Lyon, 14 décembre 2023, n°22/05750 ([Cour d'appel de Lyon, 14 décembre 2023, n°22/05750](#))). De même, un notaire commet une faute s'il omet de vérifier l'absence de procédure collective affectant la capacité d'une partie, alors qu'une publicité légale aisément accessible, telle que le BODACC, aurait permis de le faire (Cour d'appel de Bordeaux, 28 novembre 2023, n°21/00937 ([Cour d'appel de Bordeaux, 28 novembre 2023, n°21/00937](#))). Le défaut de consultation du dernier acte translatif de propriété, même ancien, peut également constituer une faute si cette omission empêche d'informer l'acquéreur de l'existence d'une servitude affectant le bien (Tribunal judiciaire de Nanterre, 14 février 2025, n°22/09581 ([Tribunal](#)

[judiciaire de Nanterre, 14 février 2025, n°22/09581](#))).

Le devoir de conseil s'étend à l'information sur les risques essentiels de l'opération. Un notaire manque à son devoir s'il n'informe pas l'acquéreur d'un aléa majeur, tel que l'absence de garantie de bonne exécution de travaux de réhabilitation, dont dépend le succès économique de l'investissement (Cour d'appel de Versailles, 15 juin 2018, n°16/03557 ([Cour d'appel de Versailles, 15 juin 2018, n°16/03557](#))). Il doit également alerter les parties sur la nécessité de recourir à un régime protecteur (comme la VEFA ou une garantie d'achèvement) lorsque des indices graves et concordants révèlent l'importance des travaux à réaliser (Cour d'appel de Douai, 5 septembre 2024, n°21/02019 ([Cour d'appel de Douai, 5 septembre 2024, n°21/02019](#))). Le manquement peut aussi concerner une information fiscale prévisible, comme la baisse future d'un taux de droit de partage, si la loi est déjà publiée et que le notaire ne démontre pas avoir informé les parties de la possibilité de différer la

signature (Cour d'appel de Riom, 10 janvier 2024, n°22/01348 ([Cour d'appel de Riom, 10 janvier 2024, n°22/01348](#))).

La faute peut également résider dans une omission de diligence de vérification, comme la demande incomplète d'un relevé hypothécaire pour tous les propriétaires d'un bien, ce qui constitue un manquement personnel au notaire (Cour d'appel de Grenoble, 22 novembre 2022, n°20/03386 ([Cour d'appel de Grenoble, 22 novembre 2022, n°20/03386](#))). Enfin, la dissimulation d'une information déterminante, telle qu'une contre-lettre ou un contentieux y afférent, est une faute caractérisée du notaire qui prive le client d'une information essentielle pour son consentement (Cour d'appel de Nîmes, 29 septembre 2022, n°21/04312 ([Cour d'appel de Nîmes, 29 septembre 2022, n°21/04312](#))).

B. La preuve du préjudice et le lien de causalité

L'engagement de la responsabilité du notaire ne suffit pas à entraîner une indemnisation ; il est impératif de prouver l'existence d'un préjudice indemnisable et certain, ainsi que le lien de causalité direct entre la faute du notaire et ce préjudice (Cass., 1re civ., 8 février 2017, n°15-25.284 ([Cass., 1re civ., 8 février 2017, n°15-25.284](#))).

Le préjudice est fréquemment qualifié de perte de chance. Il s'agit de la perte de la probabilité d'obtenir un avantage ou d'éviter un inconvénient si le notaire avait correctement rempli ses obligations. Par exemple, la faute du notaire peut entraîner la perte de chance de ne pas contracter un bien grevé d'une hypothèque ou de ne pas réaliser une revente aux conditions initiales (Cour d'appel de Grenoble, 22 novembre 2022, n°20/03386 ([Cour d'appel de Grenoble, 22 novembre 2022, n°20/03386](#))). De même, le défaut d'information sur un aléa essentiel peut causer une perte de chance de ne pas souscrire à un investissement (Cour d'appel de Versailles, 15 juin 2018,

n°16/03557 ([Cour d'appel de Versailles, 15 juin 2018, n°16/03557](#))). La privation d'information sur une baisse fiscale future peut également être indemnisée comme une perte de chance de différer la signature de l'acte (Cour d'appel de Riom, 10 janvier 2024, n°22/01348 ([Cour d'appel de Riom, 10 janvier 2024, n°22/01348](#))).

Le lien de causalité est établi lorsque la faute du notaire a permis la survenance du dommage. Par exemple, le défaut d'information sur une servitude peut permettre l'exécution de travaux en violation de cette servitude, entraînant un préjudice direct (Tribunal judiciaire de Bobigny, 25 mars 2024, n°21/12128 ([Tribunal judiciaire de Bobigny, 25 mars 2024, n°21/12128](#))). La dissimulation d'informations déterminantes peut caractériser une perte de chance de négocier les conditions de vente ou de refuser de contracter (Cour d'appel de Nîmes, 29 septembre 2022, n°21/04312 ([Cour d'appel de Nîmes, 29 septembre 2022, n°21/04312](#))).

C. Les modalités de réparation du

préjudice

La réparation du préjudice causé par la faute du notaire est mesurée à la chance perdue et non à l'intégralité du dommage final. Le taux de la perte de chance est apprécié souverainement par les juges du fond en fonction des éléments du dossier. Des taux de 50% (Cour d'appel de Versailles, 15 juin 2018, n°16/03557 ([Cour d'appel de Versailles, 15 juin 2018, n°16/03557](#))), 90% (Cour d'appel de Douai, 5 septembre 2024, n°21/02019 ([Cour d'appel de Douai, 5 septembre 2024, n°21/02019](#))) ; Cour d'appel de Nîmes, 29 septembre 2022, n°21/04312 ([Cour d'appel de Nîmes, 29 septembre 2022, n°21/04312](#))) ou un montant forfaitaire (Tribunal judiciaire de Nanterre, 14 février 2025, n°22/09581 ([Tribunal judiciaire de Nanterre, 14 février 2025, n°22/09581](#))) peuvent être retenus.

La réparation peut inclure le préjudice matériel, comme le capital libéré en cas de prêt non dû (Cour d'appel de Bordeaux, 28 novembre 2023, n°21/00937 ([Cour d'appel de Bordeaux, 28 novembre 2023, n°21/00937](#))) ou les coûts liés à la

démolition de travaux illicites (Tribunal judiciaire de Bobigny, 25 mars 2024, n°21/12128 ([Tribunal judiciaire de Bobigny, 25 mars 2024, n°21/12128](#))).

Un préjudice moral peut également être indemnisé s'il est directement lié à la faute du notaire, comme l'absence de garantie d'achèvement (Cour d'appel de Douai, 5 septembre 2024, n°21/02019 ([Cour d'appel de Douai, 5 septembre 2024, n°21/02019](#))). Cependant, certains postes de préjudice peuvent être écartés faute de lien causal direct et certain avec la faute notariale, comme la perte de loyers ou les frais liés à une réitération de prêt qui n'aurait pas eu lieu sans la faute (Cour d'appel de Bordeaux, 28 novembre 2023, n°21/00937 ([Cour d'appel de Bordeaux, 28 novembre 2023, n°21/00937](#)) ; Cour d'appel de Douai, 5 septembre 2024, n°21/02019 ([Cour d'appel de Douai, 5 septembre 2024, n°21/02019](#))).

Enfin, l'indemnisation peut être réduite en cas de faute concurrente de la victime, si sa propre négligence a contribué à la réalisation du dommage (Cour d'appel de Bordeaux, 28 novembre 2023, n°21/00937 ([Cour d'appel de Bordeaux, 28](#)

[novembre 2023, n°21/00937](#))).

IV) Aspects spécifiques et procéduraux de la responsabilité notariale

L'engagement de la responsabilité du notaire, bien que reposant sur les principes généraux de la responsabilité civile, est encadré par des règles procédurales et des spécificités d'appréciation de la faute et du préjudice. Ces aspects concernent notamment le régime de la prescription, la charge de la preuve, l'examen du lien de causalité, et les modalités d'instruction.

A. Le régime de la prescription et la charge de la preuve

L'action en responsabilité civile contre un notaire est soumise aux délais de prescription de droit commun. Le point de

départ de ce délai est crucial et correspond à la date de réalisation du dommage ou au moment où celui-ci est révélé à la victime. Par exemple, le dommage peut être considéré comme réalisé au moment où une décision de justice, passée en force de chose jugée, produit ses effets, tel qu'un jugement prononçant une expulsion sans indemnité d'éviction, et non à la simple date du congé initial (Cour d'appel de Paris, 1 février 2023, n°20/08854 ([Cour d'appel de Paris, 1 février 2023, n°20/08854](#))). Dans le cadre d'un partage successoral, la cour a également exigé que le notaire rapporte la preuve de la connaissance par les parties de la constructibilité d'une parcelle pour faire courir le délai de prescription (Cour d'appel de Douai, 21 décembre 2023, n°22/01197 ([Cour d'appel de Douai, 21 décembre 2023, n°22/01197](#))).

Concernant la preuve des obligations professionnelles, il est de jurisprudence

constante que "*La preuve du conseil donné incombe au notaire*" (Cass., 1^{re} civ., 5 mai 2021, n°19-23.661 ([Cass., 1^{re} civ., 5 mai 2021, n°19-23.661](#))).

Cette charge de la preuve s'étend à l'exécution du devoir d'information, notamment sur les conséquences de la non-souscription d'une assurance décès facultative dans le cadre d'un prêt, une simple information générale étant jugée insuffisante (Cour d'appel de Douai, 10 octobre 2024, n°23/02679 ([Cour d'appel de Douai, 10 octobre 2024, n°23/02679](#))).

B. L'appréciation de la faute et du lien de causalité

L'appréciation de la faute du notaire prend en compte la complexité du droit. Son devoir de conseil n'est pas supprimé par les obscurités de la loi ou l'existence d'une controverse jurisprudentielle ; il doit

connaître les solutions juridiques, même incertaines, et assurer la validité et l'efficacité des actes (Cass., 1re civ., 23 janvier 2019, n°18-11.123 ([Cass., 1re civ., 23 janvier 2019, n°18-11.123](#))).

Cependant, la reconnaissance d'une faute ne suffit pas à engager la responsabilité. Il est impératif d'établir un lien de causalité direct et certain entre la faute du notaire et le préjudice allégué. La Cour d'appel de Toulouse a ainsi débouté des vendeurs, estimant que le retard du notaire à informer du non-versement d'un dépôt de garantie était "*sans lien de causalité direct et certain avec le préjudice allégué*" (Cour d'appel de Toulouse, 30 mai 2022, n°20/00127 ([Cour d'appel de Toulouse, 30 mai 2022, n°20/00127](#))). De même, la Cour d'appel de Douai a pu juger qu'aucune perte de chance en relation causale avec le défaut de conseil n'était établie dans un dossier de

prêt et d'assurance décès (Cour d'appel de Douai, 10 octobre 2024, n°23/02679 ([Cour d'appel de Douai, 10 octobre 2024, n°23/02679](#))). Le Tribunal judiciaire de Bordeaux a également écarté la responsabilité du notaire, malgré un manquement de conseil, au motif qu'une condition essentielle à la vente (la résiliation d'un bail rural) n'était pas remplie, rendant la perte de chance non imputable au notaire (Tribunal judiciaire de Bordeaux, 29 octobre 2024, n°21/05926 ([Tribunal judiciaire de Bordeaux, 29 octobre 2024, n°21/05926](#))).

L'analyse de la causalité est rigoureuse, notamment lorsque la faute est liée à un défaut d'information. La cour d'appel doit s'assurer que les parties ont été éclairées "*de manière complète et circonstanciée*" sur la portée, les effets et les risques des actes, avant de conclure à l'absence de lien de causalité (Cass., 1^{re} civ., 9 décembre 2020,

n°19-13.697 ([Cass., 1re civ., 9 décembre 2020, n°19-13.697](#))).

C. Les modalités d'instruction et les exigences formelles de la procédure

Dans le cadre de l'instruction des affaires de responsabilité notariale, le recours à l'expertise est fréquent pour évaluer le quantum du préjudice. Une cour d'appel a ainsi calculé l'indemnité à partir d'une expertise (Cour d'appel de Paris, 1 février 2023, n°20/08854 ([Cour d'appel de Paris, 1 février 2023, n°20/08854](#))). De même, en cas de carence des parties à établir la valeur d'un bien, une mesure d'expertise peut être ordonnée avant de statuer sur la détermination du préjudice (Cour d'appel de Douai, 21 décembre 2023, n°22/01197 ([Cour d'appel de Douai, 21 décembre 2023, n°22/01197](#))).

Sur le plan formel, les décisions de justice doivent respecter des exigences strictes. Le

juge qui ne peut statuer que sur les dernières conclusions déposées, doit les viser avec l'indication de leur date ou, à défaut, exposer succinctement les prétentions et moyens des parties (Cass., 1re civ., 10 septembre 2015, n°14-15.408 ([Cass., 1re civ., 10 septembre 2015, n°14-15.408](#))). La méconnaissance de l'objet du litige par le juge du fond, en violation de l'article 4 du Code de procédure civile, peut entraîner la cassation de sa décision (Cass., 1re civ., 4 janvier 2005, n°03-10.467 ([Cass., 1re civ., 4 janvier 2005, n°03-10.467](#))). Ces exigences procédurales, bien que générales, s'appliquent pleinement aux contentieux de responsabilité notariale.

D) Le cadre général des obligations du notaire : devoir de conseil, d'information et de diligence

Le notaire, en sa qualité d'officier public, est investi de missions qui vont au-delà de la simple formalisation des volontés des parties. Son rôle implique un ensemble d'obligations professionnelles visant à assurer la sécurité juridique et l'efficacité des actes qu'il instrumente. Ces obligations se structurent autour d'un devoir de conseil, d'information et de diligence, dont l'étendue et la nature sont régulièrement précisées par la jurisprudence.

A. Un devoir de conseil et d'information étendu et circonstancié

Le notaire est tenu d'éclairer les parties de manière complète et circonstanciée sur la portée, les effets et les risques des actes auxquels il prête son concours. Ce devoir est fondamental et ne peut être écarté par le notaire au motif qu'il se serait borné à donner une forme authentique à un accord préexistant ou que les parties auraient agi avec précipitation. La Cour de cassation a ainsi rappelé que *"le notaire est tenu d'éclairer les parties et d'appeler leur attention, de manière complète et circonstanciée, sur la portée et les effets ainsi que sur les risques des actes auxquels il prête son concours"* (Cass., 1re civ., 23 novembre 2022, n°19-24.632 ([Cass., 1re civ., 23 novembre 2022, n°19-24.632](#))). De même, il a été jugé que *"le notaire est tenu à l'égard des parties d'une obligation de conseil et doit assurer l'efficacité des actes qu'il reçoit sans pouvoir décliner le principe de sa responsabilité en alléguant qu'il n'a fait que donner la forme authentique aux opérations conclues par les parties"* (Cass., 1re civ., 7 mars 1995, n°93-14.436 ([Cass., 1re civ., 7 mars 1995, n°93-14.436](#))).

Ce devoir d'information s'étend à la nécessité d'alerter les parties sur les risques spécifiques liés à l'opération. Par exemple, le notaire doit informer l'emprunteur sur les conséquences de la non-souscription d'une assurance décès-invalidité facultative dans le cadre d'un prêt immobilier, la preuve de l'exécution de cette obligation lui incombant (Cass., 1re civ., 8 janvier 2020, n°18-23.948 ([Cass., 1re civ., 8 janvier 2020, n°18-23.948](#))). Il doit également attirer l'attention des parties sur des conditions manifestement déséquilibrées, comme un prix de vente sous-évalué, qui serait de nature à éveiller ses soupçons, même si un accord antérieur existait (Cass., 1re civ., 11 mars 2014, n°12-26.562 ([Cass., 1re civ., 11 mars 2014, n°12-26.562](#))). La Cour d'appel de Riom a également souligné que le notaire doit *"éclairer les parties et de s'assurer de la validité et de l'efficacité des actes rédigés par lui, d'avertir les contractants de toutes les conséquences prévisibles que peut entraîner l'acte juridique projeté, de les informer sur son utilité, sa portée, ses effets"*, la preuve du respect de ces obligations pesant sur le notaire (Cour d'appel de Riom, 21 septembre 2022, n°21/00001 ([Cour d'appel de Riom, 21 septembre 2022, n°21/00001](#))). Il convient de noter que cet arrêt de la Cour d'appel de Riom, bien qu'illustratif du devoir d'information et de la charge de la preuve, est très spécifique à un contentieux successoral et ne saurait être généralisé à l'ensemble des obligations de diligence et d'efficacité.

B. L'obligation de diligence et de garantie de l'efficacité de l'acte

Au-delà du simple conseil, le notaire est tenu à une obligation de diligence qui vise à assurer l'utilité et l'efficacité juridique des actes qu'il instrumente. Cela implique la réalisation de vérifications préalables. La jurisprudence est constante sur le fait que *"avant de dresser les actes, ils doivent procéder à la vérification des faits et conditions nécessaires pour assurer l'utilité et l'efficacité de ces actes"* (Cass., 1re civ., 12 septembre 2018, n°17-16.054 ([Cass.,](#)

[1re civ., 12 septembre 2018, n°17-16.054](#)). Ce devoir d'efficacité et de conseil impose notamment au notaire de "*vérifier l'état et la capacité des parties contractantes et de leurs représentants*" (Cass., 1re civ., 24 mai 2017, n°16-16.933 ([Cass., 1re civ., 24 mai 2017, n°16-16.933](#))). Il doit ainsi rechercher les renseignements indispensables à l'efficacité de l'acte, comme l'état hypothécaire d'un bien (Cass., 1re civ., 7 mars 1995, n°93-14.436 ([Cass., 1re civ., 7 mars 1995, n°93-14.436](#))).

Cependant, ce devoir de vérification n'est pas illimité. Le notaire instrumentaire est tenu d'informer et d'éclairer les parties sur la portée, les effets et les risques des actes, "*dans la limite des possibilités de contrôle et de vérification qui lui sont offertes*" (Cass., 1re civ., 1 février 2023, n°20-16.905 ([Cass., 1re civ., 1 février 2023, n°20-16.905](#))). Sa responsabilité n'est engagée en cas de déclarations erronées d'une partie que s'il disposait d'éléments de nature à faire douter de leur véracité ou de leur exactitude, sans qu'aucune investigation complémentaire ne puisse lui être exigée en l'absence de tels doutes (Cass., 1re civ., 8 avril 2021, n°19-17.060 ([Cass., 1re civ., 8 avril 2021, n°19-17.060](#))). Il est important de noter que cet arrêt est très spécifique aux déclarations erronées et au seuil de vérification, et ne couvre pas l'ensemble des obligations de diligence. Par ailleurs, le notaire n'a pas à porter d'appréciation sur l'opportunité économique de l'opération (Cass., 1re civ., 1 février 2023, n°20-16.905 ([Cass., 1re civ., 1 février 2023, n°20-16.905](#))).

II) L'obligation d'assurer l'efficacité et la validité juridique des actes notariés

Au-delà de son devoir de conseil et d'information, le notaire est investi d'une obligation fondamentale d'assurer l'efficacité et la validité juridique des actes qu'il instrumente. Cette obligation vise à garantir que l'acte produira pleinement les effets juridiques escomptés par les parties et qu'il sera conforme aux exigences légales.

Le notaire, en prêtant son concours à l'établissement d'un acte, doit veiller à son utilité et à son efficacité, comme l'a rappelé la Cour de cassation, en soulignant qu'il est tenu d'éclairer les parties sur la portée, les effets et les risques des stipulations convenues, et de prouver qu'il a satisfait à cette obligation (Cass., 1re civ., 22 septembre 2021, n°20-12.284 ([Cass., 1re civ., 22 septembre 2021, n°20-12.284](#))). Cette exigence d'efficacité implique que le notaire doit procéder à toutes les vérifications nécessaires avant de dresser les actes pour en assurer l'utilité et l'efficacité (Tribunal judiciaire de Draguignan, 26 novembre 2024, n°23/02091 ([Tribunal judiciaire de Draguignan, 26 novembre 2024, n°23/02091](#))). Il doit notamment s'assurer des faits et conditions qui conditionnent la validité ou l'efficacité de l'acte qu'il dresse (Tribunal judiciaire de Draguignan, 26 novembre 2024, n°23/02091 ([Tribunal judiciaire de Draguignan, 26 novembre 2024, n°23/02091](#))).

L'obligation d'assurer l'efficacité juridique de l'acte se manifeste par plusieurs aspects. D'une part, elle impose au notaire de s'assurer de la validité formelle de l'acte. Par exemple, une cour d'appel a jugé qu'un notaire manquait à son obligation de validité en omettant l'enregistrement d'une promesse unilatérale de vente, formalité essentielle à sa validité selon l'article 1589-2 du Code civil (Cour d'appel de Montpellier, 18 octobre 2018, n°15/00681 ([Cour d'appel de Montpellier, 18 octobre 2018, n°15/00681](#))). Cependant, le défaut d'enregistrement ne saurait, à lui seul, engager la responsabilité du notaire si le préjudice n'est pas directement causé par ce manquement, notamment si la nullité a été invoquée par la partie elle-même pour se

dégager de ses obligations (Cour d'appel de Montpellier, 18 octobre 2018, n°15/00681 ([Cour d'appel de Montpellier, 18 octobre 2018, n°15/00681](#))).

D'autre part, l'efficacité juridique implique des vérifications concrètes et une adaptation au contexte de l'opération. Le notaire doit ainsi procéder aux vérifications nécessaires concernant les éléments annexés ou constatés dans l'acte, notamment lorsque l'efficacité de garanties spécifiques (telle qu'une garantie intrinsèque d'achèvement en VEFA) en dépend (Cass., 1re civ., 11 décembre 2019, n°18-21.834 ([Cass., 1re civ., 11 décembre 2019, n°18-21.834](#))). La Cour de cassation a d'ailleurs rappelé que le notaire, "*tenu d'assurer l'efficacité de l'acte qu'il dressait, aurait dû procéder lui-même aux vérifications nécessaires*" (Cass., 1re civ., 11 décembre 2019, n°18-21.834 ([Cass., 1re civ., 11 décembre 2019, n°18-21.834](#))). De même, il doit s'assurer que l'acte produira ses effets au regard des circonstances factuelles, par exemple en vérifiant l'immatriculation au registre du commerce et des sociétés pour l'efficacité d'une substitution de locataire dans le cadre d'un bail commercial (Cour d'appel de Lyon, 15 mars 2016, n°14/02854 ([Cour d'appel de Lyon, 15 mars 2016, n°14/02854](#))).

Toutefois, cette obligation n'est pas illimitée. La Cour de cassation a pu retenir qu'il n'y a pas de faute du notaire si l'insertion de conditions suspensives n'apparaît pas irréalisable au moment de la promesse de vente, et que le notaire n'a pas à informer une partie d'un événement dont elle a déjà personnellement connaissance (Cass., 1re civ., 14 novembre 2012, n°11-23.006 ([Cass., 1re civ., 14 novembre 2012, n°11-23.006](#))).

En cas de manquement à son devoir d'assurer l'efficacité juridique de l'acte, le notaire doit réparer l'intégralité du préjudice dont sa faute constitue la cause directe. Cette réparation n'est pas subordonnée à une poursuite préalable contre un autre débiteur (Cass., 1re civ., 17 mars 2016, n°15-16.139 ([Cass., 1re civ., 17 mars 2016, n°15-16.139](#))). La Cour de cassation a clairement énoncé que "*le notaire, qui méconnaît son devoir d'assurer l'efficacité juridique de l'acte qu'il reçoit, doit réparer le dommage directement causé par sa faute*" (Cass., 1re civ., 23 novembre 2022, n°21-20.401 ([Cass., 1re civ., 23 novembre 2022, n°21-20.401](#))).

III) L'engagement de la responsabilité et la réparation du préjudice causé par le notaire

L'engagement de la responsabilité civile professionnelle du notaire est subordonné à la démonstration d'une faute, d'un préjudice et d'un lien de causalité entre cette faute et le préjudice subi. La jurisprudence récente confirme que la faute du notaire découle fréquemment d'un manquement à son devoir de conseil, d'information ou de vérification, tandis que la réparation prend souvent la forme d'une perte de chance.

A. La caractérisation de la faute du notaire

La faute du notaire est établie lorsqu'il manque à ses obligations professionnelles, notamment son devoir de conseil, d'information et de vérification, qui visent à assurer la validité et l'efficacité des actes qu'il instrumente. Ce manquement peut résulter d'une omission ou d'une mauvaise appréciation.

Ainsi, la responsabilité du notaire est engagée s'il ne procède pas aux vérifications nécessaires avant la signature d'un acte, notamment concernant la faisabilité d'un projet immobilier au

regard des règles d'urbanisme, ou s'il dissuade l'insertion d'une condition suspensive essentielle (Cour d'appel de Lyon, 14 décembre 2023, n°22/05750 ([Cour d'appel de Lyon, 14 décembre 2023, n°22/05750](#))). De même, un notaire commet une faute s'il omet de vérifier l'absence de procédure collective affectant la capacité d'une partie, alors qu'une publicité légale aisément accessible, telle que le BODACC, aurait permis de le faire (Cour d'appel de Bordeaux, 28 novembre 2023, n°21/00937 ([Cour d'appel de Bordeaux, 28 novembre 2023, n°21/00937](#))). Le défaut de consultation du dernier acte translatif de propriété, même ancien, peut également constituer une faute si cette omission empêche d'informer l'acquéreur de l'existence d'une servitude affectant le bien (Tribunal judiciaire de Nanterre, 14 février 2025, n°22/09581 ([Tribunal judiciaire de Nanterre, 14 février 2025, n°22/09581](#))).

Le devoir de conseil s'étend à l'information sur les risques essentiels de l'opération. Un notaire manque à son devoir s'il n'informe pas l'acquéreur d'un aléa majeur, tel que l'absence de garantie de bonne exécution de travaux de réhabilitation, dont dépend le succès économique de l'investissement (Cour d'appel de Versailles, 15 juin 2018, n°16/03557 ([Cour d'appel de Versailles, 15 juin 2018, n°16/03557](#))). Il doit également alerter les parties sur la nécessité de recourir à un régime protecteur (comme la VEFA ou une garantie d'achèvement) lorsque des indices graves et concordants révèlent l'importance des travaux à réaliser (Cour d'appel de Douai, 5 septembre 2024, n°21/02019 ([Cour d'appel de Douai, 5 septembre 2024, n°21/02019](#))). Le manquement peut aussi concerner une information fiscale prévisible, comme la baisse future d'un taux de droit de partage, si la loi est déjà publiée et que le notaire ne démontre pas avoir informé les parties de la possibilité de différer la signature (Cour d'appel de Riom, 10 janvier 2024, n°22/01348 ([Cour d'appel de Riom, 10 janvier 2024, n°22/01348](#))).

La faute peut également résider dans une omission de diligence de vérification, comme la demande incomplète d'un relevé hypothécaire pour tous les propriétaires d'un bien, ce qui constitue un manquement personnel au notaire (Cour d'appel de Grenoble, 22 novembre 2022, n°20/03386 ([Cour d'appel de Grenoble, 22 novembre 2022, n°20/03386](#))). Enfin, la dissimulation d'une information déterminante, telle qu'une contre-lettre ou un contentieux y afférent, est une faute caractérisée du notaire qui prive le client d'une information essentielle pour son consentement (Cour d'appel de Nîmes, 29 septembre 2022, n°21/04312 ([Cour d'appel de Nîmes, 29 septembre 2022, n°21/04312](#))).

B. La preuve du préjudice et le lien de causalité

L'engagement de la responsabilité du notaire ne suffit pas à entraîner une indemnisation ; il est impératif de prouver l'existence d'un préjudice indemnisable et certain, ainsi que le lien de causalité direct entre la faute du notaire et ce préjudice (Cass., 1re civ., 8 février 2017, n°15-25.284 ([Cass., 1re civ., 8 février 2017, n°15-25.284](#))).

Le préjudice est fréquemment qualifié de perte de chance. Il s'agit de la perte de la probabilité d'obtenir un avantage ou d'éviter un inconvénient si le notaire avait correctement rempli ses obligations. Par exemple, la faute du notaire peut entraîner la perte de chance de ne pas contracter un bien grevé d'une hypothèque ou de ne pas réaliser une revente aux conditions initiales (Cour d'appel de Grenoble, 22 novembre 2022, n°20/03386 ([Cour d'appel de Grenoble, 22 novembre 2022, n°20/03386](#))). De même, le défaut d'information sur un aléa essentiel peut causer une perte de chance de ne pas souscrire à un investissement (Cour d'appel de Versailles, 15 juin 2018, n°16/03557 ([Cour d'appel de Versailles, 15 juin 2018, n°16/03557](#))). La privation d'information sur une baisse fiscale future peut également être

indemnisée comme une perte de chance de différer la signature de l'acte (Cour d'appel de Riom, 10 janvier 2024, n°22/01348 ([Cour d'appel de Riom, 10 janvier 2024, n°22/01348](#))).

Le lien de causalité est établi lorsque la faute du notaire a permis la survenance du dommage. Par exemple, le défaut d'information sur une servitude peut permettre l'exécution de travaux en violation de cette servitude, entraînant un préjudice direct (Tribunal judiciaire de Bobigny, 25 mars 2024, n°21/12128 ([Tribunal judiciaire de Bobigny, 25 mars 2024, n°21/12128](#))). La dissimulation d'informations déterminantes peut caractériser une perte de chance de négocier les conditions de vente ou de refuser de contracter (Cour d'appel de Nîmes, 29 septembre 2022, n°21/04312 ([Cour d'appel de Nîmes, 29 septembre 2022, n°21/04312](#))).

C. Les modalités de réparation du préjudice

La réparation du préjudice causé par la faute du notaire est mesurée à la chance perdue et non à l'intégralité du dommage final. Le taux de la perte de chance est apprécié souverainement par les juges du fond en fonction des éléments du dossier. Des taux de 50% (Cour d'appel de Versailles, 15 juin 2018, n°16/03557 ([Cour d'appel de Versailles, 15 juin 2018, n°16/03557](#))), 90% (Cour d'appel de Douai, 5 septembre 2024, n°21/02019 ([Cour d'appel de Douai, 5 septembre 2024, n°21/02019](#))) ; Cour d'appel de Nîmes, 29 septembre 2022, n°21/04312 ([Cour d'appel de Nîmes, 29 septembre 2022, n°21/04312](#))) ou un montant forfaitaire (Tribunal judiciaire de Nanterre, 14 février 2025, n°22/09581 ([Tribunal judiciaire de Nanterre, 14 février 2025, n°22/09581](#))) peuvent être retenus.

La réparation peut inclure le préjudice matériel, comme le capital libéré en cas de prêt non dû (Cour d'appel de Bordeaux, 28 novembre 2023, n°21/00937 ([Cour d'appel de Bordeaux, 28 novembre 2023, n°21/00937](#))) ou les coûts liés à la démolition de travaux illicites (Tribunal judiciaire de Bobigny, 25 mars 2024, n°21/12128 ([Tribunal judiciaire de Bobigny, 25 mars 2024, n°21/12128](#))). Un préjudice moral peut également être indemnisé s'il est directement lié à la faute du notaire, comme l'absence de garantie d'achèvement (Cour d'appel de Douai, 5 septembre 2024, n°21/02019 ([Cour d'appel de Douai, 5 septembre 2024, n°21/02019](#))). Cependant, certains postes de préjudice peuvent être écartés faute de lien causal direct et certain avec la faute notariale, comme la perte de loyers ou les frais liés à une réitération de prêt qui n'aurait pas eu lieu sans la faute (Cour d'appel de Bordeaux, 28 novembre 2023, n°21/00937 ([Cour d'appel de Bordeaux, 28 novembre 2023, n°21/00937](#))) ; Cour d'appel de Douai, 5 septembre 2024, n°21/02019 ([Cour d'appel de Douai, 5 septembre 2024, n°21/02019](#))).

Enfin, l'indemnisation peut être réduite en cas de faute concurrente de la victime, si sa propre négligence a contribué à la réalisation du dommage (Cour d'appel de Bordeaux, 28 novembre 2023, n°21/00937 ([Cour d'appel de Bordeaux, 28 novembre 2023, n°21/00937](#))).

IV) Aspects spécifiques et procéduraux de la responsabilité notariale

L'engagement de la responsabilité du notaire, bien que reposant sur les principes généraux de la responsabilité civile, est encadré par des règles procédurales et des spécificités d'appréciation de la faute et du préjudice. Ces aspects concernent notamment le régime de la

prescription, la charge de la preuve, l'examen du lien de causalité, et les modalités d'instruction.

A. Le régime de la prescription et la charge de la preuve

L'action en responsabilité civile contre un notaire est soumise aux délais de prescription de droit commun. Le point de départ de ce délai est crucial et correspond à la date de réalisation du dommage ou au moment où celui-ci est révélé à la victime. Par exemple, le dommage peut être considéré comme réalisé au moment où une décision de justice, passée en force de chose jugée, produit ses effets, tel qu'un jugement prononçant une expulsion sans indemnité d'éviction, et non à la simple date du congé initial (Cour d'appel de Paris, 1 février 2023, n°20/08854 ([Cour d'appel de Paris, 1 février 2023, n°20/08854](#))). Dans le cadre d'un partage successoral, la cour a également exigé que le notaire rapporte la preuve de la connaissance par les parties de la constructibilité d'une parcelle pour faire courir le délai de prescription (Cour d'appel de Douai, 21 décembre 2023, n°22/01197 ([Cour d'appel de Douai, 21 décembre 2023, n°22/01197](#))).

Concernant la preuve des obligations professionnelles, il est de jurisprudence constante que "*La preuve du conseil donné incombe au notaire*" (Cass., 1re civ., 5 mai 2021, n°19-23.661 ([Cass., 1re civ., 5 mai 2021, n°19-23.661](#))). Cette charge de la preuve s'étend à l'exécution du devoir d'information, notamment sur les conséquences de la non-souscription d'une assurance décès facultative dans le cadre d'un prêt, une simple information générale étant jugée insuffisante (Cour d'appel de Douai, 10 octobre 2024, n°23/02679 ([Cour d'appel de Douai, 10 octobre 2024, n°23/02679](#))).

B. L'appréciation de la faute et du lien de causalité

L'appréciation de la faute du notaire prend en compte la complexité du droit. Son devoir de conseil n'est pas supprimé par les obscurités de la loi ou l'existence d'une controverse jurisprudentielle ; il doit connaître les solutions juridiques, même incertaines, et assurer la validité et l'efficacité des actes (Cass., 1re civ., 23 janvier 2019, n°18-11.123 ([Cass., 1re civ., 23 janvier 2019, n°18-11.123](#))).

Cependant, la reconnaissance d'une faute ne suffit pas à engager la responsabilité. Il est impératif d'établir un lien de causalité direct et certain entre la faute du notaire et le préjudice allégué. La Cour d'appel de Toulouse a ainsi débouté des vendeurs, estimant que le retard du notaire à informer du non-versement d'un dépôt de garantie était "*sans lien de causalité direct et certain avec le préjudice allégué*" (Cour d'appel de Toulouse, 30 mai 2022, n°20/00127 ([Cour d'appel de Toulouse, 30 mai 2022, n°20/00127](#))). De même, la Cour d'appel de Douai a pu juger qu'aucune perte de chance en relation causale avec le défaut de conseil n'était établie dans un dossier de prêt et d'assurance décès (Cour d'appel de Douai, 10 octobre 2024, n°23/02679 ([Cour d'appel de Douai, 10 octobre 2024, n°23/02679](#))). Le Tribunal judiciaire de Bordeaux a également écarté la responsabilité du notaire, malgré un manquement de conseil, au motif qu'une condition essentielle à la vente (la résiliation d'un bail rural) n'était pas

remplie, rendant la perte de chance non imputable au notaire (Tribunal judiciaire de Bordeaux, 29 octobre 2024, n°21/05926 ([Tribunal judiciaire de Bordeaux, 29 octobre 2024, n°21/05926](#))).

L'analyse de la causalité est rigoureuse, notamment lorsque la faute est liée à un défaut d'information. La cour d'appel doit s'assurer que les parties ont été éclairées "*de manière complète et circonstanciée*" sur la portée, les effets et les risques des actes, avant de conclure à l'absence de lien de causalité (Cass., 1re civ., 9 décembre 2020, n°19-13.697 ([Cass., 1re civ., 9 décembre 2020, n°19-13.697](#))).

C. Les modalités d'instruction et les exigences formelles de la procédure

Dans le cadre de l'instruction des affaires de responsabilité notariale, le recours à l'expertise est fréquent pour évaluer le quantum du préjudice. Une cour d'appel a ainsi calculé l'indemnité à partir d'une expertise (Cour d'appel de Paris, 1 février 2023, n°20/08854 ([Cour d'appel de Paris, 1 février 2023, n°20/08854](#))). De même, en cas de carence des parties à établir la valeur d'un bien, une mesure d'expertise peut être ordonnée avant de statuer sur la détermination du préjudice (Cour d'appel de Douai, 21 décembre 2023, n°22/01197 ([Cour d'appel de Douai, 21 décembre 2023, n°22/01197](#))).

Sur le plan formel, les décisions de justice doivent respecter des exigences strictes. Le juge qui ne peut statuer que sur les dernières conclusions déposées, doit les viser avec l'indication de leur date ou, à défaut, exposer succinctement les prétentions et moyens des parties (Cass., 1re civ., 10 septembre 2015, n°14-15.408 ([Cass., 1re civ., 10 septembre 2015, n°14-15.408](#))). La méconnaissance de l'objet du litige par le juge du fond, en violation de l'article 4 du Code de procédure civile, peut entraîner la cassation de sa décision (Cass., 1re civ., 4 janvier 2005, n°03-10.467 ([Cass., 1re civ., 4 janvier 2005, n°03-10.467](#))). Ces exigences procédurales, bien que générales, s'appliquent pleinement aux contentieux de responsabilité notariale.