

Faute professionnelle et responsabilité civile du notaire rédacteur d'un acte de partage

Moussa Thioye, Maître de conférences à l'université de Toulouse I-Capitole, chargé de cours à l'IEJUC

AJDI 2010 p.493

On sait que l'article 1382 du code civil dispose, à ce titre, que « *tout fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer* ». En ces termes, le législateur commun pose un principe général de responsabilité du fait personnel dont la mise en œuvre suppose, comme pour tout système de responsabilité, la caractérisation des trois éléments constitutifs suivants : un fait générateur (une faute ici), un dommage et un lien de causalité entre le premier et le second. Et, sous ces conditions, le texte a vocation à s'appliquer à tous dommages et en toutes matières, réserve faite, notamment, de la règle dite de non-cumul des deux ordres de responsabilité. Ainsi, en présence d'un responsable unique, l'action en réparation est, en principe, dirigée contre la personne dont la responsabilité est recherchée : l'auteur direct du dommage ou, dans les cas de responsabilité du fait d'autrui, celui qui est tenu pour civilement responsable. Mais lorsque plusieurs personnes sont responsables du même dommage (unique et indivisible) et sont ainsi obligées à la même dette, on permet à la victime de demander réparation intégrale à l'une quelconque de ces personnes-là : on parle alors de responsabilité *in solidum*, un mécanisme dont l'avantage est, du point de vue de sa créance d'indemnité, de permettre à la victime de ne pas avoir à supporter la charge de l'insolvabilité éventuelle de l'un des coresponsables (le responsable poursuivi ne pouvant opposer à la victime l'impossibilité dans laquelle il se trouve, pour des raisons de droit ou de fait, d'exercer son recours contre les autres coresponsables). S'agissant, en revanche, de la contribution à la dette, la règle est que le responsable *in solidum* qui a indemnisé la victime dispose d'un recours de nature subrogatoire contre chacun des coresponsables : chacun de ces derniers peut se voir réclamer le paiement de sa part et portion, sachant que la détermination de cette contribution relève de l'appréciation souveraine des juges du fond. Tels sont, pour l'essentiel, les principes dont l'application était en question dans l'affaire ayant donné lieu à l'arrêt rapporté. En l'espèce, M^e Z., notaire chargé de dresser l'acte de partage d'une succession, avait, à cette occasion, omis d'inclure dans l'actif de la succession le fonds de commerce exploité dans l'immeuble par un locataire-gérant (omission provoquée par le fait que le rédacteur n'avait pas requis un extrait du registre du commerce et des sociétés concernant le fonds). Sachant que ce dernier, après avoir acquis l'immeuble en vertu d'un acte authentique établi avec la collaboration du même notaire, avait cessé de payer les redevances avant de mettre fin à la location-gérance pour constituer une société ayant pour objet d'exploiter, dans le même immeuble, un fonds de commerce nouvellement créé et portant sur la même activité. Dès lors, M. G. X., agissant pour le compte des coïndivisaires de la succession considérée, avait assigné, notamment, M^e Z. en paiement d'une certaine somme correspondant à la valeur du fonds de commerce perdu. Mais cette demande allait être rejetée par la cour d'appel de Pau au motif que le demandeur ne justifiait pas d'un préjudice certain, sauf à établir que le locataire-gérant, condamné à l'indemnisation pour n'avoir pas exécuté

de bonne foi le contrat de location-gérance en ne restituant pas le fonds aux coïndivisaires, serait insolvable, ce qui n'était pas démontré ni même allégué. Ainsi, pour les juges palois, la faute incontestable du notaire (absence de recherches suffisantes sur la consistance des biens dépendant de la succession et, par conséquent, non-inclusion du fonds litigieux dans la masse à partager) ne pouvait être considérée, du moins isolément, comme étant la cause du dommage, pourtant réel (perte du fonds), subi par les indivisaires. Seule la faute du locataire-gérant, qui s'était approprié le fonds et dispensé de satisfaire à son obligation contractuelle de le restituer aux propriétaires, serait à l'origine de la perte du fonds indivis. Dès lors, en l'absence d'un préjudice actuel et certain causé par les manquements du notaire rédacteur, la responsabilité de celui-ci, sur le fondement de l'article 1382 du code civil, ne pouvait être recherchée pour faute commise dans l'exercice professionnel de sa mission d'officier ministériel.

Une fois saisie de l'affaire, la Cour de cassation pouvait-elle laisser passer, sans coup férir, une telle argumentation qui, visiblement, prenait quelques libertés avec certains principes juridiques gouvernant l'action en réparation et permettant, notamment, de surmonter les difficultés d'établissement du lien de causalité en cas de causes multiples ou successives du dommage ? Pour la Cour de cassation, la responsabilité du notaire vis-à-vis des coïndivisaires, pour le préjudice subi par ces derniers (perte du fonds de commerce), était entière quand bien même ce dommage résulterait, par ailleurs, de la faute commise par le locataire-gérant (sachant que, dans les rapports en contribution entre coresponsables, la part contributive de chacun sera faite en fonction de la gravité de leur faute respective). On notera opportunément que la Cour de cassation a fait application, en l'espèce, de la théorie dominante de l'équivalence des conditions qui consiste à placer sur un pied d'égalité l'ensemble des facteurs ayant concouru à la survenance du dommage et, partant, à considérer que tous les faits sans lesquels celui-ci ne se serait pas produit en sont juridiquement la cause (chacune des circonstances est ainsi considérée comme ayant été une condition *sine qua non* du dommage). Quant à la cour d'appel de Pau, il semble que sa préférence allait plutôt à la théorie concurrente de la causalité adéquate ô combien plus restrictive pour les victimes et ô combien plus complexe à mettre en œuvre (elle vise à ne retenir, parmi les différents facteurs générateurs, que celui dont on peut estimer après coup, au vu de ce qui est normalement prévisible, qu'il a été la « cause efficiente » ou la « cause adéquate » du dommage) !

Mots clés :

PROFESSIONS * Notaire * Succession * Partage * Rédaction d'acte * Omission