

TOULOUSE
CAPITOLE
Publications



« Toulouse Capitole Publications » est l'archive institutionnelle de l'Université Toulouse 1 Capitole.

La raison d'être de la responsabilité civile du notaire, régime de sévérité ou de sécurité ?

JEAN SEVERIN

Référence de publication : Jean, Séverin , « La raison d'être de la responsabilité civile du notaire, régime de sévérité ou de sécurité ? » *in* Les contours de la responsabilité civile du notaire (Actes du colloque), Droit et ville, n° 75, 2013.

Pour toute question sur Toulouse Capitole Publications, contacter portail- publi@ut-capitole.fr

La raison d'être de la responsabilité civile du notaire, régime de sévérité ou de sécurité ?

Mesdemoiselles, Mesdames, Messieurs, j'ai l'honneur d'introduire ce colloque dont le thème, « les contours de la responsabilité civile du notaire », est d'un intérêt évident dans la mesure où il s'inscrit dans l'évolution remarquable, sans précédent et non encore achevée de la responsabilité civile en général.

Avant de vous donner mon point de vue sur le sujet qu'il m'a été demandé d'évoquer, qu'il me soit permis de remercier les organisateurs de ce colloque. Je tiens à dire aux étudiants du Master II droit notarial le plaisir que j'ai à être auprès d'eux aujourd'hui, et je tiens à saluer le travail sérieux, approfondi que vous avez conduit et qui, j'en suis sûr, donne beaucoup de satisfaction à votre directeur, Monsieur le professeur Marc Nicod.

Chers organisateurs, vous m'avez demandé de traiter comme sujet :

« la raison d'être de la responsabilité civile du notaire, régime de sévérité ou de sécurité ? ». J'avoue avoir été un peu surpris par l'intitulé du sujet ne m'offrant comme réponse qu'une alternative : sévérité ou sécurité. En réalité, il me semble que la question ne devrait pas se poser en ces termes. Il ne s'agit pas d'une alternative entre la sécurité et la sévérité du régime de responsabilité civile applicable au notaire, mais davantage d'une cause et d'une conséquence. En d'autres termes, la sévérité du régime de responsabilité civile du notaire tiendrait à la sécurité juridique dont il est le garant.

Dès lors, il n'y a plus deux questions-raison d'être de la responsabilité civile et sévérité ou sécurité- mais une seule : qu'est-ce qui justifie la sévérité du régime de responsabilité civile du notaire ? Pas de surprise ! Nous l'avons déjà dévoilé en se désengageant du sujet que vous m'avez confié : il s'agit de la sécurité juridique.

La sécurité -juridique- est alors intrinsèquement liée à la profession de notaire ou, plus précisément, à sa qualité d'officier public. Parce que le notaire n'est pas un professionnel comme les autres, du fait de son statut d'officier public, il connaît certes de la responsabilité civile, de son évolution mais il est aussi enclin à une responsabilité spécifique, certains d'ailleurs évoquant l'opportunité d'un régime de responsabilité autonome.

Le notaire, du fait de sa qualité d'officier public, participe à la noble cause du service public. À ce titre, il constitue le service public de la preuve des actes juridiques, de leur conservation et de leur opposabilité. En d'autres termes, il est le garant de la sécurité juridique des actes juridiques. Cette sécurité juridique est d'autant plus assurée, qu'il est le seul à disposer d'un privilège, d'un mono- pole : l'acte authentique.

Si l'on a cru que l'année 2012 serait celle, non pas de la fin du monde mais du déclassement de l'acte authentique, en définitive, il n'en n'est rien. Bien au contraire, cet acte incontestable, garanti par l'État et reçu sous la responsabilité pleine et entière du notaire, assure la sécurité juridique. Dès lors, il est aisé de comprendre qu'à fonction exceptionnelle, responsabilité exceptionnelle.

La responsabilité civile du notaire, lorsqu'il exerce son office, est exceptionnelle et inévitablement sévère, parce qu'il s'agit d'une responsabilité « civile fonction », plus précisément, d'une responsabilité civile tenant à la fonction unique du notaire (I).

Cela étant, l'étude de la jurisprudence, en particulier celle de 2011- 2012, témoigne de cette sévérité dont il est difficile de penser qu'elle s'aggraverait encore. En outre, à la comparer avec d'autres responsabilités

civiles professionnelles et notamment lorsqu'elles concernent les rédacteurs d'actes, comme l'avocat par exemple, la sévérité du régime de responsabilité civile du notaire demeure mais doit être relativisée en ce sens qu'elle vise, de la même manière, tous les rédacteurs professionnels d'actes juridiques (II).

I. LA SÉVÉRITÉ CERTAINE DU RÉGIME DE RESPONSABILITÉ CIVILE DU NOTAIRE

La question de la nature juridique de la responsabilité civile du notaire a fait l'objet de vifs débats, les uns considérant qu'il s'agissait d'une responsabilité contractuelle, les autres estimant qu'une responsabilité délictuelle était plus adaptée. Quoi qu'il en soit, si l'on en croit la jurisprudence dominante, le notaire - sauf quand il agit en qualité de mandataire ou de gérant d'affaires- est soumis à la responsabilité civile délictuelle. Ce rattachement tiendrait à sa qualité d'officier public et expliquerait la sévérité dont font preuve les juges à son égard (A). Si le statut de notaire exerce une incidence sur la nature du régime de responsabilité civile, il faut bien dire que la sévérité de la jurisprudence s'exprime à travers les nombreuses obligations -statutaires- pesant sur le notaire (B).

A. LA QUALITÉ D'OFFICIER PUBLIC : CAUSE DE LA SÉVÉRITÉ

La qualité d'officier public justifie son rattachement à la responsabilité civile délictuelle parce qu'il exerce une fonction de service public. L'idée est en définitive très simple : sa mission de service public constitue un obstacle au jeu des volontés individuelles et partant, la responsabilité contractuelle sied mal au notaire. Le choix de la responsabilité civile délictuelle est alors une première manifestation de la sévérité. En effet, le seul fait d'être soumis à la responsabilité civile délictuelle tend à traiter plus sévèrement les manquements du notaire au profit des victimes en raison, d'une part des spécificités de la responsabilité délictuelle et d'autre part, de son évolution générale.

Contrairement à la responsabilité contractuelle, l'action en responsabilité délictuelle ne nécessite pas la mise en demeure préalable de l'article 1146 du Code civil¹. Ensuite, le notaire ne saurait se prévaloir d'une clause limitative ou évasive de responsabilité comme cela est admis depuis fort longtemps par la jurisprudence². Enfin, le notaire est tenu à l'indemnisation de l'entier préjudice et non pas seulement « des dommages et intérêts qui ont été prévus ou qu'on a pu prévoir lors du contrat »³. En définitive, le statut de notaire a pour effet de le soumettre ipso facto à la responsabilité délictuelle. Le statut d'officier public exerce donc une influence sur la nature du régime de responsabilité civile applicable et partant, participe à la sévérité de son traitement. Mais, ce n'est pas tout, la responsabilité délictuelle a connu intrinsèquement une évolution considérable.

Bien qu'il soit inutile de retracer toute l'évolution de la responsabilité délictuelle, laquelle concerne, selon nous, davantage l'indemnisation du préjudice corporel (responsabilités objectives, régimes spéciaux, assurances obligatoires de responsabilité civile, fonds de garantie etc.), il convient toutefois de signaler que la responsabilité délictuelle, tournée et centrée désormais exclusivement sur la victime, sur le préjudice et non sur le fait générateur, tend inévitablement à apprécier plus sévèrement le comportement de l'auteur du fait préjudiciable. En même temps, l'alourdissement des obligations pesant sur les professionnels en général et sur les notaires en particulier s'est accompagné par la mise en place, pour ces derniers, d'une garantie collective (une sorte de solidarité corporative) obligeant notamment les notaires à souscrire une assurance de responsabilité civile⁴. L'article 12, alinéa 3, du décret du 20 mai 1955 dispose que « la responsabilité collective s'étend aux conséquences pécuniaires de la responsabilité civile

encourue par les notaires dans l'exercice normal de leurs fonctions en raison de leur fait, de leur faute, ou de leur négligence ou du fait, de la faute ou de la négligence de leur personnel ». Le recours des victimes à la garantie collective leur est alors très favorable dans la mesure où d'une part, tous les faits générateurs de responsabilité sont visés et d'autre part, parce que la notion d'« exercice normal » tend à couvrir l'ensemble des obligations mises à la charge des notaires. En outre, l'article 13, alinéa 2, du décret précité consacre ce que l'on appelle le « découvert obligatoire ». Ce dernier laisse à la charge des notaires un dixième de la totalité des indemnités versées aux créanciers dans la limite d'un plafond fixé par arrêté. Or, il convient de noter une augmentation de ce plafond en 2012 passant de 7 700 euros à 15 000 euros⁵. Là encore, la charge et son montant démontrent une sévérité de traitement à l'égard des notaires.

En définitive, la sévérité du régime de responsabilité civile applicable au notaire apparaît d'une part, par le rattachement du notaire au régime de la responsabilité délictuelle du fait de son statut d'officier public et d'autre part, par l'évolution générale de la responsabilité délictuelle tendant à améliorer le sort des victimes. Cela étant, une fois le rattachement opéré à la responsabilité délictuelle, on se rend compte que les hypothèses dans lesquelles la responsabilité du notaire est engagée sont nombreuses et tiendraient là encore à sa qualité d'officier public.

B. LES OBLIGATIONS STATUTAIRES DE L'OFFICIER PUBLIC : ILLUSTRATION DE LA SÉVÉRITÉ

Le notaire a deux fonctions principales : l'authentification⁶ et le conseil. La violation du devoir d'authentification est ainsi retenue dès lors que les conditions auxquelles la loi subordonne l'authenticité ne sont pas satisfaites. Par ailleurs, l'authentification oblige le notaire à des obligations impératives et complémentaires : obligation d'enregistrement, de publication ou encore de conservation des actes. À côté de ce devoir d'authentification, le notaire est soumis à un devoir de conseil tendant à éclairer les parties et s'assurer de la validité et de l'efficacité des actes rédigés par lui. Ce devoir est tout autant impératif que celui d'authentification.

Ce devoir est consubstantiel à l'authentification dans la mesure où il convient de renseigner les clients sur les conséquences de leurs actes, c'est un préalable à l'authentification et souvent un prolongement. Le devoir de conseil se rattacherait donc tout naturellement au devoir d'authentification et partant, au statut du notaire comme en témoigne un arrêt de la 1^{ère} chambre civile de la Cour de cassation quand il énonce dans son « chapeau » au visa de l'article 1382 du Code civil que « les notaires, professionnellement tenus d'éclairer les parties sur les conséquences de leurs actes, ne peuvent décliner le principe de leur responsabilité en alléguant qu'ils se sont bornés à donner la forme authentique aux déclarations reçues par eux »⁷. Le rattachement du devoir de conseil à la responsabilité délictuelle pour faute ne souffre d'aucune contestation comme le rappelle régulièrement la jurisprudence en ces termes : « les obligations du notaire, lorsqu'elles tendent à assurer l'efficacité d'un acte instrumenté par lui (...) ne constituent que le prolongement de sa mission de rédacteur d'acte (...) [et] relèvent de sa responsabilité délictuelle »⁸.

L'évolution du devoir de conseil est encore un symptôme de la sévérité du régime de responsabilité délictuelle applicable au notaire. En effet, il s'agit d'un devoir non écrit, non légal qui a pu alors faire l'objet d'une expansion considérable à tel point qu'il est possible de se demander si la responsabilité délictuelle du notaire n'est pas, en réalité, fondée sur le risque d'être notaire ?

D'une manière générale, la sévérité à l'égard du notaire se manifeste en premier lieu par le fait que le devoir de conseil ne change pas d'intensité eu égard aux compétences et connaissances de son client⁹. En

deuxième lieu, le devoir de conseil n'est pas plus atténué -ce qui était encore le cas jusqu'au milieu des années 90- en présence d'un autre professionnel aux côtés du client. En troisième lieu, le devoir de conseil est quasi systématiquement analysé comme une obligation de résultat. En dernier lieu, la Cour de cassation considère que « le notaire est tenu d'un devoir information et de conseil à l'égard de toutes les parties à l'acte pour lequel il prête son concours »¹⁰.

D'une façon plus précise, l'étendue du devoir de conseil est considérable puisqu'il vise tant la validité que l'efficacité de l'acte. Cela étant, c'est surtout le devoir de conseil quant à l'efficacité de l'acte qui témoigne de la grande sévérité des juges à l'endroit des notaires.

En effet, l'efficacité suppose assurément de la compétence mais aussi de la mémoire, voire même, un sens de l'anticipation. L'efficacité des actes, c'est la concordance parfaite entre les effets produits par l'acte et les résultats souhaités par les clients. Ainsi, par exemple, la 1ère chambre civile de la Cour de cassation a jugé le 15 avril 2012 que le notaire avait manqué à son devoir de conseil en n'indiquant pas à ses clients que le terrain acquis était en zone « ND » et donc inconstructible, alors même que ses clients avaient acheté ce terrain pour y construire¹¹. De la même manière, s'il ne doit pas être devin, il doit informer ses clients d'une incertitude juridique. Ainsi, il a été jugé que le notaire manque à son devoir de conseil lorsqu'il n'avertit pas les acquéreurs de l'incertitude affectant le régime fiscal applicable à une opération immobilière¹². On peut encore citer comme dernier exemple une affaire portant sur une vente en l'état futur d'achèvement. Là encore, la Cour de cassation a estimé qu'un notaire, qui n'avait fait qu'indiquer la teneur des garanties, avait manqué à son obligation de conseil puisqu'il aurait dû avertir son client des conséquences du recours à une garantie intrinsèque¹³.

L'étendue du devoir de conseil, à la lumière de ces nombreux exemples -que l'on pourrait bien sûr multiplier- est considérable, presque sans fin et partant, montre que le notaire peut mettre en jeu sa responsabilité délictuelle à de nombreuses occasions.

Et si ça ne suffisait pas, l'appréciation de la faute et de sa preuve devrait emporter notre conviction quant à la sévérité du régime de responsabilité civile applicable au notaire.

La faute notariale consiste dans la méconnaissance d'un devoir professionnel. Le notaire commet une faute dès lors qu'il manque à l'une de ses deux grandes obligations : obligation d'authentification et devoir de conseil. Là encore, le statut de notaire influencerait tant l'appréciation de la faute que la preuve à rapporter.

Jusqu'au milieu des années 90, l'appréciation de la faute se faisait le plus souvent *in concreto* puisqu'on tenait compte, par exemple, des compétences juridiques du client. Dès lors que l'on ne tient plus compte des compétences juridiques du client, l'appréciation est davantage *in abstracto*. Les juges se réfèrent alors à un modèle : celui de l'officier public type. Mais le notaire n'est pas un individu moyen, il n'est pas l'homme raisonnable placé dans une situation comparable mais l'officier public qui assure la validité et la sécurité des actes qu'il authentifie. On comprend alors que l'appréciation *in abstracto* participe à la sévérité du régime de responsabilité civile du notaire.

Quant à la preuve de la faute, là encore la sévérité est de rigueur et s'expliquerait par le statut d'officier public du notaire et les obligations impératives qui pèsent sur lui. Pas question la plupart du temps de laisser la charge de la preuve au client. Les présomptions de faute sont nombreuses puisque, par exemple, il a été jugé que le comportement particulièrement dangereux du client faisait présumer l'absence d'informations données par le notaire. Enfin, on l'a déjà dit, les obligations statutaires du notaire sont

généralement analysées comme des obligations de résultat, ce dont il résulte la caractérisation de la faute du seul fait du manquement.

En définitive, parce que le statut du notaire influence la nature du régime de responsabilité civile auquel il est soumis, parce que ce même statut fait pénétrer dans son giron les deux obligations principales du notaire, parce que le devoir de conseil a un domaine considérable, parce que l'appréciation de la faute et de sa preuve est assouplie, nous pouvons raisonnablement conclure à la sévérité du régime de responsabilité civile applicable au notaire. Cela étant, cette sévérité doit être maintenant relativisée.

II. LA SÉVÉRITÉ RELATIVE DU RÉGIME DE RESPONSABILITÉ CIVILE DU NOTAIRE

Il n'y a pas de quoi noircir le tableau. En effet, il me semble qu'il y a des éléments intrinsèques à la responsabilité civile délictuelle des notaires qui prêchent à relativiser cette sévérité (A). En outre, une chose est relative au regard d'une autre comparable. À ce titre, il appert que d'autres professionnels, du moins quand ils exercent en qualité de rédacteurs d'actes, sont aussi sévèrement condamnés par les juridictions judiciaires (B).

A. *LA RELATIVE SÉVÉRITÉ DU RÉGIME DE RESPONSABILITÉ CIVILE DU NOTAIRE APPRÉCIÉE INTRINSÈQUEMENT*

Il ne faudrait pas oublier que la responsabilité délictuelle du notaire demeure intrinsèquement attachée à la responsabilité civile délictuelle de droit commun. Dès lors, il ne suffit pas d'examiner que les faits générateurs de responsabilité, il convient aussi de s'intéresser aux autres conditions communes à toutes formes de responsabilité civile : l'exigence du préjudice et d'un lien de causalité.

Quant à l'exigence du préjudice, on peut très bien imaginer qu'un notaire manque à une des obligations impératives mises à sa charge sans pour autant qu'il en résulte pour son client un préjudice. En effet, la Cour de cassation a par exemple estimé que l'omission par le notaire d'une information n'avait pas eu d'incidence sur les conditions d'un partage anticipé de sorte qu'aucune perte de chance ne pouvait être rapportée¹⁴.

Quant à l'exigence d'un lien de causalité, là aussi, encore faut-il que le manquement du notaire soit en lien direct avec le préjudice allégué¹⁵.

Au-delà des conditions de mise en œuvre communes à toutes responsabilités délictuelles, la sévérité doit aussi être relativisée au regard des causes d'exonération, partielle ou totale, dont peut se prévaloir le notaire. Ainsi, par exemple, la faute de la victime permettra au notaire de s'exonérer partiellement ou totalement. D'ailleurs, la Cour de cassation a par exemple retenu la faute de la victime pour avoir pris des engagements disproportionnés par rapport à sa capacité de remboursement¹⁶.

En définitive, parce que la responsabilité civile du notaire demeure dans le giron de la responsabilité civile délictuelle de droit commun, celle-ci n'est pas exorbitante quant à ses conditions de mise en œuvre et à ses causes d'exonération. Le notaire n'est pas heureusement toujours responsable.

D'ailleurs, la sévérité relative de la responsabilité civile des notaires est confirmée par les statistiques 2011 établies par la Caisse Centrale de Garantie de la responsabilité professionnelle des notaires. En effet, le

nombre de dossiers sinistres enregistrés par l'assureur est en légère baisse par rapport à l'année 2010, passant de 3 789 dossiers à 3 660. En outre, si l'on constate que le nombre de décisions rendues par la Cour de cassation est en hausse par rapport à 2010 (162 contre 128), il convient de noter que 123 décisions sur 162 sont favorables aux notaires, soit trois quarts des décisions. Non, Messieurs les notaires, certes la sévérité du régime de responsabilité est évidente mais vous n'êtes pas les « bêtes noires » des juges judiciaires.

Enfin, la sévérité dont fait preuve la jurisprudence a certainement atteint ses limites. Est-il possible d'être plus sévère ? Je ne le crois pas, car il me semble que la jurisprudence n'a pas, par exemple, « sauté le pas », au titre du devoir de conseil, de l'opportunité économique¹⁷.

La notion d'opportunité économique nécessite au préalable d'être définie. Comme le pense, Monsieur le professeur Matthieu Poumarède, l'opportunité économique peut s'entendre de deux manières¹⁸. D'une part, il peut s'agir du devoir de conseil tenant à l'efficacité économique, c'est-à-dire du risque de remise en cause totale ou partielle de l'acte en raison d'un vice économique (un prix lésionnaire). Ici, pas de difficulté, il est bien normal que le notaire engage sa responsabilité. D'autre part, l'opportunité économique peut se définir comme le devoir de conseil relatif à la pertinence économique de l'opération. Là, c'est l'affaire des clients et faute de moyens pour l'apprécier, il n'y a aucune raison de retenir la responsabilité civile du notaire. La jurisprudence va d'ailleurs dans ce sens puisqu'elle estime « que 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 »¹⁹.

L'ensemble de ces éléments conduit à relativiser la sévérité de la responsabilité civile du notaire ou, du moins, à considérer que celle-ci ne saurait s'étendre davantage. Cela étant dit, il faut aussi relativiser la sévérité de la responsabilité civile du notaire eu égard à celles applicables aux autres professionnels, rédacteurs d'actes.

B. LA RELATIVE SÉVÉRITÉ DU RÉGIME DE RESPONSABILITÉ CIVILE DU NOTAIRE APPRÉCIÉE EXTRINSÈQUEMENT

Nous avons avancé l'idée communément admise que la sévérité de la responsabilité civile du notaire tenait à sa qualité d'officier public. Nous le croyons en ce sens que la jurisprudence met à sa charge de nombreuses obligations découlant de son statut, tout comme le législateur a tendance à lui confier de nouveaux domaines d'intervention.

Nonobstant cette remarque, la sévérité de son traitement est relative, du moins, quand on compare sa responsabilité civile avec celle encourue par les autres rédacteurs d'actes professionnels. En effet, il ne faudrait pas oublier de faire référence à un arrêt du 25 mars 2010²⁰ dont la rédaction, suffisamment large, laisse à penser que tous les rédacteurs d'actes professionnels sont tenus de la même manière par un devoir de conseil. En effet, quel que soit le rédacteur d'actes -notaire, avocat, huissier- celui-ci est tenu au même devoir de conseil quant à la validité et à l'efficacité de l'acte. En outre, le devoir de conseil connaît des mêmes limites comme, par exemple, l'opportunité économique puisqu'il a été jugé que l'on ne pouvait pas retenir la responsabilité de l'avocat « sans préciser en quoi les éléments dont disposait l'avocat, qui n'était pas tenu de prendre l'initiative de s'assurer de la viabilité économique et financière de l'opération instrumentée, étaient de nature à éveiller les soupçons quant à l'insuffisance des sûretés prévues au regard des risques encourues »²¹.

L'identité du devoir de conseil entre les rédacteurs d'actes est encore plus frappante quand on compare

les obligations du notaire avec celles de l'avocat, rédacteur d'actes. Bien sûr, lorsque l'avocat remplit une fonction judiciaire, celui-ci n'est tenu que d'une obligation de moyens. Mais lorsqu'il devient rédacteur d'actes, il est soumis aux mêmes obligations que le notaire.

Nous en voulons d'abord pour preuve, le fait que, comme le notaire, les compétences personnelles du client de l'avocat sont indifférentes. En effet, la jurisprudence estime que « la compétence personnelle du client est sans incidence sur l'étendue du devoir de conseil qui incombe à l'avocat rédacteur d'acte »²². Ensuite, l'avocat, comme le notaire, est tenu de conseiller les deux parties à l'acte. La jurisprudence, constante sur ce point, énonce bien volontiers « qu'en qualité d'unique rédacteur d'un acte sous seing privé, l'avocat (...) [est] tenu (...) de prendre l'initiative de conseiller les deux parties à la convention sur la portée des engagements souscrits de part et d'autre, peu important le fait que l'acte a été signé en son absence après avoir été établi à la demande d'un seul des contractants »²³. Enfin, comme pour le notaire, l'avocat doit prévenir son client d'une éventuelle modification du droit positif²⁴ mais il n'a pas -lui aussi- besoin d'être devin²⁵. On pourrait continuer la liste à la « Prévert », mais il me semble que l'identité du devoir de conseil entre le notaire et l'avocat est flagrante. Lorsque l'avocat est rédacteur d'acte, il doit s'assurer, comme le notaire, de la validité et de l'efficacité de l'acte qu'il instrumente. La sévérité de la responsabilité civile du notaire est par conséquent relative lorsqu'on la compare à celle encourue par les autres professionnels rédacteurs d'actes, du moins, elle n'est pas plus importante.

Au final, il convient de souscrire à la sévérité du régime de responsabilité civile du notaire mais il faut peut-être reconsidérer sa raison d'être dans la mesure où c'est davantage la qualité de rédacteur d'acte qui justifie cette sévérité et non sa qualité d'officier public. Aussi, à quand alors une responsabilité civile autonome -pourquoi pas légale- non pas des notaires mais des professionnels rédacteurs d'actes ?

Notes de bas de page

1. L'article 1146 du Code civil dispose que : « les dommages et intérêts ne sont dus que lorsque le débiteur est en demeure de remplir son obligation, excepté néanmoins lorsque la chose que le débiteur s'était obligé de donner ou de faire ne pouvait être donnée ou faite que dans un certain temps qu'il a laissé passer. La mise en demeure peut résulter d'une lettre missive, s'il en ressort une interpellation suffisante ».

2. Cass. civ., 11 janv. 1943, D. 1943, jur., p. 95.

3. Art. 1150 du Code civil.

4. Art. 13 du décret du 20 mai 1955 relatif aux officiers publics ou ministériels et à certains auxiliaires de justice modifié par ordonnance du 23 mars 2006.

5. V. l'arrêté du 30 mars 2012 modifiant l'arrêté du 28 mai 1956 relatif à la garantie de la responsabilité professionnelle des notaires.

6. L'article 1er de l'ordonnance du 2 novembre 1945 relative au statut du notariat confère comme première mission au notaire l'authentification des actes juridiques.

7. Cass. 1ère civ., 1er déc. 1998, n° de pourvoi : 96-21943.

8. Cass. 1ère civ., 23 janv. 2008, n° de pourvoi : 06-17489.

9. Ainsi, il a été jugé que « le notaire n'est pas dispensé de son devoir de conseil par les compétences et les connaissances de son client, qui ne peut être tenu, par une analyse personnelle de l'opération litigieuse, de lever les ambiguïtés entachant l'acte dressé par l'officier public » (Cass. 1ère civ., 7 déc. 2004, n° de pourvoi : 03-17067). Notons que jusqu'au milieu des années 90, les compétences et les

connaissances du client étaient prises en compte dans l'appréciation du devoir de conseil.

10. Cass. 1ère civ., 15 mai 2007, n° de pourvoi : 06-15318.
11. Cass. 1ère civ., 5 avril 2012, n° de pourvoi : 11-15056. Nous remarquerons dans cette espèce que les acquéreurs avaient visiblement des compétences personnelles pour apprécier le caractère non constructible du terrain. Celles-ci ne dispensent pas le notaire de son devoir de conseil.
12. Cass. 1ère civ., 26 janv. 2012, n° de pourvoi : 10-25741, 10-26560 et 11-14663. En l'espèce, il s'agissait d'une opération non éligible aux avantages de la loi Besson.
13. Cass. 1ère civ., 17 mars 2011, n° de pourvoi : 10-12276.
14. Cass. 1ère civ., 14 nov. 2012, n° de pourvoi : 11-25973.
15. Pour un exemple, v. Cass. com., 1er juin 2010, n° de pourvoi : 09-15322.
16. Cass. 1ère civ., 4 nov. 2011, n° de pourvoi : 10-19942.
17. On pourrait évoquer aussi la question des données purement factuelles qui ne rentrent pas dans le domaine du devoir de conseil : en ce sens : Cass. 1ère civ., 23 févr. 2012, n° de pourvoi : 09-13113 ; Cass. 1ère civ., 5 avril 2012, n° de pourvoi : 11-10321.
18. M. Poumarède, Opportunité économique de l'opération et devoir de conseil et de mise en garde du notaire, JCPN, 3 févr. 2012, étude 1063.
19. Cass. 1ère civ., 20 janv. 2011, n° de pourvoi : 10-10174.
20. Cass. 1ère civ., 25 mars 2010, n° de pourvoi : 09-12294. En l'espèce, il s'agissait d'un huissier mais la Cour de cassation ne l'indique pas dans son attendu préférant indiquer que « le devoir de conseil auquel est tenu le rédacteur d'actes s'apprécie au regard du but poursuivi par les parties et de leurs exigences (...) ».
21. Cass. 1ère civ., 22 sept. 2011, n° de pourvoi : 10-19003.
22. Cass. 1ère civ., 21 janv. 2003, n° de pourvoi : 00-19522.
23. Cass. 1ère civ., 27 nov. 2008, n° de pourvoi : 07-18142.
24. Cass. 1ère civ., 5 févr. 2009, n° de pourvoi : 07-20196.
25. Cass. 1ère civ., 15 déc. 2011, n° de pourvoi : 10-24550.