

## **Absence de responsabilité du notaire en cas de carence du preneur**

**Clémence Mermet-Bouvier**

Étudiante, Université Jean Moulin Lyon 3, M2 Droit notarial interne

La mise en jeu de la responsabilité civile du notaire suppose la réunion des trois conditions de droit commun définies à l'article 1240 du Code civil : une faute, un préjudice et un lien de causalité entre les deux. C'est justement sur la caractérisation de ce lien de causalité que les juges avaient à se prononcer dans un arrêt rendu par la 1<sup>re</sup> chambre de la cour d'appel de Lyon le 15 janvier 2019.

En l'espèce, deux sociétés ont régularisé un contrat de bail commercial devant notaire. Aux termes de ce contrat, les parties ont conclu que le dépôt de garantie serait assuré par la remise d'un engagement de caution bancaire entre les mains du notaire, pour le compte du bailleur. Il était par ailleurs stipulé qu'à défaut d'obtention de cet engagement dans un délai imparti, le preneur avait la faculté d'effectuer, à la comptabilité du notaire, le versement d'une somme d'argent correspondant au montant du dépôt de garantie. À la suite du non-paiement des loyers, la société bailleuse a sollicité du notaire le versement de la somme correspondant au dépôt de garantie. Le versement n'ayant jamais été effectué par le preneur, la société bailleuse a alors assigné le notaire en paiement des sommes dues au titre du dépôt de garantie et de dommages et intérêts, engageant ainsi sa responsabilité.

Le tribunal de grande instance de Lyon a retenu la responsabilité personnelle du notaire pour manquement à son obligation d'efficacité juridique et a fait droit aux prétentions de la société bailleuse. Un appel a alors été interjeté par le notaire.

La cour d'appel de Lyon, dans son arrêt rendu le 15 janvier 2019, retient que même s'il est possible d'affirmer que le contrat de bail donnait mandat au notaire de veiller à l'accomplissement des formalités de mise en place du dépôt de garantie et donc de relancer le preneur en l'absence de remise de sa part d'un engagement de caution bancaire, le notaire ne disposait d'aucun moyen de contrainte après la signature du bail. En considérant par ailleurs qu'il ressort des termes du contrat de bail que le versement du dépôt de garantie par le bailleur était une simple faculté, la cour d'appel affirme que le lien de causalité entre la faute du notaire et le préjudice subi par le bailleur ne peut être caractérisé. La cour d'appel précise en outre qu'il n'existe aucun lien de causalité entre l'absence d'information du bailleur par le notaire relativement à la carence du preneur et le préjudice subi par le bailleur. Ainsi la cour d'appel de Lyon infirme le jugement de première instance, en ne retenant pas la responsabilité du notaire.

**Bacaly n° 13 - Janvier-Juin 2019**

Cet arrêt illustre l'exigence d'un lien de cause à effet entre la faute commise par le notaire et le préjudice subi dans la mise en œuvre de la responsabilité notariale. Suivant la ligne jurisprudentielle établie par la Cour de cassation (Cass. civ. 1<sup>re</sup>, 27 mai 2003, n° 99-17.602), les juges de la cour d'appel se montrent vigilants et rigoureux dans le contrôle de l'existence de ce lien de causalité.

Arrêt commenté :

CA Lyon, 1<sup>re</sup> chambre, 15 janvier 2019, n° 17/07519