COUR DE CASSATION

INFORMATION relative au rapport du conseiller rapporteur

Le présent rapport a été établi par un magistrat de la Cour de cassation, désigné conseiller rapporteur, en vue d'instruire une affaire (le « pourvoi en cassation ») soumise à la Cour de cassation. Au vu de ce rapport et des autres documents de la procédure, et après en avoir délibéré dans une formation de jugement comportant plusieurs juges, la Cour de cassation a tranché l'affaire par un arrêt, également diffusé sur Judilibre. Ce rapport est un document de travail préparatoire établi, d'abord, à l'intention des magistrats du siège de la Cour appelés à trancher l'affaire. Ces magistrats sont des spécialistes de la question de droit examinée dans le rapport, qui n'a dès lors pas vocation à faire une présentation doctrinale de l'état du droit, mais à procéder à l'analyse de la procédure, des éléments de droit pertinents et des éventuels enjeux juridiques de l'affaire. Conformément au principe du contradictoire, ce document est également communiqué aux parties ou à leurs avocats, ainsi qu'à l'avocat général. Enfin, ce rapport fournit une analyse à l'issue de laquelle le conseiller rapporteur ne donne pas son avis, lequel est soumis au secret du délibéré. Le rapport est donc toujours complété par deux autres documents établis par le rapporteur à l'intention des autres magistrats de la formation de jugement : une note d'avis et le ou les projets d'arrêts qu'il a préparés. Ces documents ne sont pas accessibles sur Judilibre.

N° C2415784		C1	
Décision attaquée : 8 avril 2024 de la cour d'appel de Pau			

la société Crédit immobilier de France développement C/ M. [T] [I] _____	
rapporteur : Audrey Bonnet	**RAPPORT**

TABLEAU SYNOPTIQUE DU RAPPORTEUR	
Identification du ou des points de droit à juger	*Condition de la disqualification d'un acte authentique en acte sous seing privé lorsque le notaire a fait l'objet d'une condamnation disciplinaire*
Appréciation de la question posée	☐ question complexe ☐ question nouvelle importante

	□ question transversale à plusieurs chambres ⊠ question sérielle (le rapport est partiellement commun avec celui du pourvoi n° 24-19.604)

Proposition de rejet non spécialement motivé (art. 1014 CPC) : désignation des moyens et branches concernés	Néant
Avis aux parties	□ déchéance relevée d'office □ moyen de cassation relevé d'office □ irrecevabilité d'un moyen relevée d'office □ éventuel rejet d'un moyen par substitution de motifs □ éventuelle cassation sans renvoi □ autre :
Formation proposée (lorsque l'affaire n'est pas déjà audiencée)	⊠ formation restreinte □ formation de section □ option possible : formation restreinte ou de section
Le *cas échéant* , audiencement accéléré	□ intérêt d'un audiencement accéléré □ affaire déjà audiencée (art. 1012 du CPC)
En cas de publication de l'arrêt à rendre, intérêt de la diffusion du rapport sur Judilibre	□ Oui ⊠ Non

Nombre de projets d'arrêt préparés	□ un projet d'arrêt le cas échéant : □ avec variantes ⊠ plusieurs projets d'arrêt : *2* le cas échéant : ⊠ avec variantes

1 - Rappel des faits et de la procédure

La société Apollonia, promoteur immobilier et apporteur d'affaires, a proposé à des particuliers un placement financier sous forme d'un produit « clé en main », assorti d'avantages fiscaux, comprenant l'acquisition de biens immobiliers, sur la région d'Aix-en-Provence, et leur financement intégral par emprunt dans le cadre du statut de loueur en meublé professionnel.

M. [I] et Mme [D] épouse [I] (les acquéreurs) ont souscrit auprès de la société Crédit immobilier de France Rhône Alpes Auvergne, aux droits de laquelle vient la société Crédit immobilier de France développement (la banque), cinq prêts immobiliers notariés, reçus par Me [O] :

- prêt n°32218 du 1er septembre 2004, d'un montant de 198.602 euros

- prêt n°32432 du 1er septembre 2004, d'un montant de 247.333 euros

- prêt n°33764 du 14 décembre 2004, d'un montant de 310.726 euros

- prêt n°50637 du 21 juillet 2005, d'un montant de 632.706 euros

- prêt n°94640 du 30 octobre 2006, d'un montant 1.158.005 euros

Le programme immobilier a été réalisé et livré.

A la suite d'incidents de paiement, la banque s'est prévalue de la déchéance du terme.

Parallèlement, les acquéreurs se sont constitués partie civile, avec près de 2.000 autres victimes déclarées, dans l'information ouverte au tribunal judiciaire de Marseille des chefs d'escroquerie en bande organisée, faux, usage de faux, infractions au code de la consommation, commis à l'occasion de l'opération de promotion immobilière Apollonia.

Par une ordonnance du 15 avril 2022, les magistrats instructeurs ont renvoyé plusieurs personnes, dont M. [O], notaire, devant le tribunal correctionnel.

Le 4 mars 2022, le prêteur a inscrit une hypothèque judiciaire provisoire, publiée le 7 mars, sur un bien immobilier des acquéreurs et le 13 avril 2022, le prêteur a inscrit une hypothèque judiciaire définitive.

Le 8 avril 2022, les acquéreurs ont assigné la banque devant le juge de l'exécution en mainlevée de la sûreté judiciaire.

Le 4 mai 2022, les acquéreurs ont fait délivrer une seconde assignation aux fins de régularisation de la précédente viciée relativement à l'information sur la représentation du défendeur.

Par un jugement du 25 août 2023, le juge de l'exécution a :

- rejeté la fin de non-recevoir de l'action des époux [I] soulevée par la société CIFD

- rejeté l'exception de nullité soulevée par les époux [I] de l'acte de dénonciation en date du 10 mars 2022

- prononcé la disqualification en actes sous signature privée des actes reçus par Me [O], notaire associé à [Localité 1] :

- prêt n°32218 du 1er septembre 2004,

- prêt n°32432 du 1er septembre 2004,

- prêt n°33764 du 14 décembre 2004,

- prêt n°50637 du 21 juillet 2005,

- prêt n°94640 du 30 octobre 2006,

- ordonné la mainlevée et la radiation de l'inscription d'hypothèque provisoire enregistrée au service de la publicité foncière de Tarbes le 7 mars 2022 sur le bien immobilier situé sur la commune de [Localité 3] cadastré section AY n° [Cadastre 1], [Cadastre 2] et [Cadastre 3]

- ordonné la mainlevée et la radiation de l'inscription d'hypothèque définitive enregistrée au service de la publicité foncière de Tarbes le 7 mars 2022 sur le bien immobilier situé sur la commune de [Localité 3] cadastré section AY n° [Cadastre 1], [Cadastre 2] et [Cadastre 3]

- débouté la société CIFD de l'ensemble de ses demandes

- condamné la société CIFD à payer aux requérants la somme de 1.500 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile, outre les dépens en ce compris frais de mainlevée et de radiation des inscriptions

- rejeté les prétentions plus amples ou contraires des parties .

Le 7 septembre 2023, la banque a relevé appel de ce jugement.

Par un arrêt du 8 avril 2024, la cour d'appel de Pau a confirmé le jugement entrepris en toutes ses dispositions.

C'est la décision attaquée par un pourvoi de la banque **.**

Procédure devant la Cour de cassation

Pourvoi	N° C2415784 Du 27 mai 2024
Mémoire ampliatif	Déposé le 27 septembre 2024 (article 700 CPC : 4000 euros in solidum).
Mémoires en défense et pourvois incidents	- Mémoire en défense de M . et Mme [I] : déposé le 27 novembre 2024 (article 700 CPC : 4000 euros). - Mémoire en intervention volontaire du Conseil supérieur du notariat déposé le 17/09/2025 (article 700 CPC : 4000 euros)

La procédure semble régulière et l'affaire en état d'être jugée.

2 - Exposé du moyen

Le CIFD fait grief à l'arrêt de prononcer la disqualification en actes sous signature privée des cinq actes reçus par Me [O], en conséquence d'ordonner la mainlevée, et la radiation de l'inscription d'hypothèque provisoire enregistrée au service de la publicité foncière de Tarbes le 7 mars 2022 sur le bien immobilier situé sur la commune de [Localité 3], figurant au cadastre sous les références AY [Cadastre 1], AY [Cadastre 2] et AY [Cadastre 3] , d'ordonner la mainlevée et la radiation de l'inscription d'hypothèque définitive qui aurait été enregistrée au service de la publicité foncière de Tarbes sur le bien immobilier situé sur la commune de [Localité 3], figurant au cadastre sous les références AY [Cadastre 1], AY [Cadastre 2] et AY [Cadastre 3], et de le débouter de l'ensemble de ses demandes, alors :

« 1°/ *que la disqualification d'un acte authentique en acte sous seing privé requiert la* ***caractérisation d'un intérêt personnel direct et prohibé du notaire*** *dans l'acte considéré ; qu'en se bornant à énoncer, pour disqualifier les cinq actes authentiques de prêts conclus en 2004, 2005 et 2006, que Me [O], notaire instrumentaire,* ***a fait l'objet d'une condamnation disciplinaire*** *en 2012 pour des manquements déontologiques en lien avec l'activité du promoteur immobilier Apollonia, par le recours massif à des procurations authentiques, même non nécessaires, recueillies à la chaîne auprès des investisseurs, sans vérifier leur situation personnelle ni les informer de leur droit de révocation et de liberté de choix du notaire, et dans des conditions jugées indignes par le juge disciplinaire, la cour d'appel s'est fondée uniquement sur la condamnation disciplinaire de 2012* ***pour des fautes professionnelles sans rapport direct***

avec un intérêt personnel *dans les actes de 2004, 2005, et 2006 et a* ***violé les articles 1318 du code civil, devenu 1370 du même code, et 41 du décret n° 71-941 du 26 novembre 1971 relatif aux actes établis par les notaires*** *;*

2°/ *que la* ***disqualification d'un acte authentique en acte sous seing privé requiert la caractérisation d'un intérêt personnel direct et prohibé du notaire dans l'acte*** *considéré ; qu'en se bornant à énoncer, pour disqualifier les cinq actes authentiques de prêts conclus en 2004, 2005 et 2006, que Me [O], notaire instrumentaire, a fait l'objet d'une condamnation disciplinaire en 2012 pour des manquements déontologiques en lien avec l'activité du promoteur immobilier Apollonia,* ***sans caractériser pour chacun des cinq actes litigieux l'intérêt personnel que Me [O] en aurait retiré,*** *la cour d'appel a violé les articles 1318 du code civil, devenu 1370 du même code, et 41 du décret n° 71-941 du 26 novembre 1971 relatif aux actes établis par les notaires.* »

3 - Identification du ou des points de droit faisant difficulté à juger

Condition de la disqualification d'un acte authentique en acte sous seing privé en cas de condamnation disciplinaire du notaire.

4 - Discussion citant les références de jurisprudence et de doctrine

4.1 - Le jugement, l'arrêt et les mémoires

Le jugement entreprise énonce, s ur le moyen pris de l'absence de caractère exécutoire des actes de prêt, que « *Les époux [I] font valoir que les cinq actes de prêts reçus en la forme authentique par maître [F] [O] sont dépourvus de force exécutoire. Ils se fondent sur les dispositions de l'article 1370 du code civil et sur l'article 2 du décret n°7l -941 du 26 novembre 1971 relatif aux actes établis par les notaires.* ***Ils soutiennent que maître [O] ne pouvait recevoir d'actes dans lequel il était lui-même intéressé personnellement*** *ce qui était le cas en l'espèce au regard des pièces versées* ***car il pouvait être considéré comme associé aux affaires du promoteur dans les ventes et avoir un avantage financier de cette association*** *.*

La société CIFD soutient que les cinq actes notariés fondant l'hypothèque judiciaire provisoire sont bel et bien des titres exécutoires permettant de s'affranchir de l'autorisation du juge de l'exécution de sorte que l'inscription provisoire est parfaitement régulière. Elle soutient que les époux [I] ne justifient pas quels actes authentiques sur lesquels la banque fonde sa mesure ont fait l'objet d'une procédure d'inscription de faux de sorte qu'ils "font foi" jusqu'à preuve contraire conformément aux dispositions de l'article 1371 du code civil disposant qu'un acte authentique fait foi jusqu'à inscription de faux. Elle ajoute que le juge de l'exécution n'est pas compétent pour statuer sur une inscription de faux, cette compétence relevant exclusivement du tribunal judiciaire en vertu de l'article 286 du code de procédure civile. »

- Il relève qu' « *il résulte des dispositions de l'article L511-2 du CPCE que "une autorisation prealable du juge n'est pas necessaire lorsque le créancier se prévaut d'un titre executoire ou d'une décision de justice qui n'a pas encore force exécutoire. Il en est de même en cas de défaut de paiement d'une lettre de change acceptée, d'un billet l'ordre, d'un chèque ou d'un loyer resté impayé dès lors qu'il résulte d'un contrat écrit de louage d'immeubles."*

L'article 1370 du code civil dispose que l'acte qui n'est pas authentique du fait de l'incompétence ou de l'incapacité de l'officier, ou par défaut de forme, vaut comme écrit sous signature privee, s'il a été signé des parties.

Il résulte en outre de l'article 2 du décret n°71-941 du 26 novembre 1971 relatif aux actes établis par les notaires que les notaires ne peuvent recevoir des actes dans lesquels l'un d'entre eux ou les parents ou alliés de ce dernier au degré prohibé par l'alinéa précédent sont parties ou intéressés. Ce texte doit s'entendre comme visant l'officier public amené à rédiger un acte pour son propre compte, ou ayant pour effet de lui procurer un avantage direct on indirect en lien avec l'objet de l'acte. »

- Il rappelle que « *En l'espèce, le CIFD s'est fondé sur cinq titres exécutoires pour inscrire une hypothèque provisoire sur la résidence principale des époux [I] sans solliciter d'autorisation préalable du juge à savoir les actes suivants reçus par Maitre [F] [O], notaire associé à [Localité 1]*

- le 1er septembre 2004 contenant un pret n°3221-3 '

- le 1er septembre 2004 contenant un pret n°32432,

- le 14 decembre 2004 contenant un pret n°33764,

- le 21 juillet 2005 contenant un pret n°50637,

- le 30 octobre 2006 contenant un pret n° 94640

entre le CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE FINANCIERE RHONE-AIN (CIFFRA), monsieur [T] [I] et madame [R] [I] **.**

- Il énonce que « *Or il résulte de l'arrêt de la Cour d'Appel d'Aix-en-Provence en date du 31 octobre 2013 que maitre [F] [O] a été condamné à titre disciplinaire à une interdiction temporaire d'exercer durant une année.* ***La Cour d'Appel a retenu plusieurs manquements déontologiques en lien avec l'activité du promoteur immobilier APOLLONIA au regard duquel il s'est trouvé dépendant dans le fonctionnement et dans l'organisation de son activité*** *. »*

Il y a donc lieu de ***considérer que maître [O] était dans ce contexte directement interessé aux actes*** *dressés le 1er septembre 2004, le 14 decembre 2004, le 21 juillet 2005 et le 30 octobre 2006, dont il convient d'ordonner la disqualification en actes sous signature privée. Il ne s'agit pas de statuer sur une demande d'inscription de faux mais d'apprécier le caractère exécutoire de ces actes, cette demande entrant dans le champ de compétence du juge de l'exécution.* »

- Il en déduit que « *Par conséquent, faute de titres exécutoires, il convient d'ordonner la mainlevée et la radiation de l'inscription d'hypothèque provisoire enregistrée au service de la publicité foncière de Tarbes le 7 mars 2022 sur le bien immobilier situé sur la commune de [Localité 3], figurant au cadastre sous les références AY [Cadastre 1]-AY [Cadastre 2] et AY [Cadastre 3].*

Il y a lieu d'ordonner également la mainlevée et la radiation de l'inscription d'hypothèque définitive qui aurait été enregistrée an service de la publicité foncière de Tarbes sur le bien immobilier situé sur la commune de [Localité 3], figurant au cadastre sous les références AY [Cadastre 1]-AT [Cadastre 2] et AY [Cadastre 3].

La société CIFD sera donc déboutée de l'ensemble de ses demandes. »

Sur la disqualification des actes authentiques de prêt immobilier, **la cour d'appel** énonce que « *L'appelante fait* ***grief au jugement d'avoir disqualifié les prêts notariés*** *en prêts sous seing privé* ***en raison de l'intéressement prohibé du notaire aux opérations constatées dans ces actes*** *, alors que* ***le jugement entrepris ne détermine un quelconque intérêt personnel du notaire, ni ne mentionne l'avantage, non autorisé, en résultant*** *, au sens de l'article 2 du décret du 26 novembre 1971, la* ***sanction disciplinaire prononcée contre le notaire étant sans lien avec un avantage personnel indu obtenu par celui-ci*** *, de sorte que le notaire instrumentaire* ***n'était pas dans une situation d'incapacité visée à l'article 1318 ancien du code civil, rendant infondée la demande de disqualification*** *des actes authentiques* **.** »

- Elle souligne qu'« *il résulte des dispositions des articles 2 et 41 du décret n°71-941 du 26 novembre 1971 relatif aux actes établis par les notaires que ceux-ci ne peuvent instrumenter un acte qui constate une opération dans laquelle ils ont un intérêt personnel, et, qu'un tel acte dans lequel ils ont un intérêt personnel et qu'un tel acte, revêtu de la signature des parties, ne vaudra que comme écrit sous signature privée.* »

- Elle énonce que « *En l'espèce, au-delà de toute appréciation sur la responsabilité pénale de Me [O], il* ***ressort de l'arrêt de la cour d'appel d'Aix-en-Provence du 27 septembre 2012, statuant en matière disciplinaire*** *, que celui-ci,* ***au prix d'une dérive professionnelle, s'est personnellement associé à la stratégie commerciale du promoteur en organisant, en concertation avec celui-ci, le recours massif à des procurations authentiques, même non nécessaires, recueillies à la chaîne auprès des investisseurs, sans vérifier leur situation personnelle ni les informer de leur droit de révocation et de liberté de choix du notaire, et dans des conditions jugées indignes par le juge disciplinaire*** *, dans le but de garantir au promoteur la sécurité économique de son projet* ***et, en contrepartie, d'assurer au notaire un courant d'affaires lui garantissant l'exclusivité des actes de vente et de financement, moyennant la perception in fine d'une rémunération réglementée de l'ordre d'un million d'euros*** *, cette entente prohibée ayant eu pour effet de* ***priver les investisseurs des garanties d'indépendance et de sécurité juridique attachées à l'intervention d'un officier ministériel*** *dans les mains duquel ils avaient placé leur confiance* **.** »
- Elle en déduit que « *Par conséquent, les actes authentiques constatant les prêts souscrits par les époux [I], ont été établis par un notaire qui, ayant pris un intérêt personnel dans l'opération pour laquelle son concours avait été requis, était frappé d'une incapacité d'instrumenter.*

Il s'ensuit que les actes de prêt souscrits par les époux [I] ne valent que comme écrits sous signatures privées. »

Le mémoire ampliatif fait valoir que la disqualification d'un acte authentique ne peut qu'être exceptionnelle et qu'un acte notarié ne perd pas automatiquement sa nature authentique simplement parce que le notaire a commis des fautes disciplinaires. Il souligne que la disqualification est subordonnée à un défaut de compétence, une incapacité du notaire ou un défaut de forme, selon les dispositions de l'article 1370 du code civil (ancien article 1318 du même code) et les articles 2, 3, 4 et 41 du décret n°71-941 du 26 novembre 1971.

- Il affirme que le simple fait d'être en relation d'affaires avec une partie prenante à l'acte ne suffit pas à établir un intérêt personnel et estime que l'intérêt personnel du notaire doit être examiné pour chaque acte passé et non par rapport à une opération globale de promotion immobilière de la société Apollonia s'inscrivant dans l'exercice professionnel du notaire.
- Il énonce qu'en l'espèce, outre l'existence de lien de parenté ou d'alliance de Me [O] avec les parties à l'acte, qui n'était pas discutée, les actes de prêt ne comportaient aucune disposition en faveur du notaire, et qu'il était constant qu'il n'avait reçu à l'occasion de son intervention, aucun droit autre que ceux qui résultent de l'exercice de sa profession et font l'objet d'une réglementation. Il affirme que la sanction disciplinaire concernait des fautes professionnelles autres que celles d'avoir instrumenté un acte dans lequel il était intéressé puisqu'elle était sans lien avec un quelconque avantage personnel indu obtenu par ce dernier à l'occasion des actes de prêts. Il considère que les fautes déontologiques du notaire bien qu'indicatifs d'une mauvaise pratique professionnelle, ne suffisaient pas à caractériser un intérêt personnel direct dans les actes .
- Il estime que la cour d'appel n'a pas, pour chaque acte notarié litigieux, caractérisé que Me [O] avait obtenu un avantage financier autre que celui résultant de l'exercice de sa profession et faisant l'objet d'une réglementation. Il considère que la cour d'appel devait caractériser l'existence d'un intérêt personnel direct dans chaque acte notarié passé .
- Dans un mémoire complémentaire, il est produit le jugement rendu par le tribunal correctionnel de marseille le 15 janvier 2026 retenant la prévention de complicité

d'escroquerie en bande organisée à l'encontre de M. [O] et le condamnant notamment à un emprisonnement délictuel d'une durée de cinq ans.

Le mémoire en défense estime que dès l'instant que notaire a instrumenté un acte dans lequel il était intéressé, fût-ce de manière indirecte, cet acte ne vaut pas comme authentique et, par suite d'un déclassement et d'une disqualification, il vaut tout au plus comme acte sous seing privé. Il fait valoir que neutralité de l'officier public constituant un impératif absolu, et il importe peu que l'avantage obtenu soit minime, ou indirect, ou même simplement éventuel .

- Il affirme que les motifs des juges du fond caractérisent en réalité à suffisance l'intérêt personnel du notaire dès lors que le juge de l'exécution avait bien mis en évidence le lien entre la condamnation disciplinaire et l'avantage personnel du notaire, puisque les emprunts souscrits par les exposants avaient été souscrits pendant la période de temps au cours de laquelle Me [O] avait commis les agissements – en particulier le recours massif à des procurations authentiques recueillies à la chaîne auprès des investisseurs , en contrepartie d'un courant d'affaires lui garantissant l'exclusivité des actes de vente et de financement et donc la perception d'une substantielle rémunération réglementée . Il souligne que le juge avait constaté, d'une part et avec une parfaite précision, la date de chacun des emprunts souscrits par les époux [I] entre 2004 et 2006, d'autre part, la teneur de l'arrêt rendu le 31 octobre 2013 par la cour d'appel d'Aix-en-Provence en matière disciplinaire, ayant retenu des manquements déontologiques de Me [O] « en lien avec l'activité du promoteur immobilier Apollonia au regard duquel il s'[étai]t trouvé dépendant dans le fonctionnement et dans l'organisation de son activité ». Il en déduit que les emprunts souscrits par les exposants étaient, du fait de leur date, au nombre de ceux ayant valu au notaire une condamnation disciplinaire du fait du système frauduleux et que, les concernant comme concernant de nombreux autres, l'intérêt personnel de l'officier public était caractérisé.
- Il rappelle que la condamnation disciplinaire prononcée par l'arrêt rendue le 31 octobre 2013 était justifiée par l'ensemble des agissements commis par Me [O] entre les années 2002 et 2008, période couvrant les années 2004 à 2006 donc notamment au regard des actes de prêts souscrits par les époux [I].
- Il énonce que les interdictions de l'article 2 du décret du 26 novembre 1971 ont été édictées afin de garantir l'impartialité de l'officier public et que le notaire a été reconnu coupable d'avoir commis notamment des « atteintes au principe déontologique d'impartialité par réception systématique de procurations alors qu'elles n'étaient pas nécessaires sauf à servir les besoins du promoteur immobilier ». Il affirme qu'ainsi, la cour d'appel ne s'est pas référé de manière abstraite la simple existence d'une condamnation disciplinaire mais de manière concrète la teneur des faits ayant conduit à la condamnation disciplinaire . Il énonce que le juge d'instruction a aussi relevé que Me [O] avait un « intérêt » personnel à la réalisation de l'escroquerie, « son bénéfice personnel s'établissa[n]t à environ 1 million d'euros sur six ans »

Le mémoire en intervention accessoire du Conseil supérieur du notariat soutient tout d'abord la recevabilité de l'intervention qui serait justifiée, au regard de l'article 327 du code de procédure civile, par l'éventuelle lésion de l'intérêt collectif de la profession de notaire, outre le fait que l'argumentation soutenue par le Conseil supérieur du notariat rejoint celle formulée par l'établissement bancaire demandeur au pourvoi .

- Il fait valoir que la disqualification des prêts n'est pas justifiée dès lors que la cour d'appel n'a pas caractérisé l'intérêt personnel que le notaire aurait tiré des actes conclus et qui pourrait justifier la disqualification des actes dès lors que le notaire ne retirait aucun droit ni aucun avantage de ces actes .

Sur la recevabilité de l'intervention, il énonce que dès lors que l'intervenant justifie d'un intérêt à soutenir la thèse défendue par l'une des parties, pour la conservation de ses droits, son intervention est recevable (Com. 6 mars 1979, Bull. n°90 ; Civ. 1re , 25 mai 1992, JCP 1993. II. 22156 ; Civ. 1 re , 14 janvier 2010, pourvoi n°06-18.855, Bull. n°8). Il souligne qu'il en a été jugé ainsi pour l'intervention volontaire de la Chambre nationale des huissiers de justice, dès lors qu'elle justifiait d'un intérêt à intervenir dans la mesure où la décision à rendre affectait un intérêt dont elle assurait la défense (Com., 20 octobre 1998, pourvoi n° 95-15.804, Bull. n°252, décision relative à la validité d'un procès-verbal de saisie ne précisant pas l'identité de l'huissier de justice personne physique ayant instrumenté la saisie mais seulement le nom de la société d'huissiers

sur le fond, il fait valoir que selon l'article 2 du décret n°71-941 du 26 novembre 1971 il faut ainsi que l'acte ait pour effet de conférer une faveur au notaire puisque l'avantage

visé doit trouver sa source dans une disposition de l'acte. Il affirme que la Cour de cassation a a ainsi approuvé un arrêt d'avoir écarté l'action tendant à voir

juger qu'un acte était privé de son caractère authentique dès lors qu'il n'était pas démontré que

le notaire qui l'avait instrumenté était partie à l'acte ou qu'il « contenait une disposition en [sa]

faveur » (Civ. 1 re , 29 juin 2022, n o 21-11.874). Il affirme que la disposition en faveur du notaire s'entend de celle contenue dans l'acte lui conférant

un droit (Civ., 2 décembre 1912, D. 1914, pp. 81-83). Il souligne que la Cour de cassation juge que ne constitue pas une disposition en faveur du notaire la stipulation par laquelle les parties à l'acte prévoient qu'elles recourront à l'avenir au même notaire pour établir un autre acte dès lors que la rémunération est légalement réglementée (Req. 4 juin 1883, D. P. 84. 1. 51 ; Req. 8 nov. 1886, D. P. 87, 1. 395). Il explique le notaire ne retire de cette stipulation qu'un simple avantage de fait : la possibilité de prêter son ministère une seconde fois et de percevoir la rémunération réglementée, et non un droit donc pas une disposition en sa faveur. Il souligne que la rémunération qui en résulterait serait extérieure à l'acte et procéderait de l'application du tarif réglementé, et donc de la loi et que rémunérer le travail du notaire au tarif réglementé en contrepartie d'un acte ne confère donc aucun avantage en faveur du notaire au sens de l'article 2 du décret n°71-941 du 26 novembre 1971 dès lors que la rémunération du notaire n'est que la contre-prestation de l'authentification de l'acte et du soin qu'il a apporté à l'affaire.

- Il soutient que la Cour de cassation a jugé que la violation de ces dispositions relatives au conflit d'intérêts est sans influence sur la validité des obligations contractées par le ministère du notaire, dès lors qu'elles ne constituent, pas en outre, une interdiction d'instrumenter (Civ. 1re, 30 mars 1994, n°92-16.797, Publié) .
- Il fait valoir qu'en l'espèce, la cour d'appel n'a pas caractérisé un empêchement d'instrumenter au sens de l'article 2 du décret n°71-941 du 26 novembre 1971

dans la mesure où il ne résulte d'aucun motif de l'arrêt que les actes de prêts disqualifiés aient contenu une disposition en faveur du notaire. Il estime que le fait que le notaire ait reçu un nombre très important d'actes grâce à son client promoteur et que la juridiction disciplinaire en ait déduit que la relation entre le notaire et son client s'apparentait à une « association » procurant un avantage financier au notaire, prohibée par l'article 13 du décret du 19 décembre 1945 n'était pas de nature à disqualifier les actes de prêts authentiques en actes sous seing privé.

- Dans des observations complémentaires, l'intervenant affirme ne pas aller au-delà de la thèse du pourvoi principal.
- L'intervenant estime que l'intérêt personnel pouvant justifier la disqualification des actes ne peut s'entendre que d'une disposition en faveur du notaire résultant de l'acte instrumenté et d'un intérêt distinct de son droit à rémunération. Il considère que les défendeurs suggèrent d'étendre l'interdiction d'instrumenter à toute situation de conflit d'intérêts, alors que celle-ci est déjà sanctionnée disciplinairement, et de remettre en cause la force authentique attachée à tout acte à la conclusion duquel le notaire trouerait un intérêt, même indirect, et même infime. Il affirme qu'admettre la thèse retenue par la cour d'appel et défendue par les consorts [I] porterait atteinte à la prévisibilité et la sécurité juridique.
- Il expose que sauf à imposer au notaire l'obligation d'établir une déclaration d'intérêts, par laquelle il serait tenu de déclarer a priori tous les liens familiaux, d'affaires et indirects, comme le proposent les consorts [I] et qui serait nécessairement lacunaire, il semble impossible de contrôler a priori les cas d'interdiction d'instrumenter. Il en déduit que si seul un contrôle a postériori des intérêts du notaire pourrait révéler les conflits d'intérêts, cela porterait atteinte à la sécurité juridique de ces actes, à laquelle la loi attache pourtant des conséquences à la hauteur du sérieux accordé à la profession notariale. Il estime que la seule situation de conflit d'intérêts d'un notaire ne saurait justifier la disqualification des actes instrumentés.

Le mémoire en réponse au mémoire en intervention volontaire énonce que si un syndicat ou un groupement peut intervenir devant la Cour de cassation pour défendre les intérêts collectifs dont ils ont la charge (Com., 14 février 2024, préc. ; Com., 20 octobre 1998, n° 95-15.804, au Bull.), ceci suppose, de manière concrète, que la solution du litige soit susceptible d'être étendue à l'ensemble de ses membres (1re Civ., 11 mai 2016, n° 15-18.731, au Bull.) ou qu'elle porte un préjudice, au moins indirect, à l'intérêt collectif représenté.

- Il souligne qu'il ne peut que soutenir la thèse du pourvoi principale mais qu'en l'espèce l'intervenant soutient que la disqualification d'un acte authentique ne peut être prononcée que lorsqu'un parent ou allié du notaire est partie à l'acte instrumenté ou lorsque l'acte contient une disposition en sa faveur et ajoute que, dans cette dernière hypothèse, l'acte litigieux devrait nécessairement comporter une disposition attributive d'un droit pour le notaire alors que le pourvoi principal reproche uniquement à la cour d'appel de s'être fondée sur des fautes professionnelles sans rapport direct avec un intérêt personnel du notaire pour disqualifier les actes litigieux et de n'avoir pas caractérisé, pour chacun des cinq actes litigieux, l'intérêt personnel de l'officier public . Il estime qu'il n'existe pas d'enjeu collectif mais uniquement la détermination in concreto d'un intérêt d'un notaire à l'instrumentation d'actes.

- Sur le fond, il souligne que la loi ne commande pas que l'incapacité d'instrumenter soit limitée au seul cas où l'acte serait attributif de droit pour le notaire et qu'une telle interprétation serait trop restrictive. Il fait valoir que la rémunération du notaire est la la contrepartie de « l'authentification de l'acte et du soin qu'il a apporté à l'affaire » mais qu'en l'espèce, les juges ont constaté que l'officier public s'est borné à percevoir ses émoluments, en recourant à des procurations massives établies au seul avantage de l'autre contractant, les honoraires sont en réalité dépourvus de toute contrepartie et constituent, dès lors, un avantage gratuit. Il affirme que dès lors que c'est dans la multitude d'actes instrumentés que l'officier public tire son profit personnel, la sanction de la disqualification paraît particulièrement adaptée puisqu'elle porte précisément sur la source de l'avantage conféré au notaire.
- Il énonce que la notion d'intérêt n'est définie par aucun texte et n'a, à ce jour, pas davantage été précisée par la jurisprudence de la Cour de cassation mais estime que l'auteur du décret a entendu octroyer un champ d'application plus large à l'incapacité de l'alinéa 2 que celle prévue au premier alinéa et notamment les cas d'intérêts indirects à la conclusion de l'acte qui peuvent résulter d'un autre acte que celui pour lequel le notaire prête son ministère ou d'intérêts qui seraient occultes, parce que non formalisés.
- Il affirme que les obligations d'indépendance et d'impartialité, dont le respect constitue un indice déterminant de la capacité du notaire à instrumenter, étaient prescrites par le règlement national des notaires . Il énonce que l'intérêt poursuivi par un notaire à la conclusion d'un acte, lié à la perception de ses émoluments ne peut en principe être regardé comme justifiant son incapacité d'instrumenter sur le fondement du second alinéa de l'article 2 du décret du 26 novembre 1971, tant que ce notaire respecte les règles professionnelles mais que lorsque cet intérêt poursuivi par le notaire implique la méconnaissance desdites règles professionnelles, ce notaire n'agit plus dans le cadre de sa profession, de sorte qu'il doit être regardé comme poursuivant un intérêt personnel justifiant son incapacité d'instrumenter en vertu du second alinéa de l'article 2 du décret du 26 novembre 1971.

4.2 - Sur les conditions d'incapacité d'instrumenter du notaire au sens de l'article 2, alinéa 2 du décret n°71-941 du 26 novembre 1971 .

Sur la recevabilité de l'intervention volontaire accessoire

Le Conseil supérieur du notariat (CSN) a intitulé son mémoire « *en intervention volontaire accessoire* ».

L'article 63 du code de procédure civile fait de l'intervention une demande incidente et l'article 66 la définie comme « *la demande dont l'objet est de rendre un tiers partie au procès engagé entre les parties originaires* ». Cet article précise que lorsque la demande émane du tiers, l'intervention est volontaire.

Aux termes de l'article 327 du code de procédure civile , « *L'intervention en première instance ou en cause d'appel est volontaire ou forcée.*

Seule est admise devant la Cour de cassation l'intervention volontaire formée à titre accessoire . »

- Il résulte de l'article 330 du code de procédure civile que « ***l'intervention est accessoire lorsqu'elle appuie les prétentions d'une partie. Elle est recevable si son auteur***

a intérêt, pour la conservation de ses droits, à soutenir cette partie .

L'intervenant à titre accessoire peut se désister unilatéralement de son intervention ».

Selon l'article 2 de l'ordonnance n° 45-2590 du 2 novembre 1945, « *Il y a [...] auprès du garde des sceaux, ministre de la justice, un conseil supérieur du notariat* ». Il s'agit de **l'organisme national de représentation** de la profession.

- Aux termes de l'article 6, alinéa 1 er , de l'ordonnance n° 45-2590 du 2 novembre 1945, qui précise ses attributions, le « *Conseil supérieur représente l'ensemble de la profession auprès des pouvoirs publics* . ». Selon l'alinéa 2, « *Le Conseil supérieur peut,* ***devant toutes les juridictions, exercer tous les droits réservés à la partie civile relativement aux faits portant un préjudice direct ou indirect à l'intérêt collectif de la profession*** ».
- Il résulte de l'article 3 de ladite ordonnance que le CSN est un établissement d'utilité publique.

Pour faire un parallèle, le Conseil national des barreaux, selon l'article 21-1 de la loi n°71-1130 du 31 décembre 1971 : « *Le Conseil national des barreaux, établissement d'utilité publique doté de la personnalité morale, est chargé de représenter la profession d'avocat notamment auprès des pouvoirs publics. Dans le respect des dispositions législatives et réglementaires en vigueur, le Conseil national des barreaux unifie par voie de dispositions générales les règles et usages de la profession d'avocat. (...) Le conseil national peut, devant toutes les juridictions, exercer tous les droits réservés à la partie civile relativement aux faits* ***portant un préjudice direct ou indirect à l'intérêt collectif de la profession d'avocat*** . »

L'intervention est principale lorsqu'elle élève une prétention au profit de celui qui la forme. Elle n'est recevable que si son auteur a le droit d'agir relativement à cette prétention.

- 2e Civ., 14 janvier 2021, pourvoi n° 18-22.984 , publié : « *Aux termes de l'article 329 du code de procédure civile, l'intervention est principale lorsqu'elle élève une prétention au profit de celui qui la forme. Elle n'est recevable que si son auteur a le droit d'agir relativement à cette prétention. Viole ces dispositions une cour d'appel qui, sur l'intervention volontaire du Conseil national des barreaux dans une instance engagée par d'autres parties, objet d'un désistement,* ***la déclare irrecevable au motif qu'elle n'est accessoire*** *, alors que, s'agissant d'une personne morale* ***investie de la défense des intérêts collectifs de la profession*** *d'avocat, le Conseil national des barreaux,* ***en formant une demande de dommages-intérêts, avait émis une prétention à son profit*** *. (Sommaire)* ».

Concernant l'intervention accessoire , parfois dite « conservatoire », **l'intervenant ne se prévaut pas d'un droit qui lui serait propre** , il souhaite seulement préserver ses intérêts, en se joignant à la partie qui fait valoir des droits auxquels les siens sont liés. L'intervention accessoire a alors pour but de **s'associer à l'argumentation** présentée par une partie, éventuellement pour lui apporter un soutien moral ou juridique. Compte tenu de cet objet limité, l'intervention accessoire est soumise à des conditions de recevabilité plus souples que l'intervention principale et ses effets sont moins étendus.

- Il en résulte que **le sort de l'intervention accessoire est lié à celui de l'instance principale** « *Tout événement qui affecte celle-ci se répercute sur celle-là. Si la demande principale est irrecevable, l'intervention l'est également. Il en va de même pour l'intervention en appel ou en cassation: si la voie de recours est déclarée irrecevable, l'intervention le sera également* » (D. D'Ambra, Encyclopédie Dalloz Procédure civile, Intervention, n°89).

- Il est ainsi jugé que l'intervenant à titre accessoire devant une cour d'appel ne **peut se prévaloir d'aucun droit propre et n'est donc pas recevable** à exercer seul un recours (3 e Civ., 22 juin 2016, pourvoi n°14-25.887, 14-24.793, Bull. n°80 ; Également : 1re Civ., 13 janvier 2016, pourvoi n°14-29.843, Bull. n°2 ; 2e Civ., 25 juin 2015, pourvoi n°14-25.913, 14-24.545, Bull. n°168)

Au stade de la Cour de cassation, il est jugé que les interventions des tiers intéressés à la solution du pourvoi sont **recevables, quant bien même ils n'avaient pas été parties à l'instance devant les juges du fond** (Soc., 16 dec. 1980, n°78-41.504 ; 1 ère Civ., 27 janv. 1982, n°80-15.947).

- Les interventions volontaires ne sont toutefois admises, devant la Cour de cassation, **que si elles sont formées à titre accessoire, à l'appui des prétentions d'une partie** (Com., 20 mai 2014, n°13-12.102 , publié ; Soc., 6 juill. 2016, n° 15-12.188)

L' intervention volontaire accessoire n'est recevable que **si son auteur a intérêt, pour la conservation de ses droits, à soutenir la partie sur les prétentions de laquelle elle s'appuie** (Com., 14 oct. 2020, n° 18-15.840 , publié ; Com., 20 mai 2014, n°13-12.102 , publié ; Soc., 6 juill. 2016, n° 15-12.188).

- Cette **notion est donc plus large que celle de l'intérêt à agir** requise pour toute demande en justice et, en particulier, pour l'intervention volontaire principale.

Il a été jugé comme suffisant **l'intérêt d'un syndicat professionnel** à intervenir dans une procédure disciplinaire concernant un avocat, lorsque le litige soulève une question de principe relative aux **conditions d'exercice de l'ensemble de la profession** (1re civ., 28 nov. 1995, n° 93-16.564 , 93-18.766, publié).

- Il en est de même pour le Conseil national des barreaux lorsqu'il agit à l'appui des prétentions d'une école régionale des avocats au sujet des conditions d'accès à l'école (1re Civ., 27 novembre 2019, pourvoi n° 18-18.296 , publié) ou sur une question relative à la rémunération de l'avocat (2e Civ., 21 novembre 2019, pourvoi n° 17-26.856) .

En revanche, la Deuxième chambre civile a jugé que la **commission régionale des conseils juridiques** n'a **pas d'intérêt à intervenir** dans un litige relatif à l'inscription modificative d'une société au registre du commerce, **peu important que les textes en cause soient appliqués en permanence** par les conseils juridiques et que ces derniers **ne soient pas indifférents à leur interprétation** (2 e Civ., 9 oct. 1991, no 90-12.493 , publié)

Il résulte de l'ouvrage la cassation en matière civile (J. et L. Boré, ed. 2023/2024, §113.136) que la jurisprudence de la Cour de cassation à l'égard de **l'intervention des groupements, notamment professionnels** , à l'occasion des pourvois qui **posent une question de principe intéressant les intérêts** qu'ils ont pour objet de défendre et pouvant avoir des répercussions importantes « *a **évolué dans un sens restrictif*** », ce que les auteurs regrettent :

- « *Ainsi, il rappelle que « plusieurs décisions ont jugé, au contraire, irrecevables les interventions du Medef, de l'association des fournisseurs d'accès et de service Internet, du Comité national olympique et sportif français (Com. 20 mai 2014, no 13-12.102, Bull. no 91), d'un syndicat des*

professionnels du portage salarial (Soc. 4 févr. 2015, no 13-25.627, Bull. no19) ou du syndicat de la magistrature (Civ. 1re, 11 mai 2016, no 15-18.731, Bull. no103 ; D. 2016.1545, note J.-F. Martini et K. Parrot ; RTD civ. 2016.587, obs. J. Hauser) dans des affaires qui, pourtant, soulevaient des questions de principe qui concernaient les intérêts qu'ils avaient pour objet de défendre. En effet, si, autrefois, la Cour considérait qu'un ***intérêt exceptionnel pouvait justifier l'intervention*** *des groupements (V. par ex. : Soc. 9 juill. 1984, no 82-41.103, Bull. no302),* ***elle semble exiger désormais que l'intervenant justifie d'un intérêt pour la conservation de ses droits*** *.* ***Elle reprend ici, on l'a vu, les termes mêmes de l'article 330*** *du Code de procédure civile relatifs à l'intervention accessoire.* ***Mais ces termes aboutissent à fermer systématiquement le prétoire de cassation aux groupements qui interviennent pour défendre l'intérêt collectif qui constitue leur objet social, car ils n'agissent jamais, alors, pour la conservation de leurs droits privatifs*** *. La Cour de cassation semble oublier qu'un certain nombre de textes ont expressément ouvert aux groupements la possibilité d'agir dans un intérêt collectif (v. par ex. : C. trav., art. L. 2132-3, et C. consom., art. L. 621-1 s.), et que s'ils peuvent agir sur ce fondement à titre principal, ils peuvent le faire aussi, a fortiori, par voie d'intervention. Qui peut le plus peut le moins. Et ces textes spéciaux constituent des dérogations à la règle générale posée par l'article 330 du Code de procédure civile. L'existence ou l'absence de ces textes peut justifier que l'intervention soit jugée recevable dans certains cas, et pas dans d'autres, mais la Cour de cassation n'y fait jamais référence dans ses décisions. Sur un plan purement pratique,* ***on doit ajouter que l'intervention des groupements en cassation n'augmente en rien le nombre des pourvois puisqu'ils ne font que se greffer sur une procédure existante*** *, et qu'elle est souvent à même d'apporter des informations intéressantes à la Cour régulatrice sur le contexte économique et social du procès et sur les conséquences de sa décision. Ce sont d'ailleurs eux, en général, qui sont le mieux à même de mesurer l'impact de celle-ci sur leur pratique professionnelle. Compte tenu de leurs moyens limités, leurs interventions ne sont pas fondées sur un caprice mais sur un intérêt réel. Enfin, on doit souligner que, par un arrêt de principe, le Conseil d'État a jugé qu' « est recevable à former une intervention, devant le juge du fond comme devant le juge de cassation, toute personne qui justifie d'un intérêt suffisant eu égard à la nature et à l'objet du litige » (CE 25 juill. 2013, OFPRA, req. no 350661 ; Lebon 224 ; AJDA 2013. 1969, chron. X. Domino et A. Bretonneau – V. G. Mégret, « L'intervention volontaire devant le juge de cassation. Variations et dissonances dans les jurisprudences du Conseil d'État et de la Cour de cassation », Just. et cass. 2017, p. 374) .* ***Il a ainsi abandonné le critère du droit lésé pour consacrer celui, plus large, de l'intérêt suffisant*** *. On ne peut que regretter, donc, le caractère restrictif des décisions précitées et se réjouir que par un arrêt du 20 octobre 1998, la Chambre nationale des huissiers de justice ait été jugée recevable à intervenir devant la Cour de cassation « dans la mesure où la décision devant être rendue concerne un intérêt dont elle a la garde » (Com. 20 oct. 1998, n° 95-15.804, P IV, no 252 – V. AUSSI : Civ. 1re, 20 déc. 2007, n°06-14.690, P I, n° 396), que par un arrêt du 22 septembre 2006, une Chambre mixte a jugé recevable l'intervention de la Fédération des banques françaises dans une affaire qui posait une question de principe en matière de cautionnement (Ch. mixte, 22 sept. 2006, n° 05-13.517, P, n° 7), que par un arrêt du 23 novembre 2007, l'Assemblée plénière de la Cour de cassation a jugé* ***recevable l'intervention de l'Ordre des avocats au Conseil d'État et à la Cour de cassation dans une affaire qui soulevait une question de principe quant à la recevabilité des pourvois*** *(Ass. plén., 23 nov. 2007, no 05-17.975, P, no 8) et que par un arrêt du 21 novembre 2019,* ***le Conseil national des barreaux (CNB) ait été jugé recevable à intervenir dans une affaire qui portait sur les modalités de fixation des honoraires d'un avocat*** *(Civ. 2e, 21 nov. 2019, no 17-26.856)* ».

Concernant **l'intervention volontaire accessoire du Conseil national des barreaux** , la deuxième chambre civile l'a déclarée **irrecevable comme étant dépourvue d'intérêt à soutenir la partie en cause pour la préservation de ses droits** . Il s'agissait d'un litige prud'homal au cours duquel était soulevé la question de la péremption de l'instance lorsque les parties ont accompli toutes les diligences et que le conseiller de la mise en état n'a pas fixé l'affaire dans les deux ans .

- 2e Civ., 12 décembre 2024, pourvoi n° 22-18.352 : « ***Sur la recevabilité de l'intervention volontaire accessoire du Conseil national des barreaux contestée en défense***

- *Il résulte des articles 327 et 330 du code de procédure civile que les interventions volontaires ne sont admises devant la Cour de cassation que si elles sont formées à titre accessoire, à l'appui des prétentions d'une partie, et ne sont recevables que si leur auteur a intérêt, pour la conservation de ses droits, à soutenir cette partie.*
    - *Le Conseil national des barreaux ne justifiant pas d'un tel intérêt, son intervention volontaire n'est pas recevable.*

Précédemment, le Conseil national des barreaux avait été reçu dans son intervention volontaire concernant un litige mettant en jeu les modalités de fixation des honoraires d'un avocat (2e Civ., 21 novembre 2019, pourvoi n° 17-26.856).

Il appartiendra à la chambre de déterminer si l'intervention volontaire accessoire du CNS est recevable.

Sur le bien-fondé du moyen

- Sur la sanction de la perte d'authenticité. - Concernant les enjeux de la compétence du notaire, l'article L. 211-1 du code des procédures civiles d'exécution conditionne la mise en oeuvre d'une saisie-attribution à la détention par le créancier d'un **titre exécutoire** constatant une créance liquide et exigible.

- En vertu de l'article L. 111-3 , 4°, du même code, constitue un **titre exécutoire l'acte notarié revêtu de la formule exécutoire** .
- Aux termes de l'article 1318 du code civil, dans sa version antérieure à l'ordonnance n°2016-131 du 10 février 2016 : « ***l'acte qui n'est point authentique par l'incompétence ou l'incapacité de l'officier*** *, ou* ***par un défaut de forme*** *,* ***vaut comme écriture privée*** *, s'il a été signé des parties* ».
- Enfin, l'article 41 du décret n°71-941 du 26 novembre 1971 dispose que tout acte revêtu de la signature des parties, fait en contravention aux dispositions de l'article 2 précité **ne vaut que** « ***comme écrit sous signature privée*** » sauf, s'il y a lieu, les dommages et intérêts contre le notaire contrevenant.

La sanction du non-respect de l'interdiction de l'article 2 du décret n°71-941 du 26 novembre est **la nullité ou la perte d'authenticité** , suivant la distinction faite par l'article 41 du décret n°71-941 du 26 novembre 1971.

- Ce texte reprend les principes des articles 1317 alinéa 1er du code civil, devenu 1369 alinéa 1er , depuis l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 portant réforme du droit des contrats , et 1318, devenu 1370, du code civil.

L'ancien article 1317 du code civil, devenu 1369 du même code, **définit l'acte authentique** comme « ***celui qui a été reçu par officiers publics ayant le droit d'instrumenter dans le lieu où l'acte a été rédigé, et avec les solennités requises*** ».

L'acte authentique est dressé par un officier public qui est dépositaire d'une partie de l'autorité et du crédit de la puissance publique et dont les conditions de nomination et d'exercice de son activité sont précisément déterminées.

- S'agissant des notaires, l'article 1er de l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945 relative au statut du notariat dispose que « les *notaires sont les officiers publics*

établis pour recevoir tous les actes et contrats auxquels les parties doivent ou veulent faire donner le caractère d'authenticité attaché aux actes de l'autorité publique et pour en assurer la date, en conserver le dépôt, en délivrer des grosses et expéditions . »

Le notaire a ainsi pour fonction de recevoir les actes auxquels sa qualité d'officier public va conférer l'authenticité, laquelle a des effets quant à la force probante de l'acte et sa force exécutoire.

Dans son rapport remis au président du Conseil du notariat, la commission constituée par le professeur Aynès indique, à propos des solennités requises de l'ancien article 1317 :

- *« Les exigences rédactionnelles imposées aux officiers instrumentaires ont un but simple :* ***garantir la fiabilité, l'inaltérabilité et l'intelligibilité de l'écrit qu'ils dressent*** *. Afin d'atteindre cet objectif, les solennités légales ou réglementaires se déclinent autour d'un tronc commun, applicable à tous les actes authentiques, auquel s'ajoutent des formes spécifiques adaptées à chacun d'entre eux. (...) L'acte authentique doit, en outre, comporter le paraphe et, naturellement, la signature de l'officier public, cette dernière formalité étant capitale puisque c'est elle qui « confère l'authenticité à l'acte » (C. civ. Art. 1316-4). Enfin, la copie de l'acte authentique doit être revêtue du sceau de l'Etat, du moins lorsque les officiers publics sont dépositaires de celui-ci (notaires, officiers de l'état civil, huissiers de justice, greffiers ...) »* [1]. La commission ajoute : *« Pour chaque catégorie d'acte authentique,* ***il importe de distinguer les solennités inhérentes à l'authenticité (typiquement la signature de l'officier public) et celles qui sont indifférentes à la nature de l'acte*** *, dont l'inobservation peut dès lors simplement donner lieu à une action en responsabilité civile ou disciplinaire contre l'officier contrevenant sans aboutir au déclassement de l'acte ».*

S'agissant des vices de forme visés par l'article 1318 du code civil, leur qualification a donné lieu une **divergence de jurisprudence entre la première et la deuxième chambre civile** , lorsque s'est posée la question de la sanction encourue par un acte notarié qui ne satisfaisait pas aux prescriptions de l'article 8, alinéa 2 , du décret n° 71-941 du 26 novembre 1971 relatif aux actes établis par les notaires, dans sa rédaction antérieure au décret n°2005-973 du 10 août 2005 (devenu l'article 21 du même décret) . Ce texte prévoit que **le notaire doit faire figurer les procurations en annexe de l'acte** authentique ou les déposer au rang de ses minutes.

- Par un arrêt du 22 mars 2012 [2], **la première chambre** civile avait jugé, au visa des articles 8 et 23 du décret du 26 novembre 1971, dans leur rédaction applicable à la cause, que l'obligation, pour le notaire, de faire figurer les procurations en annexe de l'acte authentique ou de les déposer au rang de ses minutes **n'est pas sanctionnée par la nullité de l'acte en tant que titre exécutoire** .
- Par cinq arrêts du 7 juin 2012 [3], **la deuxième chambre** civile avait jugé que l'acte notarié qui ne comporte pas en annexe les procurations et qui ne mentionne pas que celles-ci ont été déposées au rang des minutes du notaire rédacteur est **entaché d'une irrégularité formelle au regard de l'article** 8, devenu 21, du décret du 26 novembre 1971 relatif aux actes établis par les notaires et qu'un tel **acte perd son caractère authentique** .
- Réunie en chambre mixte, la Cour de cassation a jugé, par deux arrêts du 21 décembre 2012, que « *l'inobservation de l'obligation, pour le notaire de faire figurer les procurations en annexe de l'acte authentique ou de les déposer au rang de ses minutes* ***ne fait pas perdre à l'acte son caractère authentique et, partant, son caractère exécutoire*** » (Ch. mixte., 21 décembre 2012, pourvoi n° 12-15.063 et 11-28.688, Bull. 2012, Ch. mixte, n° 4) .

- **Sur la portée de l'interdiction d'instrumenter des notaires posée par l'article 2 du décret n°71 941 du 26 novembre 1971** . - Les notaires ont interdiction de recevoir les actes auxquels sont parties ou intéressés certains de leurs proches ou pour lesquels ils auraient un intérêt personnel.

- Cette interdiction est exprimée par l'article 2 du décret n°71-941 du 26 novembre 1971 relatif aux actes établis par les notaires, qui dispose dans sa rédaction antérieure à celle issue du décret n°2005-973 du 10 août 2005 [4] :

« *Les notaires ne peuvent recevoir des actes dans lesquels leurs parents ou alliés, en ligne directe, à tous les degrés, et en ligne collatérale jusqu'au degré d'oncle ou de neveu inclusivement, sont parties,* ***ou qui contiennent quelque disposition en leur faveur*** .

Les notaires associés *d'une société titulaire d'un office notarial ou d'une société de notaires* ***ne peuvent recevoir des actes*** *dans lesquels* ***l'un d'entre eux*** *ou les parents ou alliés de ce dernier au degré prohibé par l'alinéa précédent sont parties ou* ***intéressés.*** »

Ce texte est, en son alinéa 1 er uniquement, la reprise quasi-identique de l'article 8 de la loi du 25 ventôse an XI contenant organisation du notariat, qui disposait : « *Les notaires ne pourront recevoir des actes dans lesquels leurs parents ou alliés, en ligne directe à tous les degrés, et en collatérale jusqu'au degré d'oncle ou de neveu inclusivement, seraient parties, ou qui contiendraient* ***quelque disposition en leur faveur*** ».

- L'alinéa 2 a été ajouté ensuite par le décret de 1971.

C'est la méconnaissance de ce texte qui est sanctionné par la disqualification de l'acte authentique en acte sous seing privé par l'article 41 du décret du 26 novembre 1971.

Concernant la lecture de ce second alinéa, la doctrine considère que **les deux alinéas** doivent recevoir une application « ***unique et large*** » [5] et que sont concernés tant les actes où les proches du notaire sont intéressés que les actes où le notaire est intéressé.

- « *§ 63 - Application au notaire Après quelques controverses qui se sont élevées au XIXe siècle sur la prohibition contenue à l' article 8 de la loi de Ventôse, de rédaction identique à celle de l'article 2 alinéa 1 er du décret du 26 novembre 1971, il a été indiscutablement admis que les mots " en leur faveur " se rapportent aussi bien au notaire qu'à ses parents ou alliés. En conséquence, un notaire ne peut en aucun cas recevoir d'acte où ses parents ou alliés seraient parties ou intéressés et, a fortiori, où il serait lui-même partie ou intéressé. Cette interprétation est confortée au plan disciplinaire par l'article 13, 4° du décret n° 45-0117 du 19 décembre 1945 qui interdit aux notaires de s'intéresser dans aucune affaire pour laquelle ils prêtent leur ministère (V. n° 130), mais prend une dimension particulière, puisque la sanction porte également sur la validité de l'acte. C'est au regard des personnes morales parties à l'acte, que cette disposition pose le plus de difficultés, notamment quant à la possibilité pour le notaire de recevoir les actes d'une commune dont il est maire, adjoint au maire, ou conseiller municipal (V. n° 88 & 89).*

§ 64. Application aux notaires associés ou salariés Bien évidemment ***cette solution adoptée à une époque où le notaire exerçait seul sa fonction est transposable aux notaires associés et salariés*** *exerçant au sein du même office dans les conditions qui ont été développées (V. n° 42 à 45). À défaut de jurisprudence dans ces hypothèses, il convient de considérer que* ***l'incapacité s'étend à tous les notaires exerçant au sein d'un office, chaque fois que l'un d'eux, ou un de ses parents ou alliés est partie ou intéressé à l'acte*** *, ce qui donne un champ très étendu à cette interdiction* **.** »

Le texte de l'article 2 du décret de 1971 distingue deux sortes d'actes pour lesquels il est **interdit au notaire d'instrumenter** :

- Concernant le notaire seul, les actes dans lesquels son proche ou lui-même est partie (alinéa 1 er) et ceux qui contiennent une disposition en sa faveur (alinéa 1 er),
- Concernant les notaires associés, les actes dans lesquels l'un des membres d'une société de notaire ou un proche de celui-ci est partie ou intéressé (alinéa 2).

A la lettre, l'interdiction ne concerne que les proches du notaire. Mais elle a été étendue **aux actes auxquels le notaire est lui-même partie et qui font surgir un conflit d'intérêts ou qui contiennent des dispositions en sa faveur** . Cette solution a été admise sur le fondement de l'article 8 de la loi du 25 ventôse an XI :

- Cass. req., 20 janvier 1874 : DP 1874, 1, p. 171 : « *Attendu qu'il résulte des dispositions des art. 8 et 68 de la loi du 25 vent. an 11 qu'il est interdit aux notaires, à peine de nullité,* ***de recevoir des actes dans lesquels ils seraient intéressés ou qui contiendraient des dispositions en leur faveur*** » (Voir aussi : Cass. civ., 27 novembre 1876 : DP 1877, 1, p. 57).

La Cour de cassation a précisé que cette disposition en leur faveur **renvoyait à un droit né de l'acte pour le notaire** : « *l'article 8 de la loi du 25 ventôse an 11 [devenu l'article 2 du décret du 26 novembre 1971] qui interdit aux notaires de recevoir les actes* ***où ils sont parties ou qui conviennent quelques dispositions en leur faveur*** *, ne vise que les actes* ***dans lesquels ils sont parties*** *, soit directement, soit par prête-nom,* ***ou desquels un droit résulte pour eux*** » (Civ., 2 décembre 1912, D. 1914, pp. 81-83).

- Elle a ainsi jugé que « *ce texte n'est* ***pas applicable à un acte de prêt*** *, dont le caractère sérieux est reconnu, par la seule raison que le notaire,* ***en vertu d'un droit distinct et personnel, ne constituant pas une conséquence obligatoire de l'acte dressé par lui, a ultérieurement reçu une partie des sommes empruntées*** *, en payement de ce qui lui était dû* » .

Dans son commentaire sous cet arrêt du 2 décembre 1912, le professeur Magnol [6] souligne que **le notaire doit s'abstenir lorsque l'acte crée pour lui un droit** . Il énonce que « *Dès qu'un acte procure au notaire un avantage juridique et que cet avantage en est une conséquence obligatoire, son impartialité peut être suspectée et cela suffit pour qu'il ait l'obligation de s'abstenir* ».

- Il souligne qu'on « *ne doit pas se contenter d'une formule simple mais vague, employée parfois par les arrêts ou par les auteurs d'après laquelle il est interdit au notaire de rédiger un acte dès qu'il y est personnellement intéressé. Il faut, pour qu'il en soit ainsi, que cet intérêt soit d'une certaine nature. La nullité n'est pas encourue si l'officier public ne retire qu'un simple avantage de fait de l'acte qu'il a retenu ; il doit au contraire,* ***s'abstenir si sa situation juridique s'en trouve améliorée vis à vis de l'une des parties, s'il en résulte un droit pour lui*** ».
- Il énonce que « *Il convient donc de rechercher,* ***non pas si l'acte procure au notaire un avantage ou s'il a été passé en vue de l'avantager, mais quelle est la nature de cet avantage ou s'il a été passé en vue de l'avantager*** *. Si* ***c'est un simple avantage de fait*** *, sa situation juridique restant la même, il peut valablement instrumenter. Il en est, au contraire, autrement et il doit s'abstenir, à peine de nullité de l'acte, si celui-ci doit lui* ***procurer un avantage de droit, c'est-à-dire s'il modifie sa condition juridique vis-à-vis de l'une des parties en lui faisant acquérir un droit nu en améliorant un droit déjà acquis*** ».

Concernant **l'acte qui ne prévoit pas d'autre avantage que le paiement des émoluments** prévus par la loi, il relève qu'il ne peut caractériser l'intérêt personnel prohibé :

- « ***l'avantage exclusivement professionnel prévu dans un acte au profit du notaire*** *qui pourra être appelé à accomplir ultérieurement un autre acte de sa fonction* ***[n'est pas considéré] comme étant un intérêt personnel suffisant pour rendre le notaire incompétent*** *. À cela il y a deux raisons. D'abord,* ***cet avantage professionnel se retrouve dans tout acte retenu*** *, puisqu'il donne* ***droit au profit du notaire à la perception d'honoraires fixés d'avance par les tarifs légaux*** *, et on ne voit pas pourquoi il serait interdit aux parties de prévoir dans un acte qu'il sera fait à nouveau appel au même officier public pour d'autres actes qui en seront la suite. Il ne s'agit pour lui que d'un avantage analogue à celui que lui procure la rédaction d'un acte quelconque, c'est-à-dire un* ***bénéfice résultant du seul exercice de sa fonction et conforme au tarif*** **».**

En ce sens, il a été jugé, sur le fondement des articles 8 et 68 de la loi du 25 ventôse an 11, qu'était valable un testament qui exprimait le vœu que le notaire rédacteur soit chargé de la liquidation d'une succession dès lors que **le notaire n'était rémunéré qu'au titre de la rémunération réglementée** :

- « *s'il [venait] à être appelé, après l'ouverture de la succession, à faire, en ce qui concerne son règlement, quelque acte de son ministère,* ***il [n'était] rémunéré de son travail professionnel que dans les conditions où l'eût été tout autre notaire*** *, et que, par conséquent, il ne [recevait], en vertu des dispositions de la défunte,* ***aucun avantage gratuit de nature à lui interdire de participer à la confection*** *du testament* » (Req. 4 juin 1883, D. P. 84. 1. 51).

Dans le même sens, la Cour de cassation a jugé valable un acte comprenant une clause par laquelle le testateur ordonnait de remettre, après son décès, au notaire l'argent qui serait trouvé à son décès au payement des frais et honoraires pour consultations, projet d'actes ou pour frais de liquidation de la succession, à charge d'en rendre compte aux héritiers après avoir relevé que « *cette désignation n'avait en sa faveur aucun caractère obligatoire et ne lui assurait, d'ailleurs aucun avantage gratuit* » (Req. 8 nov. 1886, D. P. 87, 1. 395).

Le notaire ne peut ainsi instrumenter des actes dans lesquels les membres de sa famille sont partie. Il en est de même lorsque le parent du notaire est président du conseil d'administration de la banque partie à l'acte.

- 1re Civ., 20 mars 2013, pourvoi n° 12-15.388 , diffusé : « *Mais attendu qu'ayant constaté, par motifs propres et adoptés, que* ***le notaire instrumentaire était le fils du président du conseil d'administration de la banque intervenu à l'acte*** *en qualité de représentant légal de celle-ci, la cour d'appel qui n'était pas tenue de se livrer à une recherche que ses constatations rendaient inopérante, en a exactement déduit que cet acte, instrumenté en méconnaissance de l'interdiction prévue par le texte précité, ne valait pas titre exécutoire ; que le moyen n'est pas fondé ;* » (dans le même sens : 1re Civ., 31 octobre 2012, pourvoi n° 11-25.789 , Bull. n° 223).

Commentant la décision de 2013, un auteur a relevé le fait que le critère utilisé par la Cour de cassation est, dans ce type d'hypothèse, celui du **risque d'absence d'impartialité du notaire eu égard notamment au lien de parenté l'unissant à une partie à l'acte** .

- « ***la personnalité morale de l'établissement bancaire ne saurait occulter les liens familiaux qui unissent le notaire et le représentant*** *de celle-ci. L'analyse de la jurisprudence démontre toutefois que, dans ce type de cas, la Cour de cassation ne procède pas à une application systématique de cette disposition. Elle* ***s'attache à vérifier si dans le cas particulier qui lui est soumis, les fonctions occupées par le parent au sein de la personne morale partie à l'acte est de nature à insuffler un quelconque doute sur l'impartialité du notaire*** *. Dans le présent arrêt, l'élément décisif tient donc à la qualité de représentant légal de la personne morale du parent concerné. Dans ce cas,* ***le seul lien de parenté suffit à caractériser une violation du texte précité*** *, peu important si le représentant ne dispose pas d'un réel pouvoir de décision au sein de*

la personne morale. Il apparaît donc que le ***critère utilisé par la haute juridiction est celui du risque d'absence d'impartialité de l'officier ministériel*** *(en ce sens, V. C. Hannoun, note préc.) puisque, selon elle, la seule fonction de représentation suffit à* ***menacer la neutralité nécessaire à l'exercice des fonctions de notaire*** *. Or,* ***pour bénéficier du privilège de l'authenticité, un acte notarié ne saurait susciter le moindre soupçon de partialité*** *.»* (Medhi Kebir Dalloz actualité 27 novembre 2012)

Certains auteurs [7] soulignent que l'intérêt prohibé est **l'intérêt personnel, privé du notaire** .

- « *§ 65. Intérêt professionnel - L'interdiction ne s'applique pas lorsque le notaire est concerné par une stipulation de l'acte en sa qualité d'officier public et dans l'exercice normal de ses fonctions.* ***C'est l'intérêt personnel du notaire, son intérêt privé qui ne doit pas être en cause*** *. Ainsi, une promesse de vente peut naturellement préciser que l'acte de vente sera reçu par le notaire. Par contre, il faut être très prudent s'il s'agit d'attribuer au notaire une mission particulière, distincte de la rédaction d'un acte comme sa nomination en qualité d'arbitre (CA Limoges, 1er juill. 1865 : DP 1865, 2, p. 159 ; Journ. not. art. 18339).* »

La doctrine s'accorde à définir l'intérêt prohibé comme pouvant **l'intérêt direct ou indirect du notaire mais qu'il convient que l'acte lui-même confère un véritable droit au notaire** .

- Dans son commentaire sous l'arrêt du 2 décembre 1912 précité, le professeur Magnol notait que l'intérêt en cause peut être **direct ou indirect** : *«d'autre part, il serait aussi exagéré de dire que* ***tout acte qui peut intéresser le notaire à un degré quelconque est nul s'il est dressé par lui, quelque indirect ou éloigné que soit pour lui cet intérêt*** .» et que « ***pour qu'un acte tombe sous l'application de ce texte, il faut qu'il confère un véritable droit au notaire*** ».
- S'agissant de la définition de l'intérêt prohibé, D. Lepeltier [8] le décrit comme un **intérêt actuel, direct ou indirect** , proche de la notion utilisée en matière de prise illégale d'intérêt. « *Plus récemment, Amiaud (Traité-Formulaire du Notariat, V Notaires, t. 2, 7e éd. 1923), donne du « notaire intéressé », la définition suivante : « On décide que le notaire est intéressé à l'acte, lorsqu'il a* ***un intérêt actuel, direct ou indirect à cet acte*** *». Toute la difficulté tient à cet* ***adjectif « indirect » qui élargit notablement la notion*** *! Cette notion élargie de l'intérêt est également* ***celle retenue en matière de prise illégale d'intérêts*** *. » .

J. De Poulpiquet estime, concernant la portée des interdictions relatives à la compétence personnelle « *L'interdiction qui frappe le notaire de recevoir un acte dans lequel il aurait un intérêt est totale, que* ***l'intérêt soit minime, indirect ou même simplement éventuel*** *: cette interdiction est* ***susceptible de jouer à partir du moment où l'acte contient une disposition dont l'officier public pourrait se prévaloir soit parce qu'elle lui attribue un droit, soit parce qu'elle est source pour lui d'un avantage*** . » [9].

La doctrine estime que le notaire doit, en sa **qualité d'officier public** , être un **rédacteur neutre et impartial** .

- « *Ces restrictions sont d'une cohérence absolue : la fonction d'officier public* ***impose la neutralité la plus stricte*** *. Un notaire ne saurait prendre parti. En sa qualité d'officier public, il se doit d'authentifier un acte* ***avec la plus grande impartialité.*** *Or, cela pourrait ne pas être le cas* ***s'il instrumentait au profit d'un parent proche ou d'un allié et, a fortiori, s'il recevait un acte contenant une quelconque disposition en sa faveur*** *.»* (P. Brun - R. Crône - P. Pierre - J. de Poulpiquet - Responsabilité des notaires - Dalloz action, 2019/2020, §122.32)

- « *La mission du notaire* ***suppose l'impartialité*** *. Les notaires doivent être les “* ***conseils désintéressés des parties aussi bien que rédacteurs impartiaux de leurs volontés*** *” déclarait déjà le conseiller d'État Réal en 1803 reprenant ainsi la conception de l'époque qui fut confirmée par les tribunaux. Cette impartialité a toujours été exigée du notaire qui établit un acte, et affirmée par les règlements successifs du Conseil Supérieur du Notariat : Selon le préambule de l'actuel Règlement du 24 décembre 2009,* ***le notaire est le « rédacteur impartial » de la volonté des parties,*** *alors que selon le Règlement précédent, du 24 décembre 1989, il était «* ***l'arbitre impartial des contrats*** » (J.Cl. Notarial Formulaire ; V Notariat. Fasc. 18 : Notariat - Compétences et interdictions, 24/03-2025, §27).

Il est ainsi jugé que l'acte reçu en méconnaissance de l'interdiction d'instrumenter **ne vaut pas titre exécutoire** .

- 1re Civ., 31 octobre 2012, pourvoi n° 11-25.789 , Bull. n° 223 : « *L'interdiction faite aux notaires de recevoir des actes dans lesquels leurs parents ou alliés en ligne directe, à tous les degrés, et en ligne collatérale jusqu'au degré d'oncle ou de neveu inclusivement, sont parties ou qui contiennent quelque disposition en leur faveur, s'applique à l'officier public appelé à instrumenter pour une personne morale représentée à l'acte par une personne physique, parente ou alliée au degré prohibé. (Sommaire)* » . Dans cette affaire, Le notaire instrumentaire était le fils du président du conseil d'administration de la banque intervenu à l'acte en qualité de représentant légal de la personne morale. Pour les juges du fond, cet acte, instrumenté en méconnaissance de l'interdiction prévue par l'article 2 du décret du 26 novembre 1971, ne valait pas titre exécutoire, raisonnement que la Cour de cassation a approuvé.
- 1re Civ., 20 mars 2013, pourvoi n° 12-15.388 , diffusé : « *Mais attendu qu'ayant constaté, par motifs propres et adoptés, que le* ***notaire instrumentaire était le fils du président du conseil d'administration de la banque intervenu à l'acte en qualité de représentant légal de celle-ci*** *, la cour d'appel qui n'était pas tenue de se livrer à une recherche que ses constatations rendaient inopérante, en a exactement déduit que* ***cet acte, instrumenté en méconnaissance de l'interdiction prévue par le texte précité, ne valait pas titre exécutoire*** *; que le moyen n'est pas fondé »* .

Concernant la portée de l’interdiction d’instrumenter, la Cour de cassation a **exclu la prohibition** dans le cas où le fils du **notaire était associé minoritaire d’une société** à responsabilité limitée.

- 1re Civ., 2 février 1994, pourvoi n°92-10.844 , Bull. n°37 : « *Attendu, ensuite, que la cour d'appel a exactement retenu que l'interdiction faite par l'article 2 du décret n°71-941 du 26 novembre 1971 aux notaires de recevoir des actes dans lesquels leurs parents ou alliés en ligne directe, à tous les degrés, et en ligne collatérale jusqu'au degré d'oncle ou de neveu inclusivement, sont parties ou qui contiennent quelque disposition en leur faveur, ne s'appliquait pas au notaire appelé à instrumenter pour une personne morale dans laquelle une personne physique, parente ou alliée au degré prohibé, était associée minoritaire, à condition toutefois que cette personne n'intervienne pas à l'acte comme y représentant la société* ».

L’intérêt prohibé n’a pas non plus été retenu notamment en raison du caractère **bénévole** des fonctions du notaire.

- 1 er Civ., 4 novembre 2003, pourvoi °00-15.285 , diffusé : « *Mais attendu que la cour d'appel, qui a relevé que le notaire n'était, en l'espèce, partie à aucun desdits actes, a pu en déduire qu'il ne pouvait, à raison de sa seule appartenance au conseil d'administration de la Fondation, être regardé comme intéressé à ceux-ci au sens de ces dispositions, ni directement, puisqu'il n'était pas partie aux actes, ni indirectement, puisqu'en l'état du caractère caritatif de l'objet de la Fondation,* ***de la gratuité de ses fonctions d'administrateur et de la faible étendue des pouvoirs attachés à celles-ci*** *, il ne tirait de leur exercice* ***aucun intérêt patrimonial*** ».

La première chambre civile a **écarté l'interdiction d'instrumenter** du notaire en raison de l'absence d'un intérêt s'agissant d'un **notaire faisant partie du conseil d'administration d'une caisse régionale de garantie des notaires de la cour d'appel** laquelle était créancière d'un notaire **et de l'absence, dans l'acte, d'une disposition en la faveur du notaire** .

- 1re Civ., 29 juin 2022, pourvoi n° 21-11.874 , diffusé : « *5. Aux termes de l'article 2 du décret n° 71-941 du 26 novembre 1971 relatif aux actes établis par les notaires, dans sa rédaction issue du décret n° 2005-973 du 10 août 2005, les notaires ne peuvent recevoir des actes dans lesquels leurs parents ou alliés, en ligne directe, à tous les degrés, et en ligne collatérale jusqu'au degré d'oncle ou de neveu inclusivement, sont parties, ou qui contiennent quelque disposition en leur faveur.*

6. Après avoir relevé que ***M. [Q] n'était qu'un des neuf membres du conseil d'administration de la caisse à la date de conclusion de l'acte, et retenu qu'il n'était pas démontré que cet acte contenait une disposition en sa faveur*** *, la cour d'appel en a déduit à bon droit que celui-ci,* ***qui n'était pas le représentant légal de la caisse*** *, n'avait pas instrumenté en méconnaissance de l'interdiction prévue à l'article 2 précité, de sorte que cet acte n'était ni entaché de nullité ni privé de son caractère authentique pouvant fonder une procédure civile d'exécution forcée.* ».

Le notaire est en revanche intéressé et manque à son obligation d'impartialité lorsqu'il **reçoit des actes pour lesquels il était lui-même intéressé** puisqu'il était désigné en qualité de séquestre et mandataire, et rémunéré pour cette mission .

- 1 er Civ., 18 juin 2014, pourvoi n° 13-17.996 , diffusé : « *ayant constaté que M. [J] avait reçu à trois reprises, entre juin 2008 et juillet 2010, le dépôt de divers documents remis par M. [L], avocat à la cour d'appel d'Abidjan, agissant comme mandataire de M. [W], alors Président de la République de Côte d'Ivoire, ainsi que des conventions de séquestre désignant la comptable de l'étude en qualité de « séquestre amiable » et donnant mission au notaire d'encaisser pour le compte de la Côte d'Ivoire tous fonds provenant de diverses ventes, éventuellement de les placer, et de les employer en vue de la réhabilitation du patrimoine immobilier de ce pays, moyennant une rémunération conséquente,* ***la cour d'appel a exactement retenu que celui-ci était à l'évidence intéressé à titre personnel à l'acte qu'il recevait*** *, et avait ainsi* ***contrevenu à l'interdiction de recevoir un acte auquel il était partie*** »

Un auteur estime que l'alinéa 1 er et 2 de l'article 2 du décret n°71-941 du 26 novembre 1971 ne recouvre pas le même domaine, **le second alinéa tendant à également appréhender les cas où l'acte lui-même ne contient pas de disposition en faveur du notaire** mais fait cependant naître pour lui un intérêt.

- « ***Le choix entre l'alinéa 1er et alinéa 2 n'a cependant d'intérêt que si ceux-ci donnent à l'interdiction un domaine au moins légèrement différent*** *. Or il nous semble que la notion d'actes qui contiennent des dispositions en faveur des parents ne s'identifie pas à celle d'actes dans lesquels ceux-ci sont intéressés : les seconds incluent nécessairement les premiers, mais l'inverse n'est pas vrai ; les premiers n'incluent pas les seconds. Il nous paraît en effet certain qu'un acte qui contient des dispositions en faveur d'un parent, tel qu'un testament, présente pour lui un intérêt évident. Mais* ***sans contenir une telle disposition, un acte peut présenter un intérêt*** *: il peut en être ainsi* ***lorsque l'acte profite à une personne morale qui compte parmi ses associés ou dirigeants le parent d'un notaire associé*** *. La référence à l'alinéa 2 de l'article 2 du décret précité nous paraît donc plus adéquate, d'autant plus qu'implicitement c'est la notion de parent intéressé à l'acte dressé par un notaire que la cour aborde lorsqu'elle considère que l'interdiction posée par l'article 2 du décret précité « ne s'appliquait pas au notaire appelé à instrumenter pour une personne morale dans laquelle une personne physique, parente ou alliée au degré prohibé, était associée minoritaire, à condition toutefois que cette personne n'intervienne pas à l'acte comme y représentant la société ». Cette motivation ne doit pas étonner. Certes, les conditions ainsi indiquées par la cour ne résultent d'aucun des alinéas de l'article 2. Mais la*

motivation retenue est dans la droite ligne d'une jurisprudence qui s'est développée au XIXe siècle selon laquelle la prohibition pour un notaire de recevoir des actes dans lesquels il est intéressé ne s'applique pas aux actes qu'il reçoit pour une société dont il est actionnaire si la faible importance de son intérêt comme actionnaire ne permet pas de suspecter son impartialité (V. J.-P. Kuhn, H.-B. Kuhn et T.-P. Kuhn : Rép. Dalloz, V° notaire, spéc. n° 43). La position de la cour, dans l'arrêt commenté, n'est pas différente à propos du fils du notaire qui est associé de la société pour laquelle son père doit instrumenter : l'interdiction de l'article 2 du décret de 1971 ne s'applique pas s'il est seulement associé minoritaire à condition toutefois qu'il n'intervienne pas à l'acte comme y représentant la société ; dans une telle hypothèse, cet associé serait alors intéressé à l'acte dressé, ce qui entraînerait l'application de l'interdiction. » (T. Bonneau, Société civile professionnelle. Notaires. Notaire appelé à instrumenter pour une personne morale dont l'un des associés est le fils dudit notaire, JCP N, 1994, n° 38).

- Sur la notion d'intérêt et de conflit d'intérêts. - Il convient de souligner que le premier alinéa de l'article 3.2.1 du règlement national des notaires disposait : « *Le notaire doit à sa clientèle sa conscience professionnelle, ses égards, l'impartialité, la probité et l'information la plus complète* ».

- Le quatrième alinéa de ce dernier texte érigeait en règle professionnelle le respect des interdictions prévue par l'article 13 du décret n° 45-0117 du 19 décembre 1945 pris pour l'application du statut du notariat : « *Il est interdit aux notaires, soit par eux-mêmes, soit par personnes interposées, soit directement, soit indirectement de se livrer ou de s'intéresser à aucune des opérations prohibées par l'article 13 du décret n° 45-0117 du 19 décembre 1945* ».

Aux termes de cet article 13, « *Il est **interdit aux notaires, soit par eux-mêmes, soit par personnes interposées, soit directement, soit indirectement** :*

1° De se livrer à aucune spéculation de bourse ou opération de commerce, banque, escompte et courtage ;

2° De s'immiscer dans l'administration d'aucune société ou entreprise de commerce ou d'industrie ;

3° De faire des spéculations relatives à l'acquisition et à la revente des immeubles, à la cession des créances, droits successifs, actions industrielles et autres droits incorporels ;

*4° **De s'intéresser dans aucune affaire pour laquelle ils prêtent leur ministère ;***

5° De recevoir ou conserver des fonds, à charge d'en servir l'intérêt ;

6° De se constituer garants ou cautions, à quelque titre que ce soit, des prêts à la négociation desquels ils auraient participé, comme aussi de ceux dont les actes seraient dressés par eux ou avec leur participation ;

7° De se servir de prête-nom en aucune circonstance même pour des actes autres que ceux désignés ci-dessus ;

8° De consentir avec leurs deniers personnels des prêts qui ne seraient pas constatés par acte authentique ;

9° De contracter pour leur propre compte aucun emprunt par souscription de billet sous seing privé ».

Concernant ce texte, la première chambre civile a jugé que les prohibitions prévues par l'article 13 du décret du 19 décembre 1945 pris pour l'application du statut du notariat **ne sont passibles que de sanctions disciplinaires et sont sans influence sur la validité des obligations.** Elle en déduit que **les irrégularités qui auraient été commises par un notaire à l'occasion** de l'établissement d'un acte de prêt assorti d'une caution **n'entraînent pas sa nullité, mais peuvent seulement engager la responsabilité du notaire** .

- 1re Civ., 30 mars 1994, pourvoi n° 92-16.797 , Bull. n° 125 : « *Mais attendu que **les prohibitions prévues par l'article 13** du décret n 45-0117 du 19 décembre 1945, pris pour l'application du statut du notariat, **ne sont passibles que de sanctions disciplinaires et sont sans influence sur la validité des obligations** ; que la cour d'appel a donc décidé à bon droit que les irrégularités commises, à les supposer établies, **ne pouvaient entraîner la nullité de l'acte passé** le 30 juillet 1985, mais **seulement engager la responsabilité du notaire** ; que le moyen ne peut dès lors être accueilli* ».

Depuis le 1 er février 2024, les praticiens sont tenus de respecter le code de déontologie des notaires, issu du décret n° 2023-1297 , 28 décembre 2023 (JO 29 déc. 2024) et le règlement professionnel du notariat (RPN. - A. n° JUSC2402635A , 29 janvier 2024 : JO 31 janv. 2024). Ces règles peuvent être consultées sur le site internet du Conseil supérieur du notariat (www.csn. notaires .fr).

- Aux termes de l'article 3 de ce code de déontologie : « *Il [le notaire] accomplit sa mission avec loyauté, **neutralité, impartialité, probité et délicatesse*** ».
- Sur **l'indépendance du notaire** , l'article 7 du code de déontologie dispose : « *Le **notaire, officier public** , ne peut renoncer à son **indépendance et à sa neutralité** en toute circonstance.*

*Il veille à demeure **libre de tout lien extérieur, d'ordre personnel, professionnel ou financier, qui pourrait être interprété comme constituant une entrave à son intégrité ou à son objectivité** .*
L'indépendance du notaire contribue à garantir la qualité du service rendu au client.

*Dans l'exercice de ses fonctions, le notaire s'attache **à ne jamais se placer dans une situation de dépendance susceptible de porter atteinte à son libre arbitre ou à faire obstacle à l'accomplissement de ses devoirs** .*

*Il veille à **éviter tout conflit d'intérêts** et à ce que toute personne placée sous son autorité adopte le même comportement* ».

- Selon l'article 22 du même code : « *Le notaire doit en toutes circonstances à sa clientèle sa conscience professionnelle, ses égards, **l'impartialité, la probité, le conseil adapté à sa situation et l'information la plus complète** .*

L'intérêt du client prime toujours le sien.

Le notaire propose les moyens les plus appropriés pour parvenir au résultat souhaité par le client, en conformité avec la loi. Il doit exercer son office jusqu'à son terme usuel. Toutefois, il peut l'interrompre pour des motifs justes et raisonnables, tels que :

- la perte de confiance nécessaire à la bonne exécution de sa mission, qu'elle émane du notaire ou du client ;

- le manque caractérisé de respect du client, tant vis-à-vis du notaire que de ses collaborateurs et de la profession notariale ;

- la rétention réitérée par le client d'informations ou de documents essentiels au bon traitement du dossier ;

- le non-respect par le client des lois et règlements.

***Il est interdit au notaire de se livrer ou de prendre part soit directement, soit indirectement, soit à titre personnel, soit par personne interposée, à une opération prohibée par la réglementation en vigueur** .*

*Le notaire est tenu de mettre un terme à sa mission avec le client dès la survenance d'un évènement susceptible de le placer dans une **situation de conflit d'intérêts ou de porter atteinte à son***

indépendance .

Il est interdit au notaire de recevoir un acte sans avoir été provisionné d'une somme suffisante pour couvrir les droits, émoluments, honoraires et débours liés à cet acte. Il ne peut consentir une avance à son client sous quelque forme que ce soit.

Dans le cas où le notaire requis ne peut instrumenter, il en explique les raisons à son client »

Certains auteurs réunissent les notions d'intérêt de l'article 2 du décret de 1971 et de l'article 7 du code de déontologie des notaires sous un même concept de « ***compétence personnelle*** » du notaire [10].

Cette exigence de neutralité et la nécessité du devoir de conseil du notaire a également été affirmé incidemment dans certains arrêt de la CEDH (CEDH., Consorts Richet et Le Ber c. France , 18 novembre 2010, n°18990/07, §95 à 97).

Concernant la **notion d'intérêt** développée dans le cadre pénal de **l'infraction de prise illégale d'intérêt** , l'article 432-12 du code pénal, dans sa rédaction issue de la loi n°2021-1729 du 22 décembre 2021, énonce que l'intérêt, précédemment entendu comme l'intérêt « *quelconque dans une entreprise ou dans une opération* », est celui « *de nature à compromettre son impartialité, son indépendance ou son objectivité* ».

- Dans un arrêt du 5 avril 2023 (pourvoi n° 21-87.217 , publié) , la chambre criminelle de la Cour de cassation a jugé que « *les prévisions de l'article 432-12 du code pénal dans sa rédaction issue de la loi n°2021-1729 du 22 décembre 2021 aux termes de laquelle l'intérêt doit être* ***de nature à compromettre l'impartialité, l'indépendance ou l'objectivité de l'auteur du délit*** *sont équivalentes à celles résultant de sa rédaction antérieure par laquelle le législateur, en incriminant le fait,* ***par une personne exerçant une fonction publique*** *,* ***de se placer dans une situation où son intérêt entre en conflit avec l'intérêt public dont elle a la charge*** *, a entendu garantir, dans l'intérêt général, l'exercice indépendant, impartial et objectif des fonctions publiques. (Sommaire)* » (Crim., QPC, 19 mars 2014, pourvoi n° 14-90.001 ; Crim., QPC, 20 décembre 2017, pourvoi n° 17-81.975) .

Le juge pénal estime que, pour être constitué, le délit de prise illégale d'intérêt n'implique pas obligatoirement des contreparties financières – rémunération ou compensation pécuniaire (Crim. 25 juin 1996, Cne de [Localité 4], no 95-80.592 , D. 1997. 100). La Cour de cassation a en effet considéré que le délit de prise illégale d'intérêt est caractérisé « *par la prise d'un* ***intérêt matériel ou moral, direct ou indirect*** » (Crim. 5 novembre 1998, pourvoi n° 97-80.419). Dans la version antérieure du texte, la Cour de cassation a jugé que la prise d'intérêt est un **intérêt « quelconque » qui n'a pas à être de nature patrimoniale** (Crim., 29 Septembre 1999, pourvoi n° 98-81.796 , diffusé) et qui peut être « ***matériel ou moral*** » (Crim., 22 octobre 2008, pourvoi n° 08-82.068 , diffusé ; Crim., 27 juin 2018, pourvoi n° 16-86.256 , diffusé)

N'étant pas officiers publics, les avocats ne sont pas soumis à des devoirs similaires mais sont responsables vis à vis de leurs clients s'il existent un risque sérieux de conflits d'intérêts. Il est jugé que « *le seul fait pour un avocat rédacteur d'acte d'être le conseil des deux parties à cet acte ne le place pas nécessairement en situation de conflit d'intérêts* » (1re Civ., 7 janvier 2026, pourvoi n° 24-18.293 ;

Cette **notion de conflit d'intérêt** et de personne intéressée est également utilisé, mais pour des enjeux d'impartialité de la juridiction, en matière d'arbitrage (1re Civ., 21 janvier 2026, pourvoi n° 24-16.719). Les arbitres ayant l'obligation de révéler tous les liens qui

sont susceptibles de mettre en cause leur indépendance et leur impartialité [11], l a jurisprudence a dégagé diverses circonstances dont la révélation s'impose à l'arbitre, telles, notamment, ainsi que le relève la conseillère Tréard dans son rapport relatif à l'affaire précitée :

- l'existence d'un courant d'affaires entre l'arbitre et les sociétés d'un groupe, parties à la procédure, cette circonstance résultant par exemple du **caractère systématique de sa désignation par celles-ci, de sa fréquence et de sa régularité sur une longue période, dans des contrats comparables** (1ère Civ., 20 octobre 2010, pourvois n°09-68.131 et n°09-68.997 , Bull. n°204) excluant des relations ne revêtant pas « *un caractère systématique de nature à créer les conditions d'un courant d'affaires* ***et un lien de dépendance*** » (1re Civ., 7 juin 2023, pourvoi n° 21-24.968)
- les liens professionnels étroits entre l'arbitre et l'avocat de l'une des parties (1re Civ., 18 décembre 2014, pourvoi n°14-11.085 , Bull. n°213).
- les liens personnels étroits entre le président d'un tribunal arbitral et l'avocat d'une partie (1re Civ., 19 juin 2024, pourvoi n°23-10.972).
- les missions de l'arbitre réalisées pendant l'arbitrage pour le compte d'entités appartenant au même groupe que l'une des parties (1re Civ., 3 octobre 2019, pourvoi n°18-15.756)
- l'existence et l'intensité de relations d'intérêts entre un arbitre et une société tierce à l'arbitrage (1re Civ., 1 er février 2012, pourvoi n°11-11.084 , Bull. n°14) .

- La jurisprudence des cours d'appel. - L'étude de la jurisprudence des cours d'appel a permis d'établir de déterminer que la question de droit posée se pose dans de nombreux litiges, et est d'actualité. De nombreux pourvois sont en cours et certaines décisions très récentes sont encore susceptibles de pourvoi.

Plusieurs arrêts ont ainsi été rendus depuis le 1 er janvier 2026, tous rejetant la demande de disqualification :

- CA Besançon, 24 février 2026, n°RG 25/00968 : « *Contrairement aux allégations des intimés et au regard de la gravité de la sanction que constitue la perte d'authenticité pour un acte notarié,* ***l'article 2 susvisé doit être strictement interprété. En ce sens, et en l'absence d'allégation en l'espèce de liens de famille ou d'alliance, l'intérêt personnel d'un officier public est caractérisé lorsque l'acte contient des dispositions en sa faveur ou lorsqu'il y instrumente pour une société dont il est associé ou actionnaire*** .

Il n'est donc nul besoin, comme le font à tort les intimés, de se référer à l'article 13- 4° du décret du 19 décembre 1945 relatif à la discipline des notaires, qui prohibe à tout notaire de "s'intéresser dans aucune affaire pour laquelle ils prêtent leur ministère", pour interpréter le texte précité.

Cette exigence d'interprétation stricte commande encore, comme le soutient pertinemment le prêteur, que ***l'existence d'un intérêt personnel de Maître [O] soit examinée par rapport aux parties à l'acte de prêt du 17 août 2006 et non par rapport à un volume d'activité de l'étude dans l'opération globale de défiscalisation immobilière de la société Appolonia.***

Or, les époux [Y] échouent à administrer la preuve d'un intérêt personnel de Maître [O] à recevoir l'acte de prêt consenti par la société NORFI, sous forme d'un avantage financier occulte ou ostensible mais non autorisé par la réglementation applicable.

Aucun élément ne vient en effet établir que le notaire aurait perçu, à titre personnel, et même sous couvert de la SCP dont il était associé, un intéressement sous la forme d'un pourcentage pour chaque opération conclue par son office, autre que les honoraires et émoluments afférents à l'établissement des actes.

C’est par conséquent en vain que les intimés arguent de ce que l’intérêt personnel de Maître [O] à l’acte litigieux est caractérisé par l’intérêt financier pour l’étude que représentent le courant d’affaires drainées par l’opération de défiscalisation proposée par la société Appolonia, qu’ils évaluent à environ 800 000 euros pour l’étude entre 2002 et 2009 correspondant à l’établissement des actes de vente, de prêt et des procurations. [...]

Il ***résulte de ce qui précède que la poursuite pénale exercée à l’encontre de Maître [O], son éventuelle participation à une entreprise délictuelle par complicité et la sanction disciplinaire prononcée à son égard, ne sont pas de nature à corroborer l’existence d’un avantage personnel indu obtenu par ce dernier à l'occasion de l’acte litigieux au sens des articles 2 et 41 du décret n°1971-941 du 26 novembre 1971, quand bien même elles seraient de nature à engager la responsabilité professionnelle de l’intéressé à l’égard de ses clients.***

Il s'en déduit que la disqualification de l'acte authentique en acte sous seing privé ne saurait prospérer de ce chef, de même que la demande de mainlevée de la saisie attribution fondée sur ce moyen.

La contestation du caractère exécutoire des deux actes de prêt dressés par Maître [O], notaire, le 6 mai 2004 et le 4 novembre 2004 en vertu desquels la saisie-attribution a été pratiquée n'est pas justifiée et doit être rejetée. »

- CA Bourges, 20 février 2026, n°RG : 25/00151 : *« Toutefois,* ***la notion d'« intérêt » du notaire, visée au second alinéa de l'article 2° précité du décret n°71-941 du 26 novembre 1971, empêchant celui-ci de recevoir un acte et disqualifiant, dans une telle hypothèse, l'acte authentique en acte sous-seing-privé, doit nécessairement être entendue comme un avantage personnel procuré au notaire par l'acte dont il est le rédacteur, et non comme la simple perception d'émoluments*** *résultant des dispositions législatives et réglementaires en vigueur en rémunération de l'établissement d'un acte authentique de vente nécessaire en matière immobilière.*

En l'espèce, d'une part, il n'est ni établi ni même allégué que Maître [O] aurait perçu des émoluments excédant les tarifs applicables au titre des prestations des officiers publics et, d'autre part, la seule réalisation d'un nombre important d'actes de vente ne saurait suffire à caractériser, au sens de l'article 2 du décret précité du 26 novembre 1971, un avantage personnel constituant l'intérêt du notaire devant faire obstacle à l'établissement de l'acte litigieux.

En outre, il ne résulte ni de l'arrêt rendu le 31 octobre 2013 par la cour d'appel d'Aix-en-Provence statuant en chambre disciplinaire (pièce numéro 34 du dossier des appelants), ni de l'ordonnance de renvoi de Maître [O] devant le tribunal correctionnel (pièce numéro 1 du même dossier) qu'il serait reproché à celui-ci, au plan disciplinaire ou au plan pénal, la perception d'un avantage personnel indu dans le cadre de la rédaction des actes authentiques dont il a été chargé par la société Apollonia.

En effet, ***la décision disciplinaire précise*** *, au contraire, que Maître [O] s'est rendu coupable de fautes disciplinaires commises entre 2002 et 2009 ainsi définies : atteintes au principe déontologique d'impartialité par réception systématique de procurations alors qu'elles n'étaient pas nécessaires sauf à servir les besoins du promoteur immobilier, atteintes à l'honneur et à la dignité de sa fonction par participation à des tournées de recueil de procurations à travers toute la France organisées par la société de commercialisation et accomplissement d'actes de manière habituelle au siège d'une société de commercialisation, atteintes à la règle déontologique du libre choix du notaire par déplacements organisés par la société de commercialisation au domicile d'acquéreurs sans que ceux-ci aient eu une information sur la possibilité de recourir à un autre notaire, atteintes à la déontologie par manquements réitérés à son obligation d'information, de renseignements et de conseil.*

Aux termes de l'ordonnance de non-lieu partiel, de requalification et de renvoi devant le tribunal correctionnel rendue le 15 avril 2022 par le juge d'instruction du tribunal judiciaire de Marseille, confirmée sur ce point par l'arrêt rendu le 16 mars 2023 par la chambre de l'instruction de la cour d'appel d'Aix-en-Provence (pièce numéro 2 du dossier des appelants), Maître [O] est renvoyé devant le tribunal correctionnel de Marseille pour complicité du délit d'escroquerie en bande organisée commis notamment par la société Apollonia et six autres prévenus personnes physiques, en les aidant ou les assistant sciemment dans sa préparation ou sa consommation, dans des circonstances précisées en page 313 de l'ordonnance de renvoi ne faisant

nullement référence à la perception par le notaire d'émoluments excédant les dispositions en vigueur (pièce numéro 1 du dossier des appelants).

Dans ces conditions, c'est à juste titre que le juge de l'exécution, dans la décision querellée, a pu considérer que l'acte authentique rédigé le 3 avril 2006 par Maître [O] ne méconnaissait pas les dispositions précitées du décret numéro 71-941 du 26 novembre 1971 relatif aux actes établis par les notaires, qu'il ne pouvait donc être disqualifié en acte sous-seing-privé en application de l'article 1318 ancien du code civil et constituait, ainsi, un titre exécutoire *constatant une créance liquide et exigible autorisant le créancier qui en est muni, en application de l'article L311-2 du code des procédures civiles d'exécution, à procéder à une saisie immobilière.* »

- CA Montpellier, 17 février 2026, n°RG 25/03148 : « *Il découle des dispositions de l'article 2 précité que l'interdiction pour les notaires de recevoir un acte vise l'incapacité d'instumenter non seulement en raison d'un lien de parenté ou d'alliance avec l'une des parties à l' acte mais également en raison d'un intérêt personnel à cet acte.*

Contrairement aux moyens développés à ce titre par M. [H], l'intérêt personnel du notaire à un acte n'est caractérisé que lorsqu'il est concerné par une stipulation particulière de l' acte dont il tire un profit ou un avantage pour lui- même à titre privé. Un tel intérêt ne saurait se confondre avec l'intérêt résultant de la perception d'émoluments ou honoraires, aussi importants soient-ils, qui ne constituent que la rétribution de l'exercice des fonctions du notaire, en sa qualité de rédacteur des actes qu'il reçoit, honoraires règlementés par la puissance publique en conséquence de son statut d'officier public et ce, quand bien même l'objet de ces actes porterait sur le financement d'opérations réalisées par la même société de promotion immobilière, dés lors qu'il n'est pas établi ni même invoqué que Me [O] aurait procédé à titre personnel à des investissements dans les opérations en cause.

En outre, compte tenu de la gravité de la sanction de la perte d'authencité d'un acte notarié prévue par les dispositions de l'article 1318, qui ne visent qu'une incapacité par rapport à un acte déterminé, désigné comme " l' acte qui n'est point authentique ", il y a lieu d'interpréter strictement ce texte et d'apprécier la notion d'intérêt personnel en fonction de la seule considération des parties à l'acte et de son objet et non par rapport à une opération globale impliquant d'autres emprunteurs et organismes bancaires, même si comme en l'espèce, le notaire aurait instrumenté dans l'ensemble de ces actes. Ainsi, M. [H] ne saurait invoquer utilement l'intérêt personnel de Me [O], au sens de l' article 1318 ancien, à recevoir l' acte de prêt qui lui a été consenti le 22 novembre 2007 par la CIFRAA aux droits de laquelle vient aujourd'hui le CIFD de conserver la clientèle de la société Apollonia, en charge de la commercialisation du bien qu'il a acquis et objet de ce prêt, cette société n'étant pas partie à l'acte. [...]

C'est donc à juste titre que le premier juge a rejeté la demande de mailnlevée de la mesure conservatoire tirée d'une disqualification de l'acte authentique en acte sous seing privé, cette mesure ayant été valablement engagée sur le fondement d'un acte authentique revêtu de la formule exécutoire constituant un titre exécutoire et ayant ainsi permis au CIFD de se dispenser de l'autorisation préalable du juge de l'exécution prévue à l'article L 511-2 du code des procédures civiles d'exécution. »

- CA Nimes, 5 février 2026, n°RG : 25/02172 (pourvoi en cours sous le n° J2612739 ; pas de mémoire ampliatif à ce jour, pas d'attribution) : *« Il est constant que la sanction de la perte d'authenticité d'un acte notarié présente un tel degré de gravité que les dispositions de l'article 1318 ancien qui ne visent qu'une incapacité par rapport à un acte déterminé, désigné comme l'acte qui n'est point authentique, doivent être interprêtées strictement; qu'ainsi l'existence d'un intérêt personnel du notaire instrumentaire doit être examiné par rapport aux parties à l'acte de prêt en date du 7 septembre 2007, et non par rapport à une opération globale de promotion immobilière de la SAS APOLLONIA; que l'incapacité en lien avec l'intérêt de Maître [V] à recevoir l'acte de prêt du 7 septembre 2007 conclu entre la SA Lyonnaise de Banque et les époux [N] ne peut résulter du payement à la SCP notariale dont il est un associé, des honoraires constitutifs du payement de sa prestation en qualité d'officier public; les honoraires de notaire étant règlementés par la puissance publique en conséquence de son statut d'officier public. [...] convient sur ce point de relever tout d'abord que l'instruction n'a pas démontré que Maître [V] aurait perçu, outre ses honoraires, des commissions au titre des escroqueries, ou à tout le moins un avantage financier non autorisé par la règlementation.*

Il ne peut ensuite être valablement soutenu que le fait de compter la SAS APOLLONIA comme client régulier au sein de son étude, comportant également Maître [Z] et [G] comme notaires associés, entraînerait sa "soumission" à la SAS APOLLONIA.

Dans ces conditions, l'intérêt du notaire aurait résidé dans l'augmentation de ses émoluments du fait des commissions de la SAS APOLLONIA dans le cadre de la vente.

Sur ce point, l'émolument régi par des dispositions règlementaires, a été calculé sur la base d'un prix de vente connu et accepté, de sorte que sa perception ne peut suffire à caractériser l'intérêt personnel au sens de l'article 2 précité.

Le fait que le notaire ait réalisé plusieurs opérations pour la SAS APOLLONIA ne peut également démontrer l'intérêt personnel. [...] .

Dans ces conditions, l'intérêt personnel de Maître [V] au sens de l'article 2 du décret du 26 novembre 1971 n'est pas démontré, et le jugement déféré sera confirmé en ce qu'il a débouté les époux [N] de leur demande tendant à voir disqualifier l'acte de prêt en date du 7 septembre 2007. »

D'autres arrêts, nombreux, ont été rendus entre 2023 et 2025, **tous rejetant la contestation portant sur la disqualification de l'acte notarié** , hormis l'arrêt de la cour d'appel de Pau du 8 avril 2024. Plusieurs font l'objet de pourvois devant la première ou la deuxième chambre civile :

- CA Montpellier, le 14 décembre 2023, n°RG : 23/0128 : Pourvoi en cours sous le n°N2323885, 2 ème chambre)
- CA Montpellier, 22 février 2024, n°RG : 22/06161 : Pourvoi en cours sous le n°S2413198, 2 ème chambre)
- CA Lyon, 21 mars 2024, n°RG 23/03157 : Pourvoi en cours sous le n° S2415521, 2 ème chambre)
- CA Aix-en-Provence, 21 mars 2024 (n°RG : 23/07046) : Pourvoi en cours sous le n°E2419604, 1 ère chambre
- CA Pau, 8 avril 2024 (n°RG : 23/02465) : Pourvoi en cours sous le n°C2415784, 1 ère chambre
- CA Nîmes, 17 mai 2024 (n°RG : 23/03087)
- CA Paris, 27 mars 2025 (n°RG : 24/13637) : Pourvoi en cours sous le n°K2519084, 1 ère chambre
- CA Bordeaux, 4 avril 2025 (n°RG : 24/05214) : Pourvoi en cours sous le n°G2516092, 1 ère chambre
- CA Bordeaux, 4 avril 2025 (n°RG : 24/04737) : Pourvoi en cours sous le n°M2516831, 1 ère chambre
- CA Dijon, 25 novembre 2025 (n°RG : 24/01389)

Il conviendra d'apprécier les mérites du moyen au regard de l'ensemble des éléments précédemment rappelés.

---

1 L'authenticité, droit, histoire, philosophie, dir. Laurent Aynès, La Documentation française, 2 édition, 2013, n° 40

2 1re Civ., 22 mars 2012, pourvoi n° 11-11.925, Bull. 2012, I, n° 66

3 2e Civ., 7 juin 2012, pourvoi n° 11-16.107 ; 2e Civ., 7 juin 2012, pourvoi n° 11-15.112 ; 2e Civ., 7 juin 2012, pourvoi n° 11-15.439 ; 2e Civ., 7 juin 2012, pourvoi n° 11-15.440 ; 2e Civ., 7 juin 2012, pourvoi n° 11-19.022 , tous publiés

[4] Le décret n° 2005-973 du 10 août 2005 s'est contenté d'ajouter un titre Ier intitulé : «Incapacités d'instrumenter » aux articles 2 et 3 sans modifier leur rédaction d'origine. Le décret n° 2016-661 du 20 mai 2016 a simplement actualisé l'alinéa 2 de l'article 2 pour y inclure les nouvelles formes d'association des notaires

[5] JurisClasseur Notarial Formulaire V° Notariat - Fasc. 18 : NOTARIAT. – Compétences et interdictions , §62

[6] *J. Magnol, note sous Civ., 2 décembre 1912, D. 1914 pp. 81-83*

[7] JurisClasseur Notarial Formulaire V° Notariat - Fasc. 18 : NOTARIAT. – Compétences et interdictions , §65

[8] JurisClasseur Notarial Formulaire V° Notariat - Fasc. 18 : NOTARIAT. – Compétences et interdictions , §62

[9] JurisClasseur Civil Code Art. 1240 à 1245-17 - Fasc. 420-20 : NOTAIRE. – Fonction d'authentificateur du notaire , §28

[10] *J. de Poulpiquet , P. Pierre, JurisClasseur Civil Code Art. 1240 à 1245-17 - Fasc. 420-20 : NOTAIRE. – Fonction d'authentificateur du notaire , §24*

[11] Article 1456, alinéa 2 du code de procédure civile