



RENNES (35000)
17, Quai Lamartine

a-République
b-Saint Germain

Kléber
Vilaine République

07 62 95 28 43

mikael.bonte
@avocat.fr

**Chambre interdépartementale
des notaires**

6 Pl. Louis Guillouard,
14000 Caen

Rennes, le 31 juillet 2025



SPECIALISTE Affaire : Chambre des notaires de CAEN
N/Réf. : 25.00096/MBR

Note sur l'acquisition de biens immobiliers par un notaire

Il apparaît important de rappeler au préalable que le notaire est tenu par un principe d'indépendance et de probité vis-à-vis de ses clients et qu'à ce titre, il ne peut et ne doit pas s'immiscer dans les affaires de ses derniers.

Le notaire doit, en toutes circonstances, conserver son objectivité.

Comme tout auxiliaire de la Justice, ses conseils, ses décisions ou ses actions ne peuvent être guidées par des considérations :

- matériels, c'est à dire patrimoniaux, financiers, professionnels, commerciaux ou civils ;
- morales, c'est-à-dire des intérêts intellectuels, philosophiques, politiques, syndicaux, idéologiques ou religieux ;
- personnelles, c'est-à-dire dans un intérêt privé ou par l'avantage susceptible d'être apporté à sa famille, ses proches ou des personnes ou organisations avec lesquelles elle entretient ou a entretenu des relations d'affaires ou professionnelles significatives, ou avec lesquelles il est directement lié par des participations ou des obligations financières ou civiles.

Le notaire doit donc toujours avoir à l'esprit de se prémunir de tout conflit d'intérêts dont la forme la plus grave est la prise illégale d'intérêts qui constitue un délit pénal.

Le notaire doit donc s'interdire toute opération dans laquelle il a un intérêt familial ou financier direct ou indirect

Il ne peut s'attribuer un avantage quelconque dans l'exercice de ses missions, hors la juste rémunération de son travail.

Ce principe doit demeurer la règle.



Cette interdiction va au-delà des seules restrictions prévues par l'article 13 du décret n°45-0117 du 19 décembre 1945 portant application du statut du notariat et aujourd'hui reprises par le décret n° 2023-1297 du 28 décembre 2023 portant création du code de déontologie des notaires et de l'annexe à l'arrêté du 29 janvier 2024 portant approbation des règles professionnelles des notaires et du règlement professionnel du Notariat.

Les exemples sont nombreux. Il a, pour l'exemple, déjà été jugé que

- le notaire ne peut se rendre chez le vendeur pour faire aboutir une vente au profit d'une de ses connaissances, sans rechercher ou sans révéler l'existence d'autres offres concurrentes (Cass. civ. 1e, 29 novembre 1966)
- le notaire ne peut pas faciliter l'achat, par sa concubine, d'un bien immobilier qu'il est chargé de vendre (Cass. civ. 1e, 3 mai 1966), y compris par le biais d'une société civile immobilière (Cass. civ. 1e 18 juin 2014)

Le délit de prise illégale d'intérêts a d'ailleurs une large assiette puisqu'il est défini par le fait, par une personne dépositaire de l'autorité publique ou chargée d'une mission de service public (ce qui est le cas du notaire), de « *prendre, recevoir ou conserver, directement ou indirectement, un intérêt quelconque dans une entreprise ou dans une opération dont elle a, au moment de l'acte, en tout ou partie, la charge d'assurer la surveillance, l'administration, la liquidation ou le paiement.* »

L'attention doit donc particulièrement être portée sur la situation dans laquelle un notaire se porte lui-même ou par personne interposée, acquéreur d'un bien de ses clients.

Deux situations sont susceptibles de survenir :

- **Le notaire a déjà reçu un mandat de vente de son client :**

Etant précisé que ce mandat n'est pas nécessairement écrit puisque le notaire n'est pas soumis au régime de la loi Hoguet qui l'impose.

Dans cette hypothèse, le notaire ne peut faire l'acquisition pour lui-même ou ses proches.

L'interdiction est absolue et fait courir à l'acte qui interviendrait en violation de cette règle, la nullité en application de l'article 1596 du Code civil.

- **Le notaire n'a pas reçu de mandat mais est informé de manière privilégiée de la mise en vente du bien de son client dans le cadre de ses fonctions** (lorsqu'il est notamment en charge du règlement d'un partage dans le cadre d'une succession ou d'un divorce par exemple).

Cette situation entre directement dans la définition de l'article 432-12 du Code pénal puisqu'elle est susceptible de constituer la prise d'un « un intérêt quelconque dans une opération dont le notaire a, en tout ou partie, la charge d'assurer l'administration ou la liquidation »

Les juridictions considèrent qu'il est totalement indifférent

- Que le prix d'acquisition soit, conforme ou non au prix du marché ou
- Que le notaire n'ait tiré aucun enrichissement de cette opération ;

L'infraction est constituée par le seul fait que le notaire ait usé d'une relation privilégiée avec son client.

Deux exemples peuvent être cités :

La Cour d'appel de Versailles (1re ch. sect. 1, 9 Février 2006 – RG n° 06/00515) a pu sanctionner un notaire aux motifs :

« Considérant qu'en se portant personnellement, fût ce avec son épouse, acquéreur d'un bien dépendant d'une succession dont le règlement lui avait été confié par le vendeur, maître J. a contrevenu aux dispositions sus visées, dès lors qu'il n'a eu connaissance de la vente du bien qu'à raison du règlement de la succession que lui avait confié monsieur P. et donc du fait de son exercice ministériel ; »

La Cour de Bordeaux (14 Juin 2013 – n° 12/04386) a jugé à l'identique :

« Comme l'ont indiqué à juste titre les premiers juges , si en matière de vente immobilière il est classiquement imposé la formalité du mandat écrit dans le but de protéger le client vendeur, l'absence d'un tel mandat écrit, qui pourrait être invoqué par le seul client, ne signifie pas nécessairement que l'étude n'était pas mandatée pour conduire cette vente et il est établi que les vendeurs Thierry C. et Patricia C. étaient les clients de Maître S. qui avait oeuvré pour qu'ils soient attributaires de l'immeuble dans le cadre d'une succession , et que Maître S. s'est comporté comme s'il disposait d'un mandat de vente de ce bien (...) »

La Cour de Bordeaux sanctionne non seulement le notaire en charge de la succession mais également son associé avec lequel il projetait d'acquérir le bien, considérant que ce dernier ne pouvait ignorer que les vendeurs étaient clients de l'étude :

« S'il est exact que l'acte authentique de vente fut établi et signé le 03 janvier 2001 en l'étude d'un autre notaire : Maître Denis T. , il n'en demeure pas moins que Maître M., associé de l'Office ne pouvait ignorer cette opération et aurait du s'interroger sur l'opportunité pour la SCI dont il était associé d'acquérir un appartement à Paris , de personnes qui étaient clientes de l'étude . »

Plusieurs autres affaires récentes, médiatisées, dans lesquelles des notaires en charge d'une succession sont également soupçonnés d'avoir réalisés des opérations dans lesquelles ils avaient un intérêt direct ou indirect, tendent à jeter le discrédit sur l'ensemble de la profession.

Une vigilance particulière est donc de mise.

Le notaire qui souhaite acquérir un bien dans ces conditions devrait, à mon sens, nécessairement mettre préalablement fin à toutes relations contractuelles avec son client et l'inviter à confier la recherche d'acquéreurs à un tiers avec lequel le notaire n'a aucun lien.

En l'absence de candidat acquéreur, le notaire pourrait alors, comme tout justiciable, porter une offre à la condition :

- Que son offre soit cohérente avec l'estimation réalisée par un tiers indépendant et avec le prix du marché ;
- Qu'il ne bénéficie d'aucun avantage particulier comme une remise de commission de l'intermédiaire ou une remise d'émoluments de la part du confrère en charge de recevoir l'acte (étant précisé que la remise d'émoluments doit être visée en principe par la Chambre) ou encore de conditions exorbitantes comme la dispense de toute garantie (indemnité d'immobilisation ou clause pénale par exemple).

- Que l'acquisition ne soit pas motivée par des fins spéculatives (tel qu'une opération de promotion immobilière par exemple)
- Qu'il ne reçoive bien évidemment pas lui-même l'acte ou personne de son étude.

Dans tous les cas, cette situation doit rester exceptionnelle.

La récurrence d'acquisitions de biens de clients ou d'anciens clients pourrait constituer la présomption d'une pratique spéculative prohibée.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, Cher Maître, Cher Madame, l'expression de mes sentiments bien dévoués.

Mikael BONTE