

ACTION DISCIPLINAIRE

Personnes pouvant l'exercer

Chambre départementale des notaires

1^{ère} chambre A, 7 décembre 2007 – RG 14/06717

1) La chambre départementale des notaires n'est pas tenue d'intervenir pour exiger, à l'expiration du délai de 6 mois à compter du retrait d'un associé, le rachat de ses parts par les autres associés, les dispositions des articles 27, 28 et 31 du décret du 2 octobre 1967 ne concernant que l'hypothèse dans laquelle le cédant présente un cessionnaire, lequel doit recueillir l'agrément des autres associés.

2) Il résulte des dispositions d'ordre public de l'article 10 de l'ordonnance du 28 juin 1945 que l'exercice de l'action disciplinaire par la chambre départementale des notaires contre un associé qui s'est retiré n'est qu'une faculté pour elle et que les associés de la SCP, en leur qualité de tiers se prétendant lésés, peuvent d'exercer eux-mêmes les poursuites en cas d'inaction du procureur de la République ou du président de la chambre des notaires. L'inaction de celui-ci n'étant pas fautive, le préjudice résultant de l'absence de poursuites disciplinaires n'est donc pas imputable à la chambre.

ACTION EN RESPONSABILITE

Caractère personnel de la responsabilité du notaire

1^{ère} A02, 18 avril 2006, RG 06/349

Les arrêtés relatifs à la nomination et à la cession de fonctions des officiers publics et ministériels ne prenant effet, en vertu des dispositions du décret n° 88-814 du 12 juillet 1988, qu'à la date de la prestation de serment du

nouveau titulaire et l'arrêté ministériel de nomination ayant ouvert un délai d'un mois pour prêter serment au nouveau notaire, est irrecevable l'action en responsabilité contre le nouveau titulaire de l'office ministériel et relative à un acte passé par son prédécesseur, dès lors que celui-ci n'avait pas, lors de la cession de l'étude, encore pris en charge sa fonction de notaire et par conséquent, assumé à titre personnel les obligations et les responsabilités qui y sont attachées.

Prescription de l'action en responsabilité

1ère chambre A, 22 février 2012 – RG 10.7140

La prescription d'une action en responsabilité court à compter de la réalisation du dommage ou de la date à laquelle il est révélé à la victime si celle-ci établit qu'elle n'en avait pas eu précédemment connaissance.

La date qui a fait courir le délai de prescription décennal de l'action engagée par une banque contre un notaire sur le fondement de l'article L. 110-4 ancien du code de commerce n'est pas celle à laquelle elle a su que son inscription hypothécaire ne viendrait pas en premier rang, mais celle du bordereau de collocation établissant qu'à la suite de la vente de l'immeuble hypothéqué, elle ne pourrait être remplie de ses droits compte tenu de la somme à répartir et de celle revenant au créancier de premier rang.

En effet, tant que la collocation n'était pas intervenue, son dommage n'était qu'éventuel dès lors qu'il dépendait du montant de la somme à distribuer en fonction du produit de la vente et du fait que le débiteur pouvait encore s'acquitter de tout ou partie de ses dettes tant à l'égard de la banque que du créancier de premier rang. De sorte que si elle avait engagé antérieurement une action en responsabilité fondée sur la seule faute du notaire, elle n'aurait pu justifier d'un préjudice né, certain et actuel.

Régime de l'action en responsabilité

1^{ère} A 2 - 24 juin 2008 RG 06.5881

Un plaideur ne peut utilement tenter de faire échec à l'acquisition de la prescription en fondant en cause d'appel sa demande, non plus sur la

responsabilité délictuelle du notaire mais sur sa responsabilité contractuelle, alors que les manquements qu'il lui reproche se situent tous dans le cadre de la fonction qu'il exerce en sa qualité d'officier public et qui lui imposent notamment d'assurer l'efficacité de l'acte dont il est le rédacteur, ce qui relève exclusivement de sa responsabilité délictuelle.

OBLIGATIONS DU NOTAIRE

1^{ère} A02, 6 juin 2006, RG : 04/1370

N'engage pas sa responsabilité professionnelle le notaire à raison d'un acte dont la rédaction n'est pas de son fait. Cette responsabilité étant régie par l'article 1382 du Code civil, elle ne peut être transmise passivement à l'occasion de la cession de la valeur patrimoniale de l'étude, de sorte qu'un notaire qui succède à un autre ne peut être rendu responsable des fautes commises par son prédécesseur.

Etendue et limites des obligations du notaire

Donation, obligation d'informer le bénéficiaire de la réserve

1^{ère} A2 - 9 novembre 2000

Chargé de rédiger un acte de donation au profit d'un enfant indiquant que la donatrice déclarait avoir deux enfants, le notaire était tenu dans le cadre de son devoir d'information et de conseil, d'informer la bénéficiaire de la donation sur le fait qu'elle s'exposait de la part de son frère ou de ses ayant droits à une action en réduction de cette donation dans le cas où elle excéderait la quotité disponible, alors qu'il fait totalement abstraction de cette circonstance. Il devait lui expliquer les conséquences juridiques de la donation entre vifs, et en particulier de l'éclairer sur le calcul de la réserve, les inconvénients de la réduction de libéralité excessive et les résultats du rapport des donations à la succession, ce qui pouvait compromettre l'efficacité de cet acte.

Vérification de l'existence d'une volonté libre et éclairée de toutes les parties

1^{ère} A02, 28 mars 2006, RG 05/1263

Si le notaire est tenu de mettre son client en mesure d'apprécier toutes les conséquences de ses engagements, il n'a pas à refuser d'établir un acte conforme à la volonté libre et éclairée de toutes les parties.

N'engage donc pas sa responsabilité le notaire qui ne pouvait être plus clair, ni plus précis dans ses mises en garde adressées à l'acquéreur du fonds de commerce et relatives à la clause de concours insérée dans le bail commercial, et qui a par conséquent tout mis en œuvre pour assurer l'efficacité de son acte.

Vérification de l'existence et de l'étendue des droits de propriété du vendeur

1^{ère} A, 16 novembre 2017, RG 14.6032

Tenu d'éclairer les parties et de s'assurer de la validité et de l'efficacité de son acte et d'examiner pour ce faire les origines de propriété afin de vérifier l'existence et l'étendue des droits de propriété du vendeur, a manqué à son devoir de conseil le notaire qui ne s'est pas aperçu à l'examen du titre de propriété du vendeur que la surface du lot avait presque doublé entre son achat et sa revente et n'a pas alerté les acquéreurs sur cette anomalie et sur l'existence vraisemblable de travaux entrepris dans l'immeuble malgré les dénégations du vendeur au stade de la promesse sous seing privé.

Cependant les manquements du vendeur et du notaire à leurs obligations respectives ne sont pas à l'origine de l'obligation des acquéreurs de payer des charges de copropriété et des impositions substantiellement augmentées puisqu'ils auraient dû les acquitter même s'ils avaient été informés des modifications de surfaces. Leur préjudice ne peut donc consister qu'en une perte de chance de ne pas contracter ou de négocier un meilleur prix en sachant qu'ils allaient devoir assumer cette majoration. Ne demandant que le remboursement de celle-ci sans invoquer à titre subsidiaire la perte d'une chance, ils doivent être en conséquence déboutés de leurs prétentions indemnitaires.

Vérification de l'identité et de la capacité de son client

1ère A, 23 novembre 2017, RG 14.6219

Il appartenait à un notaire chargé de régulariser des actes authentiques de vente de vérifier si les signatures apposées au bas des procurations et des ordres de virement qui lui étaient remis étaient similaires à celles figurant sur les actes dressés antérieurement en son étude, ce qui lui aurait permis de découvrir les dissemblances frappantes entre les signatures et de soupçonner l'existence de faux. En s'abstenant de procéder à cette vérification élémentaire, le notaire a commis un manquement qui l'a conduit à accepter un faux mandataire comme représentant du vendeur et à lui verser le produit net des ventes.

La faute du notaire n'étant pas à l'origine de ces manœuvres et de ces faux en écritures, la victime du détournement de prix ne peut cependant revendiquer à son égard aucun préjudice direct et son préjudice ne peut consister qu'en une perte de chance d'éviter la vente de son patrimoine ou, à défaut, d'éviter le détournement intervenu.

1ère A02, 9 mai 2006, RG : 05/834

Ne satisfait pas à ses obligations professionnelles le notaire qui n'a vérifié ni l'identité, ni la capacité de sa cliente, qui s'était présentée comme dirigeante d'une société de droit américain en réalité inexistante, et qui n'a pas informé dans un délai raisonnable le notaire des vendeurs du rejet systématique des chèques émis en paiement de l'indemnité d'immobilisation, alors même que le compromis de vente le désignait comme dépositaire des fonds. Ce comportement n'ayant pas garanti la fiabilité et l'efficacité de son intervention à l'acte, sa responsabilité ne saurait être écartée du seul fait qu'un autre notaire est intervenu pour le compte des vendeurs.

1ère chambre A – 10 janvier 2013 - RG 2011.1034

S'il appartient au notaire de se renseigner auprès du registre du commerce et des sociétés ou du greffe du tribunal de Commerce pour savoir si le vendeur n'a pas fait l'objet d'une procédure collective, c'est à la condition qu'il existe un faisceau d'éléments ou d'indices de nature à le faire douter de la véracité des informations fournies et à lui imposer cette vérification.

Or en présence d'un vendeur comparaissant à l'acte et se déclarant salarié et en l'absence de tout indice de commercialité, l'obligation d'information du notaire ne va pas jusqu'à lui imposer de rechercher systématiquement si cette déclaration n'est pas mensongère ou frauduleuse et ne dissimule pas en réalité une hypothétique activité de commerçant susceptible d'être ou d'avoir été exercée et ayant fait l'objet d'une procédure collective tendant à l'apurement du passif.

Vérification de la légalité de l'acte et de la sincérité des parties

Convention ayant pour objet de contourner les dispositions légales

1ère chambre A, 24 avril 2014 RG 12/7853

En acceptant de prêter son ministère à la rédaction d'une convention dont il ne pouvait ignorer qu'elle était destinée à contourner par un artifice purement formel qui ne résisterait pas à l'examen des tribunaux, les dispositions d'ordre public protectrices du preneur régissant les baux commerciaux, un notaire n'a pas assuré à son acte la validité, la sécurité et l'efficacité juridique qu'il devait pourtant lui conférer et a, ainsi, manqué à ses obligations puisque cet acte a fait l'objet d'une requalification.

Vente d'immeuble

Condition suspensive, obligation de mentionner un prêt relais dont il était informé

1^{ère} A1, 15 janvier 2015 – RG 12/2326

A manqué à son obligation d'information et de conseil le notaire qui, informé que les acquéreurs entendaient recourir, en sus d'un prêt immobilier, à un prêt relais destiné à financer une partie importante de leur achat, n'en a pas tenu compte dans la rédaction du compromis de vente et ne l'a pas mentionné à titre de condition suspensive, les exposant au risque de perdre le montant de la clause pénale dès lors qu'aucune clause ne les mettait à l'abri des conséquences d'un refus du prêt relais par leur banquier.

Sa carence dans l'exécution de son obligation étant la cause de leur préjudice, il doit être condamné à relever et garantir les acquéreurs de la condamnation à payer aux vendeurs le montant de l'indemnité contractuelle.

Mise en garde sur la localisation du bien en zone inondable

1ère Chambre A, 23 mars 2017, RG 14/01306

Est fautif le notaire qui, d'une part, a énoncé dans la promesse de vente, en contradiction avec le contenu des documents annexés, que le bien vendu se situait en dehors du périmètre d'exposition délimité par le plan de prévention du risque inondation, et, d'autre part, a rectifié son erreur dans l'acte authentique sans attirer l'attention des acquéreurs sur cette difficulté ni rechercher si cette modification pouvait avoir une incidence sur leur consentement, alors qu'elle était substantielle et aurait dû leur ouvrir un nouveau délai de rétractation de sept jours.

Les acquéreurs démontrant qu'ils recherchaient un bien situé en zone non inondable et étaient convaincus que celui acquis était conforme à cette exigence, cette faute leur a fait perdre une chance de ne pas contracter estimée à 80%. Dès lors, leur préjudice correspond à 80% de la moins value subie lors de la revente du bien par rapport à sa valeur estimée et dont il est démontré qu'elle est due à son implantation en zone inondable

Mise en garde sur le caractère indécemment du logement donné à bail

Chambre de l'immobilier, 14 juin 2018 - RG 15.411

Un notaire était tenu d'attirer l'attention de l'acquéreur sur le fait que le bien acquis, occupé par un locataire, présentait les caractéristiques d'un logement indécemment non susceptible d'être donné à bail, s'agissant d'une pièce obscure dépourvue de toute ouverture à l'air libre et devait l'avertir que la poursuite du bail l'exposait à ce qu'un arrêté préfectoral d'insalubrité le mette en demeure de faire cesser toute mise à disposition du local pour l'habitation avec obligation de reloger le locataire et de l'indemniser de ses frais de réinstallation sous peine de sanction pénales, un avertissement général et non corrélé à l'acquisition rappelant la définition légale de

logement décent ne suffisant pas à satisfaire à cette obligation.

En ne l'informant pas du caractère illicite de la location consentie par son vendeur et en ne l'avertissant pas des risques de sanctions administratives, financières et pénales en cas de poursuite de cette location à usage d'habitation, il a manqué à son devoir d'information et de conseil. Ce manquement a causé à l'acquéreur un préjudice consistant en la perte d'une chance de ne pas acquérir le bien.

Vente de terrain soumis à droit de préemption – tardiveté de la notification de la déclaration d'intention d'aliéner

1ère A1, 17 décembre 2015- RG 2012/9134

L'agent immobilier qui, chargé de la commercialisation d'un programme immobilier sur un terrain vendu et qui n'a jamais pu être réalisé par suite de sa préemption par la commune ne démontre pas l'existence d'un lien de causalité entre son préjudice constitué par la perte de son droit à commission et des dépenses de communication et de publicité déjà engagées, et une faute alléguée du notaire pour n'avoir notifié la déclaration d'intention d'aliéner que 7 mois après la levée des conditions suspensives, alors que ce n'est pas la tardiveté de la notification qui est à l'origine de l'échec de la vente mais la décision de la commune d'exercer son droit de préemption, qu'il ne prouve pas qu'elle aurait renoncé à exercer ce droit si le notaire lui avait notifié plus tôt l'intention d'aliéner, et que ce professionnel de l'immobilier, qui a cru pouvoir engager des frais importants pour la commercialisation d'un programme portant sur un terrain soumis au droit de préemption communal sans attendre la purge de ce droit, doit en assumer seul les conséquences.

Vérification de la souscription d'une assurance de responsabilité décennale

1ère ch., sec. A02, 10 mai 2005, RG 04/02929

N'a pas respecté son obligation d'information le notaire qui n'a pas informé les vendeurs d'un immeuble de ce qu'ils étaient réputés "constructeurs" au sens de l'article 1792-1 du CC et mis en garde spécialement du risque de vendre leur immeuble avant l'expiration du délai de garantie décennale en l'absence de souscription d'une police d'assurance.

Dans le cadre de la vente d'un immeuble avant l'expiration du délai de la garantie décennale des art. 1792 et suivants du Code civil, le notaire doit justifier avoir vérifié auprès des vendeurs l'existence effective et la validité de la police qui doit être souscrite par le locateur d'ouvrage.

La faute du notaire qui a omis de vérifier la souscription d'une assurance responsabilité décennale par les vendeurs loueurs d'ouvrage et ne les a pas informés de l'incidence de sa non souscription les a privés du choix de vendre leur bien dans l'immédiat ou à l'expiration du délai décennal, mais est sans lien de causalité avec la survenance des dommages qui ont rendu l'immeuble impropre à sa destination, ni avec l'obligation d'indemniser les acquéreurs du montant des travaux. Le préjudice des vendeurs ne peut donc être constitué par le coût de la reprise des désordres qu'ils auraient été contraints de supporter quand bien même ils seraient restés propriétaires, mais en revanche il est constitué par l'ensemble des sommes qu'ils ont dû déboursier du fait de l'action en responsabilité engagée par les acheteurs.

Vérification de la solvabilité de l'acquéreur

1^{ère} A 2 13 janvier 2009

Le notaire, lorsqu'il intervient comme simple authenticateur des conventions des parties, ne répond pas de l'insolvabilité de l'acquéreur ou de la caution. S'il doit satisfaire à son obligation de prendre toutes mesures utiles pour assurer l'efficacité de son acte en fonction des éléments dont il dispose, il ne peut cependant, par sa seule intervention, supprimer l'aléa incompressible inhérent à toute transaction.

Vérifications d'urbanisme

1^{ère} Chambre C, 6 mars 2018 , RG 15/07948

1. La clause d'un contrat de bail commercial dispensant le notaire de demander un certificat d'urbanisme n'intéresse que les relations des parties avec le notaire et ne peut décharger le bailleur de son obligation, imposée par l'article 1719 du code civil, de délivrance d'un local en état de servir à l'usage contractuellement prévu, en l'espèce l'activité d'artisanat. Ainsi, la

responsabilité du bailleur est engagée dès lors que le preneur a été condamné pénalement deux ans plus tard pour avoir implanté un salon de beauté dans une zone interdite à l'artisanat, ce qui a empêché la continuation de son activité.

2. La clause de « dispense de document d'urbanisme », ne dispense pas le notaire de son devoir de conseil et notamment d'attirer l'attention des parties sur les risques encourus. S'agissant d'une clause de style manifestement insuffisante, le notaire qui n'a effectué aucune recherche, ne les a informées d'aucune difficulté ou incertitude pouvant résulter des règles d'urbanisme et n'a pas contrôlé le PLU en vigueur afin de s'assurer de l'efficacité de l'acte au regard du projet a engagé sa responsabilité et doit garantir le bailleur de toutes les condamnations prononcées à son égard.

Il ne saurait s'en exonérer en invoquant l'argumentation juridique qui aurait dû être développée par le preneur pour contester la position de l'administration, alors que le bail commercial n'a pas à être reçu en la forme authentique et que les parties qui ont recours au notaire entendent légitimement bénéficier d'une sécurité juridique et des garanties apportées par la compétence d'un professionnel.

1ère A, 14 novembre 2013 RG 11/4956

N'était pas tenu d'effectuer des vérifications complémentaires le notaire qui était en possession de deux certificats d'urbanisme récents qui ne faisaient apparaître aucune servitude d'urbanisme et étaient a priori dignes de foi et ne disposait d'aucun élément qui lui permette d'attirer son attention sur l'existence d'un projet en cours exposant les parcelles vendues à un risque imminent de restriction du droit de jouissance de leur propriétaire.

1ère A1, 10 octobre 2013 RG 11.4982

Compte tenu du fait que le certificat d'urbanisme afférent au terrain vendu datait de près d'un an et que sa validité était près d'expirer, que dès lors la constructibilité mentionnée était précaire et susceptible d'être remise en cause, et que l'acquéreur s'était engagé à ne pas construire pendant une durée de 4 ans, le notaire rédacteur de l'acte de vente était tenu par son devoir de conseil d'attirer expressément son attention sur le risque important que la parcelle acquise ne devienne inconstructible avant l'expiration de ce délai.

1ère A 2, 17 mars 2009 - RG 2007.7372

Lorsqu'un notaire est en possession d'une note et d'un certificat d'urbanisme récents et non équivoques confirmant la possibilité de construire, il ne lui appartient pas de faire des investigations contre ces documents administratifs officiels, auxquels il est fondé à accorder toute confiance. IL n'est pas sensé avoir été informé de l'enquête publique et de l'arrêté préfectoral approuvant le plan de prévention des risques, qui a entraîné le classement du terrain vendu en zone inconstructible, sauf à exiger de lui qu'il prenne lecture quotidienne des affiches en mairie ou des annonces légales .

1^{ère} ch., sec. A02, 5 avril 2005, RG 03/06006

L'effritement du terrain d'assiette de la maison ayant pour conséquence un risque d'effondrement tant de la falaise que de l'habitation sur laquelle elle est édiflée, affecte le bien immobilier objet de la vente d'un vice, défaut grave et persistant qui compromet l'usage de la chose qui peut périr à tout moment par catastrophe, cette certitude privant les acquéreurs de séjour paisible sauf à faire procéder à des travaux confortatifs importants.

Le notaire qui a procédé à la déclaration d'intention d'aliéner et s'est fait délivrer les renseignements d'urbanisme transmis par la commune et dont il s'est avéré qu'ils ne faisaient pas mention des risques affectant le terrain n'avait cependant aucune raison de remettre en cause les informations qui émanaient de l'autorité compétente. Il n'avait aucune obligation de se rendre sur les lieux pour parfaire son information ou de faire des investigations complémentaires dès lors qu'aucune des parties ne lui avait fait part d'aucune difficulté particulière.

1ère A 2 -23 septembre 2003

Le notaire, tenu de faire toutes diligences utiles en vue d'assurer l'efficacité de l'acte du 21 avril 1988, a commis une faute en mentionnant que le bien vendu n'était grevé d'aucune servitude, sans s'en être préalablement assuré par des démarches suffisantes, alors qu'il lui aurait suffi de demander un certificat d'urbanisme récent ou un état hypothécaire pour avoir connaissance de la convention de concession conclue le 25 novembre 1987 et publiée le 17 décembre 1987.

A cet égard, la validité du certificat d'urbanisme, qui est d'une année, ne le dispensait pas de l'obligation d'actualiser les pièces sur lesquelles il se fondait et de se procurer un certificat à la date la plus proche de la vente, alors qu'un délai de près de six mois s'était écoulé depuis celui délivré le 29 octobre 1987, soit antérieurement à la convention de concession.

Vérifications de superficie

1ère A 2- 4 avril 2002

Le notaire n'est pas tenu d'aller contrôler sur place la conformité matérielle des biens et sa responsabilité ne peut être engagée en raison de la perte de surface, dès lors qu'il a décrit les biens dans l'acte en se conformant fidèlement aux indications portées sur les plans et sur le règlement de copropriété.

Vérifications hypothécaires

1ère chambre A, 28 septembre 2017, RG 14/04984

Bien que l'hypothèque judiciaire provisoire grevant le bien immobilier des époux Gomez ait été inscrite postérieurement à l'acte de partage de la communauté de biens, a commis une négligence de nature à engager sa responsabilité civile professionnelle le notaire qui, après le prononcé du divorce et lors de l'acte de partage n'a pas sollicité, en application des articles 9-1 du décret du 4 janvier 1955 et 53-7 du décret du 14 octobre 1955, un état complémentaire des formalités publiées depuis la demande initiale, ce qui lui aurait permis de constater l'inscription de l'hypothèque avant de remettre au mari la soulte lui revenant.

Cependant cette faute n'a pas entraîné un dommage indemnisable pour la créancière. En effet, à défaut de consentement de l'épouse au prêt contracté par son époux, elle ne pouvait valablement prendre inscription d'hypothèque sur l'immeuble commun et cette garantie était donc sans effet.

Par ailleurs, même si cette hypothèque avait été valide, elle n'aurait pas justifié d'un dommage certain la mesure où elle n'a pas exercé son droit de suite qui constitue un effet attaché à l'hypothèque.

Vérifications locatives

1^{ère} A 2- 4 avril 2002

Tenu d'assurer l'efficacité de son acte sans se fier aux seules affirmations du vendeur, le notaire a l'obligation de vérifier la situation locative des lieux et d'exiger la communication des baux et de toutes pièces relatives aux locations. En l'espèce, cela lui aurait permis de constater que l'étage était en réalité occupé par une personne bénéficiant d'un droit au maintien dans les lieux, élément de nature à modifier de façon substantielle l'opinion de l'acquéreur eu égard aux travaux projetés et de le déterminer éventuellement à renoncer à son achat.

Vente d'immeuble à construire

Obligation d'informer l'acheteur du caractère aléatoire d'une opération de défiscalisation

1^{ère} A1, 22 janvier 2015 – RG 13/6974

La protection de l'acquéreur d'un immeuble à construire, voulue par le législateur, fait peser sur le notaire rédacteur de la procuration un devoir de conseil et d'information qui lui impose de dresser un acte efficace en s'assurant que le futur acquéreur a compris tous les enjeux de l'engagement auquel il s'apprête à consentir par procuration. Il a la charge de la preuve qu'il a satisfait à cette obligation.

A commis une faute le notaire qui, sachant par la lecture du contrat de réservation que l'acquéreur achetait un appartement à Espalion en vue de bénéficier du dispositif de Robien recentré, ne démontre pas avoir attiré son attention sur le caractère fortement aléatoire de la défiscalisation recherchée, ce qui lui aurait permis de choisir ne pas contracter au lieu de s'endetter pendant 25 ans pour un investissement dont les risques objectifs lui avaient été dissimulés tant par le promoteur que par son mandataire.

Devoir de conseil et d'information du notaire rédacteur de la procuration

1ère A1, 22 janvier 2015 – RG 13/6974

La protection de l'acquéreur d'un immeuble à construire, voulue par le législateur, fait peser sur le notaire rédacteur de la procuration un devoir de conseil et d'information qui lui impose de dresser un acte efficace en s'assurant que le futur acquéreur a compris tous les enjeux de l'engagement auquel il s'apprête à consentir par procuration. Il a la charge de la preuve qu'il a satisfait à cette obligation.

A commis une faute le notaire qui, sachant par la lecture du contrat de réservation que l'acquéreur achetait un appartement à Espalion en vue de bénéficier du dispositif de Robien recentré, ne démontre pas avoir attiré son attention sur le caractère fortement aléatoire de la défiscalisation recherchée, ce qui lui aurait permis de choisir ne pas contracter au lieu de s'endetter pendant 25 ans pour un investissement dont les risques objectifs lui avaient été dissimulés tant par le promoteur que par son mandataire.

Vente de fonds de commerce

Vérification de l'autorisation d'ouverture au public d'un restaurant

Chambre de l'immobilier, 14 juin 2018 – RG 14.8695

A manqué à son obligation de conseil et d'assurer l'efficacité de son acte le notaire rédacteur de l'acte de vente d'un fonds de commerce qui n'a pas procédé aux vérifications qui lui auraient permis de découvrir que l'autorisation d'ouverture au public n'avait pas été accordée, que d'importants travaux de transformation du garage automobile précédemment exploité avaient été réalisés, que la terrasse édifiée d'une capacité de 60 couverts n'avait pas obtenu de certificat de conformité et que les réservoirs enterrés contenant des liquides inflammables n'avaient pas été correctement neutralisés.

Ces manquements fautifs ayant directement contribué à la résolution de la vente par arrêt retenant que l'absence d'autorisation d'ouverture et l'impossibilité administrative d'utiliser la terrasse caractérisaient un défaut de délivrance de la part du vendeur, le notaire doit par conséquent indemniser l'acquéreur des préjudices en lien avec ses fautes, tels que le coût des travaux d'embellissement réalisés en pure perte et le préjudice d'exploitation.

En revanche, l'acquéreur ne peut demander au notaire le paiement de la restitution du prix, des intérêts et frais de vente indus, lesquels ne visent qu'à replacer les parties dans l'état où elles étaient avant la vente et n'ont pas un caractère indemnitaire, dès lors qu'il ne démontre pas que le recouvrement de ces sommes est définitivement compromis en raison de l'insolvabilité du vendeur.

Vérification des conséquences fiscales de l'acte

1ère A1, 18 avril 2013 – RG n° 11/03420

Le notaire est tenu de s'enquérir des conséquences fiscales de l'acte dressé et de conseiller utilement son client, en particulier sur la charge de l'imposition en matière de TVA immobilière, qui peut toujours faire l'objet de négociations et d'accord entre le vendeur ou l'acquéreur, selon les options prises par les parties au moment de la signature de l'acte.

A défaut, il est responsable du préjudice subi par le vendeur, lequel ne consiste pas à avoir dû s'acquitter du paiement de l'impôt dont il était redevable, mais s'analyse en une perte de chance d'obtenir la prise en charge de la TVA par l'acquéreur et donc d'éviter les conséquences financières du redressement fiscal dont il a fait l'objet ou d'obtenir de la vente un meilleur résultat financier.

REPARATION DU PREJUDICE

Perte d'une chance

1ère A, 16 novembre 2017, RG 14.6032

Tenu d'éclairer les parties et de s'assurer de la validité et de l'efficacité de son acte, et d'examiner pour ce faire les origines de propriété afin de vérifier l'existence et l'étendue des droits de propriété du vendeur, a manqué à son devoir de conseil le notaire qui ne s'est pas aperçu à l'examen du titre de propriété du vendeur que la surface du lot avait presque doublé entre son achat et sa revente et n'a pas alerté les acquéreurs sur cette anomalie et sur l'existence vraisemblable de travaux entrepris dans l'immeuble malgré les dénégations du vendeur au stade de la promesse sous seing privé.

Cependant les manquements du vendeur et du notaire à leurs obligations respectives ne sont pas à l'origine de l'obligation des acquéreurs de payer des charges de copropriété et des impositions substantiellement augmentées puisqu'ils auraient dû les acquitter même s'ils avaient été informés des modifications de surfaces. Leur préjudice ne peut donc consister qu'en une perte de chance de ne pas contracter ou de négocier un meilleur prix en sachant qu'ils allaient devoir assumer cette majoration. Ne demandant que le remboursement de celle-ci sans invoquer à titre subsidiaire la perte d'une chance, ils doivent être en conséquence déboutés de leurs prétentions indemnitaires.

Préjudice indemnisable

Inscription hypothécaire non vérifiée mais sans effet juridique

1ère chambre A, 28 septembre 2017, RG 14/04984

Bien que l'hypothèque judiciaire provisoire grevant le bien immobilier des époux Gomez ait été inscrite postérieurement à l'acte de partage de la communauté de biens, a commis une négligence de nature à engager sa responsabilité civile professionnelle le notaire qui, après le prononcé du divorce et lors de l'acte de partage n'a pas sollicité, en application des articles 9-1 du décret du 4 janvier 1955 et 53-7 du décret du 14 octobre 1955, un état complémentaire des formalités publiées depuis la demande initiale, ce qui lui aurait permis de constater l'inscription de l'hypothèque avant de remettre au mari la soulte lui revenant.

Cependant cette faute n'a pas entraîné un dommage indemnisable pour la créancière. En effet, à défaut de consentement de l'épouse au prêt contracté par son époux, elle ne pouvait valablement prendre inscription d'hypothèque sur l'immeuble commun et cette garantie était donc sans effet.

Par ailleurs, même si cette hypothèque avait été valide, elle n'aurait pas justifié d'un dommage certain la mesure où elle n'a pas exercé son droit de suite qui constitue un effet attaché à l'hypothèque.

Recours du vendeur condamné à restituer une fraction du prix de vente -

(non)

Chambre de l'immobilier, 14 juin 2018 – RG 14.8695

Les fautes du notaire ayant directement contribué à la résolution de la vente par arrêt retenant que l'absence d'autorisation d'ouverture et l'impossibilité administrative d'utiliser la terrasse caractérisaient un défaut de délivrance de la part du vendeur, le notaire doit par conséquent indemniser l'acquéreur des préjudices en lien avec ses fautes, tels que le coût des travaux d'embellissement réalisés en pure perte et le préjudice d'exploitation.

En revanche, l'acquéreur ne peut demander au notaire le paiement de la restitution du prix, des intérêts et frais de vente indus, lesquels ne visent qu'à replacer les parties dans l'état où elles étaient avant la vente et n'ont pas un caractère indemnitaire, dès lors qu'il ne démontre pas que le recouvrement de ces sommes est définitivement compromis en raison de l'insolvabilité du vendeur.

1ère A2, 15 janvier 2008, RG : 06/3058

Le vendeur d'un bien immobilier qui a été condamné à la restitution d'une fraction du prix de vente pour avoir fait stipuler dans l'acte une superficie supérieure à la superficie réelle ne peut se retourner par suite ni contre l'expert qui a mesuré la superficie du bien, ni contre le notaire qui a dressé l'acte authentique.

Si l'un et l'autre ont effectivement commis des négligences dans l'accomplissement de leurs tâches respectives, la condamnation du vendeur à la fraction indue du prix ne tend qu'à rétablir l'équilibre normal des prestations fournies par le vendeur et l'acheteur et ne constitue pas un préjudice indemnisable.

Inscription hypothécaire non vérifiée mais sans effet juridique

1ère chambre A, 28 septembre 2017, RG 14/04984

Bien que l'hypothèque judiciaire provisoire grevant le bien immobilier des époux Gomez ait été inscrite postérieurement à l'acte de partage de la communauté de biens, a commis une négligence de nature à engager sa responsabilité civile professionnelle le notaire qui, après le prononcé du

divorce et lors de l'acte de partage n'a pas sollicité, en application des articles 9-1 du décret du 4 janvier 1955 et 53-7 du décret du 14 octobre 1955, un état complémentaire des formalités publiées depuis la demande initiale, ce qui lui aurait permis de constater l'inscription de l'hypothèque avant de remettre au mari la soule lui revenant.

Cependant cette faute n'a pas entraîné un dommage indemnisable pour la créancière. En effet, à défaut de consentement de l'épouse au prêt contracté par son époux, elle ne pouvait valablement prendre inscription d'hypothèque sur l'immeuble commun et cette garantie était donc sans effet.

Par ailleurs, même si cette hypothèque avait été valide, elle n'aurait pas justifié d'un dommage certain la mesure où elle n'a pas exercé son droit de suite qui constitue un effet attaché à l'hypothèque.