Image not found or type unknown

Devoir de conseil du notaire envers l’emprunteur en cas de surcharge financière du crédit bancaire

publié le **03/01/2016**, vu **5449 fois**, Auteur : Anthony BEM

Un notaire peut-il être tenu responsable d’un crédit immobilier inadapté ?

Aux termes d'un arrêt, du 2 octobre 2013, la Cour de cassation a condamné un notaire pour avoir manqué à son devoir de conseil envers son client du fait de la surcharge financière susceptible de résulter des conditions du crédit immobilier octroyé par la banque (Cour de cassation, chambre civile 1, 2 octobre 2013, n° 12-20452).

En l’espèce, une personne a souscrit un prêt immobilier auprès d’une banque en vue de financer l’acquisition d’un bien immobilier.

Le prêt a été régularisé par acte notarié reprenant l’intégralité de l’offre de la banque.

L’emprunteur a assigné la banque et le notaire pour erreur sur les éléments déterminants de l'offre, en déchéance du droit aux intérêts et en paiement de dommages-intérêts pour manquement de la banque et du notaire à leur devoir de conseil et d'information.

La cour d’appel a rejeté la demande envers le notaire car elle a estimé que :

> « *l'emprunteur a été informé, dès la signature de l'offre de prêt immobilier, sur l'application des intérêts intercalaires, la nature du taux proposé par la banque et les conditions de révision du taux, notamment la périodicité et ses modalités de calcul, il n'est pas fondé à reprocher au notaire un manquement à son obligation d'information et de conseil à l'occasion de l'établissement de l'acte authentique régularisé postérieurement ».*

Cependant, la cour de cassation a cassé et annulé l’arrêt de la cour d’appel en posant le principe selon lequel :

> ***«les notaires sont tenus d'éclairer les parties et d'appeler leur attention, de manière complète et circonstanciée, sur la portée, les effets et les risques des actes auxquels ils sont requis de donner la forme authentique»***

Le notaire devait, indépendamment de l'information fournie par la banque, attirer ***« l'attention de l'emprunteur sur la surcharge financière susceptible de résulter de l'application d'un taux d'intérêt intercalaire*** […] *et du maintien d'un taux d'intérêt variable* ***auquel il pouvait être renoncé à l'issue de la période d'anticipation par l'option d'un taux d'intérêt fixe*** *».*

Par conséquent, les notaires sont susceptibles de mettre en jeu leur responsabilité civile professionnelle envers l’emprunteur à défaut de conseils de nature à l'éclairer spécifiquement sur la portée des stipulations relatives aux intérêts intercalaires, au taux variable et de surcharge financière du prêt.

De plus, il résulte de cette décision que l'offre de prêt et l'acte notarié qui informent l'emprunteur sur l'existence de taux variable doivent s'assurer que l'emprunteur avait été mis en mesure de comprendre la portée de ce mécanisme,

A cet égard, il est intéressant de souligner que le statut de directeur de société de l'emprunteur ne laisse pas présumer qu'il dispose de compétences supérieures à la moyenne des citoyens en matière financière.

Ainsi, la qualité d'emprunteur averti ne saurait être déduite du seul exercice de fonctions de chef d'entreprise.

En outre, le fait que le demandeur avait été conseillé dans cette opération par un conseil en gestion de patrimoine UFIFRANCE PATRIMOINE, qui n'était d'ailleurs pas partie à la procédure est totalement exclusif de la responsabilité du notaire dans cette affaire.

Ainsi, la présence d'un conseiller financier auprès de l'emprunteur ne saurait dispenser le banquier, ni le notaire, de leur obligation d'information à l'égard de leur client.

Je suis à votre disposition pour toute action ou information (**en cliquant ici**).

Anthony Bem
Avocat à la Cour
27 bd Malesherbes - 75008 Paris
01 40 26 25 01
abem@cabinetbem.com

www.cabinetbem.com

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés