Image not found or type unknown

Exemple de responsabilité des notaires pour violation du devoir de loyauté, prudence et diligence

publié le **05/07/2014**, vu **9812 fois**, Auteur : Anthony BEM

Les notaires sont-ils tenus d'assurer l'efficacité des actes qu'ils rédigent en procédant au recoupement avec les pièces réunies à lors de précédentes interventions et conservées dans leur étude ?

Au grès des jurisprudences, les juges imposent aux notaires une obligation de loyauté, de prudence et de diligence de plus en plus étendue.

Ce courant jurisprudentiel de plus en plus protecteur des clients et contraignant pour les notaires trouve sa source dans les nombreux manquements commis par ces derniers dans le cadre de l'exercice de leur activité professionnelle et du caractère "authentique" de leurs actes.

Pour mémoire, les notaires sont tenus d'éclairer les parties et de s'assurer de la validité et de l'efficacité des actes qu'ils rédigent afin qu'ils produisent toutes les conséquences attendues.

L'acte authentique a une force probante particulière en ce qu'il confère un caractère incontestable aux faits énoncés et constatés par le notaire.

En l'espèce, le 17 décembre 2013, la Cour de cassation a condamné un notaire pour avoir manqué à son devoir général de loyauté, de prudence et de diligence, en donnant à une vente un caractère authentique sans s'assurer qu'elle contenait bien les mentions destinées à préserver les droits et obligations des parties résultant de délibérations du syndicat des copropriétaires dont il connaissait la teneur (Cass. Civ. III, 17 décembre 2013, N° de pourvoi: 11-27716)

En l'espèce, les époux X ont fait édifier, sur un terrain leur appartenant, un immeuble qu'ils ont divisé en plusieurs lots et soumis au statut de la copropriété

Un règlement de copropriété a donc été rédigé par un notaire.

Ce règlement incluait un état descriptif de division.

Par la suite, une assemblée générale des copropriétaires a voté la suppression de certains lots privatifs (garages) pour les incorporer dans les parties communes.

De plus, il était prévu un échange de lots entre les époux X et la copropriété :

> *« l'exclusion de l'assiette de la copropriété de la partie de terrain nommée espaces verts,... cession de ce terrain aux époux X en contre-échange de quoi ces derniers céderont au syndicat des copropriétaires les millièmes rattachés aux lots 15 à 18 objet de la suppression, sans soulte de part et d'autre ».*

Un acte portant modification du règlement de copropriété a donc procédé à une nouvelle désignation des lots, mentionné la suppression des lots cédés par les époux X à la copropriété et fixé une nouvelle répartition des charges.

Cependant, cette modification du règlement de copropriété ne reprenait pas la décision relative à la modification de l'assiette foncière de la copropriété et l'acte d'échange n'a pas été régularisé.

Or, par la suite, un des copropriétaires a vendu ses lots aux époux Z, par acte authentique faisant uniquement référence à l'acte modificatif du règlement de copropriété.

Les époux X ont alors considéré subir un préjudice découlant de l'inefficacité de l'acte d'échange sur les espaces verts.

Le dommage invoqué par les époux X provenait de leur impossibilité d'obtenir la régularisation du transfert de propriété à leur profit des espaces verts visés dans la délibération alors que la suppression de leurs lots privatifs (garage) était déjà effective.

Les époux X ont donc assigné les époux Z afin de faire reconnaître leur droit de propriété sur la partie de terrain objet de l'échange et en nullité partielle de l'acte de vente.

Les époux Z ont appelé en garantie l'étude notariale ayant établi les actes pour prendre en charge le paiement des éventuelles condamnations prononcées le cas échéant.

Les époux X ont obtenu gain de cause auprès des juges d'appel qui ont retenu la responsabilité du notaire.

Pour ce faire, les juges d'appel ont considéré que le notaire avait commis une faute en instrumentant la vente d'un bien faisant l'objet d'un lot de copropriété, sans faire état d'une délibération de l'assemblée générale de cette copropriété prévoyant la cession d'une partie de l'emprise de la copropriété « dans le cadre d'un échange à intervenir ».

Afin de confirmer l'arrêt d'appel, la cour de cassation a jugé que :

> *«la cour d'appel [...] a pu retenir qu'**en donnant l'authenticité à la vente sans s'assurer qu'elle contenait les mentions destinées à préserver les droits et obligations des parties résultant de délibérations déjà prises par le syndicat des copropriétaires dont il connaissait la teneur, le notaire avait manqué à son devoir général de loyauté, de prudence et de diligence** ».*

Il est intéressant de relevé à cet égard qu'il importe peu que cet échange eut été ou non dépourvu de toute validité pour ne pas avoir été formalisé dans un acte authentique.

Il découle de cette décision que les notaires sont tenus d'assurer l'efficacité de l'acte en procédant à son recoupement avec les pièces réunies à l'occasion de précédentes interventions et conservées dans les minutes et archives de l'office notarial.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Dès que l’origine de propriété d’un bien immobilier sera inexacte, alors que le notaire est censé en avoir connaissance, ce dernier engagera sa responsabilité et devra, le cas échéant, en assumer toutes les conséquences financières au titre de l’indemnisation des préjudices subis.

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