Image not found or type unknown

Responsabilité du notaire à défaut d'information de l'acheteur sur la solvabilité de l'occupant

publié le **29/08/2016**, vu **4577 fois**, Auteur : Anthony BEM

Le notaire engage-t-il sa responsabilité envers l'acheteur d'un bien immobilier pour défaut d'information sur la situation de solvabilité du locataire ?

Par un acte notarié, une société qui exerce l'activité de marchand de biens a acquis un immeuble appartenant à une SCI dont le gérant était aussi exploitant du commerce au rez-de-chaussée.

Or, l'acquéreur ignorait qu'au moment de la vente le commerce du rez-de-chaussée était en réalité placé en liquidation judiciaire et qu'un administrateur judiciaire refusait toute solution amiable pour le paiement des loyers et la cession amiable du fonds.

Dès lors, l'acquéreur de l'immeuble reprochait au **notaire instrumentaire** de ne pas avoir vérifier que le commerçant en place dans la partie commerciale faisait l'objet d'une procédure collective et a engagé une procédure judiciaire à l'encontre de l'étude notariale pour **violation de son devoir d'information.**

Les juges ont estimé que la responsabilité du notaire était engagé pour faute et l'ont condamné à verser 100.000 € de dommages et intérêts à l'acheteur (*TGI de Bordeaux, 5ème chambre, 24 mars 2016 13/04384*).

Le tribunal a ainsi jugé que le notaire avait *« commis une faute de nature à engager sa responsabilité alors qu'une simple consultation du Bodacc aurait permis d'être informé de l'existence de procédures collectives ».*

Le tribunal a considéré que le préjudice subi devant s'analyser en une **perte de chance** de réaliser l'opération immobilière souhaitée.

La perte de chance indemnise le fait d'avoir perdu une probabilité de réaliser un gain ou d'avoir perdu une opportunité d'éviter une perte.

En pratique, la mise en œuvre de la responsabilité civile impose la preuve de l'existence d'une **faute, d'un préjudice et, d'un lien de causalité**.

La jurisprudence récente retient de plus en plus souvent la responsabilité notariale notamment en cas de rédaction d'un acte juridique privé d'effet, lorsque le notaire omet de vérifier l'origine d'un bien immobilier, son état au moment de la vente, la situation hypothécaire du bien, la présence d'éventuelles servitudes.

On comprend mieux pourquoi ces professionnels du droit sont extrêmement prudents car le moindre écart ou oubli risque de mettre en jeu leur responsabilité.

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

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés