Image not found or type unknown

Le devoir de conseil du notaire est absolu !

publié le **31/03/2017**, vu **28813 fois**, Auteur : Maître Claudia CANINI

Le notaire est tenu à un devoir de conseil à l'égard de toutes les parties à l'acte pour lequel il prête son concours.

Le notaire est garant de la validité des actes qu'il reçoit.

Il répond en toute hypothèse de l'efficacité juridique de ses actes.

Le devoir de conseil du notaire : un devoir absolu

“Les notaires, professionnellement tenus de veiller à l'efficacité des actes qu'ils établissent et d'éclairer les parties sur leurs conséquences, ne sont pas dispensés de leur devoir de conseil par la présence d'un autre conseiller, fût-il lui-même notaire, au côté du client”[1].

Le devoir de conseil du notaire réaffirmé par décision du 11 janvier 2017[2]

Un couple a vendu une maison d'habitation en dissimulant, notamment, l'existence d'un arrêté interministériel du 27 décembre 2000, portant reconnaissance à l'état de catastrophe naturelle de deux épisodes de sécheresse survenus dans cette commune.

Ils ont été condamnés à payer à l'acquéreur le montant des travaux de reprise et de confortement de l'immeuble et à indemniser le trouble de jouissance consécutif à ces travaux.

Ils ont, ensuite, assigné le notaire pour manquement à ses devoirs d'efficacité et de conseil.

Le notaire est tenu de vérifier, par toutes investigations utiles, spécialement lorsqu'il existe une publicité légale, les déclarations faites par le vendeur et qui, par leur nature ou leur portée juridique, conditionnent la validité ou l'efficacité de l'acte qu'il dresse.

La faute intentionnelle ne prive pas le vendeur de tout recours contributif contre le notaire qui, ayant prêté son concours à la rédaction d'un acte dolosif, peut être tenu de le garantir partiellement, en considération de la faute professionnelle qu'il a commise.

La faute intentionnelle d'une partie ne dispense pas le notaire des devoirs liés à sa fonction d'officier public.

Ayant son étude à quelques kilomètres de la commune de S., à laquelle avait été reconnu l'état de catastrophe naturelle, le notaire ne pouvait ignorer la publication de l'arrêté interministériel portant constatation de cet état, relayée de surcroît dans la presse locale.

C’est donc à juste titre que la cour d'appel a retenu que **le notaire rédacteur de l'acte de vente ne pouvait**, **sans manquer à son obligation d'information**, **s'abstenir de renseigner les parties sur l'existence de cet arrêté**, par une mention ou par une annexion, au même titre que l'état parasitaire de l'immeuble ou le diagnostic amiante.

Sans excéder les limites du devoir d'investigation du notaire, les juges ont pu en déduire que ce dernier avait commis une faute.

Je suis à votre disposition sur https://consultation.avocat.fr/blog/claudia-canini/

Claudia CANINI

Avocat à la Cour

www.canini-avocat.com

[1] Jurisprudence non démentie depuis Cass. 1ère civ., 29 avr. 1997, puis Cass. 1ère civ., 9 mai 2001

[2] Cass. 1re civ., 11 janv. 2017, n° 15-22.776,

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés