



# Le notaire est-il tenu d'un devoir sur l'opportunité économique d'une opération ?

**Conseils pratiques** publié le **30/03/2020**, vu **3190 fois**, Auteur : [Maître Joan DRAY](#)

**Le devoir du notaire est de vérifier que la situation des parties et du bien vendu est compatible avec l'opération réalisée et de respecter l'ensemble des contraintes juridiques nécessaires à sa matérialisation.**

Le devoir du notaire est de vérifier que la situation des parties et du bien vendu est compatible avec l'opération réalisée et de respecter l'ensemble des contraintes juridiques nécessaires à sa matérialisation.

Il existe de nombreuses décisions de justice qui retiennent la responsabilité du notaire considérant avec constance qu'en tant que rédacteur d'un acte, le notaire est tenu de prendre toutes dispositions utiles pour en assurer la validité et l'efficacité (Cass. 1<sup>e</sup> civ. 27-11-2008)

Pour autant , il ne peut pas être imputé au notaire l'échec d'une opération économique.

En principe, le notaire n'est pas tenu à une obligation de conseil et de mise en garde en ce qui concerne l'opportunité économique de l'opération à laquelle il prête son concours (Cass. 1<sup>e</sup> civ. 4-11-2011 n° 10-19.942 : RJDA 3/12 n° 270).

Toutefois, si le notaire a été effectivement en possession d'informations de nature à le faire douter de la viabilité économique de l'opération, il doit en informer les parties et les conseiller en conséquence. S'il est libre de chercher à les obtenir, il n'est pas libre de taire des informations qu'il sait déterminantes sur le consentement des parties à une opération de ce type (Civ. 1<sup>re</sup>, 17 juin 2015, n° 13-19.759 ; Civ. 1<sup>re</sup>, 15 juin 2016, n° 15-14.192).

En revanche, le notaire doit attirer l'attention du vendeur sur les risques à octroyer à l'acquéreur des conditions de paiement trop favorables (Cass. 1<sup>e</sup> civ. 14-11-2001 n° 98-21.531 F-P : RJDA 6/02 n° 618). .

Éviter au vendeur le risque de non-paiement par l'acquéreur oblige également le notaire à l'avertir des risques qu'il encourt à ne pas prendre des garanties suffisantes (CA Paris 29-5-2001 : Gaz. Pal. 2001, 2 somm. 1620). Ainsi, il doit l'informer des dangers à renoncer à l'action résolutoire ( Cass. 1<sup>e</sup> civ. 10-7-1995 n° 93-13.672 : Bull. civ. I n° 312 arrêt n° 1) ou au privilège du vendeur (Cass. 1<sup>e</sup> civ. 25-11-1997 n° 95-18.618 : Bull. civ. I n° 329).

L'insertion d'une clause dispensant le notaire de procéder à l'inscription du privilège du vendeur ainsi que sa lecture par le notaire le jour de la signature ne dispensent pas celui-ci de mettre en garde ses clients contre les risques qui résultent de cette renonciation (Cass. 1<sup>e</sup> civ. 26-2-1991 n° 89-15.071 : Bull. civ. I n° 79).

Mais satisfait à son devoir de conseil le notaire qui inclut dans l'acte authentique des clauses suffisamment explicites quant au privilège du vendeur, à la renonciation à l'action résolutoire et à la convention sur le rang des sûretés (Cass. 1<sup>e</sup> civ. 30-1-2001 n° 98-12.065).

Le notaire doit également avertir l'acquéreur de l'illégalité et des risques liés à la remise de chèques destinés à être encaissés de façon échelonnée (Cass. 1<sup>e</sup> civ. 9-7-2003 n° 00-14.774 F-D).

Il doit expliquer aux acquéreurs la nécessité de verser le paiement du prix entre les mains d'une banque et non directement au vendeur, même si l'acte de vente énonce expressément les droits de l'établissement bancaire (Cass. 1<sup>e</sup> civ. 25-2-1992 n° 90-12.713).

*En cas d'emprunt par acte authentique, il appartient au notaire d'informer l'emprunteur des conséquences du défaut de souscription d'une assurance facultative.*

Le devoir d'information et de conseil du notaire rédacteur d'un acte authentique de prêt lui impose d'informer l'emprunteur sur les conséquences de la non-souscription d'une assurance décès facultative proposée par le prêteur, et la preuve de l'exécution de cette obligation lui incombe.

Cass. 1<sup>e</sup> civ. 8-1-2020 n° 18-23.948 F-D

Vous pouvez me poser vos questions sur conseil-[juridique.net](http://www.conseil-juridique.net): <http://www.conseil-juridique.net/joan-dray/avocat-1647.htm>

**JOAN DRAY**

**Avocat**

**MANDATAIRE EN TRANSACTIONS IMMOBILIERES**

[joanadray@gmail.com](mailto:joanadray@gmail.com)

[www.vente-par-avocats.com](http://www.vente-par-avocats.com)

76/78 rue Saint-Lazare

75009 PARIS

TEL: 09.54.92.33.53

FAX: 01.76.50.19.67