

# LA RESPONSABILITÉ NOTARIALE

## **JEAN GOEMAERE**

Avocat honoraire (Van Lint & Associés), vice-président de la chambre française du Comité d'études et de législation de FedNot

## **MATHIEU PATERNOSTER**

Avocat (Van Lint & Associés)

## **LAURENCE DEBORSU**

Avocate (Van Lint & Associés)



# TABLE DES MATIÈRES

|                                                                                                                                                                                                         |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| <b>Chapitre I. Introduction</b>                                                                                                                                                                         | 11 |
| <b>Chapitre II. Jurisprudence</b>                                                                                                                                                                       | 13 |
| <b>Section 1. Vente</b>                                                                                                                                                                                 | 13 |
| 1. Vente. Garantie des vices cachés. Devoir de conseil. Partage de la responsabilité entre le notaire et le vendeur                                                                                     | 13 |
| 2. Vente. Servitude <i>non aedificandi</i> . Annulation du contrat. Devoir de conseil. Partage inégal de la responsabilité du notaire (trois quarts) et du vendeur (un quart)                           | 14 |
| 3. Vente. Contrôle de l'installation électrique. Dommage entièrement réalisé lors de la signature du compromis. Faute de l'agent immobilier. Faute du notaire sans relation causale avec le dommage     | 14 |
| 4. Vente. Infraction urbanistique. Obligation d'information du notaire. Examen du permis. Condamnation <i>in solidum</i> du notaire et du vendeur                                                       | 15 |
| 5. Vente. Infraction urbanistique. Non-vérification des plans par le notaire. Faute de celui-ci                                                                                                         | 15 |
| 6. Vente par lots. Habitat groupé. Annulation. Devoir de conseil. Clause informative de l'acte insuffisante. Faute du notaire                                                                           | 16 |
| <b>Section 2. Acte de base et copropriété</b>                                                                                                                                                           | 17 |
| 7. Acte de base suivi de ventes. Plan d'alignement assorti d'une obligation de cession gratuite partielle du bien, non mentionnée dans l'acte. Absence de faute du notaire. Opposabilité du plan à tous | 17 |
| 8. Acte de base et règlement de copropriété suivi d'une vente. Destination des lots. Devoir de conseil. Faute du notaire à l'égard du vendeur                                                           | 17 |
| 9. Copropriété. Vente d'un appartement. Absence de demande d'information récente au syndic par le notaire. Faute de celui-ci                                                                            | 18 |
| <b>Section 3. Voies d'exécution</b>                                                                                                                                                                     | 18 |
| 10. Vente immobilière sur saisie-exécution. Poursuite de la procédure sans désemparer. Absence de faute du notaire. Faute du saisi du chef de procédure téméraire et vexatoire                          | 18 |
| 11. Vente immobilière sur saisie-exécution. Refus de surenchère par le notaire. Absence de faute de celui-ci. Mise à la cause non fondée de la société notariale                                        | 18 |
| 12. Vente publique. Accident lors des visites. Notaire déclaré responsable de la faute du préposé chargé des visites                                                                                    | 19 |
| 13. Vente publique. Procès-verbal d'adjudication comprenant une erreur de raisonnement juridique. Absence de faux civil                                                                                 | 20 |
| <b>Section 4. Crédit hypothécaire</b>                                                                                                                                                                   | 20 |
| 14. Crédit hypothécaire. Bail à vie transcrit, non repris dans l'acte. Faute du notaire                                                                                                                 | 20 |
| 15. Crédit hypothécaire. Faute du conservateur lors d'une radiation partielle. Absence de faute du notaire                                                                                              | 21 |
| <b>Section 5. Régimes matrimoniaux</b>                                                                                                                                                                  | 22 |
| 16. Contrat de mariage. Devoir de conseil et d'information du notaire. Faute de celui-ci. Application de l'article 1382 du Code civil (responsabilité aquilienne)                                       | 22 |
| 17. Contrat de mariage. Erreur grammaticale d'accord féminin-masculin. Absence de faute du notaire                                                                                                      | 23 |
| <b>Section 6. Successions et testaments</b>                                                                                                                                                             | 23 |
| 18. Testament authentique. Témoin parent de la bénéficiaire du testament. Annulation. Absence de vérification du notaire. Faute de celui-ci                                                             | 23 |

|                                                                                                                                                                  |    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 19. Succession grevée de dettes fiscales non notifiées par le notaire chargé de la liquidation. Absence de faute de son associé chargé de la vente.....          | 24 |
| 20. Succession. Vente d'un immeuble. Destination des fonds. Pas de faute du notaire. Faute de l'avocat désigné en qualité d'administrateur de la succession..... | 24 |
| <b>Section 7. Versements aux clients</b> .....                                                                                                                   | 25 |
| 21. Décompte adressé par le notaire aux clients. Interception par des escrocs qui se font verser les fonds. Condamnation de l'assureur du notaire.....           | 25 |
| <b>Section 8. Sociétés</b> .....                                                                                                                                 | 26 |
| 22. Sociétés. Plan financier. Faute du notaire. Absence de lien causal. Preuve du conseil. Clause dite « de style ».....                                         | 26 |
| <b>Chapitre III. Doctrine</b> .....                                                                                                                              | 28 |