



**LOU NOTARI**  
MONTPELLIER

**XXVIX<sup>ème</sup> VEILLE JURIDIQUE**

Période du 1<sup>er</sup> novembre 2020 au 1<sup>er</sup> mars 2021

**Master II Droit Notarial**  
**Promotion 2020-2021**



# **PARTIE I : LA RESPONSABILITE CIVILE NOTARIALE**

## **A. Une recherche approfondie des circonstances**

### **➤ *Cour d'appel de Grenoble, 12 janvier 2021, n° 18/05165***

En l'espèce, par acte authentique du 29 novembre 2003, un notaire a consenti à Madame A un bail commercial de 9 années portant sur un local situé à l'intérieur de la mairie et destiné à l'exploitation d'un bar restaurant. La mairie a également consenti, suivant deux nouveaux actes authentiques, une licence d'exploitation de débit de boissons de 4ème catégorie ainsi qu'un bail précaire d'habitation portant sur un appartement situé dans les locaux de la mairie.

Or par une lettre recommandée du 9 mai 2012, le conseil de la commune a informé Madame A que le local qu'elle occupait, ne pouvant relever du régime des baux commerciaux, la convention d'occupation du domaine public prendrait fin le 30 novembre 2012.

Par *jugement du 17 février 2015*, le tribunal administratif de Grenoble saisi par la commune, a fait injonction à Madame A de libérer sous astreinte les locaux qu'elle exploite dans la mairie de la commune.

Par acte du 27 septembre 2016, Madame A a assigné en responsabilité l'étude notariée ayant reçu les différents actes authentiques en faisant valoir que le notaire avait manqué à son devoir d'information et de conseil en s'abstenant de procéder aux vérifications qui s'imposent en matière de bail commercial.

Par *jugement du 18 octobre 2018*, le tribunal a débouté Madame A de toutes ses demandes. Cette dernière décide d'interjeter appel.

Madame A soutient que le notaire aurait dû rechercher si le bien objet du contrat relevait du domaine public ou du domaine privé de la commune. Elle reproche au premier juge d'avoir rejeté sa demande de dommages intérêts alors que la faute du notaire lui a causé un préjudice direct et certain en donnant la possibilité à la commune de mettre fin à l'occupation des locaux sans indemnité d'éviction, mais également, en lui faisant perdre le bénéfice du local siège de son activité, et aussi de son logement. Elle fait valoir que les perspectives de développement et de pérennisation de son activité ont disparu ainsi que sa seule source de revenus et qu'il est anormal qu'elle doive supporter les frais d'un acte illégal.

Elle soutient encore que si la domanialité du bien avait été portée à sa connaissance, elle n'aurait jamais contracté.

Le notaire reconnaît n'avoir commis aucun manquement fautif et considère que l'inefficacité de l'acte n'entraîne pas nécessairement l'engagement de la responsabilité professionnelle. Il ne pouvait sans se déplacer sur les lieux, savoir que les locaux ne disposaient pas d'un accès direct et autonome à l'extérieur, raison pour laquelle le tribunal administratif a considéré qu'ils faisaient partie du domaine public. De plus, la commune n'a jamais informé le notaire de la nature des biens loués.

Il admet également que la jurisprudence retient la responsabilité des communes qui régularisent de telles conventions en laissant croire à leur cocontractant qu'ils sont occupants sous l'empire de la législation sur les baux commerciaux.

***Le notaire est-il responsable pour ne pas avoir cherché et informé son client de l'impossibilité d'effectuer un bail commercial sur un local relevant du domaine public ?***

La cour d'appel de Grenoble retient qu'il entrait dans les obligations du notaire, tenu d'assurer la validité et l'efficacité de son acte, de vérifier préalablement le statut du local et de rechercher s'il dépendait du domaine privé ou du domaine public afin d'attirer dans cette dernière hypothèse l'attention des parties sur la nullité d'un bail commercial.

Tenu en tant que professionnel à un devoir d'information et de conseil, le notaire ne saurait se dégager de sa responsabilité en observant que la commune ne l'a pas informé de la nature des biens loués.

Ainsi, le préjudice consiste d'une part en la perte de chance de Madame A de ne pas s'engager si elle avait été informée du statut du local donné à bail et résulte d'autre part du préjudice moral causé par la brutalité de la rupture.

En revanche, cette dernière n'est pas fondée à invoquer un préjudice économique lié à la perte de son outil de travail, puisque dans l'hypothèse d'un bail commercial, le bailleur conservait la possibilité de ne pas le renouveler.

La responsabilité du notaire est ainsi engagée, mais il n'est condamné qu'à payer des dommages intérêts à hauteur de 10.000 euros.

## **B. Une recherche dépassant les simples affirmations des parties**

### **➤ *Cour d'appel de Paris, 16 décembre 2020, n° 18/05403***

Par acte notarié reçu le 4 septembre 2015 par Maître G C (le notaire), les consorts Y ont consenti à des acquéreurs une promesse unilatérale de vente. Le notaire a informé les acquéreurs que le bien immobilier contenait une seule cave et, par la suite, celui-ci a obtenu l'accord des vendeurs pour notifier aux bénéficiaires une nouvelle faculté de rétractation pour défaut d'information dans la promesse de vente mentionnant à tort deux caves au lieu d'une seule. Les bénéficiaires de la promesse se sont finalement rétractés dans le nouveau délai, en sorte que la vente ne s'est pas réalisée.

Les consorts Y ont assigné le notaire devant le tribunal de grande instance de Meaux aux fins de voir engager sa responsabilité civile professionnelle.

Par *jugement du 22 février 2018*, le tribunal de grande instance de Meaux a jugé que le notaire a commis une faute de négligence susceptible d'engager sa responsabilité en ne vérifiant pas le nombre de caves et donc la consistance du bien alors que des informations discordantes étaient en sa possession. De plus, selon les juges, cette faute est à l'origine d'une perte de chance des vendeurs de percevoir l'indemnité d'immobilisation stipulée à la promesse de vente.

Par la suite, le notaire a interjeté appel de cette décision en arguant le fait qu'il n'a jamais été informé par les vendeurs d'une difficulté relative aux caves alors que ceux-ci ne pouvaient ignorer l'existence d'une seule cave.

Ainsi, selon l'appelant, la mention d'une cave dans les diagnostics n'était pas de nature à engager sa responsabilité, dès lors que les vendeurs lui ont postérieurement assuré, lors d'un rendez-vous de signature de la vente, qu'il y avait bien deux caves. De plus, le notaire conteste le lien de causalité avec la perte de chance de percevoir l'indemnité d'immobilisation au moyen que les époux Y ont donné leur accord pour que soit notifié un nouveau délai de rétractation aux bénéficiaires, si bien qu'ils ne peuvent reprocher au notaire d'avoir purgé ce nouveau délai. Le notaire réfute également le préjudice invoqué par les vendeurs dès lors que si une seule cave avait figuré dans la promesse de vente, les acquéreurs n'auraient sûrement pas refusé d'acheter le bien.

*Se pose la question de savoir si le notaire est tenu de vérifier la consistance du bien lorsque des éléments vont à l'encontre des allégations des vendeurs.*

Le 16 décembre 2020, la cour d'appel de Paris confirme le jugement et condamne le notaire. En effet, les juges considèrent qu'en l'état des contradictions quant au nombre de caves, en n'opérant pas les vérifications nécessaires sur la consistance du bien objet de la promesse de vente, le notaire avait commis une faute de nature à engager sa responsabilité.

Ainsi, le défaut d'information suffisante des promettants quant à la consistance du bien et leurs prétendues allégations selon lesquels le bien comprenait deux caves, sont impropres à exonérer de sa responsabilité le notaire tenu de s'assurer de la consistance du bien vendu à plus forte raison en cas de contradiction des documents soumis à son examen.

De plus, la circonstance que le notaire n'ait pas à se rendre sur place est inopérante, ces démarches n'étant pas nécessaires à l'accomplissement de cette obligation.

### **A RETENIR**

Le notaire a l'obligation de s'assurer de la validité et de l'efficacité de l'acte qu'il rédige, de contrôler les déclarations des parties, de procéder à des recherches sur la situation du bien et les droits des vendeurs, plus particulièrement de vérifier les origines de propriété de l'immeuble vendu, et commet une faute en négligeant de procéder à ces vérifications.