

**BACAGe**

ISSN : 3036-7824

Éditeur : UGA Éditions

06 | 2026

---

# Servitude non révélée à la formation de l'avant-contrat et responsabilité du rédacteur d'acte

Frédérique Cohet

---

 <https://publications-prairial.fr/bacage/index.php?id=1472>

DOI : 10.35562/bacage.1472

## Référence électronique

Frédérique Cohet, « Servitude non révélée à la formation de l'avant-contrat et responsabilité du rédacteur d'acte », *BACAGe* [En ligne], 06 | 2026, mis en ligne le 15 juin 2026, consulté le 15 juin 2026. URL : <https://publications-prairial.fr/bacage/index.php?id=1472>

## Droits d'auteur

CC BY-SA 4.0



# Servitude non révélée à la formation de l'avant-contrat et responsabilité du rédacteur d'acte

Frédérique Cohet

DOI : 10.35562/bacage.1472

Droits d'auteur

CC BY-SA 4.0

## DÉCISION DE JUSTICE

---

CA Grenoble, ch. civile section A – N° 24/01285 – 23 septembre 2025

## TEXTE

---

- 1 Le notaire rédacteur d'acte est soumis à un régime de responsabilité dont les contours ont été entièrement façonnés par la jurisprudence. Dès 1989, la Cour de cassation est venue préciser que le notaire instrumentaire est tenu de prendre toutes dispositions utiles pour assurer la régularité mais également l'efficacité de l'acte qu'il reçoit<sup>1</sup>, faute de quoi il engage sa responsabilité délictuelle<sup>2</sup>. Il ne peut se contenter de rédiger un acte techniquement valide. Il doit s'assurer que cet acte est adapté au but poursuivi par les parties et cela, dès l'avant-contrat et doit rapporter la preuve de l'accomplissement des diligences utiles au respect de ces obligations<sup>3</sup>. Il est cependant d'usage de distinguer entre l'avant-contrat et le contrat définitif de vente en matière immobilière. Les vérifications complètes relatives au bien vendu (urbanisme, charges hypothécaires, servitudes...) ne sont généralement pas réalisées avant la signature de l'avant-contrat de vente. La raison en est que ce contrat vise à fixer rapidement le consentement des parties, sans attendre, notamment, l'obtention des autorisations et documents administratifs utiles à la réalisation du projet des parties. Aussi les notaires ont-ils pour habitude, et obligation, d'ériger en condition suspensive la production de diverses pièces ou autorisations. Pour autant, le notaire ne saurait s'abstenir

de toutes investigations avant la conclusion d'un contrat de promesse, spécialement lorsqu'il existe une publicité légale ou d'autres moyens d'accès à une information dont la nature ou la portée conditionne la validité ou l'efficacité de l'acte qu'il reçoit. Dans le cadre de son devoir de conseil et d'efficacité il doit accomplir diverses diligences dont le contenu varie suivant les circonstances propres à l'opération envisagée. La décision rapportée en offre une illustration fort intéressante révélatrice de l'étendue des devoirs du notaire.

- 2 Des héritiers procèdent au découpage d'une unité foncière en deux lots. L'un d'eux fait l'objet d'une promesse unilatérale de vente consentie à un couple, par acte notarié en date du 10 février 2021. Diverses conditions suspensives y sont stipulées dont celle d'absence de révélation d'une servitude. Or, avant la signature de cet avant-contrat, les bénéficiaires avaient clairement indiqué à leur propre notaire qu'ils tenaient à ce qu'aucune servitude de passage ne grève le terrain objet de la promesse à venir. Cette condition, considérée par eux comme *sine qua non*, avait été portée à la connaissance du notaire des vendeurs, rédacteur de la promesse unilatérale. Aussi l'avant-contrat de vente contenait-il la mention, sous l'intitulé « servitude », selon laquelle la promesse était soumise à la condition suspensive « que les documents d'urbanisme et hypothécaires à obtenir, ainsi que le titre de propriété du promettant, ne révèlent pas l'existence de servitudes conventionnelles ou légales à l'exception de celles qui auraient pu être déclarées au présent acte, de nature à mettre en cause à plus ou moins long terme, même partiellement, le droit de propriété ou la destination que le bénéficiaire envisage de donner à l'immeuble, à savoir la construction d'une maison à usage d'habitation ». Cependant au sein de ce même acte, une clause intitulée « Plans » renvoyait à des plans situés en annexe, parmi lesquels un « plan de bornage du lot n° 1 », objet de la promesse, faisait figurer, le long du côté sud-est de la parcelle, une « servitude de passage » d'une largeur de 4 mètres.
- 3 Postérieurement à la conclusion de l'avant-contrat de vente, les bénéficiaires se sont heurtés à l'attitude du voisin qui s'est prévalu d'un droit de passage sur la parcelle objet de la promesse de vente en invoquant et communiquant deux actes de ventes publiés en 1929 et 1953. Suite à différents échanges destinés à obtenir l'assurance de

l'absence de toute servitude, le notaire des vendeurs leur adresse un projet de vente contenant une clause aux termes de laquelle, étant informés de divers actes et de la position du voisin, « ils feraient leur affaire personnelle d'une éventuelle action engagée par ce dernier afin de faire établir l'existence de la servitude litigieuse sans recours contre les vendeurs ». C'est alors qu'ils ont assigné devant le tribunal judiciaire de Valence leurs vendeurs et le notaire rédacteur de la promesse de vente en annulation de la promesse, restitution de leur dépôt de garantie et réparation de leurs préjudices. En défense, les promettants sollicitent le paiement de l'indemnité d'immobilisation à leur profit ainsi que la réparation de leur préjudice résultant de l'absence de levée de l'option offerte aux bénéficiaires.

- 4 Aucune faute n'ayant été établie à l'encontre des vendeurs comme aucune violation des conditions de formation de l'avant-contrat, les premiers juges ont tout naturellement écarté la demande des bénéficiaires de la promesse tendant à son annulation ainsi qu'à la condamnation des promettants à la réparation des préjudices invoqués. La solution est pleinement justifiée, comme le relèvera la cour d'appel. La promesse était en effet non pas nulle mais caduque, faute de réalisation de la condition suspensive de non révélation de servitude.
- 5 Par contre, le tribunal accueillera la demande de réparation des préjudices subis par les bénéficiaires de la promesse en lien avec la faute du notaire instrumentaire, caractérisée par la rédaction de la promesse, les démarches intermédiaires accomplies ainsi que par la tentative de faire insérer dans l'acte de vente une clause faisant supporter aux bénéficiaires tous les risques liés à la servitude revendiquée par le voisin.
- 6 Sans surprise également, les premiers juges écarteront les demandes des promettants. En effet, non seulement l'indemnité d'éviction ne pouvait leur être remise en raison de la caducité de l'avant-contrat sans faute des bénéficiaires, mais ils ne pouvaient davantage prétendre à la condamnation de ces derniers à réparer un préjudice quelconque en raison de la seule absence de levée de l'option. On rappellera ici que la levée de l'option n'est qu'une faculté pour le bénéficiaire d'une promesse unilatérale de vente. Aussi l'absence de levée de l'option ne saurait-elle constituer une faute pour le

bénéficiaire. Ce dernier dispose en effet, par la nature même de ce contrat, de toute liberté de s'engager ou de ne pas s'engager dans la vente<sup>4</sup>. Le vendeur est cependant en droit de conserver l'indemnité d'immobilisation lorsque toutes les conditions suspensives sont réalisées et que le bénéficiaire ne lève pas l'option, cette indemnité représentant le prix de l'immobilisation de son bien. Cependant, au cas particulier, la condition suspensive de non révélation de servitudes avait défailli.

- 7 Suite à l'appel formé par le notaire déclaré les magistrats du second degré confirmeront le bien-fondé de sa mise en cause es qualité de rédacteur de la promesse de vente. Reproche lui est fait de n'avoir pas, tant dans le libellé de cet acte que dans les démarches préparatoires réalisées, assuré son efficacité dans le respect des intérêts des bénéficiaires de la promesse qui avaient porté à sa connaissance l'importance qu'ils attachaient à l'absence d'une servitude de passage. Or le notaire doit assurer, outre la validité de l'acte qu'il reçoit, son efficacité et pour ce faire, s'informer sur les attentes des parties afin d'adapter l'acte qu'il reçoit au but recherché. Sans égard pour l'intention des parties il ne peut assurer l'efficacité de l'acte à leurs objectifs. Mais dès lors qu'il a connaissance du but que les parties souhaitent atteindre, il doit adapter l'acte qu'il reçoit afin qu'il permette l'accomplissement du but recherché. Il ne suffit pas en effet de découvrir l'intention des parties. Il faut aussi et surtout faire en sorte que la forme juridique adoptée permette l'accomplissement du but recherché<sup>5</sup>. Il doit traduire fidèlement dans l'acte qu'il rédige l'intention des parties. Aussi, le notaire qui n'avertit pas les acquéreurs de l'incertitude affectant le régime fiscal applicable à une opération immobilière manque-t-il à son devoir de conseil<sup>6</sup>.
- 8 Au cas présent, le notaire ne pouvait ignorer que les bénéficiaires tenaient à ne pas avoir à supporter de servitude de passage sur le terrain objet de la promesse. Cette connaissance était attestée par le libellé du premier projet de promesse de vente dans lequel il avait été fait mention d'un plan de bornage de la parcelle vendue sur lequel était matérialisée une servitude de passage et précisé que « cette servitude n'a pas lieu d'être, le propriétaire voisin n'ayant pas de droit de passage sur la parcelle présentement vendue, accédant à ses parcelles par une autre voie ». Ladite mention fut supprimée dans la

version signée par les parties en raison, selon le rédacteur de l'acte, de vérifications par lui réalisées, mais non attestées, qui lui auraient permis de considérer que l'existence de cette servitude n'était pas avérée. Si la suppression fut heureuse, en ce qu'il ne fait aucun doute qu'en affirmant que le voisin ne pouvait se prévaloir d'une servitude de passage en raison du fait que son fonds était desservi par un autre accès constituait une contre vérité juridique, il n'en reste pas moins que le notaire a bien manqué à son obligation de conseil et de vérification préalable à la rédaction de l'acte notarié, comme le relève les seconds magistrats. En se contentant de lever un état hypothécaire avant la signature de l'acte tout en vérifiant les titres de propriété des promettants, le notaire n'a pas accompli toutes les démarches utiles afin d'assurer aux bénéficiaires l'absence de la servitude révélée. Il aurait dû poursuivre ses investigations en interrogeant le cabinet de géomètres qui avait établi le plan annexé à la promesse de vente au sujet du tracé d'une servitude, afin d'en connaître l'origine et en vérifier la réalité. L'information partielle dont les bénéficiaires avaient été les destinataires s'agissant de la présence éventuelle de cette servitude de passage ne pouvait leur être opposée, d'autant que, comme le note la cour d'appel, il s'agissait de simples particuliers non avertis. Cette précision n'est toutefois pas déterminante dans la mesure où il est admis que la compétence comme la qualité de l'acquéreur n'exonèrent pas le notaire de ses obligations à son égard<sup>7</sup>. La présence d'éléments suspicieux impose au notaire de réaliser des investigations supplémentaires<sup>8</sup>.

- 9 En l'espèce, faute pour le notaire d'avoir entrepris ces démarches dès l'avant contrat, il a fait perdre aux bénéficiaires la chance de ne pas signer la promesse de vente sans certitude quant à la présence d'une servitude de passage, ni d'engager les frais engendrés par cette signature (frais d'étude de sol et honoraires de maîtrise d'œuvre engagés en vain). Les juges du fait estiment que sa faute a contribué à la perte de chance des bénéficiaires, de ne pas signer la promesse et engager les frais subséquents, à hauteur de 80 %. Ils écartent la demande de réparation de leur préjudice morale, celui n'étant ni caractérisé ni justifié.
- 10 Le notaire ne doit pas oublier qu'il est l'architecte juridique de l'opération juridique dont il est l'instrument. Contrairement à ce qui est traditionnellement admis, il ne peut se contenter d'insérer les

conditions suspensives dont la non réalisation serait de nature à empêcher la réalisation de l'opération suivant le souhait des parties. Il doit, dès l'avant-contrat de vente attirer l'attention des parties sur le fait que leur projet, sur la teneur duquel il doit s'informer, ne pourra se réaliser suivant leurs attentes et, dans le doute, vérifier sans attendre la conclusion de l'avant-contrat la réalité de la situation juridique<sup>9</sup>.

- 11 L'arrêt de la cour d'appel de Grenoble du 23 septembre 2025 est révélateur de l'évolution jurisprudentielle en matière de responsabilité notariale. Si la jurisprudence a d'abord construit une distinction fondamentale entre les obligations du notaire au stade de l'avant-contrat et celles exigibles lors de l'acte authentique définitif, cette différenciation n'est plus aussi marquée. La promesse de vente reste essentiellement un moyen d'arrêter la volonté des parties sur les principaux éléments du contrat préparé, sans attendre la réunion de toutes les informations ou conditions nécessaires à la perfection de la vente<sup>10</sup>. Mais dès lors qu'il est établi que le notaire a connaissance de l'intention des parties et qu'un doute sur l'efficacité de l'acte en regard de cette intention lui apparaît, il lui incombe de pousser plus avant ses vérifications. La condition suspensive ne peut pas être une modalité systématique permettant de conclure un avant-contrat de vente en repoussant la date à laquelle seront accomplies les vérifications qui s'imposent à la validité comme à l'efficacité de la vente. Une obligation d'alerte dès l'avant-contrat s'impose au notaire dès lors qu'il dispose d'éléments lui permettant de suspecter l'échec de la vente préparée suivant le vœu des parties<sup>11</sup>. Il n'en va différemment que lorsque l'échec de l'opération est dû à la seule défaillance des vendeurs qui auront dissimulé une information au notaire comme à leur cocontractant<sup>12</sup>.
- 12 Cette mise en cause de la responsabilité du notaire au titre de l'insuffisance ou de l'absence de conseil assurant l'efficacité de l'acte, tel qu'envisagé par les parties, est certainement des plus sévère car si l'efficacité suppose la compétence elle implique également un sens de l'anticipation, nécessairement circonstancié<sup>13</sup>.

## NOTES

---

- 1 Cass. civ. 1<sup>re</sup>, 17 février 1989, n° 86-18559.
- 2 Cass. civ. 1<sup>re</sup>, 12 avril 2005, n° 03-14482.
- 3 Cass. civ. 1<sup>re</sup>, 15 juin 1991, n° 96-20338 ; 2 octobre 2007, n° 06-17281.
- 4 Cass. civ. 3<sup>e</sup>, 11 mai 2006, n° 05-12629 ; 17 juin 2017, n° 15-26419 ; 26 mars 2026, n° 24-13838.
- 5 Cass. civ. 1<sup>re</sup>, 9 juin 1969 : D. 1969, p. 494.
- 6 Cass. civ. 1<sup>re</sup>, 26 janvier 2012, n°s 10-25741, 10-26560 et 11-14663.
- 7 Solution constante depuis : Cass. civ. 1<sup>re</sup>, 28 novembre 1995, n° 93-15659.
- 8 En ce sens : Cass. civ. 3<sup>e</sup>, 8 juin 2023, n° 22-12302 : « Le conseil en gestion de patrimoine, qui doit recueillir auprès de la personne qu'il conseille l'ensemble des éléments lui permettant d'assurer l'adéquation du projet à sa situation, doit informer son client des conditions de succès de l'opération projetée, en particulier quant à la condition de résider fiscalement en métropole pendant toute la durée du dispositif, et des risques qui découlent du défaut de réalisation de ces conditions. »
- 9 On peut rapprocher la présente décision d'un arrêt de la première chambre civile de la Cour de cassation de 2022. Dans l'affaire à l'origine de cet arrêt, les acquéreurs s'étaient engagés à acheter un immeuble en vue d'y établir leur résidence principale et d'y aménager des gîtes. Leur projet avait été clairement présenté dès l'avant-contrat de vente. Or le rédacteur d'acte n'avait pas vérifié la faisabilité de leur projet ni inséré de condition suspensive d'obtention des autorisations administratives requises. La Cour de cassation a jugé que le notaire auquel les acquéreurs avaient exposé leur projet aurait dû en vérifier la faisabilité dès l'avant-contrat de vente : Cass. civ. 1<sup>re</sup>, 15 juin 2022, n° 21-12345.
- 10 Voir Cass. civ. 1<sup>re</sup>, 26 novembre 2014, n° 13-27965.
- 11 Ainsi jugé à propos d'un risque de non autorisation de construire : Cass. civ. 1<sup>re</sup>, 20 mars 2014, n° 13-14121.
- 12 Cass. civ. 1<sup>re</sup>, 26 novembre 2014, n° 13-27965.
- 13 Voir, pour une référence nécessaire aux projets de ses clients : Cass. civ. 1<sup>re</sup>, 15 juin 2022 : n° 21-12.345 ; 27 septembre 2023, n° 22-18372.

## RÉSUMÉ

---

### Français

En ne vérifiant pas la réalité de l'existence d'une servitude de passage avant la promesse de vente alors qu'il savait que ce point était important pour les bénéficiaires de la promesse, le notaire commet une faute à l'origine de la perte de la chance par ces derniers de ne pas signer la promesse de vente ni d'engager des frais en conséquence.

## INDEX

---

### Mots-clés

promesse unilatérale de vente, devoir de conseil du notaire, responsabilité professionnelle

### Rubriques

Responsabilité civile

## AUTEUR

---

### Frédérique Cohet

Professeur des Universités, Univ. Grenoble Alpes, CRJ, 38000 Grenoble, France

frederique.cohet[at]univ-grenoble-alpes.fr

IDREF : <https://www.idref.fr/05653714X>

HAL : <https://cv.archives-ouvertes.fr/frederique-cohet>

ISNI : <http://www.isni.org/0000000050192400>

BNF : <https://data.bnf.fr/fr/13742271>