

## **Notaires : votre devoir de conseil est bien heureusement limité !**

**Florian Tasset**

Étudiant, Université Jean Moulin Lyon 3, M2 Droit notarial interne

Engager la responsabilité du notaire devient monnaie courante lorsqu'une vente immobilière ne se conclut pas. Toutefois, la responsabilité du notaire est limitée et ne peut pas être engagée à tous les coups.

En l'espèce, deux parties ont conclu une vente immobilière devant notaire moyennant un prix de 175 000 euros en insérant une condition suspensive d'obtention d'une servitude de passage. Toutefois, la servitude n'ayant pas été reconnue par les copropriétaires, la vente ne s'est pas faite. Finalement, cinq ans plus tard, le vendeur a cédé son bien à un autre acquéreur moyennant un prix de 115 000 euros. Ainsi, afin de se voir indemniser à hauteur de la moins-value effectuée à savoir 60 000 euros, le vendeur a assigné le notaire en responsabilité civile professionnelle pour avoir participé à l'échec de la première vente.

Dans un jugement du 5 juillet 2017, le tribunal de grande instance de Saint-Étienne a débouté le demandeur et a refusé d'engager la responsabilité du notaire. Un appel a finalement été interjeté par le vendeur devant la cour d'appel de Lyon car il appartenait au notaire, une fois le compromis signé, de faire régulariser la servitude par acte authentique puisque les copropriétaires avaient déjà donné leur accord à la création de cette servitude et qu'il convenait juste de passer cet accord par écrit. Subséquemment, l'appelant invoque un manquement au devoir de conseil du notaire en ne l'informant pas qu'il ne se chargeait pas de faire signer l'acte de servitude ou en ne l'invitant pas à ne pas s'engager par la signature d'un compromis sans avoir obtenu l'accord écrit des copropriétaires. L'étude notariale défenderesse invoque pour sa part devant la cour d'appel que l'appelant ne démontre pas que l'étude ait été chargée d'élaborer l'accord entre les parties à l'acte de constitution de servitude à venir, ni qu'elle ait accepté un tel mandat.

Dans un arrêt rendu le 12 février 2019, la cour d'appel de Lyon a confirmé le jugement de première instance et a débouté l'appelant de ses prétentions aux motifs que celui-ci ne produit aucune pièce démontrant que les copropriétaires étaient disposés à signer l'acte de servitude et que même, au contraire, ils faisaient obstacle à cette servitude. Dès lors, la non-réalisation de la condition suspensive n'était pas imputable à une faute du notaire. De plus, lorsque la condition suspensive a été rédigée en des termes très clairs quant aux conséquences de sa non-réalisation, alors le notaire n'a pas de conseil particulier à dispenser aux parties si aucun risque juridique n'est encouru. Le manquement au devoir de conseil du notaire ne peut donc pas être retenu.

Finalement, cet arrêt s'inscrit ainsi dans une lignée jurisprudentielle qui vise à ne pas engager la responsabilité du notaire pour le moindre échec d'une vente mais seulement en cas de manquement manifeste.

Arrêt commenté :

CA Lyon, 1<sup>re</sup> chambre civile B, 12 février 2019, n° 17/05941