

LA RESPONSABILITE CIVILE DU NOTAIRE AU REGARD DE SON DEVOIR DE CONSEIL

Travail réalisé par
Clément De Mullier

Promoteur(s)
Pierre VAN DEN EYNDE

Année académique 2017-2018
Master en notariat

Plagiat et erreur méthodologique grave

Le plagiat entraîne l'application des articles 87 à 90 du règlement général des études et des examens de l'UCL.

Il y a lieu d'entendre par « plagiat », l'utilisation des idées et énonciations d'un tiers, fussent-elles paraphrasées et quelle qu'en soit l'ampleur, sans que leur source ne soit mentionnée explicitement et distinctement à l'endroit exact de l'utilisation.

La reproduction littérale du passage d'une oeuvre, même non soumise à droit d'auteur, requiert que l'extrait soit placé entre guillemets et que la citation soit immédiatement suivie de la référence exacte à la source consultée.*.

En outre, la reproduction littérale de passages d'une oeuvre sans les placer entre guillemets, quand bien même l'auteur et la source de cette oeuvre seraient mentionnés, constitue une erreur méthodologique grave pouvant entraîner l'échec.

* A ce sujet, voy. notamment <http://www.uclouvain.be/plagiat>.

Remerciements :

Je tiens à remercier tous ceux qui ont participé de près ou de loin à l'élaboration de la présente consultation et qui m'ont aidé à avancer dans mes recherches.

Je remercie tout particulièrement Maîtres Yves GODIN et Ariane DENIS, Notaires associés à Liège, pour la mise à disposition des sources de l'Etude et les nombreux conseils reçus jusqu'à présent dans le cadre de ma vie professionnelle, ainsi que les renseignements avisés tout au long de l'élaboration de ce travail.

Je remercie également Maître Pierre VAN DEN EYNDE, mon promoteur, pour sa guidance, ses conseils ainsi que son écoute.

Je tiens également à remercier ma famille, mon entourage et particulièrement ma compagne de m'avoir encouragé à entamer ce master complémentaire et soutenu tout au long de mon cursus universitaire.

TABLES DES MATIERES:

INTRODUCTION

LA RESPONSABILITE CIVILE DU NOTAIRE

Section 1: Responsabilité contractuelle ou aquilienne?

- a. Intérêt de la distinction
- b. Opinion divergente au regard de la jurisprudence et de la doctrine
- c. Proposition de solution

Section 2: Mise en cause de la responsabilité civile du notaire sur base de son devoir de conseil

- a. Charge de la preuve du devoir de conseil
- b. Faute, dommage et lien causal: illustration
- c. Théorie de la perte d'une chance
- d. Le notaire et la responsabilité de ses collaborateurs

Section 3: Le notaire peut-il se prémunir contre un engagement de sa responsabilité?

- a. Exonération de la responsabilité du notaire : pas de clause générale et abstraite
- b. Quelques pistes de réflexion

CONCLUSION

BIBLIOGRAPHIE

INTRODUCTION

Au fil du temps, la responsabilité des notaires est de plus en plus souvent mise en cause. Il est vrai qu'il n'est plus rare de constater un client intenter une action en responsabilité contre son notaire pour un manquement à son devoir de conseil. Les mentalités ont changé, de même que le devoir de conseil qui s'étend de plus en plus suite à l'évolution de la jurisprudence¹ et à l'émergence de nombreuses législations imposant de nouvelles obligations au notaire dans des domaines où ce dernier n'est pas toujours expert.

Soucieux de ces changements, le notaire se doit de conseiller au mieux ses clients qui sont de plus en plus exigeants. Le notaire est souvent confronté à une remise en question de son devoir de conseil (que ce soit dans le cadre de sa fonction instrumentaire ou non). Certains notaires essayent dès lors, à juste titre, de se prémunir contre une action en responsabilité. A titre d'exemple, nous avons constaté il y a peu dans un courriel reçu d'un notaire, une clause de décharge de responsabilité stipulant ce qui suit : "*IMPORTANT – La présente information vous est donnée pour répondre à votre souhait d'urgence. Dès lors, les présents renseignements, donnés en toute bonne foi et sur base d'un examen rapide de votre demande, ne peuvent en aucun cas engager la responsabilité de l'Etude*". Cette clause est-elle valable? Nous tenterons de répondre à cette question au sein du présent travail en examinant la responsabilité civile du notaire, la mise en cause de cette dernière ainsi que les moyens permettant au notaire d'éviter ou à tout le moins de se prémunir au mieux contre une action en responsabilité.

LA RESPONSABILITE CIVILE DU NOTAIRE

Section 1: Responsabilité contractuelle ou aquilienne?

a. Intérêt de la distinction

S'interroger sur la nature de la responsabilité du notaire est inéluctable étant donné que les applications pour la pratique diffèrent selon qu'il s'agit d'une responsabilité contractuelle ou extracontractuelle.

¹ E. BOUTTIAU et J. DEMBLON, *Liber Amicorum*, Bruylant, Bruxelles, 1987, p. 194.

Le principal intérêt de la distinction est la durée de prescription. La prescription permet à un débiteur d'échapper à son obligation après l'écoulement d'un certain temps afin de préserver l'intérêt social². Ainsi l'action en responsabilité civile doit être mise en œuvre avant l'écoulement de ce délai.

Sous l'impulsion de la loi du 4 mai 1999³, il est dorénavant stipulé ce qui suit à l'article 2276 quinquies du Code civil: "les délais de prescriptions de droit commun sont applicables à la responsabilité professionnelle des notaires, à l'exception de la responsabilité professionnelle en raison de dispositions à cause de mort et d'institutions contractuelles pour laquelle le délai de prescription ne commence à courir qu'au jour du décès de l'intéressé ayant pris des dispositions à cause de mort et des institutions contractuelles"⁴. Il n'apparaît pas de nouveauté, excepté en ce qui concerne les dispositions à cause de mort et institutions contractuelles.

Le client souhaitant mettre en cause la responsabilité du notaire doit donc avoir égard pour le surplus au droit commun et particulièrement à l'article 2262 bis, §1^{er} du Code civil dont il ressort que l'action en responsabilité contractuelle est prescrite après dix ans et l'action en responsabilité extracontractuelle après cinq ans⁵. Le point de départ de l'écoulement du délai diffère également : dix ans à compter du fait fautif (à compter de l'acte reçu par le notaire) pour la responsabilité contractuelle et cinq ans à partir du jour qui suit celui où la personne lésée a eu connaissance du dommage et l'identité de son auteur, sans pouvoir excéder vingt ans⁶. Pour les dispositions à cause de mort et les institutions contractuelles, le délai de prescription est de cinq ans à partir du jour du décès de l'auteur des dispositions⁷.

Un autre intérêt de la distinction consiste dans la manière d'appréhender la faute du notaire et la réparation du dommage subi par le client. En cas de responsabilité contractuelle, l'étendue des droits et obligations de chacune des parties est explicitée dans la convention liant ces dernières. Le cas échéant, le juge n'aura que peu de pouvoir d'appréciation. Alors qu'en cas de responsabilité aquilienne, le pouvoir d'appréciation du juge sera plus conséquent et ce dernier

² J. GOEMAERE, « La prescription de l'action en responsabilité notariale », in *La loi de ventose rénovée*, 2^{ème} partie, Manuel de l'organisation du notariat, Larcier, Bruxelles, 2005, pp. 249 et s.

³ Article 47 de la loi du 4 mai 1999 modifiant la loi du 25 ventôse an XI contenant organisation du notariat, *M.B.*, 1^{er} octobre 1999. En doctrine, voy. J. GOEMAERE, *op. cit.*, p. 251.

⁴ Article 2276 du Code civil.

⁵ J. GOEMAERE, *op. cit.*, pp. 251 et s.

⁶ H. CASMAN, *Précis du Notariat*, Bruylant, Bruxelles, 2011, p. 265.

⁷ J. GOEMAERE, *op. cit.*, p. 254.

aura égard au critère du notaire, normalement prudent et diligent, placé dans les mêmes circonstances⁸.

b. Opinion divergente au regard de la jurisprudence et de la doctrine

Pour la doctrine majoritaire, le notaire engage sa responsabilité extracontractuelle lorsqu'il agit comme officier public, c'est-à-dire dans le cadre de sa fonction instrumentaire d'authentification des déclarations des parties⁹. Par contre, il s'agira d'une responsabilité contractuelle lorsque le notaire ne reçoit pas un acte (mission d'expertise, conseil juridique).

Cette thèse dualiste défendue par J. GOEMAERE se base sur deux arrêts rendus par la Cour de cassation¹⁰ eux-mêmes confirmés selon lui par un arrêt du 24 septembre 2009¹¹. Cependant, un arrêt de la Cour Constitutionnelle du 13 décembre 2012¹² a rejeté cette approche imposant un régime de prescription différent pour les actes authentiques et les actes sous seing privé. La Cour Constitutionnelle soulève que la nature juridique des relations que le notaire a avec son client est relativement semblable. La Cour poursuit en précisant que le devoir de conseil du notaire reste identique selon qu'il agit ou non dans le cadre de sa fonction instrumentaire. Enfin, la Cour affirme que rien ne permet d'exclure que : « (...) *hormis le cas où il est commis par voie de justice, la responsabilité du notaire à l'égard du client qui lui confie l'établissement d'un acte authentique soit de nature contractuelle (...)* »¹³. Nous pouvons toutefois regretter que la Cour Constitutionnelle ne motive pas ce dernier propos car un raisonnement a contrario pourrait également être tenu.

Peu de temps après l'arrêt de la Cour Constitutionnelle, un autre arrêt a été rendu par la Cour de cassation en matière de responsabilité notariale. Cette dernière ne va malheureusement pas clarifier la situation car son arrêt ne fait aucunement référence à celui de la Cour Constitutionnelle et ne permet pas de confirmer ou infirmer sa jurisprudence antérieure.

Hélène CASMAN, partisane de la thèse contractuelle, rejoint l'opinion de la Cour Constitutionnelle. A côté de ces deux thèses il en existe d'autres, comme par exemple celle développée par L. CORNELIS et A. RENIERS. Selon eux, le notaire peut engager sa responsabilité contractuelle mais aussi extracontractuelle dans le cadre de sa relation

⁸ H. CASMAN, *op. cit.*, p. 245.

⁹ *Ibid.*, p. 242.

¹⁰ Cass., 24 septembre 2004, *Rev.not.belge*, 2008, p. 214 ; Cass., 23 octobre 2008, *R.W.*, 2009-2010, p. 1349.

¹¹ Cass., 24 septembre 2009, *Pas.*, 2009, I, p. 1985.

¹² C. Const., 13 décembre 2012, *Rev.not.belge*, 2013, p. 51.

¹³ C. Const., 13 décembre 2012, Point B. 10.

contractuelle avec le client. La responsabilité va dépendre de la nature de la règle non respectée¹⁴. Ainsi, lorsqu'il s'agit de la méconnaissance d'une règle de conduite, la responsabilité sera extracontractuelle.

c. Proposition de solution

Dans un souci de prévisibilité nous préconisons une intervention du législateur afin de trancher cette controverse.

Nous optons davantage pour une responsabilité décennale immuable du notaire (nous attirons toutefois l'attention sur le fait que le client victime d'une faute extracontractuelle peut être le cas échéant mieux protégé avec une prolongation du délai possible jusque vingt ans). Ainsi, nous rejoignons les propos de H. CASMAN, soutenant que la responsabilité du notaire ne peut être exclusivement extracontractuelle lorsqu'il agit en tant qu'officier public¹⁵. La responsabilité contractuelle est en effet la règle pour l'exercice des professions libérales (médecins, avocats,...). Pourquoi instaurer une différence de traitement pour le notaire? P. JOISTEN rappelle que le notaire est titulaire d'une mission de service public et comme nous le savons, les citoyens doivent être égaux face à ce service. Il estime qu'envisager la responsabilité du notaire sous l'angle contractuel pourrait porter atteinte à ce principe d'égalité par le biais de certaines discriminations et soutient que le juge se doit d'apprécier la responsabilité du notaire agissant en tant qu'officier public, sur base du critère du notaire normalement prudent et diligent, de sorte que sa responsabilité ne peut être que de nature aquilienne¹⁶.

Bien que nous comprenons la crainte de P. JOISTEN, partisan de la thèse aquilienne, il nous semble que la différence de traitement en matière de prescription entre les actes authentiques et les actes sous seing privé est disproportionnée et ne se justifie pas. Une solution unique nous paraît plus opportune. Or, à ce jour, la doctrine et la jurisprudence optent pour une responsabilité contractuelle lorsque le notaire n'agit pas dans le cadre de sa fonction instrumentaire. L'arrêt de la Cour de cassation du 23 octobre 2008 confirme cette tendance¹⁷.

¹⁴ H. CASMAN, *op. cit.*, p. 247 ; A. RENIERS, *De burgerlijke notariale aansprakelijkheid herbekeken*, Fondation Ventôse, Bruges, die Keure, 2010, pp. 110 et s.

¹⁵ *Ibid.*, p. 243.

¹⁶ P. JOISTEN, « Un notariat sur mesure, mais au fond... Qui fait la mesure ? », *Rev.not.belge*, 2014, pp. 821 et s.

¹⁷ Cass., 23 octobre 2008, *R.W.*, 2009-2010, p. 1349. En doctrine, voy. H. CASMAN, *op. cit.*, p. 248.

H. CASMAN a d'autres arguments en faveur de la thèse contractuelle. Ainsi, elle soulève à juste titre selon nous, que les partisans de l'autre thèse comme J. GOEMAERE ne peuvent opter pour la responsabilité extracontractuelle sur base des arrêts rendus par la Cour de cassation¹⁸. En effet, dans les arrêts évoqués, la Cour ne se prononce pas sur la responsabilité du notaire mais sur les conditions d'application des articles 1382 et 1383 du Code civil¹⁹.

Elle insiste, par ailleurs, sur la confiance existant entre le notaire et son client et sur la liberté de ce dernier quant au choix du notaire (excepté en cas de désignation judiciaire). En effet, le client peut à tout moment changer de notaire et ce peu importe les motifs²⁰. Le notaire peut aussi de son côté refuser son ministère si par exemple il a la conviction que les parties mentent ou que l'acte sera contraire à la légalité. Un tel constat semble également pencher en faveur de la thèse contractuelle.

Notons toutefois que la responsabilité contractuelle du notaire ne peut être retenue lorsque ce dernier agit sur base d'une mission judiciaire comme en matière de liquidation partage (il est requis par le juge et non sur l'initiative des parties)²¹.

Il est également important de garder à l'esprit qu'opter pour la responsabilité contractuelle a pour conséquence que la responsabilité extracontractuelle du notaire pourra être mise en oeuvre uniquement en cas de survenance d'un dommage résultant d'un manquement général de prudence et causant un dommage autre que celui qui pourrait se produire lors d'une mauvaise exécution du contrat.

Section 2: Mise en cause de la responsabilité civile du notaire sur base de son devoir de conseil

a. Charge de la preuve du devoir de conseil²²

Auparavant, le devoir de conseil était présumé de sorte qu'il incombait au client de prouver le contraire, le fait négatif. Ce n'était évidemment pas chose aisée. Au fil du temps la jurisprudence a considéré que la survenance d'un dommage dans le chef du client permet de suspecter la faute du notaire ou en tout cas une mauvaise information de sa part. Suite à

¹⁸ Cass., 24 septembre 2004, *Rev.not.belge*, 2008, p. 214 et Cass., 24 septembre 2009, *Pas.*, 2009, I, p. 1985.

¹⁹ H. CASMAN, *op. cit.*, p. 247.

²⁰ *Ibid.*, pp. 243 et s. Article 9 §1^{er} de la loi de Ventôse.

²¹ H. CASMAN, *op. cit.*, p. 246.

²² E. BOUTTIAU et J. DEMBLON, *op. cit.*, p. 194 ; M. ARIMONT e.a., *Le notaire garant de la sécurité juridique*, Larcier, Bruxelles, 2016, pp. 26 et s.

l'évolution de la jurisprudence, l'approche traditionnelle considérant que la charge de la preuve du devoir de conseil incombe au demandeur, en définitive le client, ne peut plus être tenue pour vraie.

Actuellement, la faute du notaire peut être établie si le client arrive à prouver qu'il n'aurait pas signé l'acte s'il avait reçu des explications claires et détaillées au moment de la communication du projet. La situation s'est inversée car c'est le notaire qui doit apporter la preuve, démontrer qu'il s'est acquitté de son obligation d'information et de conseil imposée par l'article 9 de la loi organique du notariat. Ce qui précède a été confirmé par la Cour de cassation par rapport à la mise en cause de la responsabilité d'un avocat²³. Il ne fait pas de doute que ce raisonnement pourrait s'appliquer par analogie.

b. Faute, dommage et lien causal: illustration

Pour engager la responsabilité du notaire et obtenir réparation de son dommage, le client se doit d'être attentif au délai de prescription mais devra surtout prouver la faute du notaire, la survenance d'un dommage légitime et certain dans son chef ainsi que le lien causal existant entre la faute du notaire et le dommage subi²⁴. A titre d'exemple, deux notaires ont été déclarés responsables du dommage subi par l'héritière car ils n'avaient pas informé cette dernière du mécanisme permettant d'éviter la double taxation pour une succession ouverte en Belgique dont dépendait un bien immeuble localisé en France²⁵. Le dommage est généralement réparé par l'octroi de dommages et intérêts correspondant à la somme perdue suite au conseil inadéquat.

Le lien causal n'est pas toujours évident à établir de sorte que le client devra prouver que sans la faute du notaire, le dommage ne se serait pas produit tel qu'il s'est réellement passé²⁶. Le fait que le client doive payer une somme dont il ignorait l'existence ne peut suffire à établir le lien causal car cette somme ne résulte pas forcément du manquement d'information du notaire. Ainsi, le client souhaitant mettre en cause la responsabilité du notaire devra par conséquent prouver qu'il s'est engagé sur base de la mauvaise information reçue du notaire et

²³ Cass., 25 juin 2015, *R.G.A.R.*, 2015, p. 15219.

²⁴ H. CASMAN, *op. cit.*, p. 247.

²⁵ Civ.Bruxelles, 9 février 2007, *Rev.not.belge*, 2009, p. 166 ; En doctrine voy. H. CASMAN, *op. cit.*, p. 251.

²⁶ *Ibid.*, p. 254.

qu'il n'avait donc pas connaissance de toutes les applications de l'acte qu'il a signé, de sorte qu'avec une bonne information il ne se serait pas engagé²⁷.

A titre d'exemple, la Cour d'appel de Liège²⁸ refuse de reconnaître un lien de causalité dans une affaire mettant en cause un notaire pour défaut d'investigation poussée sur l'exemption fiscale d'une assurance décès. En l'espèce, le notaire va rédiger la déclaration de succession en reprenant dans l'actif successoral le capital d'une assurance décès. Quelques années après, l'héritière apprend que le capital de l'assurance aurait pu être exempté de droits de succession. La Cour va conclure que rien ne permet d'affirmer qu'en cas d'investigation plus conséquente du notaire, l'exemption fiscale aurait été accordée par l'administration fiscale et ce, d'autant plus que la position de cette dernière était très ferme à l'époque de l'arrêt.

c. Théorie de la perte d'une chance²⁹

Cette théorie a été reconnue par la Cour de cassation à plusieurs reprises et permet au client d'invoquer que la faute du notaire lui a fait perdre une chance d'éviter le dommage tel qu'il s'est réellement produit. Ainsi, le client peut obtenir une réparation sur base de la perte d'une chance d'obtenir un gain ou d'éviter un préjudice s'il ne parvient pas à démontrer que la faute du notaire a causé le dommage tel qu'il s'est passé. Pour ce faire, il devra démontrer que la perte d'une chance résulte d'une faute du notaire et que la chance perdue eut été réelle.

La réparation que le client peut obtenir consiste en la réparation de ce dommage spécifique et non en une réparation intégrale du dommage tel qu'il est survenu.

d. Le notaire et la responsabilité de ses collaborateurs

Le notaire est responsable de ses collaborateurs au sens de l'article 1384 du Code civil. Le client souhaitant mettre en cause la responsabilité du notaire sur base d'un fait commis par son collaborateur devra prouver la qualité de commettant du notaire et la qualité de préposé du collaborateur. Le lien de subordination sera établi lorsque le collaborateur agit sous les ordres du notaire dans le cadre d'un contrat de travail, peu importe que le notaire exerce ou non un contrôle effectif vis-à-vis de son employé. Ainsi, R. DE VALKENEER expose que les notaires sont responsables des : « *actes dans lesquels les clerks ont agi comme représentants ou comme auxiliaires ordinaires de leur patron* »³⁰. Une vigilance accrue du notaire vis-à-vis

²⁷ *Ibid.*

²⁸ Liège, 18 décembre 2008, *Rev.not.belge.*, 2009, p. 763

²⁹ H. CASMAN, *op. cit.*, pp. 260 et s.

³⁰ R. DE VALKENEER, *Précis du Notariat*, Bruylant, Bruxelles, 2002, p. 189.

des clerks est par conséquent nécessaire³¹. Le notaire engageant un collaborateur indépendant ne sera pas responsable de ce dernier sur base de l'article 1384 du Code civil mais la responsabilité du notaire ainsi que celle de son collaborateur pourra toutefois être engagée.

Le notaire commettant n'est toutefois pas responsable de tous les actes de ses employés. Il pourra échapper à sa responsabilité lorsque le clerk qui n'a pas agi comme représentant ou auxiliaire ordinaire, s'est fait remettre des fonds en-dehors de l'étude ou encore lorsqu'il exerce une activité illicite sans en informer le notaire ou sans autorisation de ce dernier³². L'article 18 de la loi du 3 juillet 1978 relative aux contrats de travail stipule de son côté que le travailleur ne répond que de son dol, sa faute lourde ou de sa faute légère habituelle.

Section 3: Le notaire peut-il se prémunir contre un engagement de sa responsabilité?

a. Exonération de la responsabilité du notaire : pas de clause générale et abstraite

La validité des clauses d'exonération de responsabilité a été admise en doctrine par de nombreux auteurs pour autant que l'exonération ne porte pas sur le dol, une faute grave ou qu'elle soit contraire à l'ordre public³³.

Il est important à ce stade de rappeler que la responsabilité du notaire découlant de son statut professionnel est d'ordre public³⁴. Ce dernier ne peut donc insérer dans les actes qu'il reçoit une clause générale et abstraite l'exonérant de sa responsabilité. Le notaire ne peut donc heureusement pas se décharger de manière générale de sa responsabilité par rapport à son devoir d'information et de conseil³⁵. Il ne peut par conséquent demander à son client de renoncer à recevoir les conseils auxquels il a droit ou renoncer à invoquer sa responsabilité professionnelle ultérieurement³⁶. Dans la même perspective il est également considéré que le notaire ne peut demander à son client de confirmer qu'il a dûment rempli son devoir d'information et de conseil car ce dernier n'a pas la science personnelle pour attester que le notaire a correctement exécuté ses obligations³⁷.

³¹ *Ibid.*

³² *Ibid.*

³³ M. ARIMONT e.a., *op. cit.*, p. 30.

³⁴ R. DE VALKENEER, *op. cit.*, p. 271.

³⁵ M. ARIMONT e.a., *op. cit.*, p. 33.

³⁶ *Ibid.*, p. 34.

³⁷ *Ibid.*, p. 34.

Il est toutefois admis qu'il puisse se décharger d'une clause conforme à la loi que les parties souhaitent insérer dans l'acte malgré ses explications et pour laquelle il est réticent étant donné les conséquences désastreuses qui pourraient, le cas échéant, en découler. En outre, le notaire peut refuser de prêter son ministère³⁸.

b. Quelques pistes de réflexion

Comme nous venons de le souligner, le notaire ne peut s'exonérer directement de sa responsabilité dans l'acte ni hors de l'acte. Il est toutefois opportun que le notaire puisse se prémunir contre un client de mauvaise foi engageant la responsabilité du notaire car tout ne s'est pas déroulé comme il l'espérait. Le notaire est parfois à tort désigné comme le coupable.

Face à un tel constat, le notaire normalement prudent et diligent se doit selon nous de consigner les informations données dans le dossier. Ces notes permettront de se rappeler des circonstances du dossier en cas de différend des années plus tard avec le client et de prouver le cas échéant, que ce problème est conforme aux avertissements donnés.

La preuve écrite est essentielle de sorte que certains notaires n'hésitent pas à insérer dans leurs actes qu'ils ont avertis le client des conséquences spécifiques d'une clause et que le client reconnaît être parfaitement informé à ce sujet. D'autres établissent un document distinct similaire en demandant au client d'apposer sa signature afin d'essayer d'éviter le reproche de la clause en faveur du notaire contraire à l'article 8 de la loi de Ventôse³⁹.

Nous insistons sur le fait que le client n'a pas la science personnelle pour confirmer qu'il a été parfaitement informé sur telle ou telle clause. Par contre, le client peut confirmer l'étendue de l'information reçue et des conseils qui lui ont été donnés. Nous préconisons par conséquent aux notaires de ne plus utiliser les clauses du style : « *le client se reconnaît parfaitement informé de la situation...* », mais dans la mesure du possible de préciser l'étendue de l'information et des conseils donnés dans un document qu'ils soumettent pour signature au client. Par sa signature le client confirme l'étendue des conseils qu'il a reçus et le notaire sans établir une décharge de responsabilité se réserve une preuve des conseils donnés en cas de procédure ultérieure⁴⁰. Le client devra alors démontrer pour établir une faute du notaire que l'information reçue était insuffisante pour saisir la portée de l'acte pour lequel il s'est engagé.

³⁸ R. DE VALKENEER, *op. cit.*, p. 272.

³⁹ M. ARIMONT e.a., *op. cit.*, p. 33.

⁴⁰ *Ibid.*, p. 38.

CONCLUSION

Il ressort des propos précédents que les clients sont de plus en plus exigeants envers le notaire. Ce dernier doit, en tant que professionnel, avoir une bonne connaissance du droit mais également comprendre l'attente du public. Nous avons vu que les clients n'hésitent dorénavant pas à mettre en cause la responsabilité du notaire qui fait en quelque sorte figure de responsable idéal lorsque les choses se passent mal. Par conséquent, en fonction des risques d'un dossier, le notaire doit pouvoir se prémunir contre sa responsabilité et agir avec une extrême prudence. Rappelons à ce titre que le devoir de conseil se limite à ce que l'on peut attendre d'un notaire diligent⁴¹.

Concernant la clause de non responsabilité relatée dans l'introduction, nous sommes d'avis que cette dernière n'est pas valable si elle est reprise de façon générale dans tous les courriels émanant de l'Etude. En effet, nous avons vu que le notaire ne peut s'exonérer directement de sa responsabilité.

Nous regrettons que la nature de la responsabilité du notaire ne soit toujours pas tranchée à ce jour car cela entraîne un délai de prescription différent selon que le notaire agit dans le cadre de sa mission instrumentaire ou en tant que notaire juriconsulte. Une solution intéressante consisterait à créer une responsabilité spécifique du notaire dérogeant au droit commun avec un délai de prescription propre. Il nous semble que le législateur, afin de répondre aux arguments des partisans de la thèse extracontractuelle, pourrait opter pour un délai de prescription se rapprochant davantage du délai de prescription en matière extracontractuelle. Ainsi, le législateur pourrait prévoir un délai de prescription de cinq ans (ou plus) qui commencerait à courir au moment de la survenance du dommage ou de son aggravation sans durée maximum (contrairement au délai de vingt ans en matière extracontractuelle). Il nous semble que le délai doit être le plus court possible, sans toutefois être inférieur à cinq ans, conformément à ce qui est actuellement prévu en matière extracontractuelle.

En tout état de cause, nous attirons l'attention des lecteurs sur le fait qu'une assurance obligatoire couvre sous certaines conditions la responsabilité civile professionnelle des notaires.

⁴¹ E. BOUTTIAU et J. DEMBLON, *op. cit.*, p. 194.

BIBLIOGRAPHIE:

I. LEGISLATION

- Code civil
- Loi du 4 mai 1999, modifiant la loi du 25 Ventôse an XI contenant organisation du notariat, *M.B.*, 1^{er} octobre 1999.

II. JURISPRUDENCE

- C.Const., 13 décembre 2012, *Rev.not.belge.*, 2013, p. 51
- Cass., 28 septembre 1995, *Pas.*, 1995, p. 856.
- Cass., 24 septembre 2004, *Rev.not.belge.*, 2009, p. 214.
- Cass., 23 octobre 2008, *R.W.*, 2009-2010, p. 1349.
- Cass., 24 septembre 2009, *Pas.*, 2009, p. 1985.
- Cass., 17 décembre 2009, *Pas.*, 2009, p. 3056
- Cass., 15 mars 2010, *Pas.*, 2010, p. 829.
- Cass., 6 juin 2013, *J.T.*, 2013, p. 629.
- Anvers, 8 juin 1982, *Rev.not.belge.*, 1986, p. 115.
- Gand, 18 novembre 1994, *Tijds.not.*, 1995, p. 301.
- Bruxelles, 6 mars 1995, *Rev.not.belge.*, 1996, p. 22.
- Gand, 12 février 1997, *R.W.*, 1999-2000, p. 193.
- Anvers, 2 décembre 1997, *Rev.not.belge.*, 2000, p. 23.
- Mons, 23 juin 1998, *Rev.not.belge.*, 1998, p. 641.
- Anvers, 30 mars 1999, *Lim. Rechtsl.* 1999, p. 165.
- Bruxelles, 4 avril 2005, *Rev.not.belge.*, 2006, p. 100.
- Bruxelles, 7 février 2006, *Rev.not.belge.*, 2009, p. 179.
- Liège, 10 avril 2008, *Rev.not.belge.*, 2009, p. 187.
- Bruxelles, 16 décembre 2008, *T.Fam.*, 2012, p. 73.
- Liège, 18 décembre 2008, *Rev.not.belge.*, 2009, p. 763.
- Mons., 21 novembre 2011, *Rev.not.belge.*, 2013, p. 43.
- Mons, 15 décembre 2011, *Rev.not.belge.*, 2013, p. 27.

- Trib. Anvers, 12 janvier 1996, *Chron D.S.*, 1996, p. 266.
- Civ.Mons, 17 avril 1990, *J.L.M.B.*, 1992, p. 296.
- Civ. Nivelles, 14 janvier 1997, *Rev.not.belge*, 1998, p. 322.
- Civ.Bruxelles, 3 janvier 2014, *Rev.not.belge*, 2014, p. 311.

III. DOCTRINE

- ARIMONT, M. e.a., *Le notaire garant de la sécurité juridique*, Larcier, Bruxelles, 2016.
- AUBERT, J.-L., *La responsabilité civile des notaires*, Répertoire Defrénois, Paris, 2008.
- BOUTTIAU, E. et DEMBLON, J., *Liber Amicorum*, Bruylant, Bruxelles, 1987.
- DUBUISSON, B., CALLEWAERT, V., DE CONINCK, B. et GATHEM, G., *La responsabilité civile. Chronique de jurisprudence 1996-2007. Vol.1 Le fait générateur et le lien causal*, Larcier, Bruxelles, 2009.
- CASMAN, H., « Quelques réflexions en matière de responsabilité professionnelle du notaire », *Rev.not.belge.*, 2004, pp. 450 et s.
- CASMAN, H., *Précis du Notariat*, Bruylant, Bruxelles, 2011.
- CORNELIS, L. et BEERENS, M., « Réflexions sur l'obligation d'information, d'avertissement, de conseil et d'assistance du notaire », *Rev.not.belge.*, 2003, pp. 282 et s.
- CORNELIS, L. et RENIERS, A., « Notariele aansprakelijkheid », *Ius & Actores*, 2007, pp. 131 et s.
- DE BUSSCHERE, C., « Enkele aspecten van het beroep van notaris in het begin van de eenentwintigste eeuw », *R.W.*, 2007-2008, pp. 466 et s.
- DEMBLON, J., *Tout savoir sur les notaires*, Story Scientia, Bruxelles, 1988.
- DE VALKENEER, R., *Précis du Notariat*, Bruylant, Bruxelles, 2002.
- GOEMAERE, J., « La responsabilité du notaire est-elle contractuelle ou aquilienne? », *Rev. not.belge.*, 2009, pp. 147 et s.
- GOEMAERE, J., « De la prescription de l'action en responsabilité notariale à la nature de la relation juridique entre le client et le notaire – Commentaire de l'arrêt rendu par la Cour constitutionnelle le 13 décembre 2012 », *Rev.not.belge.*, 2013, pp. 231 et s.
- GOEMAERE, J., « La responsabilité notariale », in *Chroniques notariales octobre 2013*, vol. 58, Larcier, Bruxelles, 2013, pp. 261 et s.
- GOEMAERE, J. e.a., « La responsabilité notariale » in *Chroniques notariales octobre 2015*, vol. 62, Larcier, Bruxelles, 2015, pp. 347 et s.

- JOISTEN, P., « Un notariat sur mesure, mais au fond... Qui fait la mesure ? », *Rev. not. Belge*, 2014, pp. 821 et s.
- STERCKX, D., « La prescription de l'action en responsabilité notariale devant la Cour constitutionnelle et la Cour de cassation », *J.T.*, 2013, pp. 623 et s.
- TAYMANS, J-F., « Obligation de conseil et devoir de prêter son ministère », *Rev.not.belge*, 2004, pp. 513 et s.
- TAYMANS, J.-F., « Aspects de droit notarial : les honoraires du notaire commis – devoir de conseil versus devoir d'impartialité » in *Questions particulières en matière de partage judiciaire*, Anthemis, Limal, 2016, pp. 239 et s.
- VAN DEN EYNDE, P., HOLLANDERS DE OUDERAEN, C. et BUISSERET, PH., *La loi de ventose rénovée*, 2^{ème} partie, Manuel de l'organisation du notariat, Larcier, Bruxelles, 2005.
- VANDENBERGHE, H., « Over notariele aansprakelijkheid », in *Notariele actualiteit*, 2007-2008, Bruxelles, Larcier, 2008, pp. 258 et s.
- WERY, P., « Les rapports entre responsabilité aquilienne et responsabilité contractuelle, à la lumière de la jurisprudence récente », *R.G.D.C.*, 1998, pp. 81 et s.