

Les incidences de l'assurance sur la responsabilité civile professionnelle du notaire

Mémoire réalisé par
Valérie CLOSSET

Promoteur
Pierre NICAISE

Année académique 2015-2016
Master complémentaire 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>.

Avant tout, je tiens à souligner ma reconnaissance envers toutes les personnes qui ont permis l'élaboration de ce travail.

Tout d'abord, je souhaite remercier Madame Eeman, responsable du département sinistre et juridique des Assurances du Notariat, qui m'a fourni de nombreuses informations relatives à l'assurance applicable aux notaires.

Ensuite, je souhaite remercier ma famille et plus particulièrement mes parents, mon frère, sa compagne et ma marraine pour avoir pris le temps de relire mon travail et de m'avoir partagé leurs observations. Je souhaite également remercier mon compagnon pour son soutien et son aide technique. Je n'oublie pas non plus ma meilleure amie qui m'a toujours soutenue et encouragée.

Puis, je tiens également à remercier mon maître de stage, Maître Houet, et toutes les personnes de l'étude pour leurs encouragements.

Enfin, je remercie également mon promoteur, Maître Nicaise.

Table des matières

INTRODUCTION.....	6
1 LA RESPONSABILITÉ DU NOTAIRE	8
1.1 La responsabilité civile professionnelle	8
1.1.1 Une responsabilité contractuelle ou extracontractuelle ?	8
1.1.2 Les responsabilités pénale et disciplinaire.....	14
1.1.3 La charge de la preuve.....	15
1.2 Certains cas de mise en cause possible de la responsabilité du notaire	17
1.2.1 Le devoir de conseil.....	17
1.2.2 La situation urbanistique d'un bien	19
1.2.3 L'identité des parties	20
1.2.4 Le respect des délais	21
1.3 L'assurance professionnelle du notaire	22
1.3.1 Introduction	23
1.3.2 Les personnes couvertes	23
1.3.3 Les personnes pouvant réclamer un dédommagement	24
1.3.4 L'étendue de la couverture	25
1.3.5 Les exclusions de couverture.....	25
1.3.6 Les exonérations de responsabilité	31
2 LA RESPONSABILITÉ PARTAGÉE ET LA RESPONSABILITÉ COMME COMMETTANT.....	34
2.1 La responsabilité partagée	34
2.1.1 Le notaire instrumentant et le notaire intervenant	34
2.1.2 Le notaire instrumentant et les vendeurs	35
2.1.3 Le notaire instrumentant et le conservateur des hypothèques	35
2.1.4 Le notaire instrumentant et l'avocat	35
2.2 La responsabilité du commettant.....	36
2.2.1 La subordination	36
2.2.2 Dans le cadre de ses fonctions.....	36
2.2.3 Une faute, un dommage et un lien de causalité	37
2.2.4 L'intervention de l'assurance	38
2.3 Le recours contributoire	38
CONCLUSION.....	40

BIBLIOGRAPHIE	42
TABLE DES MATIÈRES DES ANNEXES	46

Introduction

Auparavant, les titulaires d'une profession libérale, tels que les notaires, étaient protégés contre les recours. En effet, peu de jurisprudence existait en cette matière.

Cependant, depuis de nombreuses années, les citoyens n'hésitent plus à tenter leur chance en intentant une action en responsabilité contre ces titulaires. Dans le même courant, les cours et tribunaux n'hésitent plus non plus à les condamner. Naguère, on admettait que le notaire puisse faire une erreur, mais de nos jours, sa responsabilité est mise en cause pour une simple erreur de droit¹. La raison de cette tendance doit être recherchée dans différents éléments selon Messieurs VANHALEWYN et MICHIELENS². Tout d'abord, une raison socio-économique : la population ayant accès à la propriété s'accroissant, les citoyens sollicitent davantage les notaires. Ensuite, au fur et à mesure des années, le notariat a élargi le panel des devoirs imposés au notaire ce qui provoque plus de risques de violation des devoirs. Enfin, une raison légale : de nouvelles législations viennent imposer davantage d'obligations au notaire.

Au vu de l'augmentation des recours en responsabilité contre le notaire, il a semblé primordial de protéger celui-ci en prévoyant une couverture en responsabilité civile professionnelle par un assureur. Un assureur spécifique au domaine du notariat a vu le jour avec la création de la SCRL Assurances du Notariat en 1935.

Les causes pouvant engager la responsabilité du notaire, nous le verrons, sont nombreuses, mais la source la plus importante est le devoir de conseil. Dès à présent, je vous propose de nous plonger dans la problématique avec une illustration où la responsabilité du notaire va être engagée en raison d'un mauvais conseil.

Dans l'affaire qui nous intéresse, une dame consulte son notaire dans le cadre d'un projet de cession de l'immeuble familial en sa faveur. Le notaire informe alors sa cliente que pour cette opération, les droits d'enregistrement sont de 1% puisque c'est une donation-partage. Malheureusement, l'administration va considérer que la moitié de l'opération doit être vue

¹ R.-O. DALCQ, « La responsabilité des professions libérales », *J.T.*, 1964, p. 105.

² C. VANHALEWYN et A. MICHIELENS, « La responsabilité civile et la pratique notariale », in *Notarius-extra*, Bruxelles, novembre 1981, n°2, p.11.

comme une vente et donc, que le taux de 12,5% des droits d'enregistrement est dû. Bien évidemment, la différence des droits d'enregistrement à payer est une somme importante. Le notaire ayant avancé la somme réclame le remboursement à sa cliente qui refuse. Selon la Cour d'appel de Liège, « *dans la mesure où en l'espèce le notaire avait été consulté pour conseiller la solution juridique la plus adaptée et la moins coûteuse pour l'appelante dans le cadre de la cession de l'immeuble familial et a commis une erreur relative au montant des droits dus, le notaire a induit l'appelante en erreur quant aux conséquences fiscales des actes authentiques qu'il a reçus et doit par conséquent l'indemniser à concurrence du complément des droits d'enregistrement* »³.

Dans l'exposé qui va suivre, nous allons nous intéresser, dans un premier temps, à la responsabilité du notaire. Quelle responsabilité engage-t-il ? Qui a la charge de la preuve et que doit-il prouver ? Dans quels cas le notaire peut-il engager sa responsabilité ? Quand peut-il voir sa responsabilité couverte par l'assurance ? Comment peut-il s'exonérer de sa responsabilité ? Toutes ces questions et bien d'autres vont faire l'objet d'un premier chapitre. Un second chapitre sera alors consacré à la responsabilité du notaire lorsqu'il la partage avec d'autres personnes, comme un avocat ou un autre notaire. Sera également abordée la question de la responsabilité du notaire quant au fait d'un de ses collaborateurs.

³ Liège, 1^{er} octobre 2012, *J.L.M.B.*, 2013, liv. 40, p. 2055.

1 La responsabilité du notaire

Dans ce chapitre, nous allons aborder différents points qui concernent la responsabilité du notaire.

1.1 La responsabilité civile professionnelle

Dans une première section, nous allons nous intéresser longuement à la responsabilité civile du notaire. Pour cela, dans un premier paragraphe, nous allons nous interroger sur le caractère contractuel ou extracontractuel de la responsabilité. Après avoir vu l'intérêt de cette question et la controverse qui l'entoure, je vous donnerai mon avis. Pour finir, j'expliquerai les trois éléments essentiels pour intenter une action en responsabilité, à savoir la faute, le dommage et le lien de causalité. Dans un second paragraphe, nous traiterons succinctement des responsabilités pénale et disciplinaire. Pour finir, dans un troisième paragraphe, nous aborderons alors la question de la charge de la preuve.

1.1.1 Une responsabilité contractuelle ou extracontractuelle ?

1.1.1.1 L'intérêt de la question

Avant de développer les controverses concernant cette question, intéressons-nous à l'intérêt d'une telle question. En quoi cette distinction est-elle si importante ?

Tout d'abord, la question est primordiale pour connaître le délai de prescription de l'action. L'article 2276^{quinquies} du Code civil prévoit que « *les délais de prescription de droit commun sont applicables à la responsabilité professionnelle des notaires* ». Mais ces délais diffèrent suivant que la responsabilité soit contractuelle ou extracontractuelle. Dans le premier cas, le délai est de dix ans à partir de l'acte alors que dans le second, le délai n'est que de cinq ans à partir « *du jour qui suit le jour où la personne lésée a eu connaissance du dommage ou de son aggravation et de l'identité de la personne responsable* »⁴.

Ensuite, cette question est également fondamentale concernant la charge de la preuve. En effet, si nous considérons que la responsabilité est contractuelle, il faut déterminer si le notaire

⁴ J. GOEMAERE, « La responsabilité du notaire est-elle contractuelle ou aquilienne? », *Rev. not. belge*, 2009/3, n° 3028, p. 143.

a une obligation de moyens ou de résultat. Pour certains auteurs⁵, cette distinction n'existe pas en cas de responsabilité extracontractuelle. Cette question sera abordée plus amplement dans le paragraphe 3 consacré à la charge de la preuve.

Pour finir, cette distinction a également une influence sur l'étendue des obligations et le pouvoir d'appréciation du juge⁶. En effet, dans le cadre d'une responsabilité contractuelle, le pouvoir d'appréciation du juge est limité à la convention qui détermine l'étendue des obligations des parties. Par contre, en cas de responsabilité extracontractuelle, le critère utilisé par le juge est le notaire normalement prudent et diligent placé dans les mêmes circonstances. De plus, il se référera aux obligations légales. Dans ce dernier cas, le juge a un pouvoir d'appréciation plus large.

1.1.1.2 La controverse

D'après Madame MÉLOTTE, « *il est généralement admis que la responsabilité des titulaires de professions libérales est en principe une responsabilité contractuelle* »⁷.

Mais pour certains auteurs⁸, contrairement aux autres titulaires d'une profession libérale, le notaire a un « *statut hybride* »⁹. Pour eux, « *la nature de la responsabilité du notaire est fonction de la qualité en laquelle il agit* »¹⁰. En conséquence, ces auteurs estiment que la responsabilité est contractuelle lorsque le notaire agit en tant qu'« *homme d'affaires (mission d'expertise, de négociation, de gestion de patrimoine)* »¹¹ ou en tant que « *jurisconsulte (établissement d'actes sous seing privé, consultation juridique, établissement de déclarations de succession)* »¹². Par contre, sa responsabilité est extracontractuelle lorsqu'il intervient en qualité d'officier public, c'est-à-dire lorsqu'il « *exerce sa fonction*

⁵ J.-F. TAYMANS, « Libre propos sur la responsabilité notariale », in *Liber amicorum Christian Dewulf*, die Keure, 1996, p. 266.

⁶ P. JOISTEN, « Responsabilité notariale, crédit hypothécaire et négociation immobilière », *Rev. not. belge*, 2011, 250-251

⁷ C. MÉLOTTE, « La responsabilité professionnelle des notaires », in *Responsabilités, Traité théorique et pratique*, Titre II, dossier 28, Kluwer, Bruxelles, 2005., p. 10.

⁸ L. CORNELIS et M. BEERENS, « Réflexions sur l'obligation d'information, d'avertissement, de conseil et d'assistance du notaire », *Rev. not. belge*, 2003, pp. 282 et s.

⁹ C. MÉLOTTE, *op. cit.* (voy. note 7), p. 10.

¹⁰ Cass., 6 juin 2013, *Not. Fisc. M.*, 2014/2, p. 42.

¹¹ C. MÉLOTTE, *op. cit.* (voy. note 7), p. 10.

¹² Cass., *op. cit.* (voy. note 10), p. 42.

*instrumentaire, à savoir son rôle d'authentificateur des déclarations ou des conventions entre parties »*¹³. Cette position a été confirmée par un arrêt de la Cour d'appel de Mons en 1980¹⁴.

Monsieur JOISTEN soutient une autre position mais amenant à la même solution que celle de Madame MÉLOTTE. Pour lui, il faut tenir compte « *de la qualité subjective en laquelle le notaire agit* »¹⁵. La responsabilité est extracontractuelle si « *l'intervention du notaire a été voulue par les clients comme impliquant la réception d'un acte authentique* »¹⁶. Cependant, sa responsabilité doit être vue comme contractuelle dans l'hypothèse où les clients « *ne le sollicitent pas en sa qualité de détenteur d'une parcelle de l'autorité publique* »¹⁷.

D'autres auteurs¹⁸, par contre, estiment que la responsabilité du notaire est toujours contractuelle en raison du contrat qui le lie avec chacun de ses clients et ce, « *même si il exerce des fonctions publiques* »¹⁹.

Cette controverse ne concerne bien évidemment que la relation entre le notaire et ses clients. Mais il ne faut pas oublier que la faute du notaire peut également causer un dommage à des tiers. Dans ce cas, c'est sa responsabilité extracontractuelle qui est engagée sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil.

1.1.1.3 Mon point de vue

Au regard des deux intérêts et différences développés dans le point A et afin d'éviter toute insécurité juridique, je pense qu'il serait opportun de procéder à une analyse de la question et de trancher définitivement cette controverse.

Concernant les deux premières thèses prévoyant des responsabilités différentes suivant que le notaire exerce telle ou telle fonction, j'estime que ce n'est pas pragmatique. En effet,

¹³ C. MÉLOTTE, *op. cit.* (voy. note 7), p. 10.

¹⁴ Mons, 28 janvier 1980, cité par C. VANHALEWYN, *La responsabilité civile professionnelle du notaire, Dix années de jurisprudence (1980-1989)*, Bruxelles, éditions s.a. Altiora, 1991, p. 60.

¹⁵ Cass., *op. cit.* (voy. note 10), p. 42.

¹⁶ *Ibid*, p. 42.

¹⁷ *Ibid*, p. 42.

¹⁸ R.-O. DALCQ, « Faut-il limiter la responsabilité des professions libérales », in *Mélanges en hommage au professeur Jean BAUGNIET*, Bruxelles, Fac. Droit, ULB, 1976, p.101 ; H. CASMAN, « Quelques réflexions en matière de responsabilité professionnelle du notaire », *Rev. not. belge*, octobre 2004, pp. 450 et s.

¹⁹ Cass., *op. cit.* (voy. note 10), p. 42.

cela aboutirait à des théories dualistes qui obligeraient le juge à analyser séparément chacune des interventions du notaire qui se succèderaient²⁰. Pourquoi ? Simplement parce qu'il arrive fréquemment au notaire de réaliser un acte sous seing privé qui engage sa responsabilité contractuelle²¹ et puis, dans un même dossier, un acte authentique qui engage sa responsabilité extracontractuelle²². Cela a pour conséquence négative de compliquer la solution finale.

La Cour constitutionnelle, dans un arrêt de 2012²³, a dit pour droit que « *compte tenu des particularités liées au statut du notaire qui viennent d'être relevées, les considérations émises dans l'exposé des motifs de la loi du 10 juin 1998 pour justifier la différence de délai de prescription des actions en responsabilité contractuelle ou quasi délictuelle ne sont pas pertinentes pour justifier la différence de traitement qui existe entre les victimes d'une faute commise par un notaire selon qu'elle l'est à l'occasion de l'accomplissement d'un acte authentique ou d'un acte sous seing privé* ». Elle poursuit son raisonnement en déclarant qu'appliquer des délais de prescription différents dans ces deux situations est inconstitutionnel mais par contre, leur appliquer le délai de dix ans ne l'est pas.

D'après moi, on peut conclure de cet arrêt que cette Cour estime que la responsabilité du notaire est toujours contractuelle, sauf lorsque le notaire est commis par un juge²⁴. En effet, l'application du délai de prescription contractuelle à toutes les situations est constitutionnelle.

Cette position est aussi celle soutenue par Monsieur DALCQ. Pour lui, la circonstance que le notaire donne l'authenticité à l'acte « *n'empêche nullement qu'il puisse agir en vertu d'un contrat dans l'exercice de ses fonctions publiques* »²⁵. Quant à Madame CASMAN²⁶,

²⁰ J.-L. AUBERT, *La responsabilité civile des notaires*, Répertoire Defrénois, 2002, pp. 22 à 33.

²¹ Cass., 23 octobre 2008, *Rev. not. belge*, 2009, p. 196.

²² Cass. 24 septembre 2004, *Rev. dr. rur.*, 2006, 19.

²³ Const., 13 décembre 2012, *Not. Fisc. M.*, 2014, livre 2, 37 ; M. Dupont, « Réflexions sur les délais de prescription applicables aux professionnels du droit », *For. Ass.*, 2013/4, n° 133, pp. 62-63 ; J. GOEMAERE, « 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 le 13 décembre 2012 par la Cour constitutionnelle », *Rev. not. belge*, 2013/4, n° 3073, p. 231-247.

²⁴ Cass., 16 avril 2009, *Pas.*, 2009, n° 253.

²⁵ B. DUBUISSON, V. CALLEWAERT, B. DE CONINCK, G. GATHEM, « § 3. - Les notaires » in *La responsabilité civile*, Bruxelles, Larcier, 2009, p. 736.

²⁶ H. CASMAN, « De beroepsaansprakelijkheid van de notaris. Enkele recente ontwikkelingen », in *De professionele aansprakelijkheid*, Die Keure, Bruges, 2004, pp. 186 à 226.

elle estime que la relation entre le notaire et le client est toujours d'ordre contractuel, sauf dans le cas où le notaire est commis par un juge.

Comme cette Cour et ces deux auteurs, j'estime que la responsabilité du notaire doit toujours être contractuelle. La seule exception est l'hypothèse où le notaire est désigné par voie de justice puisque le notaire est requis par le juge et non par les parties²⁷. En effet, dans ce cas, la responsabilité du notaire doit être vue comme extracontractuelle. Comment peut-on justifier cette position ? Dans tous les cas, à l'exception de sa qualité d'auxiliaire de justice, le notaire engage sa responsabilité contractuelle en raison d'un contrat qui naît de la volonté des parties. Pour ceux qui objecteraient que cela ne puisse pas être un contrat en raison de l'ensemble des prescriptions légales imposées au notaire, je leur répondrais que c'est un contrat d'adhésion dont les conditions ont été fixées par l'Etat en raison de la fonction hybride du notaire.

1.1.1.4 La faute, le dommage et le lien de causalité

Que nous envisagions la responsabilité comme contractuelle ou extracontractuelle, la jurisprudence estime que la personne lésée doit apporter la preuve de la faute du notaire, du dommage qu'elle subit et du lien de causalité entre la faute et le dommage²⁸.

a) La faute

La faute peut consister soit en une omission, soit en une commission. « *La faute notariale est la méconnaissance par le notaire d'une obligation professionnelle.* »²⁹

Concrètement quelles fautes le notaire risque-t-il de commettre ? Nous pouvons considérer qu'il y a une faute du notaire lorsque celui-ci doit recevoir un acte authentique mais qu'il méconnaît les conditions pour donner cette authenticité. Bien évidemment, le notaire commet également une faute lorsqu'il méconnaît les prescriptions légales. Dans un arrêt de 2006³⁰, la Cour d'appel de Bruxelles a estimé que le notaire n'avait pas respecté son devoir d'investigation en omettant de prendre connaissance d'un arrêt de la Cour de Cassation

²⁷ H. CASMAN, « B. - La responsabilité civile » in *Précis du notariat*, Bruxelles, Bruylant, 2011, p. 246.

²⁸ C. VANHALEWYN, *La responsabilité civile professionnelle du notaire : Dix années de jurisprudence belge (1980 – 1989)*, S.A. Altiora, 1991, p. 53.

²⁹ J.-L. AUBERT, *La responsabilité civile des notaires*, Paris, Lextenso éditions, 5ème édition, 2008, p. 31.

³⁰ Bruxelles, 7 février 2006, *Rev. not. belge*. 2009, 179.

de 1982 qui concernait les obligations légales à insérer dans un bail commercial pour que le bailleur puisse mettre fin au bail à l'expiration de chaque triennat.

La palette des fautes pouvant être reprochées au notaire s'est étendue au fur et à mesure des années en raison de l'augmentation des obligations imposées à celui-ci.

b) Le dommage

En plus de la faute, le client doit également apporter la preuve du dommage subi en raison de cette faute. « *Le préjudice doit être établi dans son existence et dans son importance.* »³¹ Il y a certitude quant au dommage pour le juge dès que « *la victime se serait trouvée dans une situation meilleure si le notaire n'avait pas commis la faute qui lui est reprochée* »³². Le dommage peut consister soit en un préjudice matériel (une perte subie ou un gain manqué), soit en un préjudice moral³³. Comme en droit commun, le notaire doit réparer le dommage mais rien que le dommage³⁴.

Prenons une illustration qui vient d'un arrêt de la Cour d'appel de Mons³⁵. Dans ce cas d'espèce, deux compagnons décident de constituer une société à responsabilité limitée. Malheureusement, un peu plus d'un an après la constitution de cette société, elle est déclarée en faillite. Dans ce cadre, le curateur se rend compte que le capital souscrit était manifestement insuffisant. Un des membres de la société va alors intenter une action contre le notaire en estimant qu'il avait failli à son devoir de conseil. La Cour d'appel, comme le juge du fond, va considérer que le notaire n'a pas bien conseillé sa cliente et qu'en raison de ce manquement, « *elle a perdu une chance de ne pas devenir fondateur et de ne pas encourir la responsabilité aggravée qui s'attache à ce statut* ».

c) Le lien de causalité

« *La responsabilité du notaire, comme toute responsabilité, suppose encore que le demandeur établisse que le dommage dont il demande la réparation soit la conséquence de la*

³¹ J.-L. AUBERT, *op. cit.* (voy. note 29), p. 54.

³² C. MÉLOTTE, « Responsabilité du notaire et lien de causalité (note d'observations sous Liège, 3ème ch., 7 novembre 2007) », *For. Ass.*, 2008/8, n° 87, p. 156.

³³ J.-L. AUBERT, *op. cit.* (voy. note 29), pp. 58-59.

³⁴ Cass., 24 septembre 2009, *T. Not.*, 2011, liv. 11, 607.

³⁵ Mons, 25 octobre 2001, *R.G.D.C.*, 2002, 711.

faute qui lui est reprochée. »³⁶ La Cour de Cassation, dans un arrêt de 2004³⁷, a considéré que le lien de causalité était présent lorsque « *le juge constate que le dommage ne se serait pas produit tel qu'il s'est réalisé in concreto, sans cette faute* ».

Dans le cadre d'une vente publique³⁸, malgré l'avertissement du notaire, deux couples de fermiers ne sont pas présents et donc, n'exercent pas leur droit de préemption. Les terres sont donc adjugées définitivement. Peu de temps après, le notaire envoie une lettre aux agriculteurs en leur demandant s'ils veulent exercer leur droit de préemption. Se rendant compte de son erreur, le notaire envoie un second courrier annulant le précédent. Les fermiers mécontents vont alors intenter une action contre le notaire. S'il est vrai que ce dernier a commis une faute en envoyant la première lettre, le tribunal civil de Namur estime qu'il n'y a pas de lien de causalité entre la faute du notaire et le dommage subi par les fermiers. En effet, ce n'est pas en raison de la lettre que les fermiers ont perdu leur droit de préemption mais bien, en raison de leur absence à la vente publique.

1.1.2 Les responsabilités pénale et disciplinaire

Dans l'exercice de ses activités professionnelles, le notaire engage trois types de responsabilités. La première, celle qui nous intéressera tout au long de cet exposé est la responsabilité civile professionnelle. Mais il y a également la responsabilité pénale et la responsabilité disciplinaire dont une explication succincte va être donnée dans ce paragraphe.

1.1.2.1 La responsabilité pénale

Les infractions pénales sont notamment le faux en écriture publique³⁹ ou le détournement de fonds⁴⁰.

Dans un arrêt de 2011⁴¹, la Cour d'appel de Gand indique bien que « *l'assurance du notariat est une assurance de responsabilité civile. Elle ne couvre pas les cas de responsabilité pénale, peu importe le caractère intentionnel ou non de l'infraction* ».

³⁶ J.-L. AUBERT, *op. cit.* (voy. note 29), p. 62.

³⁷ Cass., 1^{er} avril 2004, n° C.01.0211.F et n° C.01.0217.F.

³⁸ Civ. Namur, 4 octobre 2012, *Rev. not. belge*, 2012, livre 3065, p. 553.

³⁹ Article 194 du Code pénal.

⁴⁰ Article 240 du Code pénal.

⁴¹ Gand (1^{ère} ch.), 26 mai 2011, *Bull. Ass.*, 2011/4, p. 427.

1.1.2.2 La responsabilité disciplinaire

La faute disciplinaire pouvant engager cette responsabilité est « *le manquement aux règles de la profession qui est contraire à l'honneur, la délicatesse et la probité* »⁴². Par exemple, la Chambre des Notaires⁴³ a sanctionné par un rappel à l'ordre le notaire P. en raison du non-respect des articles 33 (tenir une comptabilité qui permette à tout moment la constatation immédiate de la situation de l'étude) et 34 (des comptes n'ont pas été rubriqués correctement) de la loi de Ventôse⁴⁴ ainsi que les articles 3 et 4 du règlement pour l'organisation de la comptabilité notariale et l'article 2 du code de déontologie.

1.1.3 La charge de la preuve

En vertu des articles 870 du code judiciaire et 1315 du code civil, il revient au demandeur de démontrer que le notaire a commis une faute qui lui a causé un dommage. Il doit apporter la preuve « *de l'existence d'un devoir particulier qui incombe au notaire et auquel il n'aurait pas satisfait* »⁴⁵. Cette justification n'est pas toujours aisée à apporter surtout lorsqu'elle est négative, ce qui est le cas en cas d'absence de conseil. Mais cela est facilité par le fait que le demandeur peut apporter la preuve par toutes voies de droit⁴⁶.

Cependant, au vu de l'évolution de la législation et de la jurisprudence, nous pouvons voir une certaine tendance à protéger les victimes et donc, à leur faciliter l'obtention de l'indemnisation. C'est notamment le cas en ce qui concerne un professionnel proche du notaire qui est l'avocat. Dans un arrêt du 25 juin 2015⁴⁷, la Cour de Cassation belge a considéré que « *dès lors qu'il résulte des règles relatives à la charge de la preuve que c'est à l'avocat (c'est-à-dire au professionnel) qu'il incombe de prouver qu'il s'est conformé à son obligation d'informer son client, et non à ce dernier de prouver le fait négatif que l'information requise ne lui a pas été donnée* ». Véritable renversement de la charge de la preuve qui va s'étendre aux autres professionnels ou arrêt inédit ?

⁴² C. VANHALEWYN, *op. cit.* (voy. note 28), p. 8.

⁴³ Liège, 9 mars 2015, n° 2014/RG/847.

⁴⁴ Loi du 25 Ventôse An XI contenant organisation du notariat.

⁴⁵ J-L. AUBERT, *op. cit.* (voy. note 29), p. 52.

⁴⁶ Civ. Bruxelles (16ème ch.), 2 décembre 2002, R.G.A.R., 2004, n° 13.926.

⁴⁷ Cass. 25 juin 2015, n° C14.0382.F.

Dans un arrêt de 1991⁴⁸, la Cour d'appel d'Anvers avait d'ailleurs décidé qu'il revenait au notaire de prouver qu'il avait bien conseillé son client. La Cour a donc opéré un renversement de la charge de la preuve, mais à ce jour, la jurisprudence majoritaire⁴⁹ estime que c'est au client d'apporter la preuve de la faute du notaire.

Même si c'est au client d'apporter la preuve de la faute, il est conseillé au notaire de garder la preuve de toute action ou omission qui pourrait lui être reprochée. Par exemple, il doit indiquer dans ses actes que les parties reconnaissent avoir été informées par le notaire de telle ou telle situation.

Mais que doit prouver la personne lésée ? Cette question revient à se demander si le notaire a une obligation de moyens ou une obligation de résultat. En cas d'obligation de résultat, la responsabilité est établie dès que la personne arrive à prouver que le résultat n'est pas atteint. Dans cette hypothèse, le notaire doit apporter la preuve « *d'une cause étrangère, imprévisible et insurmontable* »⁵⁰, « *il ne lui suffit plus de prouver qu'il n'a pas commis de faute* »⁵¹. Par contre, en cas d'obligation de moyens, la charge de la preuve est plus délicate puisque la personne doit prouver « *que le notaire n'a pas agi comme tout notaire normalement prudent et diligent placé dans les mêmes circonstances* »⁵². Pour les titulaires de professions libérales, comme le notaire, il est admis qu'ils sont tenus uniquement à une obligation de moyens⁵³. En effet, le devoir de conseil est généralement considéré comme une obligation de moyens⁵⁴. Cependant, la situation du notaire est telle que certaines de ses obligations doivent être considérées comme des obligations de résultat. L'obligation de requérir une inscription hypothécaire notamment a été jugée comme étant une obligation de résultat par la Cour d'appel de Bruxelles⁵⁵.

A l'instar du type de responsabilités, il serait opportun d'uniformiser les décisions. En effet, étant donné qu'il n'existe pas de réponse déterminée, le juge doit raisonner au cas par

⁴⁸ Anvers, 18 décembre 1991, *Limb. Rechtsl.*, 1992, p. 244.

⁴⁹ Civ. Bruxelles, 5 mars 1990, *Rec. gén. enr. not.*, 1991, p. 24047 ; Bruxelles, 28 septembre 1993, *J.L.M.B.*, 1993, p. 1104 ; Bruxelles, 20 décembre 2002, *R.G.A.R.*, 2004, liv. 9, n° 13926.

⁵⁰ J.-L. AUBERT, *op. cit.* (voy. note 29), p. 19.

⁵¹ *Ibid.*

⁵² C. MÉLOTTE, *op. cit.* (voy. note 7), p. 12.

⁵³ C. VANHALEWYN et A. MICHIELENS, *op. cit.* (voy. note 2), p.10.

⁵⁴ B. DUBUISSON, V. CALLEWAERT, B. DE CONINCK, G. GATHEM, *op. cit.* (voy. note 25), p. 737.

⁵⁵ Bruxelles, 10 mars 1988, *Rev. not. belge*, 1988, p. 370.

cas. Des incohérences dues à la subjectivité du juge surviennent dans la jurisprudence, ce qui peut avoir comme conséquences de l'imprévisibilité et de l'insécurité juridique.

Une solution est de déterminer, pour chacune des obligations du notaire, si l'obligation est de moyens ou de résultat. Cela me semble être un travail fastidieux qui a très peu de chance d'être réalisé. La solution que je propose est alors de prévoir que toutes les obligations du notaire soient des obligations de moyens mais avec un allègement de la charge de la preuve. L'objectif est d'éviter les actions téméraires et vexatoires contre les notaires et, en même temps, de ne pas revenir à un système où les notaires ne voient jamais leur responsabilité mise en cause.

1.2 Certains cas de mise en cause possible de la responsabilité du notaire

Dans cette seconde section, nous verrons quatre cas pratiques dans lesquels la responsabilité du notaire peut être engagée : 1) le devoir de conseil ; 2) la situation urbanistique du bien ; 3) l'identité des parties ; 4) le respect des délais.

1.2.1 Le devoir de conseil

*« Le devoir de conseil assure au notaire sa grandeur mais il constitue aussi la source la plus délicate et la plus importante de la responsabilité notariale. »*⁵⁶

En raison de ce devoir, le notaire a l'obligation d'être actif. Sa passivité lui a été reprochée dans un arrêt de 2014⁵⁷. Dans cette affaire, Madame Thérèse R. profite de la vulnérabilité de Madame Elise K., âgée de 84 ans, venant de perdre son fils. Elle va notamment contracter un crédit dont Madame Elise K. est codébitrice. Le notaire contacte alors la banque Crélan qui ne lui répond pas. Il n'insiste pour avoir des explications et c'est cela qui lui sera reproché. La Cour le condamne à indemniser Madame Elise K., solidairement avec la banque Crélan et Madame Thérèse R.

Si le devoir de conseil peut être limité en raison de différents éléments comme « *le niveau intellectuel des parties* »⁵⁸, leur expérience⁵⁹, la présence de professionnels aux côtés

⁵⁶ R. BOURSEAU, « La responsabilité professionnelle du notaire, le point en 2001 », in *Les responsabilités professionnelles*, Liège, Formation permanente CUP, novembre 2001, p. 243.

⁵⁷ Liège, 3 avril 2014, n° 2012/RG/1468.

⁵⁸ Gand, 15 mars 1994, *T. not.*, 1994, p. 322.

⁵⁹ J. SACE, note sous Mons, 23 juin 1998, *Rev. not. belge*, nov. 1998, p. 644.

du client⁶⁰..., aucune exonération totale ne peut être obtenue par le notaire. L'objectif du devoir de conseil est de « *suppléer à l'ignorance des parties* »⁶¹.

Quant à moi, j'estime que l'étendue du devoir de conseil devrait être identique, peu importe la qualité des parties ou les personnes qui les conseillent, en raison du caractère d'ordre public de ce devoir. Mon point de vue rejoint celui de Monsieur KOHL qui est d'avis de dire que « *les personnes qui ont des compétences particulières doivent bénéficier des mêmes conseils que des parties inexpérimentées* »⁶². Pour moi, ne pas informer toutes les parties de la même manière est contradictoire avec le principe d'impartialité repris à l'article 9 de la loi de Ventôse qui prévoit que le notaire informe toutes les parties de la même manière. Malheureusement, cette position n'est pas celle suivie par la majorité de la doctrine et de la jurisprudence⁶³. La plupart estime que le devoir de conseil est supplétif. Je considère, pour ma part, qu'il est préférable d'informer tout le monde de la même manière, même si cela peut sembler rébarbatif pour les personnes habituées à passer le même type d'actes auprès du notaire. En effet, même si la personne est une habituée ou un professionnel en la matière, de nombreuses législations voient le jour chaque année et il se peut très bien que la personne ne les ait pas comprises correctement. Comme le soulève Madame MÉLOTTE⁶⁴, il y a un danger pour le notaire de ne pas donner le conseil adéquat à une personne croyant, à tort, que celle-ci a les connaissances suffisantes.

Dans un arrêt de 1990⁶⁵, la Cour d'appel de Liège a estimé que « *lorsque la partie au nom de laquelle le notaire agit est un employé polyvalent dans une petite entreprise, pareille activité ne suppose pas dans le chef de celui qui l'exerce une expérience et des connaissances telles que le notaire auquel il a recours puisse s'estimer dispensé de l'éclairer complètement de ses conseils* ».

Pour éviter de voir sa responsabilité engagée, le notaire a donc deux possibilités. La première est de donner les conseils adéquats à tout client, peu importe qu'il soit professionnel,

⁶⁰ Mons, 23 juin 1998, *Rev. not. belge*, nov. 1998, p. 644.

⁶¹ C. MÉLOTTE, *op. cit.* (voy. note 7), p. 24.

⁶² A. KOHL, note sous Liège, 17 mai 1990, *J.L.M.B.*, 1990, p. 1422.

⁶³ C. MÉLOTTE, *op. cit.* (voy. note 7), p. 24 ; Bruxelles, 8 mars 1993, *R.G.A.R.*, 1994, p. 12302 ; Anvers, 5 février 1992, *Rev. not. belge*, 1994, p. 96.

⁶⁴ C. MÉLOTTE, *op. cit.* (voy. note 7), p. 26

⁶⁵ Liège, 17 mai 1990, *J.L.M.B.*, 1990, p. 1419.

habitué, conseillé par un autre professionnel, ... La seconde est d'indiquer dans l'acte que le notaire s'est dispensé de donner certains conseils en raison de la connaissance des parties. Pour une totale sécurité, je conseillerais aux notaires d'opter pour la première solution, même si dans la pratique ce n'est pas la plus usitée. Comme dit précédemment, la responsabilité des notaires est plus facilement mise en cause qu'il y a quelques années et donc, si la seconde solution était d'usage à ce moment-là, j'estime que la première permettrait d'éviter de nombreux procès.

1.2.2 La situation urbanistique d'un bien

Les exigences urbanistiques se sont fortement développées ces dernières années. La responsabilité du notaire en cette matière s'est donc également élargie. L'obligation pour le notaire d'informer les parties quant à la situation urbanistique du bien est une obligation spécifique reprise à l'article 85 du CWATUP. Dans un arrêt de 1996⁶⁶, la Cour d'appel d'Anvers a estimé que « *le notaire commet une faute s'il ne fait pas mention, dans l'acte de vente, de la destination urbanistique la plus récente du bien* ».

Le notaire doit également être attentif aux permis d'urbanisme, d'urbanisation et d'environnement. Il doit également s'informer du type de zone sur les plans de secteur pour s'assurer que les clients peuvent bâtir si ils en ont l'envie. Le notaire doit aussi être prudent en ce qui concerne la législation relative à la Performance Énergétique des Bâtiments (PEB). Les éléments pouvant engager la responsabilité du notaire en matière urbanistique ne manquent pas. La prudence est donc de mise et ce, plus que jamais !

Dans un arrêt de 1991⁶⁷, la Cour d'appel de Gand a estimé que le notaire avait failli à son devoir d'investigation en ne vérifiant pas le plan de secteur. Dans un autre arrêt de 1995⁶⁸, la Cour d'appel de Bruxelles a fait observer que « *le notaire qui omet d'indiquer dans un cahier des charges qu'une maison dépasse l'alignement et est donc en zone non constructible, commet une faute* ».

⁶⁶ Anvers (5ème ch.), 12 novembre 1996, *A.J.T.*, 1997-1998, p. 41.

⁶⁷ Gand, 24 juin 1991, inédit.

⁶⁸ Bruxelles, 20 septembre 1995, *Not. Fisc. M.*, 1996/8, p. 224.

Par contre, dans un jugement de 2008⁶⁹, le tribunal civil de Bruxelles a bien précisé que « *le devoir d'investigation du notaire ne l'oblige pas à aller contrôler sur place si des constructions n'ont pas été érigées en violation de la réglementation en vigueur* ».

1.2.3 L'identité des parties

La vérification de l'identité des parties à l'acte est une obligation qui est reprise dans plusieurs législations. Nous pouvons notamment citer l'article 11 de la loi de Ventôse et l'article 139 de la loi hypothécaire⁷⁰.

Mais il ne faut pas non plus oublier la loi du 11 janvier 1993 modifiée par la loi du 18 janvier 2010⁷¹ et le règlement de la Chambre Nationale des notaires du 26 avril 2011 qui prévoient des obligations à charge du notaire. Parmi celles-ci, nous pouvons relever l'obligation « *d'identification des clients, des mandataires et des bénéficiaires effectifs* »⁷². Non seulement le notaire doit identifier ces personnes mais en plus, il doit le faire en se basant sur des documents probants. Cette obligation est une obligation de résultat⁷³. Bien évidemment, « *le notaire ne doit pas garantir l'identité des personnes mais il doit obtenir les éléments d'identification requis par la loi* »⁷⁴. Si il est impossible pour le notaire de remplir son obligation, il est contraint de mettre fin à la relation avec le client qui le place dans une situation embarrassante⁷⁵.

Pour illustrer cette obligation, voyons l'arrêt de 2011⁷⁶ de la Cour d'appel de Mons. Dans cette affaire, un acte de crédit et un acte de vente avaient été reçus par le notaire P. Mais très vite, on se rend compte que la venderesse et l'acquéreur-emprunteur ont usurpé l'identité d'autres personnes. La Cour, en se basant sur l'article 11 de la loi de Ventôse, estime qu' « *il résulte clairement de cette disposition qu'une des missions essentielles du notaire est d'identifier les*

⁶⁹ Civ. Bruxelles (14ème ch.), 15 janvier 2008, *Rev. not. belge*, 2013, p. 292.

⁷⁰ Loi hypothécaire du 16 décembre 1851 insérée dans le Code civil dans le Livre III, Titre XVIII : Des privilèges et hypothèques, *M.B.*, 22 décembre 1851.

⁷¹ Loi relative à la prévention de l'utilisation du système financier aux fins du blanchiment de capitaux et du financement du terrorisme du 11 janvier 1993, *M.B.*, 9 février 1993, telle que modifiée par la loi modifiant la loi du 11 janvier 1993 relative à la prévention de l'utilisation du système financier aux fins du blanchiment de capitaux et du financement du terrorisme, et le Code des sociétés du 18 janvier 2010, *M.B.*, 26 janvier 2010.

⁷² E. BEGUIN, « Le notaire et le blanchiment des capitaux après la loi du 18 janvier 2010 et le règlement de la chambre nationale du 26 avril 2011 », *Rev. not.*, 2012/4, n° 3062, p. 249.

⁷³ *Ibid*, p. 250.

⁷⁴ *Ibid*, p. 250.

⁷⁵ H. Casman, « D. - Le devoir légal de vigilance » in *Précis du notariat*, Bruxelles, Bruylant, 2011, p. 283.

⁷⁶ Mons (16ème ch.), 15 décembre 2011, *Rev. not. belge*, 2013/1, n° 3070, pp. 27-42.

parties à l'acte qu'il est chargé de dresser, ce qui implique qu'il s'assure de l'identité des personnes comparaissant devant lui afin d'éviter précisément toute usurpation d'identité commise par des escrocs ». Pour certains, « sans connaissance des parties par le notaire, il n'est pas de certitude d'origine, et donc pas d'authenticité »⁷⁷. Par cette simple idée, nous pouvons facilement nous rendre compte de l'importance de l'identification correcte des parties à l'acte. Dans l'affaire qui nous intéresse, la Cour reproche au notaire de s'être fié à la carte d'identité qui n'a pas de force probante⁷⁸, sans avoir recoupé les informations avec le registre national. De plus, la Cour estime que le notaire est d'autant plus coupable qu'il avait été informé de l'existence de cette escroquerie à la carte d'identité pour obtenir un crédit par une circulaire du 16 janvier 1997 de la Fédération royale des notaires de Belgique.

1.2.4 Le respect des délais

Dans sa pratique, le notaire est tenu de respecter de nombreux délais. Le dépassement de certains délais peut, comme nous allons le voir avec deux illustrations, provoquer un dommage.

Dans un arrêt de 2003⁷⁹, le notaire avait demandé une diminution des droits d'enregistrement pour un acte notarié de vente. Malheureusement, suite à l'oubli d'annexer l'extrait de matrice cadastrale, l'administration refusait d'accorder cette diminution. Au moment où le notaire a transmis cet extrait, l'administration a estimé qu'il était trop tard car le délai de prescription de deux ans était passé. En raison de la négligence du notaire, les acheteurs n'ont pas obtenu le remboursement. La Cour d'appel de Gand a estimé que le notaire n'avait pas agi « *comme un notaire normalement conscient de ses devoirs* ».

Dans une autre affaire⁸⁰, le notaire était chargé de liquider la succession de Madame T. dont le domicile légal était en France mais elle résidait en Belgique. Dans un premier temps, le notaire a estimé que la déclaration de succession devait être déposée en France. Il s'est ensuite ravisé et a considéré que la déclaration devait en réalité être déposée en Belgique. Le délai légal de dépôt étant de cinq mois, il était manifestement en retard pour ce dépôt car il en

⁷⁷ J. DEMBLON, P. HARMEL, M. RENARD-DECLAIRFAYT et J.-F. TAYMANS, « L'acte notarié », in *Rép. not. belge*, t. XI, Liv. VII, Bruxelles, Larcier, 2002, p. 286, n° 192.

⁷⁸ P. WATELET, *La rédaction des actes notariés*, 3e éd. revue et mise à jour avec le concours de M. RENARD-DECLAIRFAYT, Bruxelles, Larcier, 1980, p. 38.

⁷⁹ Gand, 15 mai 2003, *R.A.B.G.*, 2003, liv. 15, 862.

⁸⁰ Civ. Namur (5ème ch.), 22 mars 2011, *J.L.M.B.*, 2012, liv. 20, p. 956.

avait déjà laissés passer quinze. Une partie des héritiers met alors en cause la responsabilité du notaire. Le tribunal reconnaît la faute du notaire « *dans la mesure où il lui incombait de solliciter à tout le moins une prolongation du délai de dépôt si il rencontrait des difficultés relatives à la dévolution successorale ou relatives au lieu de dépôt de la déclaration* ».

La loi du 13 août 2011⁸¹ est venue ajouter un nouveau délai au notaire concernant la procédure de liquidation-partage. En effet, « *si l'esprit de la loi du 13 août 2011 était incontestablement d'accélérer la procédure de liquidation-partage et d'éviter les situations de blocage, l'un des moyens utilisés par les auteurs de la réforme a été d'encadrer la phase notariale de délais stricts. L'instauration de tels délais contraignants n'aurait aucun sens si le dépassement de ces délais n'était pas assorti de sanctions* »⁸².

Dans une affaire qui a donné lieu à un jugement du tribunal de la famille du Brabant wallon⁸³, le tribunal va considérer que le notaire a bien respecté les délais en établissant le procès-verbal des litiges et des difficultés après l'expiration du délai d'un mois pendant lequel les époux peuvent lui communiquer leurs contredits. Monsieur a bien respecté ce délai d'un mois mais ça n'a pas été le cas pour Madame. Cependant, le notaire n'a pas à les attendre et il doit continuer la procédure, ce qu'il a fait de manière correcte.

1.3 L'assurance professionnelle du notaire

Dans cette troisième et dernière section, l'assurance professionnelle sera au centre de l'attention. Dans un premier temps, nous verrons les personnes couvertes par cette assurance. Dans un second temps, nous nous intéresserons aux personnes lésées pouvant réclamer un dédommagement. Dans un troisième temps, nous verrons l'étendue de la garantie proposée par les Assurances du Notariat. Dans un quatrième temps, nous porterons un intérêt particulier aux exclusions de couverture. Enfin, dans un cinquième et un sixième temps, nous passerons en revue les sanctions et les techniques d'exonération de responsabilité.

⁸¹ Loi du 13 août 2011 réformant la procédure de liquidation-partage judiciaire, *M.B.*, 14 septembre 2011.

⁸² Ch. AUGHUET et M. CARBONE, « La procédure de liquidation-partage judiciaire nouvelle est arrivée ! », *Act. Dr. Fam.*, 2012, p. 102 et suivantes.

⁸³ Trib. fam. Brabant wallon (28ème ch.), 7 janvier 2016, *Rev. not. belge*, 2016/3, n° 3105, p. 269-273

1.3.1 Introduction

À une époque, l'idée selon laquelle le notaire devait s'assurer était considérée comme immorale⁸⁴, voire même contraire à l'ordre public⁸⁵. Par la suite, la Chambre nationale des notaires a adopté un règlement⁸⁶ qui prévoyait, en son article 18, que « *chaque notaire a l'obligation d'assurer sa responsabilité civile professionnelle pour un montant minimum de 2.500.000 euros* ». En raison de la volonté d'une harmonisation au niveau européen⁸⁷, la loi du 25 avril 2014⁸⁸ a transformé cette obligation déontologique en obligation légale (articles 34^{ter} et 50 de la loi du 25 Ventôse). Cette obligation est entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2015.

Comme le notariat ne dispose pas encore de loi spécifique à la question des assurances, nonobstant quelques législations spécifiques au notariat, c'est la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances⁸⁹ qui est d'application.

Une précision doit être faite concernant les conditions générales de la police d'assurance couvrant la responsabilité civile professionnelle du notaire dont je vais faire référence dans la suite de mon exposé. Celles-ci sont d'application depuis le 1^{er} janvier 2015. Mais Monsieur TULIPE, notaire et administrateur aux Assurances du Notariat, m'a précisé que le texte actuel de leur police responsabilité civile professionnelle pourrait faire l'objet d'adaptations en cours d'examen par la Chambre Nationale des Notaires et ensuite, par l'Autorité des services et marchés financiers (FSMA). Certains des éléments exposés ci-après risquent donc d'être obsolètes d'ici peu.

1.3.2 Les personnes couvertes

Dans le cadre de sa profession, le notaire peut choisir soit de travailler en tant que personne physique, soit de constituer une société. Si le notaire décide de créer une société, en vertu de l'article 50, §1^{er}, alinéa 2 de la loi de Ventôse, il ne pourra choisir qu'une société

⁸⁴ N. JACOB et P. LE TOURNEAU, *Assurances et responsabilité civile*, Tome II, Paris, Dalloz, 1974, p. 233, n° 241.

⁸⁵ H. VAN SOEST, « Assurances du notariat », *Rép. not. belge*, Tome XI, Le droit notarial, Liv. 11, Bruxelles, Larcier, 1999, p. 30.

⁸⁶ Règlement de la Chambre nationale des notaires du 9 octobre 2001 relatif à l'organisation de la comptabilité notariale.

⁸⁷ N. ESTIENNE, « La responsabilité des notaires en droit belge », disponible sur http://grerca.univ-rennes1.fr/digitalAssets/316/316660_Theme2_Belgique_N-ESTIENNE.pdf, p. 7.

⁸⁸ Loi du 25 avril 2014 portant des dispositions diverses en matière de Justice, *M.B.*, 14 mai 2014.

⁸⁹ Loi du 4 avril 2014 relative aux assurances, *M.B.*, 30 avril 2014.

privée à responsabilité limitée ou une société coopérative à responsabilité limitée⁹⁰. Dans le cadre d'une société, le notaire peut être le seul associé et donc, constituer une société unipersonnelle ou constituer une société pluripersonnelle, avec d'autres notaires⁹¹.

Pour englober la possibilité d'exercer la profession de notaire en société, l'assuré est défini, dans la police, de la manière suivante : « *le notaire, le notaire suppléant, le preneur d'assurance ou leurs ayants droit* »⁹². Dans l'hypothèse d'une société professionnelle, « *le preneur est la société professionnelle et le notaire est celui dont la responsabilité civile doit être couverte* »⁹³.

Quel est l'intérêt principal de choisir la société plutôt que le travail en personne physique ? En société, la responsabilité professionnelle des notaires est limitée à leur apport. Quant à la responsabilité de la société notariale, elle est limitée à cinq millions d'euros par sinistre. L'article 50, §4 de la loi de Ventôse précise que « *le notaire reste responsable solidairement avec la société pour les responsabilités qui résultent d'une infraction commise par le notaire avec une intention frauduleuse ou à dessein de nuire, sans préjudice du recours de la société contre le notaire* ». En d'autres termes, en cas de dol, la responsabilité tant de la société que du notaire sera engagée mais par la suite, la société pourra se retourner contre le notaire responsable pour obtenir remboursement. Ce sont les principes de l'obligation et de la contribution à la dette. Par contre, en tant que personne physique, leur responsabilité est illimitée.

1.3.3 Les personnes pouvant réclamer un dédommagement

Qui peut s'adresser aux Assurances du Notariat pour quémander une indemnité ? Uniquement les clients des notaires ? Non, un dédommagement peut être réclamé par toute personne qui prouve avoir subi un dommage suite à une faute commise par un notaire. Cela vaut donc tant pour les clients que pour tout tiers qui estime subir un dommage en raison de la faute d'un notaire. En effet, tout tiers lésé dispose d'une action directe à l'égard de la compagnie d'assurance de l'auteur du dommage.

⁹⁰ H. COPPENS, « Chapitre 3 - Analyse des textes légaux » in *Comptabilité notariale*, Bruxelles, Éditions Larcier, 2014, p. 111.

⁹¹ H. CASMAN, *op. cit.* (voy. note 27), p. 97.

⁹² Assurances du Notariat, *Conditions générales de la police d'assurance couvrant la responsabilité civile professionnelle du notaire d'application à partir du 1er janvier 2015*, p. 3.

⁹³ H. VAN SOEST, *op. cit.* (voy. note 85), p. 40

1.3.4 L'étendue de la couverture

L'article 1^{er} des conditions particulières de la police d'assurance⁹⁴ prévoit :

A concurrence des montants spécifiés dans les conditions particulières la présente police combinée couvre les risques suivants :

- 1. la responsabilité civile professionnelle du notaire conformément à l'article 18 de l'Arrêté Royal du 9 mars 2003 (M.B. 1er avril 2003) portant approbation du Règlement de la Chambre nationale des notaires du 9 octobre 2001 pour l'organisation de la comptabilité notariale (Section I - L'assurance obligatoire de la responsabilité civile professionnelle) ;*
- 2. les malversations (assurance facultative)*
- 3. la destruction totale ou partielle des archives (assurance facultative).*

Comme dit précédemment, cette assurance ne couvre pas les responsabilités pénale et disciplinaire des notaires. Dans cet exposé, je me limite à expliquer l'assurance responsabilité civile professionnelle mais il est important de savoir que les notaires peuvent contracter d'autres assurances pour couvrir ces responsabilités. De plus, les victimes peuvent également contacter la Sécurité Notariale « *qui a pour objet de sauvegarder le renom et l'honneur du notariat en cas de défaillance d'un notaire* »⁹⁵.

Dans un arrêt de 2011⁹⁶, un notaire qui avait été poursuivi et puis acquitté pour délit de blanchiment d'argent estimait que les Assurances du Notariat devaient prendre en charge les frais auxquels il avait été exposé. La Cour d'appel de Gand a alors rappelé que « *l'assurance du notariat est une assurance de responsabilité civile. Or, la réclamation du notaire concerne un cas de responsabilité pénale et donc, la couverture d'assurance ne doit pas intervenir* ».

1.3.5 Les exclusions de couverture

Les Assurances du Notariat, comme toute assurance, prévoient des hypothèses dans lesquelles ils n'interviendront pas pour couvrir la responsabilité du notaire. En réalité, ce n'est pas tout à fait vrai. Ils interviennent si un tiers les contacte pour obtenir une indemnisation mais ils intentent alors une action en remboursement contre le notaire.

⁹⁴ Assurances du Notariat, *op. cit.* (voy note 92), p. 4.

⁹⁵ Liège, 12 janvier 2012, *Bull. ass.*, 2012, livre 4, p. 484

⁹⁶ C. VERDURE, « Les garanties offertes par l'assurance RC professionnelle des notaires », *Bull. ass.*, 2011, liv. 4, 428.

1.3.5.1 La faute lourde

En vertu de l'article 62 de la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances, l'assureur couvre normalement la faute lourde. Cependant, cet article permet à l'assureur de prévoir, dans ses contrats, les cas dans lesquels il n'interviendra pas en cas de faute lourde. Cette possibilité est utilisée par les Assurances du Notariat qui prévoient, dans l'article 4 de leurs conditions générales⁹⁷, les clauses suivantes :

4.1. L'assureur ne fournit pas sa garantie à l'assuré qui a causé un dommage par une faute lourde. Dans ce cas le tiers sera au besoin indemnisé conformément aux obligations légales de l'assureur et ce dernier a un droit de recours contre le preneur d'assurance et contre l'assuré qui n'est pas le preneur d'assurance.

4.2. Constituent une faute lourde :

- a) la passation d'un acte, la collaboration à un acte ou le silence lors de la réception de l'acte, alors que l'assuré savait ou devait savoir que cet acte était manifestement annulable ;*
- b) le défaut de simple vérification des documents qui lui sont communiqués ainsi que l'identité des parties comparaisant à l'acte ;*
- c) la non-exécution de toutes les recherches et notifications prescrites par une disposition légale, réglementaire ou l'usage notarial en matière de biens meubles et immeubles ;*
- d) toute collaboration ou tout silence à l'égard d'une fraude ;*
- e) la distraction ou la soustraction de fonds, la non-affectation de fonds à leur destination ;*
- f) la passation d'actes soumis à formalités hypothécaires lorsque la situation hypothécaire communiquée à l'assuré date de plus de deux mois avant la passation de l'acte ;*
- g) l'absence de réquisition d'une inscription hypothécaire ou d'un gage sur fonds de commerce ou autres sûretés dans le mois ;*
- h) l'absence de réquisition d'une transcription hypothécaire dans le délai légal ;*
- i) l'insuffisance ou l'absence de sûretés garantissant l'exécution d'une obligation conclue dans le cadre d'un « prêt d'étude » ;*
- j) l'omission de passation d'actes ou d'opérations auxquels l'assuré est tenu légalement ou réglementairement ;*
- k) l'utilisation par le notaire en dehors de l'exercice de ses fonctions ou par un tiers, de la signature électronique qui identifie le notaire, même lorsqu'il s'agit d'employés, de collaborateurs ou de préposés agissant pour les besoins de l'exercice des fonctions notariales.*

1.3.5.2 Le dol

En cas de dol, l'assureur n'interviendra pas. Le dol est « l'acte (omission ou action) qui est accompli volontairement dans l'intention de causer un dommage »⁹⁸.

⁹⁷ Assurances du Notariat, *op. cit.* (voy. note 92), p. 5.

⁹⁸ H. VAN SOEST, *op. cit.* (voy. note 85), p. 58.

Dans une affaire opposant le notaire P. à la SCRL les Assurances du Notariat, la Cour d'appel de Liège a donné raison à l'assureur quant à son refus de garantie parce que le notaire avait commis une faute intentionnelle « *dès lors qu'existe dans son chef une réticence dolosive envers l'acheteur* »⁹⁹. La Cour rappelle d'ailleurs l'article 3 des conditions générales de la police d'assurance¹⁰⁰ qui est celle reprise dans l'encadré ci-dessous :

L'assureur ne fournit pas sa garantie à l'assuré qui a causé intentionnellement le sinistre.

1.3.5.3 La faute en dehors de la pratique notariale

Si seule la responsabilité civile est couverte, elle l'est uniquement si elle est engagée dans le cadre professionnel. Mais au vu des différentes activités des notaires, il n'est pas toujours aisé de déterminer si la faute a été commise dans le cadre professionnel ou non. Pour le déterminer, il faut se référer à l'usage notarial, c'est-à-dire à la pratique journalière¹⁰¹.

N'entrent pas dans le champ d'application de cette assurance les dommages subis par les clients en raison d'une chaise défectueuse ou la perte d'un manteau¹⁰². Ce n'est pas non plus le cas des dommages qui interviendraient dans le cadre de la gestion professionnelle de patrimoines de clients¹⁰³.

Par contre, rentre dans le champ d'application de cette assurance le dommage subi par des vendeurs qui souhaitaient vendre une maison principale et une annexe séparément alors que cela n'est pas possible en raison de la construction de l'annexe sans permis d'urbanisme préalable. Dans cet arrêt de 2015¹⁰⁴, la Cour d'appel de Liège a reconnu que le notaire était fautif mais elle ne l'a pas condamné parce que les vendeurs ne sont pas parvenus à prouver leur dommage. A ce sujet, je vous réfère au chapitre 1, section 1, §1.

Dans une affaire plus ancienne¹⁰⁵, la Cour d'appel de Gand a condamné le notaire C.P. à indemniser la SPRL R. en raison du préjudice qu'elle a subi lorsqu'elle s'est vue appliquer un taux de 0,5 % de droits d'enregistrement (taux applicable aux apports) alors qu'il fallait

⁹⁹ Liège, 19 février 2013, n° 2011/RG/659.

¹⁰⁰ Assurances du Notariat, *op. cit.* (voy. note 92), p. 4.

¹⁰¹ H. VAN SOEST, *op. cit.* (voy. note 85), p. 44.

¹⁰² *Ibid*, p. 43.

¹⁰³ Cet exemple m'a été communiqué par Madame EEMAN Marie, responsable du département sinistre et juridique des Assurances du Notariat.

¹⁰⁴ Liège, 8 janvier 2015, *J.T.*, 2016/2, n° 6630, pp. 33-34.

¹⁰⁵ Gand, 9 février 2001, *T. Not.*, 2001, pp. 617-621.

appliquer le taux de 12,5 % (taux applicable aux quasi-apports). En espèce, l'associé unique R. Van S. avait réalisé un quasi-apport en nature d'un immeuble à la société. La Cour reproche au notaire de ne pas s'être informé du montant des droits d'enregistrement applicables pour ce genre d'opérations et de s'être fié au rapport du comptable et du réviseur d'entreprise. Le notaire a donc failli à son obligation de s'informer et de renseigner et conseiller adéquatement les parties à l'acte.

1.3.5.4 Le montant de la couverture

Depuis la loi du 25 avril 2014 portant des dispositions diverses en matière de Justice, le montant minimum garanti est passé à cinq millions, que le notaire soit en personne physique ou en société. Des dires de Madame EEMAN, responsable du département sinistre et juridique des Assurances du Notariat, aucun sinistre n'a encore occasionné un dommage supérieur à ce montant. Mais, si cela venait à être le cas, l'assureur s'est protégé en prévoyant une limitation de son intervention en ce qui concerne les intérêts. Cette limitation est prévue à l'article 7¹⁰⁶ des conditions générales de la police d'assurance comme suit :

Au-delà du montant total assuré, les intérêts et les frais sont limités :

- 1) à 500.000,00 € lorsque le montant total assuré est inférieur ou égal à 2.500.000,00 € ;*
- 2) à 500.000,00 € majoré de 20% de la partie de la somme totale assurée comprise entre 2.500.000,00 € et 12.500.000,00 € ;*
- 3) à 2.500.000,00 € majoré de 10% de la partie de la somme totale assurée qui excède 12.500.000,00 € avec un maximum de 10.000.000,00 € comme intérêts et frais¹⁰⁷.*

1.3.5.5 La franchise

La franchise est une clause contractuelle qui prévoit qu'une certaine somme reste à charge de l'assuré en cas de sinistre. L'assuré peut décider soit de la supporter, soit de contracter une assurance complémentaire qui couvrira cette franchise.

Dans le domaine du notariat, les notaires peuvent choisir entre deux niveaux de franchise. Premièrement, ils peuvent faire le choix d'un forfait de 2.500€, augmenté de 25% sur le solde mais qui est limité à 6.875€¹⁰⁸. Deuxièmement, ils peuvent se décider pour le système du forfait de 2.500€, augmenté de 25% sur le solde mais qui est limité à 13.750€¹⁰⁹. Une franchise est donc toujours prévue. L'objectif est d'obliger le notaire à rester vigilant, ce

¹⁰⁶ Assurances du Notariat, *op. cit.* (voy. note 92), p. 5.

¹⁰⁷ *Ibid*, p. 6.

¹⁰⁸ C'est le choix retenu par le notaire dont ses conditions particulières se trouvent en annexe.

¹⁰⁹ Ces chiffres m'ont été fournis par Madame EEMAN Marie.

qu'il risquerait d'oublier si il savait que tout le montant du dommage serait pris en charge par l'assureur.

1.3.5.6 Le non-paiement des primes

Le mode de calcul de la prime diffère suivant que le notaire soit en personne physique ou en société. Ce calcul est repris à l'article 15 des conditions générales de la police d'assurance couvrant la responsabilité civile professionnelle du notaire¹¹⁰ comme suit :

La prime est calculée sur la base du nombre d'actes passés par le ministère et/ou du chiffre d'affaires brut de l'assuré au cours de la période à laquelle la prime se rapporte, multipliée avec le montant unitaire et le pourcentage fixé aux conditions particulières. Elle ne sera pas inférieure au montant déterminé aux conditions particulières.

Les sociétés de notaires concluent une seule police. La prime est calculée comme prévu à l'alinéa précédent, mais le montant minimal de la prime qui est applicable à un notaire individuel est multiplié par le nombre de notaires associés.

Cet article 15, conformément à l'article 69 de la loi du 4 avril 2014, prévoit, en cas de non-paiement des primes, les deux sanctions suivantes :

En cas de défaut de paiement de la prime à l'échéance, l'assureur peut suspendre la garantie du contrat ou résilier le contrat moyennant mise en demeure de l'assuré soit, par exploit d'huissier soit, par lettre recommandée.

Pour rappel, en raison du caractère obligatoire de cette assurance depuis le 1^{er} janvier 2015, cette suspension ou cette résiliation ne pourrait pas être opposée aux tiers. En conséquence, l'assureur devra intervenir mais, il pourra alors utiliser son recours contributoire contre le notaire.

Fort heureusement, cette disposition n'a pas encore dû être invoquée puisque, aux dires de Madame EEMAN, si il arrive que les primes soient payées tardivement, il n'est, par contre, jamais arrivé qu'un notaire ne s'acquitte pas de sa dette.

1.3.5.7 La durée de la garantie

L'assurance couvre la faute commise durant l'exécution du contrat, que les réclamations apparaissent alors que le contrat soit toujours d'application (sinistre courant) ou

¹¹⁰ Assurances du Notariat, *op. cit.* (voy. note 92), p. 10.

non (sinistre de postériorité)¹¹¹. A *contrario*, sont exclues les fautes qui surviennent après la cessation du contrat d'assurance.

Dans le domaine notarial, cela est repris à l'article 5 des conditions générales de la police d'assurance¹¹² :

La garantie d'assurance porte sur le dommage survenu pendant la durée du contrat et s'étend aux réclamations formulées après la fin de ce contrat.

1.3.5.8 Les autres exclusions prévues dans le contrat d'assurance

Toute une série d'autres exclusions sont prévues dans les conditions générales de la police d'assurance, en son article 3¹¹³ :

L'assureur ne garantit pas :

- a) la passation d'actes ou l'établissement d'actes juridiques étrangers à la responsabilité civile professionnelle du notaire ;*
- b) la passation d'actes ou l'établissement d'actes juridiques à l'étranger ou relatifs à des biens situés à l'étranger alors que l'acte n'a aucun lien de rattachement mobilier ou immobilier en Belgique et réalisé(s) sans le recours à une personne légalement compétente dans le pays concerné ;*
- c) les engagements financiers des clients, de tiers ou d'un autre notaire à l'égard de l'assuré ;*
- d) le risque de dommage corporel et de décès ;*
- e) la disparition ou destruction d'objets précieux ou de valeurs dues au fait d'une ou plusieurs personnes étrangère(s) à l'étude de l'assuré ;*
- f) les obligations de l'assuré, en matière de droit du travail et autres, à l'égard de ses employés, collaborateurs ou préposés en ce compris du chef de harcèlement ;*
- g) le dommage causé par la gestion d'une autre étude notariale à quelque titre que ce soit ;*
- h) les dommages causés par le terrorisme ;*
- i) les amendes administratives, les condamnations pénales et disciplinaires, comprenant notamment les amendes, les transactions pénales et les confiscations ;*
- j) les contestations relatives aux frais et honoraires que l'assuré doit percevoir personnellement, les erreurs matérielles de caisse ou de paiement dont l'assuré est personnellement la victime et les honoraires de l'assuré pour les actes et interventions qui sont nécessaires en vue de réparer le dommage.*

Comme d'autres articles des conditions générales de la police d'assurance, l'article 3¹¹⁴ prévoit une sanction financière à l'égard du notaire :

Si dans les cas visés aux numéros 3.1 et 3.2 le tiers doit être indemnisé en vertu des obligations légales de l'assureur, ce dernier a un droit de recours contre le preneur d'assurance et contre l'assuré qui n'est pas le preneur d'assurance.

¹¹¹ H. VAN SOEST, *op. cit.* (voy. note 85), p. 53.

¹¹² Assurances du Notariat, *op. cit.* (voy. note 92), p. 5

¹¹³ *Ibid*, p. 4.

¹¹⁴ *Ibid*, p. 5.

En cas de dol ou dans les hypothèses d'exclusion de la couverture, si l'assureur est quand même amené à indemniser le client en raison de son obligation légale, l'assureur dispose d'un recours contre le preneur d'assurance et l'assuré dans l'hypothèse où le notaire se trouve en société. C'est le recours contributoire qui est développé dans le chapitre 2, section 3.

1.3.6 Les exonérations de responsabilité

Suivant une certaine doctrine, le notaire ne peut s'exonérer des conséquences de l'inexécution fautive de ses obligations¹¹⁵. Cependant, la doctrine majoritaire estime que le notaire peut s'exonérer de sa responsabilité grâce à différentes techniques. Deux de celles-ci font l'objet de l'exposé qui suit.

1.3.6.1 La clause de prudence

Les parties affirment que le notaire instrumentant les a éclairées de manière adéquate au sujet des droits, obligations et charges découlant du présent acte, et qu'il leur a donné un conseil de manière impartiale.

Cette clause attestant que le notaire a rempli son devoir de conseil lui sert de « *protection contre la mauvaise foi de certains clients* »¹¹⁶. Il est également opportun pour le notaire qui souhaite se protéger de stipuler dans son acte si les parties ont décidé de ne pas suivre ses conseils.

Mais ces types de clauses ne sont pas exonératoires de responsabilité puisque les obligations du notaire sont d'ordre public¹¹⁷. En effet, les parties pourront toujours intenter une action en justice contre le notaire en estimant ne pas avoir reçu les conseils appropriés. Au tribunal, cependant, la preuve sera plus difficile à apporter puisqu'elles devront « *attaquer la validité de leurs déclarations figurant dans la clause* »¹¹⁸. Si elles ne parviennent pas à apporter cette preuve, elles seront déboutées puisqu'il y a toujours la présomption de conseils¹¹⁹.

¹¹⁵ L. CORNELIS, « Les clauses d'exonération de responsabilité couvrant la faute professionnelle et leur interprétation », *R.C.J.B.*, 1981, p. 204 ; H. CASMAN, *op. cit.* (voy. note 27), p. 263.

¹¹⁶ C. MÉLOTTE, *op. cit.* (voy. note 7), p. 59.

¹¹⁷ H. CASMAN, « Le rôle de police du notaire – Marge d'appréciation du notaire » in *La vente immobilière, aujourd'hui et demain*, Bruxelles, Éditions Larcier, 2015, p. 262.

¹¹⁸ C. MÉLOTTE, *op. cit.* (voy. note 7), p. 60.

¹¹⁹ J. DEMBLON, « La fonction notariale », *Rép. not. belge*, liv. V/1, n° 82.

Dans un arrêt de 2011¹²⁰, deux notaires devaient recevoir un acte authentique de vente. Mais ils étaient réticents, à juste titre, puisque le bien vendu faisait partie d'une succession dont l'héritier (le fils) avait disparu. En raison de cette absence, le bien qui devait être vendu a été accordé aux héritiers testamentaires. Cependant, en raison d'une disposition testamentaire, le bien revenait au fils si il se représentait, de ce fait, les acquéreurs n'avaient qu'un droit incertain sur le bien. Ces deux notaires ont alors conseillé aux vendeurs d'introduire une procédure en déclaration d'absence mais celle-ci n'ira pas à terme. Les notaires ont finalement reçu l'acte mais ils se sont protégés en insérant dans l'acte une clause indiquant que les parties ont bien été informées des conséquences de l'éventuel retour de l'absent et qu'ils se déchargent de leur responsabilité. Cette clause a été validée par la Cour d'appel de Gand.

1.3.6.2 Le refus de prêter son ministère¹²¹

L'article 3 de la loi de Ventôse prévoit que les notaires ont l'obligation de prêter leur ministère. Cependant, dans un arrêt ancien de la Cour de Cassation, elle disait que « *si l'article 3 de la loi du 25 Ventôse an XI impose aux notaires le devoir de prêter leur ministère lorsqu'ils en sont requis, cette obligation cesse lorsque l'acte pour lequel on réclame leur intervention est contraire à la morale, à l'ordre public ou aux lois* »¹²².

Cette idée va être reprise des années plus tard dans l'article 3, alinéa 2 du Code de déontologie¹²³ qui prévoit quatre hypothèses dans lesquelles le notaire doit¹²⁴ refuser le prêt de son ministère. Quelles sont ces quatre hypothèses ? « *Il ne peut le refuser que dans les cas suivants : 1° lorsque l'acte qu'il est requis de recevoir contient des dispositions contraires à une loi d'ordre public ou susceptibles d'induire les tiers en erreur ; 2° lorsque les parties à l'acte agissent en fraude des droits des tiers ou de l'autorité ; 3° lorsqu'il est incompetent pour un des motifs énumérés aux articles 6 et 8 de la loi organique du notariat ; 4° lorsque les parties le requièrent d'authentifier soit une convention dans une matière étrangère à la*

¹²⁰ Gand (1ère ch.), 20 janvier 2011, *T. Not.*, 2013, livre 4. p. 229.

¹²¹ T. DENOTTE, « Le notaire et la fraude fiscale » in *La vente immobilière, aujourd'hui et demain*, Bruxelles, Éditions Larcier, 2015, pp. 274-276.

¹²² Cass., 28 décembre 1852, *Pas.*, 1853, I, p. 117.

¹²³ Règlement du 22 juin 2004 de la Chambre nationale des notaires contenant le Code de déontologie, approuvé par l'arrêté royal du 21 septembre 2005.

¹²⁴ H. CASMAN, « III. - Le ministère du notaire » in *Précis du notariat*, Bruxelles, Bruylant, 2011, p. 124. Selon Madame CASMAN, dans ces quatre hypothèses, le notaire a l'obligation de refuser de prêter son ministère. Dans d'autres circonstances, comme le fait pour un client de demander au notaire de passer un acte alors que cela n'était pas prévu, le notaire peut refuser de prêter son ministère.

compétence juridique qui peut normalement être attendue de tout notaire, soit des déclarations ou des constatations qui ne ressortent pas du ministère notarial. »

En cas de doute concernant la légalité d'un acte, le notaire doit s'abstenir de l'établir pour éviter tout risque de voir sa responsabilité engagée. C'est le prononcé du tribunal civil de Malines, dans un arrêt de 2012¹²⁵, qui explique qu'un notaire avait reçu un acte de base modificatif manifestement illégal en se bornant aux dires des parties.

L'objectif de ce refus est d'éviter que le notaire ne voie sa responsabilité engagée. Mais, cette disposition ne doit pas être utilisée abusivement par le notaire. En effet, « *il ne peut refuser de recevoir un acte pour des raisons de convenance, ou parce que l'acte ne l'intéresse pas ou ne lui rapporte pas suffisamment* »¹²⁶. Mais quelle est la sanction si le notaire refuse de prêter son ministère pour de mauvaises raisons ? La doctrine est unanime¹²⁷ pour dire que le pouvoir judiciaire ne peut pas obliger le notaire à dresser cet acte. Les deux sanctions possibles sont « *des dommages et intérêts en cas de préjudice et une sanction disciplinaire si les autorités disciplinaires estiment que le refus était non justifié* »¹²⁸.

¹²⁵ Civ. Malines, 27 février 2012, *R.C.D.I.*, 2012, livre 2, 48.

¹²⁶ H. CASMAN, *op. cit.* (voy. note 124), p. 122.

¹²⁷ A. RAUCQ et P. CAMBIER, « Traité du Notariat », *Extrait des Pandectes belges*, I, Bruxelles, Larcier, 1943, n° 328 ; P. HARMEL, « Organisation et déontologie du notariat », *Rép. not. belge*, liv. V, n° 112.

¹²⁸ H. CASMAN, *op. cit.* (voy. note 117), p. 246.

2 La responsabilité partagée et la responsabilité comme commettant

Dans ce second chapitre, nous allons, tout d'abord, nous intéresser à différents cas où le notaire partage la responsabilité. Ensuite, nous allons considérer le sujet de la responsabilité du notaire du fait de ses collaborateurs.

2.1 La responsabilité partagée

2.1.1 Le notaire instrumentant et le notaire intervenant

« Si un acte est reçu par deux notaires, les deux notaires sont redevables du même devoir de conseil à l'égard de chaque partie, et leur responsabilité peut être engagée in solidum. »¹²⁹ Tant la doctrine que la jurisprudence sont d'accord pour soutenir que deux notaires intervenants sont responsables *in solidum*. Mais la question qui nous intéresse ici est le cas du notaire instrumentant et du notaire intervenant.

Suite à une affaire dont le problème consistait en l'absence de dégrèvement hypothécaire d'un bien, la Cour d'appel de Bruxelles¹³⁰ a considéré que « le devoir de conseil devait primer sur celui de la confraternité ». Dans ce cadre, elle a estimé que le notaire intervenant comme conseil pouvait être tenu pour responsable d'une erreur du notaire instrumentant. Par contre, Monsieur DELVAUX¹³¹ considère que l'on ne peut pas mettre à charge du notaire intervenant une obligation de garantie et que celui-ci doit faire confiance à ses confrères. Cependant, cette confiance ne doit pas être aveugle.

De plus, dans un arrêt de 1990¹³², la Cour d'appel de Liège a bien précisé que « le notaire a l'obligation d'informer et de conseiller son client, même si celui-ci ne passe pas un acte devant lui et cette obligation est d'ordre public et ne peut être exclue par une clause contractuelle ».

¹²⁹ Travaux du C.E.L., dossier n° 4342, Bruxelles, Bruylant, 2003, p. 197 ; Liège, 1^{er} février 2007, *Rev. not. belge*, 2009, p. 220.

¹³⁰ Bruxelles, 30 octobre 1970, *Pas.*, 1971, II, p. 51-54.

¹³¹ P.-H. DELVAUX, *La responsabilité du notaire intervenant à une vente pour « quitte et libre d'hypothèque » en cas de défaillance du notaire instrumentant*, Doc. 82/9, Centre de droit des obligations, UCL, p. 10.

¹³² Liège, 17 mai 1990, *op. cit.* (voy. note 65), p. 1419.

De ces deux arrêts et du peu de pratique que j'ai pu avoir durant mon stage, j'estime que le notaire intervenant doit être tenu pour responsable solidairement, en cas de faute du notaire instrumentant, mais le juge doit tout de même prononcer une responsabilité plus importante pour ce dernier que pour le notaire intervenant.

2.1.2 Le notaire instrumentant et les vendeurs

Dans un arrêt de 2011¹³³, le notaire est tenu responsable au même titre que les vendeurs. Dans cette affaire, les vendeurs ont commis un dol en vendant un chalet dont la stabilité était compromise à long terme. Le dol résulte du camouflage de cette instabilité et de l'absence d'information aux acheteurs. Quant au notaire, quelle est sa faute ? Il n'a pas averti les acquéreurs alors qu'il était pertinemment au courant puisqu'un confrère l'en avait averti. Les vendeurs ont donc commis un dol mais le notaire est également responsable pour ne pas avoir averti les acquéreurs. Les deux parties sont condamnées *in solidum*.

2.1.3 Le notaire instrumentant et le conservateur des hypothèques

Dans un arrêt de 2013¹³⁴, une banque accorde un crédit avec affectation hypothécaire. Le problème, c'est que le notaire se trompe dans le lieu du bien et donc, l'inscription hypothécaire est prise par le mauvais conservateur des hypothèques. Le débiteur ne paye pas, tombe en faillite et le curateur déclare qu'aucune inscription valable ne lui est opposable. La banque va alors intenter une action contre le notaire et contre le conservateur. Le juge de première instance ne condamne que le notaire et pas le conservateur en raison du rôle passif de ce dernier. La Cour d'appel de Bruxelles, quant à elle, condamne le notaire et le conservateur solidairement à indemniser la banque.

2.1.4 Le notaire instrumentant et l'avocat

Dans un arrêt de 2011¹³⁵, un avocat demande à un notaire de lui verser des fonds consignés qu'il va lui-même verser à son client. L'avocat omet d'informer le notaire de la procédure de saisie-arrêt conservatoire qui est en cours. Les deux maîtres commettent une erreur. Le notaire ne s'est pas assez informé et l'avocat a commis une faute déontologique en dissimulant une information importante au notaire. La Cour d'appel de Gand partage donc les responsabilités en considérant le notaire responsable pour trois cinquièmes.

¹³³ Liège, 6 juin 2011, *J.L.M.B.*, 2012, p. 30.

¹³⁴ Bruxelles (4ème ch.), 4 juin 2013, n° 2009/AR/739.

¹³⁵ Gand, 19 mai 2011, *N.j.W.*, 2011, liv. 252, p. 735.

Si il est vrai que le notaire a été naïf et qu'il avait l'obligation de se renseigner avant de verser les fonds, j'estime que la Cour a été spécialement sévère à l'égard du notaire en le tenant pour responsable d'une plus grande partie du dommage que l'avocat. A mon sens, l'avocat aurait dû être sanctionné de manière plus stricte que le notaire. En effet, là où le notaire a simplement été négligent, l'avocat, quant à lui, a fait preuve de malhonnêteté en dissimulant certaines informations essentielles au notaire. Cette décision découlerait-elle d'une opinion de Monsieur DALCQ¹³⁶ qui estimait, en 1964, que « *les cours et tribunaux rendent les notaires responsables pour manquement au devoir de conseil, alors qu'exceptionnelles sont les décisions rendues dans ce sens contre les avocats* » ?

2.2 La responsabilité du commettant

L'article 1384, alinéa 3 du code civil prévoit que « *les commettants sont responsables du dommage causé par leurs préposés dans les fonctions auxquelles ils les ont employés* ».

Pour que la responsabilité du notaire soit engagée du fait d'un de ses collaborateurs, trois conditions doivent être remplies. Premièrement, il doit y avoir un lien de subordination entre le collaborateur et le notaire. Deuxièmement, il faut que le collaborateur ait agi dans le cadre de ses fonctions. Et troisièmement, le collaborateur doit avoir commis une faute qui a causé un dommage.

2.2.1 La subordination

Un rapport de subordination doit exister entre le commettant et le préposé. Le commettant-notaire doit avoir le pouvoir de commander et de diriger l'action du préposé-collaborateur. Ce lien de subordination résulte le plus souvent d'un contrat de travail, mais pas seulement. C'est la raison pour laquelle le notaire peut voir sa responsabilité engagée tant pour un collaborateur salarié que pour un collaborateur indépendant.

2.2.2 Dans le cadre de ses fonctions

A contrario, le collaborateur est seul responsable vis-à-vis des tiers en ce qui concerne les dommages causés par sa faute en dehors de ses fonctions. C'est le cas, par exemple, lorsqu'il effectue des opérations qui requièrent l'intervention personnelle du notaire¹³⁷. Par

¹³⁶ R.-O. DALCQ, *op. cit.* (voy. note 1), p. 105.

¹³⁷ J. DEMBLON, « Partie 2 : Le régime du notariat », *Rép. not. belge*, Tome XI, Le droit notarial, Organisation et déontologie du notariat I, Bruxelles, Larcier, 1994, p. 181.

contre, entre dans le cadre de ses fonctions le fait d'établir un acte ou l'encaissement de sommes selon les usages de l'étude¹³⁸.

Dans un cas spécifique, la responsabilité du notaire va être engagée alors que le collaborateur a agi en dehors de ses fonctions. Nous sommes dans cette hypothèse pour autant que le tiers, de bonne foi, pense traiter avec le collaborateur dans le cadre de ses fonctions, qu'il y ait un risque de préjudice dans le chef du tiers et que cette apparence soit imputable au notaire. C'est simplement une application de la théorie de l'apparence¹³⁹.

Pour déterminer si le collaborateur était dans le cadre de ses fonctions ou non, il faut faire une analyse *in concreto* et pas *in abstracto*. En effet, il faut tenir compte de toute une série de critères concrets dont notamment, le lieu de l'opération, la fonction spécifique du collaborateur et l'usage de l'étude¹⁴⁰.

Dans un arrêt de 1993¹⁴¹, la Cour d'appel de Mons a considéré que « *lorsque le fils d'un notaire travaille pour le compte de son père et que dans le cadre de ses fonctions il traite également, au su de son père, des affaires personnelles en approchant les clients de l'étude vis-à-vis desquels, par divers moyens, il crée et entretient une confusion entre ses affaires privées et les activités de l'étude, le notaire n'est pas exonéré de sa responsabilité de commettant, même si, en se faisant remettre des fonds, le fils a agi sans autorisation et a ainsi abusé de ses fonctions* ».

2.2.3 Une faute, un dommage et un lien de causalité

Pour que le notaire voit sa responsabilité engagée du fait d'un de ses collaborateurs, il faut que ce dernier ait commis une faute qui soit la cause d'un dommage occasionné à un tiers. Pour le surplus, je renvoie à mes propos du chapitre 1, §1, point D.

¹³⁸ *Ibid*, p. 180.

¹³⁹ A. RABAGNY, *Théorie générale de l'apparence en droit privé*, A.N.R.T., vol. 1 et 2, 2011, p. 1436.

¹⁴⁰ J. DEMBLON, *op. cit.* (voy. note 137), p. 181.

¹⁴¹ Mons, 1^{er} décembre 1993, n° F-19931201-4.

2.2.4 L'intervention de l'assurance

Le notaire peut bien évidemment couvrir sa responsabilité du fait de ses collaborateurs. Cela est prévu à l'article 2 des conditions générales de la police d'assurance¹⁴² :

L'assurance couvre également la responsabilité personnelle des employés, collaborateurs ou préposés du notaire pour lesquels ce dernier a la responsabilité qualitative et qui agissent en cette qualité.

Monsieur VAN SOEST¹⁴³, en 2000, avait déjà soulevé la rareté de la survenance de sinistres causés par les collaborateurs. Cela a été confirmé par Madame EEMAN qui n'a pu me communiquer d'exemple de ce type de sinistre.

2.3 Le recours contributoire

Dans le premier chapitre, nous avons vu que les Assureurs du Notariat, comme n'importe quel assureur, ont l'obligation légale d'indemniser un tiers lésé qui intente une action directe à leur encontre, même s'ils ne devaient pas intervenir en raison d'une cause d'exclusion de la couverture par exemple. Mais nous avons vu également que dans ce cas, l'assureur disposait d'un recours possible contre le notaire. L'obligation de payer pour l'assureur découle du principe de l'obligation à la dette. Quant à son recours, il se déduit du principe de la contribution à la dette.

Dans un arrêt de 2009¹⁴⁴, la Cour de Cassation a expliqué ce raisonnement de la manière suivante : « *Lorsque le dommage a été causé par les fautes concurrentes des personnes A et B, elles seront toutes deux tenues d'indemniser intégralement la victime. Si les personnes A et B sont chacune responsables à concurrence de 50 p.c. et que la partie A a intégralement indemnisé la victime, elle pourra, dans le cadre d'un recours contributoire, en principe réclamer à la partie B la moitié de ses décaissements* ».

Dans le cadre des hypothèses de responsabilité partagée que nous avons vues dans ce chapitre, le principe est exactement le même. La partie lésée peut réclamer l'entièreté du remboursement du dommage à l'un des responsables et par la suite, ce dernier est alors

¹⁴² Assurances du Notariat, *op. cit.* (voy. note 92), p. 4.

¹⁴³ H. VAN SOEST, *op. cit.* (voy. note 85), p. 69.

¹⁴⁴ Cass., 2 octobre 2009, n° C.08.0168.F.

subrogé dans les droits de la victime et réclame à l'autre partie responsable le remboursement de sa part.

Ce recours est encore prévu, notamment, dans deux cas. Le premier concerne le notaire qui a décidé de travailler en société. En effet, nous l'avons vu, la société dispose d'un recours contre le notaire si celui-ci engage sa responsabilité en raison d'une infraction commise avec une intention frauduleuse¹⁴⁵.

Le second est relatif à la faute du collaborateur. Nous venons de voir qu'il existe une présomption de responsabilité du notaire du fait de ses collaborateurs, quand différentes conditions sont remplies. Dans ce cadre, le notaire dispose également d'un recours contre le collaborateur fautif.

Ce recours contributoire peut engendrer une sanction financière assez lourde pour le notaire. La solution est alors de contracter des assurances complémentaires couvrant ces différentes hypothèses.

¹⁴⁵ Article 50, §4 de la loi de Ventôse.

Conclusion

Comme le dit Monsieur AUBERT, « à l'impossible, nul notaire ne saurait être tenu »¹⁴⁶.

Tout au long de cet exposé, nous avons vu beaucoup d'exemples de jurisprudence qui montrent à quel point la responsabilité du notaire est, de nos jours, souvent mise en cause et dans de nombreux domaines. Mais si il est vrai que les notaires ne doivent pas faire l'objet d'une immunité, la tendance inverse ne doit pas arriver non plus. En effet, il faut permettre aux citoyens de mettre en cause la responsabilité du notaire mais il ne faut pas leur laisser la possibilité d'intenter des actions téméraires et vexatoires. Ces dernières pourraient conduire à deux dommages.

Le premier est causé au notaire. Une action en responsabilité peut engendrer, pour lui, une perte de confiance de la part de sa clientèle et donc, par analogie un risque de perte de cette clientèle. Dans le pire des cas, un notaire innocent pourrait être mis en faillite suite à ces actions.

Le second est causé aux citoyens. Si la responsabilité du notaire est trop facilement engagée, celui-ci va alors développer une méfiance extrême à l'égard des actes. Le risque réside dans le fait que le citoyen ne parvienne plus à rencontrer un notaire qui accepte d'établir certains actes plus délicats.

Pour ces deux raisons, les actions doivent être intentées de manière raisonnable et non abusive. Il revient aux cours et tribunaux de veiller à ce que les actions contre les notaires ne deviennent pas une chasse aux sorcières.

Depuis le 1^{er} janvier 2015, les notaires ont l'obligation d'assurer leur responsabilité civile professionnelle. Comme toute assurance, cela est bénéfique tant pour l'assuré que pour les tiers lésés. Cependant, le notaire ne doit pas se reposer sur ce constat mais doit rester vigilant.

¹⁴⁶ J.-L. AUBERT, *op. cit.* (voy. note 29), p. 31 ; Bruxelles, 7 février 2006, *op. cit.* (voy. note 30), 179.

Pour conclure, la profession de notaire est, comme toute profession, un métier où la rigueur et la vigilance sont de mise. Au fil des années, les matières dans lesquelles sa responsabilité peut être engagée n'ont cessé de se développer et par conséquent, les risques de voir sa responsabilité mise en cause également. Je me permettrai donc de formuler une maxime qui me semble tout à fait correspondre à la situation : le notaire d'aujourd'hui doit faire preuve de plus de prudence que le notaire d'hier et moins que le notaire de demain.

Bibliographie

A. Législation

-) Loi du 25 Ventôse An XI contenant organisation du notariat.
-) Loi hypothécaire du 16 décembre 1851 insérée dans le Code civil dans le Livre III, Titre XVIII : Des privilèges et hypothèques, *M.B.*, 22 décembre 1851.
-) Loi relative à la prévention de l'utilisation du système financier aux fins du blanchiment de capitaux et du financement du terrorisme du 11 janvier 1993, *M.B.*, 9 février 1993, telle que modifiée par la loi modifiant la loi du 11 janvier 1993 relative à la prévention de l'utilisation du système financier aux fins du blanchiment de capitaux et du financement du terrorisme, et le Code des sociétés du 18 janvier 2010, *M.B.*, 26 janvier 2010.
-) Règlement de la Chambre nationale des notaires du 9 octobre 2001 relatif à l'organisation de la comptabilité notariale.
-) Règlement du 22 juin 2004 de la Chambre nationale des notaires contenant le Code de déontologie, approuvé par l'arrêté royal du 21 septembre 2005.
-) Loi du 13 août 2011 réformant la procédure de liquidation-partage judiciaire, *M.B.*, 14 septembre 2011.
-) Loi du 4 avril 2014 relative aux assurances, *M.B.*, 30 avril 2014.
-) Loi du 25 avril 2014 portant des dispositions diverses en matière de Justice, *M.B.*, 14 mai 2014.

B. Doctrine

-) Assurances du Notariat, *Conditions générales de la police d'assurance couvrant la responsabilité civile professionnelle du notaire d'application à partir du 1er janvier 2015*.
-) AUBERT J.-L., *La responsabilité civile des notaires*, Répertoire Defrénois, 2002.
-) AUBERT J.-L., *La responsabilité civile des notaires*, Paris, Lextenso éditions, 5ème édition, 2008.
-) AUGHUET Ch. et CARBONE M., « La procédure de liquidation-partage judiciaire nouvelle est arrivée ! », *Act. Dr. Fam.*, 2012.
-) BEGUIN E., « Le notaire et le blanchiment des capitaux après la loi du 18 janvier 2010 et le règlement de la chambre nationale du 26 avril 2011 », *Rev. not. belge*, 2012/4, n° 3062.
-) BOURSEAU R., « La responsabilité professionnelle du notaire, le point en 2001 », in *Les responsabilités professionnelles*, Liège, Formation permanente CUP, novembre 2001.
-) CASMAN H., « Quelques réflexions en matière de responsabilité professionnelle du notaire », *Rev. not. belge*, octobre 2004.
-) CASMAN H., « De beroepsaansprakelijkheid van de notaris. Enkele recente ontwikkelingen », in *De professionele aansprakelijkheid*, Die Keure, Bruges, 2004.

- J CASMAN H., « B. - La responsabilité civile » in *Précis du notariat*, Bruxelles, Bruylant, 2011.
- J CASMAN H., « D. - Le devoir légal de vigilance » in *Précis du notariat*, Bruxelles, Bruylant, 2011.
- J CASMAN H., « III. - Le ministère du notaire » in *Précis du notariat*, Bruxelles, Bruylant, 2011.
- J CASMAN H., « Le rôle de police du notaire – Marge d'appréciation du notaire » in *La vente immobilière, aujourd'hui et demain*, Bruxelles, Éditions Larcier, 2015.
- J C.E.L., Travaux du C.E.L., dossier n° 4342, Bruxelles, Bruylant, 2003.
- J COPPENS H., « Chapitre 3 - Analyse des textes légaux » in *Comptabilité notariale*, Bruxelles, Éditions Larcier, 2014.
- J CORNELIS L., « Les clauses d'exonération de responsabilité couvrant la faute professionnelle et leur interprétation », *R.C.J.B.*, 1981.
- J CORNELIS L. et BEERENS M., « Réflexions sur l'obligation d'information, d'avertissement, de conseil et d'assistance du notaire », *Rev. not. belge*, 2003.
- J DALCQ R.-O., « La responsabilité des professions libérales », *J.T.*, 1964.
- J DALCQ R.-O., « Faut-il limiter la responsabilité des professions libérales », in *Mélanges en hommage au professeur Jean BAUGNIET*, Bruxelles, Fac. Droit, ULB, 1976.
- J DELVAUX P.-H., *La responsabilité du notaire intervenant à une vente pour « quitte et libre d'hypothèque » en cas de défaillance du notaire instrumentant*, Doc. 82/9, Centre de droit des obligations, UCL.
- J DEMBLON J., HARMEL P., RENARD-DECLAIRFAYT M. et TAYMANS J.-F., « L'acte notarié », in *Rép. not. belge*, t. XI, Liv. VII, Bruxelles, Larcier, 2002.
- J DEMBLON J., « La fonction notariale », *Rép. not. belge*, liv. V/1, n° 82.
- J DEMBLON J., « Partie 2 : Le régime du notariat », *Rép. not. belge*, Tome XI, Le droit notarial, Organisation et déontologie du notariat I, Bruxelles, Larcier, 1994.
- J DENOTTE T., « Le notaire et la fraude fiscale » in *La vente immobilière, aujourd'hui et demain*, Bruxelles, Éditions Larcier, 2015.
- J DUBUISSON B., CALLEWAERT V., DE CONINCK B., GATHEM G., « § 3. - Les notaires » in *La responsabilité civile*, Bruxelles, Larcier, 2009.
- J DUPONT M., « Réflexions sur les délais de prescription applicables aux professionnels du droit », *For. Ass.*, 2013/4, n° 133.
- J ESTIENNE N., « La responsabilité des notaires en droit belge », disponible sur <http://grerca.univ-rennes1.fr/digitalAssets/316/316660Theme2BelgiqueN-ESTIENNE.pdf>.
- J GOEMAERE J., « La responsabilité du notaire est-elle contractuelle ou aquilienne? », *Rev. not. belge*, 2009/3, n° 3028.
- J 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 le 13 décembre 2012 par la Cour constitutionnelle », *Rev. not. belge*, 2013/4, n° 3073.

- J HARMEL P., « Organisation et déontologie du notariat », *Rép. not. belge*, liv. V, n° 112.
- J JACOB N. et LE TOURNEAU P., *Assurances et responsabilité civile*, Tome II, Paris, Dalloz, 1974.
- J JOISTEN P., « Responsabilité notariale, crédit hypothécaire et négociation immobilière », *Rev. not. belge*, 2011, 250-251.
- J KOHL A., note sous Liège, 17 mai 1990, *J.L.M.B.*, 1990, p. 1422.
- J MÉLOTTE C., « La responsabilité professionnelle des notaires », in *Responsabilités, Traité théorique et pratique*, Titre II, dossier 28, Kluwer, Bruxelles, 2005.
- J MÉLOTTE C., « Responsabilité du notaire et lien de causalité (note d'observations sous Liège, 3ème ch., 7 novembre 2007) », *For. Ass.*, 2008/8, n° 87.
- J RABAGNY A., *Théorie générale de l'apparence en droit privé*, A.N.R.T., vol. 1 et 2, 2011.
- J RAUCQ A. et CAMBIER P., « Traité du Notariat », *Extrait des Pandectes belges*, I, Bruxelles, Larcier, 1943, n° 328.
- J SACE J., note sous Mons, 23 juin 1998, *Rev. not. belge*, nov. 1998, p. 644.
- J TAYMANS J.-F., « Libre propos sur la responsabilité notariale », in *Liber amicorum Christian Dewulf*, die Keure, 1996.
- J VANHALEWYN C. et MICHIELENS A., « La responsabilité civile et la pratique notariale », in *Notarius-extra*, Bruxelles, novembre 1981, n°2.
- J VANHALEWYN C., *La responsabilité civile professionnelle du notaire : Dix années de jurisprudence belge (1980 – 1989)*, S.A. Altiora, 1991.
- J VAN SOEST H., « Assurances du notariat », *Rép. not. belge*, Tome XI, Le droit notarial, Liv. 11, Bruxelles, Larcier, 1999.
- J VERDURE C., « Les garanties offertes par l'assurance RC professionnelle des notaires », *Bull.ass.*, 2011, liv. 4, 428.
- J WATELET P., *La rédaction des actes notariés*, 3e éd. revue et mise à jour avec le concours de M. RENARD-DECLAIRFAYT, Bruxelles, Larcier, 1980.

C. Jurisprudence

- J Cass., 28 décembre 1852, *Pas.*, 1853, I, p. 117.
- J Bruxelles, 30 octobre 1970, *Pas.*, 1971, II, p. 51-54.
- J Mons, 28 janvier 1980, cité par VANHALEWYN C., *La responsabilité civile professionnelle du notaire, Dix années de jurisprudence (1980-1989)*, Bruxelles, éditions s.a. Altiora, 1991, p. 60.
- J Bruxelles, 10 mars 1988, *Rev. not. belge*, 1988, p. 370.
- J Civ. Bruxelles, 5 mars 1990, *Rec. gén. enr. not.*, 1991, p. 24047.
- J Liège, 17 mai 1990, *J.L.M.B.*, 1990, p. 1419.
- J Gand, 24 juin 1991, inédit.
- J Anvers, 18 décembre 1991, *Limb. Rechtsl.*, 1992, p. 244.
- J Anvers, 5 février 1992, *Rev. not. belge*, 1994, p. 96.
- J Bruxelles, 8 mars 1993, *R.G.A.R.*, 1994, p. 12302.
- J Bruxelles, 28 septembre 1993, *J.L.M.B.*, 1993, p. 1104.
- J Mons, 1er décembre 1993, n° F-19931201-4.

-) Gand, 15 mars 1994, *T. not.*, 1994, p. 322.
-) Bruxelles, 20 septembre 1995, *Not. Fisc. M.*, 1996/8, p. 224.
-) Anvers (5ème ch.), 12 novembre 1996, *A.J.T.*, 1997-1998, p. 41.
-) Mons, 23 juin 1998, *Rev. not. belge*, nov. 1998, p. 644.
-) Gand, 9 février 2001, *T. Not.*, 2001, pp. 617-621.
-) Mons, 25 octobre 2001, *R.G.D.C.*, 2002, 711.
-) Civ. Bruxelles (16ème ch.), 2 décembre 2002, *R.G.A.R.*, 2004, n° 13.926.
-) Bruxelles, 20 décembre 2002, *R.G.A.R.*, 2004, liv. 9, n° 13926.
-) Gand, 15 mai 2003, *R.A.B.G.*, 2003, liv. 15, 862.
-) Cass., 1er avril 2004, n° C.01.0211.F et n° C.01.0217.F.
-) Cass., 24 septembre 2004, *Rev. dr. rur.*, 2006, 19.
-) Bruxelles, 7 février 2006, *Rev. not. belge*, 2009, 179.
-) Liège, 1er février 2007, *Rev. not. belge*, 2009, p. 220.
-) Civ. Bruxelles (14ème ch.), 15 janvier 2008, *Rev. not. belge*, 2013, p. 292.
-) Cass., 23 octobre 2008, *Rev. not. belge*, 2009, p. 196.
-) Cass., 16 avril 2009, *Pas.*, 2009, n° 253.
-) Cass., 24 septembre 2009, *T. Not.*, 2011, liv. 11, 607.
-) Cass., 2 octobre 2009, n° C.08.0168.F.
-) Gand (1ère ch.), 20 janvier 2011, *T. Not.*, 2013, liv. 4, p. 229.
-) Civ. Namur (5ème ch.), 22 mars 2011, *J.L.M.B.*, 2012, liv. 20, p. 956.
-) Gand, 19 mai 2011, *N.j.W.*, 2011, liv. 252, p. 735.
-) Gand (1ère ch.), 26 mai 2011, *Bull. Ass.*, 2011/4, p. 427.
-) Liège, 6 juin 2011, *J.L.M.B.*, 2012, p. 30.
-) Mons (16ème ch.), 15 décembre 2011, *Rev. not. belge*, 2013/1, n° 3070, pp. 27-42.
-) Liège, 12 janvier 2012, *Bull. ass.*, 2012, liv. 4, p. 484.
-) Civ. Malines, 27 février 2012, *R.C.D.I.*, 2012, liv. 2, 48.
-) Liège, 1er octobre 2012, *J.L.M.B.*, 2013, liv. 40, p. 2055.
-) Civ. Namur, 4 octobre 2012, *Rev. not. belge*, 2012, liv. 3065, p. 553.
-) Const., 13 décembre 2012, *Not. Fisc. M.*, 2014, liv. 2, 37.
-) Liège, 19 février 2013, n° 2011/RG/659.
-) Bruxelles (4ème ch.), 4 juin 2013, n° 2009/AR/739.
-) Cass., 6 juin 2013, *Not. Fisc. M.*, 2014/2, p. 42.
-) Liège, 3 avril 2014, n° 2012/RG/1468.
-) Liège, 8 janvier 2015, *J.T.*, 2016/2, n° 6630, pp. 33-34.
-) Liège, 9 mars 2015, n° 2014/RG/847.
-) Cass. 25 juin 2015, n° C14.0382.F.
-) Trib. fam. Brabant wallon (28ème ch.), 7 janvier 2016, *Rev. not. belge*, 2016/3, n° 3105, p. 269-273.

Table des matières des annexes

	Pages
Annexe I Les conditions générales de la police d'assurance couvrant la responsabilité civile professionnelle du notaire d'application à partir du 1er janvier 2015	I
Annexe II Un exemple de conditions particulières	XVIII

Annexe I : Les conditions générales de la police d'assurance couvrant la responsabilité civile professionnelle du notaire d'application à partir du 1er janvier 2015



CONDITIONS GENERALES DE LA POLICE D'ASSURANCE COUVRANT LA RESPONSABILITE CIVILE PROFESSIONNELLE DU NOTAIRE D'APPLICATION A PARTIR DU 1^{ER} JANVIER 2015

TABLE DES MATIERES

DÉFINITIONS

CHAPITRE I - OBJET ET ÉTENDUE DE L'ASSURANCE

Article 1 - Principe

SECTION I - L'ASSURANCE OBLIGATOIRE DE LA RESPONSABILITE CIVILE PROFESSIONNELLE

Article 2 - Champ d'application de la garantie

Article 3 - Risques exclus

Article 4 - Faute lourde

Article 5 - Durée de la garantie

Article 6 - Sinistre

Article 7 - Montant garanti Article 8 - Franchise

Article 9 - Garantie après démission ou décès

SECTION II - L'ASSURANCE FACULTATIVE CONTRE LES MALVERSATIONS

Article 10 - Objet de la garantie

Article 11 - Franchise

Article 12 - Exclusions

SECTION III - L'ASSURANCE FACULTATIVE DE LA DESTRUCTION TOTALE OU PARTIELLE DES ARCHIVES

Article 13 - Objet de la garantie et franchise

CHAPITRE II - ENTRÉE EN VIGUEUR, DURÉE ET FIN DU CONTRAT

Article 14 - Entrée en vigueur - Durée

Article 15 - Primes

Article 16 - Omission ou inexactitude des données

Article 17 - Aggravation du risque

Article 18 - Fin du contrat

Article 19 - Modalités de résiliation

CHAPITRE III - SINISTRES

Article 20 - Déclaration de sinistre et devoirs de l'assuré en cas de sinistre

Article 21 - Règlements amiables

Article 22 - Direction du litige

Article 23 - Sanctions

Article 24 - Évaluation du dommage

CHAPITRE IV - DISPOSITIONS DIVERSES

Article 25 - Subrogation et cession de créance

Article 26 - Recours

Article 27 - Délai de prescription

Article 28 - Communication
Article 29 - Election de domicile
Article 30 - Protection de la vie privée
Article 31- Droit applicable
Article 32 - Service Ombudsman Assurances

DEFINITIONS

Pour l'application du présent contrat, l'on entend par :

Assuré : le notaire, le notaire suppléant, le preneur d'assurance ou leurs ayants droit.

Assureur : la Société Coopérative à Responsabilité Limitée ASSURANCES DU NOTARIAT, ayant son siège social à 1000 Bruxelles, rue de la Montagne 34, n° de la Banque Carrefour des Entreprises – RPM Bruxelles 0403.249.982. Agréée sous le numéro de code 0355 pour pratiquer la branche « R.C. Générale » (A.R. du 4 juillet 1979, M.B. du 14 juillet 1979),

Preneur d'assurance : la personne physique ou morale ayant souscrit le contrat d'assurance.

Tiers : toute personne physique ou morale victime d'un dommage dont l'assuré est responsable. Les assurés en vertu du présent contrat ne sont jamais considérés comme étant des tiers entre eux.

Valeurs : les lingots de métaux précieux, les monnaies, les billets de banque, les timbres, les titres et coupons, les chèques et autres effets de commerce, les mandats postaux et bancaires.

Objets précieux : les peintures, la vaisselle et les ustensiles en matière précieuse, les meubles d'époque, les bijoux, les pierres précieuses, les objets d'art, les tapis, les fourrures, les collections, et les supports d'informations confiés par des tiers.

Membres de la famille :

- a) le conjoint ou partenaire cohabitant avec l'assuré ;
- b) toutes les personnes vivant au foyer de l'assuré, y compris les étudiants, même si, pour les besoins de leurs études, ils résident en dehors de la résidence principale de l'assuré.

Montant prévisionnel de la prime: montant prévisible de la prime définitive calculé d'après le nombre d'actes et / ou le chiffre d'affaires brut.

Chiffre d'affaires brut : le montant total du chiffre d'affaires déclaré à l'administration de la TVA, relatif à l'exercice de l'année d'assurance.

D'autres termes sont définis dans le texte du contrat.

CHAPITRE I - OBJET ET ETENDUE DE L'ASSURANCE

Article 1 : Principe

A concurrence des montants spécifiés dans les conditions particulières la présente police combinée couvre les risques suivants :

- 1) la responsabilité civile professionnelle du notaire conformément à l'article 18 de l'Arrêté Royal du 9 mars 2003 (M.B. 1^{er} avril 2003) portant approbation du Règlement de la Chambre nationale des notaires du 9 octobre 2001 pour l'organisation de la comptabilité notariale (Section I - L'assurance obligatoire de la responsabilité civile professionnelle) ;
- 2) les malversations (Section II - L'assurance facultative contre les malversations)
- 3) la destruction totale partielle des archives (Section III : L'assurance facultative de la destruction totale ou partielle des archives).

SECTION I - L'ASSURANCE OBLIGATOIRE DE LA RESPONSABILITE CIVILE PROFESSIONNELLE

Article 2 : Champ d'application de la garantie

L'assureur garantit l'assuré contre les conséquences pécuniaires de sa responsabilité civile professionnelle.

Par extension de la garantie sont également compris le mandat judiciaire, la médiation civile, familiale et commerciale, l'administration d'une personne et de ses biens, l'estimation, l'arbitrage civil et commercial et le prêt de ministère.

L'assurance couvre également la responsabilité personnelle des employés, collaborateurs ou préposés du notaire pour lesquels ce dernier a la responsabilité qualitative et qui agissent en cette qualité.

Article 3 : Risques exclus

3.1. L'assureur ne fournit pas sa garantie à l'assuré qui a causé intentionnellement le sinistre.

3.2. L'assureur ne garantit pas :

- a) la passation d'actes ou l'établissement d'actes juridiques étrangers à la responsabilité civile professionnelle du notaire ;
- b) la passation d'actes ou l'établissement d'actes juridiques à l'étranger ou relatifs à des biens situés à l'étranger alors que l'acte n'a aucun lien de rattachement mobilier ou immobilier en Belgique et réalisé(s) sans le recours à une personne légalement compétente dans le pays concerné;
- c) les engagements financiers des clients, de tiers ou d'un autre notaire à l'égard de l'assuré ;
- d) le risque de dommage corporel et de décès ;
- e) la disparition ou destruction d'objets précieux ou de valeurs dues au fait d'une ou plusieurs personnes étrangère(s) à l'étude de l'assuré ;
- f) les obligations de l'assuré, en matière de droit du travail et autres, à l'égard de ses employés, collaborateurs ou préposés en ce compris du chef de harcèlement;
- g) le dommage causé par la gestion d'une autre étude notariale à quelque titre que ce soit;
- h) les dommages causés par le terrorisme;
- i) les amendes administratives, les condamnations pénales et disciplinaires, comprenant notamment les amendes, les transactions pénales et les confiscations;
- j) les contestations relatives aux frais et honoraires que l'assuré doit percevoir personnellement, les erreurs matérielles de caisse ou de paiement dont l'assuré est personnellement la victime et les honoraires de l'assuré pour les actes et interventions qui sont nécessaires en vue de réparer le dommage.

3.3. Si dans les cas visés au numéro 3.1 et 3.2 le tiers doit être indemnisé en vertu des obligations légales de l'assureur, ce dernier a un droit de recours contre le preneur d'assurance et contre l'assuré qui n'est pas le preneur d'assurance.

Article 4 : Faute lourde

4.1. L'assureur ne fournit pas sa garantie à l'assuré qui a causé un dommage par une faute lourde. Dans ce cas le tiers sera au besoin indemnisé conformément aux obligations légales de l'assureur et ce dernier a un droit de recours contre le preneur d'assurance et contre l'assuré qui n'est pas le preneur d'assurance.

4.2. Constituent une faute lourde :

- a) la passation d'un acte, la collaboration à un acte ou le silence lors de la réception de l'acte, alors que l'assuré savait ou devait savoir que cet acte était manifestement annulable;
- b) le défaut de simple vérification des documents qui lui sont communiqués ainsi que l'identité des parties comparaisant à l'acte ;
- c) la non exécution de toutes les recherches et notifications prescrites par une disposition légale, réglementaire ou l'usage notarial en matière de biens meubles et immeubles;
- d) toute collaboration ou tout silence à l'égard d'une fraude;
- e) la distraction ou la soustraction de fonds, la non-affectation de fonds à leur destination;
- f) la passation d'actes soumis à formalités hypothécaires lorsque la situation hypothécaire communiquée à l'assuré date de plus de deux mois avant la passation de l'acte;
- g) l'absence de réquisition d'une inscription hypothécaire ou d'un gage sur fonds de commerce ou autres suretés dans le mois;
- h) l'absence de réquisition d'une transcription hypothécaire dans le délai légal ;
- i) l'insuffisance ou l'absence de sûretés garantissant l'exécution d'une obligation conclue dans le cadre d'un « prêt d'étude »;
- j) l'omission de passation d'actes ou d'opérations auxquels l'assuré est tenu légalement ou réglementairement;
- k) l'utilisation par le notaire en dehors de l'exercice de ses fonctions ou par un tiers, de la signature électronique qui identifie le notaire, même lorsqu'il s'agit d'employés, de collaborateurs ou de préposés agissant pour les besoins de l'exercice des fonctions notariales.

Article 5 : Durée de la garantie

La garantie d'assurance porte sur le dommage survenu pendant la durée du contrat et s'étend aux réclamations formulées après la fin de ce contrat.

Article 6 : Sinistre

Par sinistre, on entend le dommage subi par un tiers pendant la durée du contrat, ainsi que les frais et honoraires de défense pour lesquels une ou plusieurs demandes amiables ou judiciaires ont été introduites contre l'assuré.

Article 7 : Montant garanti

La garantie de l'assureur est consentie pour chaque sinistre à concurrence de la somme prévue aux conditions particulières et fixée en exécution des dispositions concernant l'assurance obligatoire de la responsabilité civile professionnelle des notaires.

Au cas où la responsabilité du notaire serait simultanément ou successivement mise en cause dans le cadre d'un sinistre sériel, c'est-à-dire plusieurs faits générateurs de dommage, provenant d'une même cause ou d'une série de causes identiques, ce sinistre sera affecté en totalité à l'année au cours de

laquelle le premier sinistre est survenu. La garantie et la franchise sont celles prévues aux conditions particulières pour un seul sinistre.

L'assureur paie, même au-delà des limites de la garantie, les intérêts afférents à l'indemnité due en principal, les frais afférents aux actions civiles ainsi que les honoraires et les frais d'avocats et experts mais seulement dans la mesure où ces frais ont été exposés par l'assureur ou avec son accord ou, en cas de conflit d'intérêts qui n'est pas imputable à l'assuré, pour autant que ces frais n'aient pas été engagés de manière déraisonnable.

Ces intérêts et ces frais seront entièrement supportés par l'assureur dans la mesure où l'ensemble des indemnités, des intérêts et des frais ne dépassent pas, par preneur d'assurance et par sinistre, le montant total assuré.

Au-delà du montant total assuré, les intérêts et les frais sont limités :

- 1) à 500.000,00 € lorsque le montant total assuré est inférieur ou égal à 2.500.000,00 € ;
- 2) à 500.000,00 € majoré de 20% de la partie de la somme totale assurée comprise entre 2.500.000,00 € et 12.500.000,00 € ;
- 3) à 2.500.000,00 € majoré de 10% de la partie de la somme totale assurée qui excède 12.500.000,00 € avec un maximum de 10.000.000,00 € comme intérêts et frais.

Ces montants sont liés à l'évolution de l'indice des prix à la consommation, l'indice de base étant celui de novembre 1992, soit 113,77 points (indice 1988= 100).

Article 8 : Franchise

L'assuré conserve à sa charge, dans tout sinistre, la franchise prévue aux conditions particulières.

La franchise est calculée sur le montant total du sinistre en ce compris les frais découlant des mesures prises afin de prévenir ou de limiter les conséquences du sinistre.

Si le juge n'a pas déterminé la contribution à la dette dans le chef de plusieurs assurés, la contribution à la dette sera répartie par parts viriles.

La franchise est doublée au cas où l'assuré a été sanctionné par la Chambre de discipline dont il dépend pour non-respect de ses obligations dans le cadre de la formation permanente. Cette double franchise est appliquée sur les sinistres dont l'assuré avait connaissance ou devait l'avoir endéans les 2 années suivant l'année où ce non-respect a été constaté.

Si, en cas de jugement ou d'arrêt définitif, l'assuré est reconnu non responsable ou si, à la clôture du dossier aucune indemnité n'est payée au tiers plaignant, la franchise n'est pas applicable.

La franchise n'est pas applicable lorsqu'une inscription ou une transcription ont été prises par ou au profit d'un tiers au cours de la période suivant la délivrance du certificat hypothécaire et avant l'inscription ou la transcription de l'acte passé, pour autant que cette inscription ou cette transcription ont été prises par le tiers au plus tôt quinze jours francs avant ou au plus tard huit jours francs après la passation de l'acte notarié.

Article 9 : Garantie en cas de cessation des fonctions

En cas de cessation de fonctions, l'assuré et ses ayants droit conservent le bénéfice de la couverture du contrat sans paiement de prime, conformément aux conditions générales et particulières en vigueur au cours de l'année d'assurance précédant la date d'expiration du contrat.

Le notaire ayant exercé de façon honorable ses fonctions et ses ayants droits conservent le bénéfice de la couverture du contrat sans paiement de prime ni franchise, conformément aux conditions générales et particulières en vigueur au cours de l'année d'assurance précédant la date d'expiration du contrat, pour les dommages occasionnés pendant la durée du contrat et dont l'assuré n'avait pas connaissance ou ne pouvait pas avoir connaissance avant la cessation de ses fonctions. L'exercice honorable des fonctions est déterminé par l'Arrêté Royal de démission ou, en cas de décès pendant l'exercice de ses fonctions, par une décision spéciale de la Chambre Provinciale dont l'assuré décédé dépend.

Dans ces mêmes circonstances la dispense de prime et de la franchise est acquise au profit du notaire suppléant et de ses ayants droits lors de la cessation de ses fonctions.

SECTION II - L'ASSURANCE FACULTATIVE CONTRE LES MALVERSATIONS

Article 10 : Contenu de la garantie

A concurrence du montant stipulé dans les conditions particulières, l'assureur indemnise le préjudice subi par l'assuré et/ou des tiers à la suite de vols, abus de confiance, escroqueries, faux en écriture ou usages de faux commis par ses employés, collaborateurs ou préposés dans l'exercice de leur fonction.

Pour l'application de la présente garantie, on entend par sinistre, l'acte infractionnel commis par un employé, collaborateur ou préposé, c'est-à-dire tout acte visé à l'alinéa 1er du présent article, qui constitue une infraction à une règle de droit, pour autant qu'une peine soit comminée par l'art. 7 du Code pénal pour cette infraction. Une suite d'actes infractionnels commis comme auteur, coauteur ou complice par une personne ou un même groupe de personnes ne constitue qu'un seul sinistre alors même que cette suite s'étendrait sur plusieurs années d'assurance. Ce sinistre est censé appartenir, pour la détermination des conditions d'assurance à appliquer, à l'année d'assurance au cours de laquelle le premier acte culpeux a été perpétré.

L'assuré avisera immédiatement l'assureur de toute plainte qu'il dépose du chef des infractions énumérées au premier alinéa.

Article 11 : Franchise

L'assuré garde à sa charge, dans chaque sinistre, une franchise de 15%, calculée sur le montant total de sommes payées par l'assureur.

Article 12 : Exclusions

L'assurance ne produit pas ses effets lorsque l'employé, le collaborateur ou le préposé s'est déjà rendu coupable, dans le passé, à la connaissance de l'assuré, d'un vol, d'un abus de confiance, d'une escroquerie, d'un faux en écriture ou d'un usage de faux.

La garantie malversation n'est pas d'application si l'employé, le collaborateur ou le préposé est un membre de la famille de l'assuré ou si l'implication dans la malversation est judiciairement établie dans le chef de l'assuré et/ou d'un ou de plusieurs membres de la famille de l'assuré.

SECTION III – L'ASSURANCE FACULTATIVE DE LA DESTRUCTION TOTALE OU PARTIELLE DES ARCHIVES

Article 13 : Objet de la garantie et franchise

A concurrence du montant stipulé dans les conditions particulières, l'assureur indemnise le préjudice subi par l'assuré à la suite de destruction - par incendie, dégâts des eaux, inondation, explosion, action du gaz ou de combustibles de chauffage - des actes, registres, répertoires, archives, dossiers et tous autres documents conservés par l'assuré conformément aux dispositions légales.

Cette garantie couvre uniquement :

- a) les frais matériels de reconstitution des documents détruits si cette reconstitution est jugée nécessaire pour l'exercice normal de la profession ;
- b) les pertes sur frais et honoraires devenus irrécouvrables à la suite de la destruction.

L'assuré garde à sa charge, dans chaque sinistre, une franchise de 10%, calculée sur le montant total de sommes payées par l'assureur.

La présente garantie est consentie après intervention de tout autre assureur couvrant les mêmes risques.

CHAPITRE II - ENTREE EN VIGUEUR - DUREE ET FIN DE CONTRAT

Article 14 : Entrée en vigueur – Durée

Le contrat prend effet à la date fixée par les conditions particulières. La date d'échéance est le premier janvier de chaque année.

Le contrat a une durée d'un an. Sauf si l'une des parties s'y oppose par lettre recommandée déposée à la poste, par exploit d'huissier ou par remise de la lettre de résiliation contre récépissé, au moins trois mois avant l'arrivée du terme du contrat, celui-ci est reconduit tacitement pour des périodes consécutives d'un an.

Article 15 : Primes

La prime est annuelle et payable par anticipation par l'assuré à l'assureur, à la réception de l'avis d'échéance. Elle est majorée de tous impôts, taxes et redevances établis ou à établir du chef du contrat.

L'avis d'échéance peut être envoyé par voie électronique.

A. Calcul et exigibilité des primes :

La prime est calculée sur la base du nombre d'actes passés par le ministère et/ou du chiffre d'affaires brut de l'assuré au cours de la période à laquelle la prime se rapporte, multipliée avec le montant unitaire et le pourcentage fixé aux conditions particulières. Elle ne sera pas inférieure au montant déterminé aux conditions particulières.

Les sociétés de notaires concluent une seule police. La prime est calculée comme prévu à l'alinéa précédent, mais le montant minimal de la prime qui est applicable à un notaire individuel est multiplié par le nombre de notaires associés.

1. Prime provisoire :

- a) A la conclusion du contrat, l'assuré verse une prime provisoire. Elle est calculée en multipliant le nombre d'actes et/ou chiffre d'affaires prévisionnel par une fraction dont le numérateur est égal au nombre de jours séparant l'entrée en vigueur du contrat de l'échéance annuelle suivante et dont le dénominateur est 365.
- b) Les primes provisoires subséquentes sont exigibles dans les trente jours de l'émission de l'avis d'échéance.

Au moment où le montant de la prime définitive relative à une période annuelle déterminée est connu, la prime provisoire afférente à la période suivante est adaptée en fonction de cette prime définitive connue. Cette prime provisoire adaptée devient le nouveau montant prévisionnel.

2. Prime définitive :

- a) Déclaration du nombre d'actes et du chiffre d'affaires brut :
L'assuré doit déclarer à l'assureur le nombre d'actes et le chiffre d'affaires brut dans les 30 jours suivant la période d'assurance à laquelle la déclaration se rapporte. L'assuré s'engage à communiquer chaque année le nombre d'actes et le chiffre d'affaires brut endéans les 15 jours suivants la demande faite par l'assureur. La déclaration doit s'effectuer au moyen d'un formulaire de déclaration transmis par l'assureur ou au moyen d'un autre document qui contient les données demandées par l'assureur.
A défaut, l'assureur notifie à l'assuré, par voie recommandée, une mise en demeure ayant pour effet, si elle n'est pas suivie dans les 15 jours de la réception de la lettre, une augmentation forfaitaire de la prime de l'ordre de 10%.

L'assuré autorise l'assureur à demander le nombre d'actes et le chiffre d'affaires brut au Président de la Chambre des Notaires et de la Commission de Contrôle comptable dont l'assuré dépend.

- b) Exigibilité de la prime définitive
La prime définitive, sous déduction de la prime provisoire, est exigible dans les 30 jours qui suivent la réception de l'avis d'échéance.
Lorsque la prime définitive est inférieure à la prime provisoire, l'assureur s'engage à rembourser le solde à l'assuré.
- c) L'assureur peut vérifier les déclarations de l'assuré qui s'engage à mettre à la disposition de ses délégués, tout document utile à cette vérification.

B. Défaut de paiement de la prime :

En cas de défaut de paiement de la prime à l'échéance, l'assureur peut suspendre la garantie du contrat ou résilier le contrat moyennant mise en demeure de l'assuré soit, par exploit d'huissier soit, par lettre recommandée.

La suspension de garantie ou la résiliation prend effet à l'expiration d'un délai de 15 jours à compter du lendemain de la signification ou du dépôt de la lettre recommandée à la poste.

Si la garantie a été suspendue, le paiement par l'assuré des primes échues, augmentées, s'il y a lieu, des intérêts moratoires au taux légal, met fin à cette suspension.

Lorsque l'assureur a suspendu son obligation de garantie, il peut encore résilier le contrat s'il s'en est réservé la faculté dans la mise en demeure visée à l'alinéa 1er ; dans ce cas, la résiliation prend effet à l'expiration d'un délai d'un mois à compter du premier jour de la suspension.

Si l'assureur ne s'est pas réservé cette faculté, la résiliation intervient après nouvelle mise en demeure, conformément aux alinéas 1et 2.

La suspension de la garantie ne porte pas atteinte au droit de l'assureur de réclamer les primes venant ultérieurement à échéance, moyennant mise en demeure, conformément à l'alinéa 1. Ce droit est toutefois limité aux primes afférentes à deux années consécutives.

C. Modification du tarif :

Toute modification du tarif doit être notifiée au plus tard quatre mois avant l'échéance annuelle du contrat d'assurance et prend effet à cette échéance. Le preneur d'assurance peut résilier le contrat d'assurance dans un délai d'un mois à compter de la notification de la modification, la résiliation prenant effet à la date d'expiration de la période en cours.

Lors d'une notification ultérieure de la modification tarifaire, il sera accordé au preneur d'assurance le droit de résilier son contrat dans un délai de trois mois au moins à compter du jour de ladite notification. Le droit de résiliation est formellement mentionné dans la notification.

La notification peut être envoyée par voie électronique au preneur d'assurance (ou son courtier).

Article 16 : Omission ou inexactitude des données

L'assuré a l'obligation de déclarer exactement, lors de la conclusion du contrat, toutes les circonstances connues de lui et qu'il doit raisonnablement considérer comme pouvant avoir une influence sur l'appréciation du risque par l'assureur.

A. Omission ou inexactitude non intentionnelle des données :

Dans un délai d'un mois à compter du jour où il a eu connaissance de l'omission ou de l'inexactitude des données, l'assureur propose la modification du contrat avec effet au jour où il a eu connaissance de l'omission ou de l'inexactitude de ces données.

Si l'assureur apporte la preuve qu'il n'aurait en aucun cas assuré le risque, il peut résilier le contrat dans le même délai.

Si la proposition de modification du contrat est refusée par le preneur d'assurance ou si, au terme d'un délai d'un mois à compter de la réception de cette proposition, cette dernière n'est pas acceptée, l'assureur peut résilier le contrat dans les 15 jours.

Si l'omission ou la déclaration inexacte peut être reprochée au preneur d'assurance et si un sinistre survient avant que la modification du contrat ou la résiliation a pris effet, l'assureur n'est tenu de fournir une prestation que selon le rapport entre la prime payée et la prime que le preneur d'assurance aurait dû payer s'il/elle avait régulièrement déclaré le risque.

Toutefois, si lors d'un sinistre, l'assureur apporte la preuve qu'il n'aurait en aucun cas assuré le risque dont la nature réelle est révélée par le sinistre, sa prestation est limitée au remboursement de la totalité des primes payées.

B. Omission ou inexactitude intentionnelle des données :

Lorsque l'omission ou l'inexactitude intentionnelles dans la déclaration induisent l'assureur en erreur sur les éléments d'appréciation du risque, le contrat d'assurance est nul.

Les primes échues jusqu'au moment où l'assureur a eu connaissance de l'omission ou de l'inexactitude intentionnelles, lui sont dues.

Article 17 : Aggravation du risque

L'assuré et/ou le preneur d'assurance doivent déclarer immédiatement à l'assureur :

- 1) son absence de l'étude pour une période de plus de deux mois consécutifs;
- 2) la suspension de l'exercice de ses fonctions.

Dans ces deux cas, l'assureur peut, dans le délai d'un mois à compter du jour où il a eu connaissance de l'aggravation, proposer la modification du contrat avec effet rétroactif au jour de l'aggravation. Si la proposition de modification du contrat d'assurance est refusée par l'assuré ou si, au terme d'un délai d'un mois à compter de la réception de cette proposition, cette dernière n'est pas acceptée, l'assureur peut résilier le contrat dans les 15 jours.

Article 18 : Fin du contrat

A. Cessation des fonctions :

Le contrat prend fin de plein droit au jour de la cessation des fonctions de l'assuré.

Restent néanmoins acquises jusqu'au jour de la prestation de serment du notaire successeur:

- 1) la garantie de la responsabilité civile professionnelle au profit du notaire, ou, lors de son décès, de ses ayants droit, pour l'éventualité où sa responsabilité serait engagée par le fait du notaire suppléant ou des employés, collaborateurs ou préposés qui continuent à exercer son activité dans l'étude ;
- 2) les autres garanties au profit du notaire, de ses ayants droit ou du notaire suppléant.

B. Résiliation par l'assureur :

L'assureur peut résilier le contrat :

- 1) en cas de défaut de paiement de la prime à l'échéance, conformément à l'art. 15 B;
- 2) en cas d'absence de l'assuré de son étude durant plus de deux mois consécutifs ou de suspension de l'exercice de ses fonctions, conformément à l'art. 17 ;
- 3) après un sinistre, dans les formes visées à l'art. 19 A.

C. Résiliation par le preneur d'assurance :

Le preneur d'assurance peut résilier le contrat :

- 1) en cas de modification du tarif par l'assureur, conformément à l'art. 15 C;
- 2) après un sinistre, dans les formes visées à l'art. 19 A.

D. Les motifs de résiliation qui concernent une des prestations de l'assureur valent pour l'entièreté du contrat d'assurance.

Article 19 : Modalités de résiliation

A. Formes de résiliation :

Sauf dans le cas visé à l'article 15 B, la résiliation du contrat se fait par lettre recommandée à la poste, par exploit d'huissier ou par remise de la lettre de résiliation contre récépissé.

B. Prise d'effet de la résiliation :

Sauf dans les cas prévus aux articles 14, 15 B et 15 C, la résiliation n'a d'effet qu'à l'expiration d'un délai d'un mois minimum à compter du lendemain de la signification ou de la date du récépissé ou, dans le cas d'une lettre recommandée, à compter du lendemain de son dépôt à la poste.

C. Crédit de prime :

Lorsque le contrat est résilié pour quelque cause que ce soit, les primes payées afférentes à la période d'assurance postérieure à la prise d'effet de la résiliation sont remboursées dans un délai de 15 jours à compter de la prise d'effet de la résiliation.

CHAPITRE III – SINISTRES

Article 20 : Déclaration de sinistre et devoirs de l'assuré en cas de sinistre

L'assuré est obligé, sauf cas fortuit ou de force majeure, d'aviser l'assureur, dès qu'il en a connaissance et au plus tard dans les 8 jours, de toute réclamation ou de tout fait ou omission qui serait de nature à provoquer un sinistre couvert par l'assurance.

La déclaration doit indiquer, de manière détaillée, les circonstances et conséquences du sinistre ou de la menace de sinistre, ainsi que les noms et adresses des tiers lésés éventuels.

L'assuré fournit à l'assureur tous documents et renseignements utiles et répond aux demandes qui lui sont faites.

Aucun règlement amiable, aucune transaction, aucune reconnaissance de responsabilité, intervenus sans l'accord de l'assureur ne lui sont opposables. L'aveu de la matérialité des faits n'est pas assimilé à une reconnaissance de responsabilité.

Article 21 : Règlements amiables

L'assureur a le droit de transiger avec les tiers lésés.

Après un règlement amiable, avec l'accord de l'assureur, l'assuré a le droit de faire le paiement au(x) préjudicié(s) et, au vu de la quittance de règlement, la part de l'assureur lui est aussitôt remboursée.

Article 22 : Direction du litige

En cas de contestation judiciaire avec les tiers lésés, l'assureur a la direction du litige.

L'assuré doit lui remettre, dans les 48 heures, et en tout cas en temps utile, tous actes judiciaires ou extrajudiciaires qui auraient été adressés soit à lui-même, soit à ses employés, collaborateurs ou préposés.

L'assureur a, pour chaque sinistre, le choix du conseil qui défendra les intérêts de son assuré.

Si l'assuré désire adjoindre son conseil personnel à celui de l'assureur, il le fait à ses frais.

Article 23 : Sanctions

Si l'assuré ne remplit pas une des obligations prévues aux articles 10, 20 ou 22 du contrat et qu'il en résulte un préjudice pour l'assureur, l'assureur réduira sa prestation à concurrence du préjudice qu'il a subi.

L'assureur déclinera sa garantie si, dans une intention frauduleuse, l'assuré n'a pas exécuté les obligations énoncées aux articles 10, 20 ou 22 du contrat.

Dans ces cas le tiers sera indemnisé conformément aux obligations légales de l'assureur.

Article 24: Evaluation du dommage

Pour l'application des garanties autres que la responsabilité civile professionnelle, l'évaluation des dommages, si elle ne peut être faite de gré à gré, est opérée par deux experts dont chacun est choisi par

l'une des parties. S'ils ne parviennent pas à se mettre d'accord, les deux experts en désignent un troisième qui les départage.

Faute par l'une des parties de nommer son expert ou par les deux experts de s'entendre sur le choix d'un troisième, la désignation appartient au président du Tribunal de première instance du domicile de l'assuré, à la requête de la partie la plus diligente.

Les experts ne sont tenus de respecter aucune formalité judiciaire.

Les parties s'engagent à accepter les résultats de l'expertise.

Chaque partie supporte les frais et honoraires de son expert. Ceux du tiers expert incombent pour moitié à l'assureur et à l'assuré.

CHAPITRE IV - DISPOSITIONS DIVERSES

Article 25 : Subrogation et cession de créance

L'assureur qui a payé l'indemnité est subrogé à concurrence du montant de celle-ci, dans les droits et actions de l'assuré ou du bénéficiaire contre les tiers responsables du dommage. L'assuré ou le bénéficiaire cèdent pour autant que de besoin leurs droits et actions contre les tiers responsables au profit de l'assureur.

Si, par le fait de l'assuré ou du bénéficiaire, la subrogation ou la cession de leurs droits et actions ne peuvent plus produire leurs effets en faveur de l'assureur, celui-ci peut lui réclamer la restitution de l'indemnité versée dans la mesure du préjudice subi.

Article 26 : Recours

L'assureur se réserve un droit de recours contre le preneur d'assurance et s'il y a lieu, contre l'assuré autre que le preneur, dans la mesure où il aurait pu refuser ou réduire ses prestations d'après la loi sur les contrats d'assurances et / ou le contrat d'assurance.

Article 27 : Délai de prescription

Toute action dérivant du contrat est prescrite après 3 ans :

- a) pour la garantie de responsabilité civile professionnelle, le délai de l'action en recours de l'assuré contre l'assureur commence à courir à partir de la date d'introduction de l'action par la personne lésée;
- b) pour les autres garanties prévues au contrat, le délai de l'action en recours de l'assuré contre l'assureur commence à courir à partir du jour de l'événement qui donne ouverture à l'action. Toutefois, lorsque l'assuré prouve qu'il n'a eu connaissance de cet événement qu'à une date ultérieure, le délai ne commence à courir qu'à cette date, sans pouvoir excéder 5 ans à dater de l'événement, le cas de fraude excepté.

Article 28 : Communication

L'assuré accepte que soit communiqué :

- 1) à la Chambre de discipline dont il dépend et à la Chambre Nationale, toute suspension ou résiliation du contrat ou le défaut de déclaration (correcte) du nombre d'actes ou du chiffre d'affaires brut;
- 2) à la Chambre de discipline dont il dépend, ainsi qu'à la Commission de contrôle de la comptabilité notariale, le refus de couverture et ses motifs.

Le preneur d'assurance autorise l'assureur à interroger la Chambre de discipline dont il/elle dépend concernant ses obligations de formation permanente.

Article 29 : Election de domicile

Pour les droits, actions et obligations dérivant du contrat, la SCRL Assurances du Notariat élit domicile en son siège social et l'assuré en son étude.

Article 30 : Protection de la vie privée

Les données à caractère personnel sont traitées dans le respect de la législation belge en matière de protection de la vie privée, en vue et dans le cadre de la gestion des services d'assurances en général, en ce compris la gestion de statistiques et d'une base de données de jurisprudence.

L'assuré a le droit de consulter, et le cas échéant, de corriger ces données. Il peut s'opposer sur demande et gratuitement, au traitement de ses données personnelles, s'il est envisagé à des fins de direct marketing.

Toute demande d'accès et de rectification doit être adressée par écrit à l'adresse de la SCRL Assurances du Notariat, rue de la Montagne, 34 à 1000 Bruxelles.

L'assureur ne communiquera pas ces données à un tiers, sauf en cas d'obligation légale ou contractuelle ou s'il existe un intérêt légitime dans son chef. Il est autorisé à communiquer ces données à son réassureur, ses conseillers professionnels et les conseillers professionnels de l'assuré.

Article 31: Droit applicable

Le droit belge est applicable au contrat d'assurance.

Tout litige relatif à la formation, à la validité, à l'exécution, à l'interprétation ou à la résiliation du présent contrat est de la compétence exclusive des Cours et Tribunaux belges.

Article 32 : Service Ombudsman Assurances

Toute plainte peut être adressée au Service Ombudsman Assurances, square de Meeûs, 35 à 1000 Bruxelles.

ASSURANCES DU NOTARIAT SCRL - VERZEKERINGEN VAN HET NOTARIAAT CVBA

Rue de la Montagne 34 – 1000 Bruxelles

Tel : 02/505.08.70. – Fax : 02/514.31.33.

Société d'assurances agréée sous le n° 0355 pour pratiquer les branches « RC générale » (A.R. du 4 juillet 1979, M.B. du 14 juillet 1979) et « Accidents » (A.R. du 2 juin 1998, M.B. du 24 juin 1998)
0403.249.982 RPM Bruxelles – Banque de la Poste: 000-0343420-40



Annexe II : Un exemple de conditions particulières



VERZEKERINGEN VAN HET NOTARIAAT C.V.B.A.

Exemplaar voor de Verzekerde

VERZEKERING BURGERLIJKE BEROEPSAANSPRAKELIJKHEID NOTARIS

Polis nummer: 1930-00

Uitgiftedatum : 11/12/2015

BIJZONDERE VOORWAARDEN	6
------------------------	---

Verzekerde

Verzekeringnemer

WAARBORGEN

WAARBORGEN	Algemene voorwaarden	Verzekerd bedrag per schadegeval
Burgerlijke Beroepsaansprakelijkheid	Hoofdstuk I - Sectie I	5.000.000 €
Verduistering	Hoofdstuk I - Sectie II	
Vernieling van archieven	Hoofdstuk I - Sectie III	

SCHADEVRIJSTELLINGEN

Burgerlijke Beroepsaansprakelijkheid	Schadevrijstelling *: Forfait : + 25% op saldo, met een maximum	2.500 € 6.875 €
Verduistering	Schadevrijstelling	15%
Vernieling van archieven	Schadevrijstelling	10%

* Indien meerdere verzekerden aansprakelijk zijn voor een zelfde schadegeval wordt de forfaitaire schadevrijstelling, thans vastgesteld op 2.500 €, slechts eenmaal aangerekend en per hoofd omgeslagen.

Het saldo van de het schadegeval zal alsdan, binnen de perken van eenieders waarborgen, verdeeld worden pro rata eenieders aansprakelijkheid en elke verzekerde zal zelf instaan voor de betaling van 25% op zijn/haar aandeel, geplafonneerd zoals bepaald in eenieders bijzondere voorwaarden.

Alle bepalingen m.b.t. het regres blijven onverkort bestaan.

Bergstraat, 34 • 1000 Brussel • Tél.: 02-505 08 70 • Fax : 02-514 31 33 • E-mail: info@anvzn.com
Verzekeringsonderneming toegelaten onder n° 0355 om te takken "Algemene B.A." (K.B van 4 juli 1979, BS van 4 juli 1979) en "Ongevallen" (K.B. van 2 juni 1998, B.S. van 24 juni 1998) uit te oefenen • 0403.249.982 RPR Brussel



VERZEKERINGEN VAN HET NOTARIAAT C.V.B.A.

Exemplaar voor de Verzekerde

Jaarpremie (taks niet inbegrepen)

Waarborgen burgerlijke beroepsaansprakelijkheid, malversatie, vernieling van archieven: - Premie op basis van zakencijfer van het kantoor - commissieloon inbegrepen	Minimale premie per notaris 1000 € (art. 15 A)
---	--

Vervaldag	1 januari van elk jaar
Aanvangsdatum contract	06/11/2002
Aanvangsdatum bijvoegsel nr 6	01/01/2016
Einddatum contract	31/12/2016

Reden van de wijziging
Wijziging van Tarief
Wijziging berekeningsbasis premie

- Indien het contract rechtstreeks bij de verzekeraar afgesloten wordt, zonder tussenkomst van een makelaar, geniet de verzekeringnemer van een premievermindering van 8,7%. Dit percentage komt overeen met het commissieloon.

- De schorsing of de opzegging betreffende een van de verzekerde risico's geldt voor de gehele verzekeringsovereenkomst.

Dit verzekeringscontract bestaat uit de algemene en onderhavige bijzondere voorwaarden, waarvan de verzekeringnemer verklaart kennis genomen te hebben.

Opgemaakt te Brussel, in 2 exemplaren bestaande uit elk 2 pagina's, op basis van de verklaringen van de verzekeringnemer, waarvan iedere partij verklaart zijn exemplaar ontvangen te hebben.

De verzekeringnemer,

Datum :

Handtekening :

De verzekeraar,

Voor de Verzekeringen van het Notariaat,

Michel TULIPPE-HECQ,
Lid van de Raad van Bestuur.

Hans LAGAE,
C.E.O.

Place Montesquieu, 2 bte L2.07.01, 1348 Louvain-la-Neuve, Belgique www.uclouvain.be/drt

