

La responsabilité civile du notaire

Mémoire réalisé par
Jérôme DORY

Promoteur(s)
Pierre VAN DEN EYNDE

Année académique 2014-2015
Master en notariat

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>.

INTRODUCTION

Ce travail part d'un constat : la responsabilité des notaires (et des professions juridiques en général) est de plus en plus souvent mise en cause, alors que ce n'était pas le cas auparavant, compte tenu du fait que les justiciables n'intentaient presque jamais d'actions en responsabilité à l'encontre desdites professions puisqu'il leur était extrêmement difficile d'obtenir gain de cause dans de tels litiges. Heureusement (dans une certaine mesure), les mentalités ont aujourd'hui changé, mais attention toutefois à ne pas basculer vers l'extrême opposé, à savoir celui de la consécration d' « un droit à la réparation des dommages » pour les justiciables, ce qui pourrait avoir pour effet de voir les notaires marcher sur des œufs en permanence et ainsi ne plus exercer leur métier de la façon la plus appropriée, compte tenu des missions qui sont les leurs, de peur de voir leur responsabilité mise en cause.¹

Le mémoire proposé traitera de la responsabilité que peut avoir le notaire pour son fait personnel mais pas seulement. Nous nous interrogerons également sur la question de la responsabilité du notaire pour les faits de ses collaborateurs.

Pour analyser la problématique, un préalable important a dû être tiré au clair. En effet, la question de savoir si la base de la responsabilité civile des notaires est soit contractuelle, soit aquilienne est importante et a des implications pratiques, notamment en ce qui concerne le délai de prescription des actions en responsabilité engagées contre les notaires. On verra qu'il n'existe pas encore de réponse unanime à la question de départ mais que, suite à des arrêts récents de la Cour constitutionnelle et de la Cour de cassation, la jurisprudence se dirige petit à petit vers une consécration de la nature contractuelle de la responsabilité notariale. Est-ce compatible avec le statut du notaire, qui est notamment officier public ? C'est ce à quoi nous allons tenter d'apporter une réponse dans une proposition de solution à la controverse qui reste, selon nous, toujours existante malgré les arrêts des Cours suprêmes du Royaume.

Également, nous nous intéresserons, de manière générale, aux comportements susceptibles d'engager la responsabilité notariale à raison de manquements dans l'exercice du devoir de conseil et de ses corollaires que sont les devoirs d'information, de renseignement, de mise en garde et d'investigation. En marge de cela, nous verrons quel dommage doit être réparé et dans quelle mesure la victime de la perte d'une chance d'obtenir un gain ou d'éviter un préjudice peut être indemnisée.

¹ C. MÉLOTTE, « La responsabilité professionnelle des notaires », in X, *Responsabilités. Traités théorique et pratique*, Titre II, Dossier 28, Bruxelles, Kluwer, 2006, p. 7.

Dans le second volet de ce travail, nous passerons en revue les possibilités d'exonération de la responsabilité des notaires et nous verrons de manière succincte différents éléments prenant en considération les Assurances du Notariat ainsi que cet organisme appelé Sécurité notariale, qui est une association sans but lucratif ayant pour finalité principale de préserver le renom et le « standing » de cette noble institution qu'est le notariat et du discrédit qui pourrait être jeté à son endroit par l'un ou l'autre notaire indélicat.

En effet, de plus en plus d'actions – fondées ou non – sont dirigées à l'encontre des notaires et ils doivent s'en protéger, c'est pourquoi les mécanismes d'exonération de leur responsabilité ainsi que ceux garantissant leur protection en cas de sinistre avéré trouvent une place dans cette modeste contribution.

Nous sommes conscients qu'élaborer un tableau de la responsabilité notariale n'est pas chose aisée et nous amènerait à entrer dans des considérations très précises. C'est pourquoi ce travail se veut d'une portée générale et n'a pas la prétention d'être exhaustif mais s'attardera sur ce qui nous a semblé important pour la compréhension claire des bases de la responsabilité civile du notaire.

CHAPITRE 1ER. LA RESPONSABILITE CIVILE DU NOTAIRE ET CELLE DE SES COLLABORATEURS

Seule la responsabilité civile sera examinée dans le cadre de ce mémoire, tant pour le notaire (Section 1^{ère}) que pour ses collaborateurs (Section 4), étant donné que le volume de cette étude doit être circonscrit, conformément aux règles imposées par le règlement du stage et mémoire.² Au sein de ce chapitre, nous passerons également en revue les principales obligations au cœur de la responsabilité notariale (Section 2), en nous concentrant surtout sur le devoir de conseil et ses corollaires que sont le devoir d'information, de renseignement, de mise en garde et d'investigation. Nous verrons quels dommages les notaires sont amenés à réparer lorsque leur responsabilité est reconnue (Section 3).

En ce qui concerne la responsabilité pénale, nous renvoyons à l'excellent *Précis du notariat* établi par le professeur H. CASMAN.³

² Art. 3.5., Règlement du stage et mémoire au 1^{er} septembre 2014.

³ H. CASMAN, *Précis du notariat*, Bruxelles, Bruylant, 2011, pp. 231-241.

Quant à la responsabilité disciplinaire, nous renvoyons à un autre excellent ouvrage, celui du professeur P. VAN DEN EYNDE, C. HOLLANDERS DE OUDERAEN et PH. BUISSET, intitulé *La loi de ventôse rénovée*.⁴

Section 1^{ère} : La responsabilité civile du notaire

La responsabilité civile du notaire est-elle contractuelle ou aquilienne ?

Cette question peut paraître très théorique de prime abord, mais est en réalité importante, étant donné que, selon la réponse apportée, les implications pour la pratique peuvent être bien différentes.

Ab initio, nous devons nous pencher sur la controverse qui existe quant à la nature de la responsabilité du notaire dans la relation que celui-ci a avec son client (§ 1^{er}), pour ensuite nous intéresser au principal intérêt de la distinction en ce qui concerne la pratique notariale : la durée de la prescription (§ 2). Enfin, nous tenterons de trouver une réponse à la question exposée (§ 3), compte tenu des analyses qui auront été faites tout au long de la section.

§ 1^{er} : Base de la responsabilité civile du notaire envers son client

Avant toute chose, nous tenons à préciser que seule la responsabilité du notaire à l'égard de son client sera analysée ici, la nature de la responsabilité notariale à l'égard des tiers étant nécessairement de nature aquilienne.⁵

Pour remettre les choses dans leur contexte, il nous revient de poser les jalons du problème pour ensuite décortiquer les implications pratiques de celui-ci pour les notaires, dans le paragraphe suivant.

En effet, si on part de l'hypothèse que la responsabilité notariale est contractuelle, la durée de la prescription sera de dix ans à compter du jour où l'action naît, alors que si on postule qu'elle est aquilienne, elle sera de cinq ans à compter du jour où la personne lésée a eu connaissance du dommage et de l'identité de son auteur, sans jamais pouvoir excéder vingt ans.⁶

⁴ P. VAN DEN EYNDE, C. HOLLANDERS DE OUDERAEN et PH. BUISSET, *La loi de ventôse rénovée*, 2^e partie, Manuel de l'organisation du notariat, Bruxelles, Larcier, 2005, pp. 761 et s.

⁵ B. DUBUISSON, V. CALLEWAERT, B. DE CONINCK et G. GATHEM, *La responsabilité civile. Chronique de jurisprudence 1996-2007. Vol. 1. Le fait générateur et le lien causal*, coll. Les dossiers du J.T., n°74, Bruxelles, Larcier, 2009, pp. 753-755.

⁶ P. JOISTEN, « Responsabilité notariale, crédit hypothécaire et négociation immobilière », *Rev. not. Belge*, 2011, pp. 247-248.

Donc, si on envisage la nature de la relation entre le notaire et son client sur base contractuelle, le délai de prescription sera de dix ans à compter de l'acte, et si la relation est de nature extracontractuelle, la prescription sera de cinq ans à compter du lendemain du jour où la personne lésée a eu connaissance du dommage et de l'identité du responsable avec comme délai aquilien maximum, une durée de vingt ans.^{7 8}

Le point de départ de la controverse est double.

D'une part, certains ont soutenu que la nature de la responsabilité du notaire serait liée à son statut hybride⁹ : en effet, celui-ci est à la fois titulaire d'une profession libérale, c'est donc en quelque sorte un « homme d'affaires » qui est dans une relation contractuelle avec ses clients et donc, selon cette thèse, il serait responsable contractuellement des dommages qu'il leur causerait, mais à la fois, il est officier ministériel, ce qui signifierait qu'il aurait une responsabilité aquilienne sur base de l'article 1382 du Code civil.¹⁰

Le notaire est officier ministériel parce qu'il a reçu de l'Etat une « parcelle de l'autorité publique », qu'il doit exercer de la même manière avec tous ses clients, dans le cadre de tous ses dossiers et c'est pourquoi une certaine indépendance financière doit lui être octroyée de telle sorte qu'il puisse garantir un service de qualité identique à tous les citoyens qui auraient recours à son ministère, peu importe la mission qui lui serait confiée, étant entendu que cela ne résulte pas seulement d'une vision des choses « comme il faudrait qu'elles soient » mais également d'une consécration légale établie par l'article 9 de la loi de Ventôse, contenant organisation du notariat, qui consacre le devoir de conseil impartial du notaire^{11, 12}.

D'autre part, certains ont soutenu que la nature de la responsabilité civile du notaire n'était pas liée à son statut mais au type d'acte qu'il était chargé de recevoir. Parfois, le notaire est tenu de donner l'authenticité à certains actes et en conséquence, au moins pour ces actes-là, sa responsabilité devrait être appréciée sur le plan aquilien – alors qu'elle pourrait être appréciée sur le plan contractuel pour des actes sous seing privé.¹³

⁷ J. GOEMARE, « La responsabilité du notaire est-elle contractuelle ou aquilienne ? », *Rev. not. Belge*, 2009, pp. 143-144.

⁸ Voy. *infra* (Chapitre 1^{er}, Section 1^{ère}, § 2) pour une analyse plus approfondie de la question.

⁹ D. STERCKX, « La prescription de l'action en responsabilité notariale devant la Cour constitutionnelle et la Cour de cassation », *J.T.*, 2013, p. 623.

¹⁰ C. MÉLOTTE, *op. cit.*, p. 8.

¹¹ Art. 9, loi du 25 Ventôse an XI contenant organisation du notariat, publiée le 16 mars 1803

¹² P. JOISTEN, « Un notariat sur mesure, mais au fond... Qui fait la mesure ? », *Rev. not. Belge*, 2014, pp. 821-822.

¹³ D. STERCKX, *op. cit.*, p. 623.

La responsabilité aquilienne se rapporte à la méconnaissance d'un devoir alors que la responsabilité contractuelle se rapporte à la méconnaissance d'un engagement, mais le principal intérêt de la distinction réside dans la durée de la prescription.¹⁴

La question sera examinée dans le second paragraphe et notre propos sera étayé par de la jurisprudence, notamment celle des Cours suprêmes belges.

§ 2 : Prescription de l'action en responsabilité

Pour rendre les choses les plus claires possibles, nous nous devons de retourner aux fondamentaux, soit les bases légales.

En effet, l'article 2276*quinquies* du Code civil consacre ce qui suit : « *Les délais de prescription de droit commun sont applicables à la responsabilité professionnelle des notaires, à l'exception de la responsabilité professionnelle en raison de dispositions à cause de mort et d'institutions contractuelles pour laquelle le délai de prescription ne commence à courir qu'au jour du décès de l'intéressé ayant pris des dispositions à cause de mort ou des institutions contractuelles* ». ¹⁵

Comme le prescrit la première partie de la phrase, nous devons nous tourner vers le droit commun de la responsabilité professionnelle et donc vers l'article 2262*bis* du Code civil qui prévoit ce qui suit dans son paragraphe premier : « *Toutes les actions personnelles sont prescrites par dix ans.*

Par dérogation à l'alinéa 1^{er}, toute action en réparation d'un dommage fondée sur une responsabilité extracontractuelle se prescrit par cinq ans à partir du jour qui suit celui où la personne lésée a eu connaissance du dommage ou de son aggravation et de l'identité de la personne responsable.

Les actions visées à l'alinéa 2 se prescrivent en tout cas par vingt ans à partir du jour qui suit celui où s'est produit le fait qui a provoqué le dommage. » ¹⁶

Lorsqu'on se trouve devant ces articles, il n'y a pas de réponse limpide à la question de la prescription, cela prouve bien que la controverse de départ (responsabilité aquilienne ou contractuelle) doit d'abord être résolue. C'est la jurisprudence qui tente de s'en charger mais nous le verrons, les avis ne sont pas unanimes et ont évolué au fur et à mesure de l'écoulement du temps.

¹⁴ J. GOEMARE, « La responsabilité du notaire est-elle contractuelle ou aquilienne ? », *op. cit.*, pp. 143-144.

¹⁵ Art. 2276*quinquies*, C. civ.

¹⁶ Art. 2262*bis*, §1^{er} C. civ.

En 2009, il a été conclu par J. GOEMAERE¹⁷ que la responsabilité du notaire dans sa relation avec son client était aquilienne quand il était chargé de rédiger et de recevoir un acte authentique, alors qu'elle était contractuelle dans les autres cas, comme par exemple quand il assiste les parties pour la rédaction d'un acte sous seing privé.¹⁸ Ledit auteur se basait principalement sur deux arrêts rendus par la Cour de cassation¹⁹, qui ont été, semblait-t-il, confirmés par un autre arrêt de cassation du 24 septembre 2009²⁰, arrêt qui a en quelque sorte fondé la thèse dualiste que les tribunaux ont très généralement appliquée (responsabilité aquilienne pour les actes authentiques et contractuelle pour les autres types d'actes).²¹

Cependant, suite à cette différence de traitement – pour faire simple, entre les actes authentiques et les actes sous seing privé – la Cour constitutionnelle²² a été chargée, par l'intermédiaire d'une question préjudicielle, de se prononcer sur l'éventuelle discrimination existant entre le délai de prescription différent selon que l'acte soit authentique ou sous seing privé.

À peine l'encre de ladite décision sèche, l'autre Cour suprême du pays, la Cour de cassation²³, a également été saisie d'une affaire qui traitait de la question de la prescription de l'action en responsabilité dirigée contre un notaire et, nous allons le voir, celle-ci n'a pas fait la moindre référence à l'arrêt fraîchement rendu par la Cour constitutionnelle.²⁴

Les deux arrêts des Cours suprêmes seront analysés ci-après.

a) *Jurisprudence de la Cour constitutionnelle*

Dans son arrêt du 13 décembre 2012, la Cour constitutionnelle traque la discrimination entre les délais de prescription différents selon le type d'acte posé par le notaire.

La Cour a, en substance, rendu un verdict qui, selon P. JOISTEN, serait fondé sur la conclusion à laquelle elle voulait aboutir, soit un délai de prescription de dix ans pour les actions en responsabilité notariale, qu'elle estimerait – à tort d'après l'auteur – plus long.²⁵

En somme, la Cour rejette la simple approche dualiste et indique qu'il ne serait pas normal de différencier le délai de prescription pour les actes authentiques et les actes sous seing privé, de

¹⁷ J. GOEMARE, « La responsabilité du notaire est-elle contractuelle ou aquilienne ? », *op. cit.*, pp. 143-144.

¹⁸ D. STERCKX, *op. cit.*, p. 623.

¹⁹ Cass., 24 septembre 2004, *Rev. not. belge*, 2009, p. 214 et Cass., 23 octobre 2008, *R. W.*, 2009-2010, p. 1349 et note E. NORIDIN.

²⁰ Cass., 24 septembre 2009, *Pas.*, 2009, I, p. 1985.

²¹ D. STERCKX, *op. cit.*, pp. 623-624.

²² C. const., 13 décembre 2012, *Rev. not. belge*, 2013, p. 51 et *J.T.*, 2013, p. 627.

²³ Cass., 6 juin 2013, *J.T.*, 2013, p. 629 et *Rev. not. belge*, 2014, p. 268.

²⁴ D. STERCKX, *op. cit.*, p. 625.

²⁵ P. JOISTEN, « Un notariat sur mesure, mais au fond... Qui fait la mesure ? », *op. cit.*, p. 819.

telle sorte, autant l'écrire tout de suite, qu'elle semble faire pencher la balance, aux termes de cet arrêt, dans le sens de la responsabilité contractuelle du notaire, peu importe la nature de l'acte reçu.²⁶

La question préjudicielle qui a été posée à la Cour constitutionnelle par la cour d'appel de Mons²⁷, l'a été dans une espèce dans laquelle le notaire cité en responsabilité avait omis, dans un acte authentique de partage attribuant l'immeuble commun à l'ex-époux, de mentionner une inscription hypothécaire sur le bien. La cour d'appel se prononce en faveur de la prescription puisque, selon elle, la responsabilité est aquilienne, vu qu'il s'agit d'un acte authentique, mais interroge la Cour constitutionnelle sur la question de la discrimination entre les victimes d'une faute notariale, selon que la relation avec le client est contractuelle ou aquilienne.²⁸

La Cour constitutionnelle prend sa décision au moyen d'un arrêt dit « alternatif »²⁹ : elle dit d'abord que, si les délais de prescription sont différents selon que l'acte reçu soit authentique ou sous seing privé, il y a là une rupture des principes d'égalité et de non-discrimination mais que, si c'est le délai de prescription applicable à toutes les actions personnelles à défaut de disposition légale contraire – soit un délai de dix ans – qui s'applique, alors il n'y a pas de violation desdits principes.³⁰

Pour en arriver à cette conclusion, la Cour en revient à se poser la question originale, à savoir celle de la nature des relations juridiques que le notaire a avec son client et y répond en disant que cette nature ne diffère pas fondamentalement selon qu'il s'agisse d'un acte authentique ou d'un acte sous seing privé, et que dès lors la différence de traitement (lire : la différence des délais de prescription) n'est pas « *raisonnablement justifiée* » car le notaire serait tenu de faire œuvre de conseiller de la même manière dans l'une et l'autre des situations, que les victimes ont, dans l'un et l'autre cas, choisi le notaire et lui ont fait confiance et qu'elles se trouvaient pareillement devant un officier public qui devait faire face de la même manière à ses obligations professionnelles.³¹

²⁶ P. JOISTEN, « Un notariat sur mesure, mais au fond... Qui fait la mesure ? », *op. cit.*, p. 819.

²⁷ Mons, 21 novembre 2011, *Rev. not. belge*, 2013, liv. 3070, p. 43

²⁸ J. GOEMARE, « La responsabilité notariale », in X., *Chroniques notariales octobre 2013*, vol. 58, 2013, Larcier, p. 307.

²⁹ M. VERDUSSEN, *Justice constitutionnelle*, Bruxelles, Larcier, 2012, p. 251 ; M.-F. RIGAUX et B. RENAUD, *La Cour constitutionnelle*, Bruxelles, Bruylant, 2009, n°274, p. 209.

³⁰ J. GOEMARE, « La responsabilité notariale », *op. cit.*, Larcier, p. 307.

³¹ D. STERCKX, *op. cit.*, p. 624.

La Cour précise également que le devoir de conseil du notaire est le même, qu'il intervienne en tant qu'officier public ou conseiller juridique, et elle étaye son propos en se basant sur l'article 9 de la loi de ventôse.³²

Au surplus, la Cour ajoute au point B. 10 de l'arrêt que « *rien ne permet d'exclure* » que la responsabilité du notaire soit de nature contractuelle dès lors qu'il est chargé de recevoir un acte authentique, sauf dans les cas de désignations judiciaires.³³

On constatera toutefois qu'outre son « autorité relative renforcée », l'arrêt rendu n'a pas de « force contraignante absolue » en ce qui concerne l'interprétation suggérée de la nature de la responsabilité des notaires.³⁴

Par ailleurs, on peut vérifier que certains juges du fond ne se considèrent pas comme tenu de respecter ce constat d'inconstitutionnalité.³⁵

La doctrine n'a pas manqué de faire des observations critiques de la décision résumée ci-avant.

Premièrement, la Cour statue sur une question préjudicielle, ce qui signifie que, malgré l'autorité relative renforcée de chose jugée, un autre juge qui serait confronté au même problème devrait de nouveau poser une question préjudicielle identique à la Cour constitutionnelle. Il doit le faire si une partie le soulève mais il n'y est pas tenu dans le cas où exactement la même question aurait été posée auparavant. Dans l'hypothèse qui nous occupe, cela ne veut pas dire qu'en matière de responsabilité notariale, il n'y a plus qu'un délai de prescription de dix ans étant donné la nature contractuelle qui préside aux relations entre le notaire et son client, comme préconisé par la Cour, parce que le juge du fond qui serait saisi d'un autre dossier pourrait (voire devrait) poser à ladite Cour une question préjudicielle à laquelle elle pourrait, soit se contenter de faire une réponse immédiate en se référant à sa première décision, soit nuancer sa première décision en rapport avec le cas qui lui sera soumis, voire même faire un revirement de jurisprudence.³⁶

On constate donc, grâce à cette remarque, que les choses ne sont pas encore cristallisées dans un sens ou dans l'autre malgré la réponse de la Cour constitutionnelle qui se prononce en faveur

³² D. STERCKX, *op. cit.*, p. 624.

³³ J. GOEMARE, « La responsabilité notariale », *op. cit.*, p. 307.

³⁴ P. JOISTEN, « Un notariat sur mesure, mais au fond... Qui fait la mesure ? », *op. cit.*, pp. 819-820.

³⁵ Civ. Bruxelles, 3 janvier 2014, *Rev. not belge*, 2014, p. 311.

³⁶ J. GOEMARE, « La responsabilité notariale », *op. cit.*, p. 309.

de la responsabilité contractuelle du notaire mais somme toute, en réponse à une question préjudicielle isolée.

Deuxièmement, on a vu que la Cour constitutionnelle a donné une autre interprétation de la loi en ce qui concerne la responsabilité notariale. Elle précise ceci au point B. 10 : « *En effet, rien ne permet d'exclure que, hormis le cas où il est commis par voie de justice (Cass., 16 avril 2009, Pas., 2009, n°253), la responsabilité du notaire à l'égard du client³⁷ qui lui confie l'établissement d'un acte authentique soit de nature contractuelle. Dans cette interprétation, la différence de traitement est inexistante et la question préjudicielle apporte une réponse négative* ». ³⁸

Aux termes de cet argument, elle cite l'arrêt de la Cour de cassation du 16 avril 2009. Cette dernière se prononçait en précisant que le devoir de conseil devait être distillé de la même manière à toutes les *parties* quand le notaire est désigné par autorité de justice pour procéder à la vente publique judiciaire d'un immeuble, car c'est prescrit par l'article 9 de la loi de ventôse. La Cour de cassation ne parle jamais de client dans son arrêt et il semble clair que les *parties* ne sauraient être des *clients* dans la mesure où le notaire est désigné par le juge des saisies, donc par autorité de justice et sans le moindre choix de la part des parties qui se voient imposer le notaire chargé de la vente publique. On voit donc mal ce que la référence à cet arrêt de cassation vient faire dans la réponse de la Cour constitutionnelle. ³⁹

Par ailleurs, dans le passage reproduit ci-dessus, la Cour décide que « *rien ne permet d'exclure* » que la responsabilité notariale soit de nature contractuelle, mais elle ne motive pas le moins du monde sa considération. Elle aurait d'ailleurs eu du mal à le faire compte tenu de la brièveté de son propos. ⁴⁰

En nous faisant l'avocat du diable, nous pourrions dès lors écrire la même chose dans l'autre sens, à savoir que « *rien ne permet d'exclure* » que la responsabilité notariale soit de nature aquilienne.

Quand elle avance cela, la Cour empiète sur le territoire du juge du fond puisque la mission de la Cour n'est pas d'interpréter les lois, comme les juridictions ordinaires, mais de juger de la constitutionnalité ou l'inconstitutionnalité de celles-ci. Cela ouvre la porte à une insécurité

³⁷ C'est nous qui soulignons

³⁸ C. const., 13 décembre 2012, Point B. 10, *Rev. not. belge*, 2013, p. 51

³⁹ J. GOEMARE, « La responsabilité notariale », *op. cit.*, p. 310.

⁴⁰ *Ibid.*

juridique étant donné que si la Cour constitutionnelle outrepassé son domaine de compétences, on ne voit dès lors pas pourquoi d'autres juridictions ne feraient pas de même.⁴¹

Troisièmement, la Cour constitutionnelle se prononce en faveur d'une responsabilité contractuelle des notaires – sans motiver sa décision, nous y reviendrons – et donc en faveur d'un délai de prescription de dix ans mais sans, semble-t-il, tenir compte du fait que la victime d'une faute aquilienne peut parfois être mieux protégée eu égard au délai de prescription que la victime d'une faute contractuelle car, on l'a vu, l'article 2262*bis* précise que le point de départ du délai de prescription aquilien est la découverte du dommage, de son aggravation éventuelle⁴², et de son auteur, ce qui pourrait avoir pour conséquence de prolonger le délai jusqu'à vingt ans.⁴³

Dès lors, compte tenu du fait que la Cour chasse les discriminations dans cette espèce, on est en droit de s'interroger sur le bien-fondé d'un choix d'une prescription décennale immuable plutôt qu'une prescription quinquennale de principe, éventuellement variable en fonction des circonstances. De plus, on constate que la décision de la Cour de se prononcer en faveur de la responsabilité contractuelle des notaires n'est pas motivée et que c'est une exigence fondamentale pour la validité formelle de la décision, la question n'étant pas de savoir, selon le professeur M. VERDUSSEN⁴⁴, si la décision est bien ou mal motivée.⁴⁵

On a eu l'occasion de constater, suite à son analyse, que cet arrêt ne fait pas l'unanimité en doctrine et que la thèse de la nature contractuelle de la responsabilité des notaires reste contestée.

Nous allons voir qu'elle n'est pas claire non plus en jurisprudence car la Cour de cassation s'est prononcée dans un cas similaire peu de temps après l'arrêt de la Cour constitutionnelle.

b) Jurisprudence de la Cour de cassation

La Cour de cassation, par son arrêt du 6 juin 2013, ne nous est pas d'une grande utilité dans notre recherche de clarification quant à la nature de la responsabilité notariale car, nous le verrons, elle ne décide pas définitivement si la responsabilité des notaires est de nature

⁴¹ D. STERCKX, *op. cit.*, p. 624.

⁴² C'est nous qui soulignons, étant donné qu'une aggravation peut avoir lieu tout au long du délai et donc réinitialiser le délai de prescription.

⁴³ D. STERCKX, *op. cit.*, p. 625.

⁴⁴ M. VERDUSSEN, *op. cit.*, pp. 290-292.

⁴⁵ D. STERCKX, *op. cit.*, p. 625.

contractuelle ou extracontractuelle. Dans son arrêt, elle ne fait aucune référence à l'arrêt de la Cour constitutionnelle du 13 décembre 2012.⁴⁶

Elle n'affine ni ne précise la jurisprudence qui est la sienne et qui dispose que la responsabilité notariale est soit de nature aquilienne quand le notaire reçoit un acte authentique, soit de nature contractuelle quand le notaire reçoit un acte sous seing privé.⁴⁷

La cour d'appel de Mons⁴⁸ a été amenée à se prononcer sur la question de la responsabilité du notaire. Dans le cas d'espèce, le litige avait trait à la vérification d'identité dans le cadre d'un acte de vente et d'un acte de crédit. Il y a eu une usurpation d'identité de la part de l'acquéreur bénéficiaire d'une offre de crédit et de la part de la partie venderesse, les escrocs empochant l'argent sans le rembourser, ce qui donna lieu à la citation par le prêteur en responsabilité civile du notaire. Le notaire prétendait que le délai de prescription de sa responsabilité était aquilien sur base l'article 2262*bis* du Code civil, alors que le prêteur invoquait une responsabilité contractuelle du notaire, et en conséquence un délai de prescription de dix ans.⁴⁹

La cour d'appel de Mons (qui réformait le jugement rendu en première instance par le tribunal de première instance de Mons⁵⁰) a décidé ce qui suit : *« rien n'empêche que la responsabilité d'un notaire soit à la fois de nature contractuelle et extracontractuelle. Les fonctions d'authentification et de conseil sont susceptibles de s'exercer en même temps à propos du même acte notarié. En l'espèce, une des parties comparantes a envoyé au notaire une série d'instructions qui dépassaient le cadre strict de la mission d'authentification d'un notaire. Il suit qu'un contrat s'était bien noué entre les parties litigantes »*.⁵¹

La question qui se pose ici est celle de savoir si la cour pouvait bel et bien déduire l'existence d'un tel contrat des éléments qu'elle constate. C'est sur cette base que le notaire s'est pourvu en cassation en invoquant un moyen qui doit être détaillé ici, lequel ne peut, selon la Cour, être accueilli. En effet, le moyen de cassation est fondamental car il détermine et limite la saisine de la Cour.⁵²

Dans l'arrêt que nous examinons, le notaire qui se pourvoit en cassation invoque plusieurs éléments dans son moyen :

⁴⁶ D. STERCKX, *op. cit.*, p. 625.

⁴⁷ P. JOISTEN, « Un notariat sur mesure, mais au fond... Qui fait la mesure ? », *op. cit.*, pp. 820-821.

⁴⁸ Mons (16^e ch.), 15 décembre 2011, *Rev. not. belge*, 2013, liv. 3070, p. 27.

⁴⁹ J. GOEMARE, « La responsabilité notariale », *op. cit.*, Larcier, p. 304.

⁵⁰ D. STERCKX, *op. cit.*, p. 625.

⁵¹ Mons (16^e ch.), 15 décembre 2011, *Rev. not. belge*, 2013, liv. 3070, p. 27.

⁵² J. GOEMARE, « La responsabilité notariale », *op. cit.*, pp. 304-305.

D'abord, il rappelle le principe qui sous-tend le devoir de conseil prévu à l'article 9 de la loi de ventôse : il est d'ordre public et peu importe que le notaire agisse comme titulaire d'une profession libérale ou officier public, il y est tenu et, par conséquent, il n'y a pas lieu de distinguer la fonction d'authentification et la fonction de conseil. Ensuite, la cour d'appel a constaté que la responsabilité du notaire était recherchée en cette qualité suite à la faute en rapport avec l'acte authentique de crédit. De cela, le pourvoi fait la déduction que la cour d'appel de Mons n'a pas légalement pu décider que le notaire a engagé sa responsabilité contractuelle et, comme corolaire, déclarer l'action prescrite. De plus, dans son arrêt, la cour d'appel de Mons a fondé son argumentation sur le fait que premièrement, le notaire a exercé son devoir de conseil auprès du prêteur et que deuxièmement, la responsabilité de celui-ci dépend soit de la fonction d'authentification, soit de la fonction de conseil. Le pourvoi indique que tout notaire a un devoir général de conseil et que sa responsabilité ne dépend pas de la fonction qu'il exerce mais du type d'acte qu'il reçoit et dès lors, ce pourvoi déduit que la cour d'appel n'a pas légalement justifié son arrêt.⁵³

La Cour de cassation répond à cela que le moyen ne peut être accueilli car la banque a fourni une série d'instructions au notaire qui dépasse le strict cadre de la mission d'authentification du notaire. Parmi celles-ci, on trouve la stipulation selon laquelle le notaire doit mentionner les nom(s), prénom(s), domicile(s) et date(s) et lieu(x) de naissance des crédités. De cela, la cour d'appel déduit que le notaire et la banque sont bien liés par un contrat – donc une obligation contractuelle – qui force le notaire à mettre tout en œuvre pour que les renseignements qu'il recueille soient exacts. Cependant, la Cour de cassation dit également que le moyen invoqué par le notaire dans le cas d'espèce ne soutient *pas*⁵⁴ que le juge d'appel ne pouvait pas procéder à une telle déduction et donc, dans les limites de sa saisine la Cour de cassation décide que dans le cas d'espèce et uniquement dans cette hypothèse particulière, l'arrêt de la cour d'appel est légalement justifié dans la mesure où l'obligation de recueillir les informations exactes quant à l'identité des crédités a été violée et que donc le prêteur peut invoquer la responsabilité contractuelle du notaire.⁵⁵

En fait, la Cour de cassation ne se prononce pas réellement sur la question de savoir si la responsabilité notariale est de nature aquilienne ou contractuelle parce que, dit-elle, elle est limitée par sa saisine et ne peut pas aller creuser plus loin. Si les motifs de la décision qui lui

⁵³ J. GOEMARE, « La responsabilité notariale », *op. cit.*, pp. 304-305.

⁵⁴ C'est nous qui soulignons

⁵⁵ Cass., 6 juin 2013, *J.T.*, 2013, p. 629 et J. GOEMARE, « La responsabilité notariale », *op. cit.*, p. 305.

est présentée ne sont pas critiqués, elle n'en examine pas la légalité. Elle souligne cependant qu'un autre moyen aurait pu être invoqué mais qu'il ne l'a pas été, de telle sorte que ledit moyen n'a pas été examiné par la Cour, en l'occurrence, le moyen qui aurait invoqué le fait que la cour d'appel ne pouvait pas déduire l'existence d'un contrat entre le notaire et le prêteur. La Cour de cassation décide de manière très limitée mais logique, compte tenu de la mission qui est la sienne, de ne se prononcer que sur les moyens qui lui sont présentés, et que l'arrêt de la cour d'appel de Mons est légalement justifié car elle dit simplement que du chef de la violation d'une obligation contractuelle, la banque peut mettre en cause la responsabilité contractuelle du notaire. Cela peut paraître couler de source mais c'est uniquement ce que la Cour de cassation décide.⁵⁶

Ce raisonnement ne répond toujours pas à notre question de départ.

Pour épinglez encore un élément mettant en doute le rayonnement de cet arrêt, nous signalerons que selon P. JOISTEN, on est autorisé à douter de sa portée, étant donné qu'il n'a pas été publié à la Pasirisie.⁵⁷

On constate que les arrêts de la Cour constitutionnelle et de la Cour de cassation analysés ci-dessus ne sont pas d'une grande clarté quant à la nature de la responsabilité du notaire et, en lisant en « diagonale », on pourrait se contenter de pencher vers une responsabilité notariale qui serait de nature contractuelle.

Nous allons donc tenter, suite à ce qui a été évoqué ci-dessus, de clarifier la situation et proposer une solution qui se voudrait logique.

§ 3 : Proposition de solution

Comme nous l'avons rappelé au paragraphe premier, le notaire est détenteur d'une parcelle de l'autorité publique et a reçu de l'Etat belge un monopole pour certaines prestations visant à dire le droit qui sont contraignantes et pour cause, le notaire est titulaire d'une mission de service public à part entière.⁵⁸

Étant donné qu'il est justement titulaire de cette mission de service public et que, conformément à la Constitution, les citoyens sont égaux devant le service public⁵⁹, la relation entre le notaire et son client ne pourrait être envisagée sur le plan contractuel car, si c'était le cas, on pourrait

⁵⁶ J. GOEMARE, « La responsabilité notariale », *op. cit.*, pp. 305-306.

⁵⁷ P. JOISTEN, « Un notariat sur mesure, mais au fond... Qui fait la mesure ? », *op. cit.*, p. 820, (N. d. P. (6)).

⁵⁸ P. JOISTEN, « Un notariat sur mesure, mais au fond... Qui fait la mesure ? », *op. cit.*, 2014, pp. 822-823.

⁵⁹ Art. 10, Const.

être confronté à un service public dispensé de différentes manières en fonction du degré d'engagement du notaire dans la relation ou de son intérêt dans le dossier et de la sorte, voir une discrimination entre citoyens devant les prestations de service public. C'est pourquoi une certaine indépendance financière est octroyée aux notaires par l'intermédiaire d'une tarification des prestations et d'une limitation du nombre de notaires, ce qui leur confère un certain monopole.⁶⁰

Le notaire qui rédige des actes doit bien entendu s'adapter à la situation à laquelle il est confronté pour tenir la plume sur mesure en fonction du cas d'espèce et de la mission qui lui est confiée.⁶¹

Bien que le notaire, vu dans ce cas-ci comme un officier public, doive faire des actes sur mesure en s'adaptant à sa mission ponctuelle, sa responsabilité ne peut, quant à elle, pas être taillée sur mesure, et c'est pourquoi, dans ce cadre, il appartiendra, selon P. JOISTEN, au juge d'apprécier la responsabilité du notaire officier public à la lumière de la figure du notaire normalement prudent et diligent, et donc, quand le notaire agira en tant qu'officier public, sa responsabilité ne pourrait être, pour cet auteur, que de nature aquilienne.⁶²

Nous préconisons donc une intervention du législateur, dans le sens de la responsabilité aquilienne ou contractuelle des notaires car nous avons vu que cette dernière thèse était dans une certaine mesure défendable, mais nous mettons en garde les défenseurs de celle-ci sur le fait que prétendre que les relations entre le notaire et le client sont de nature contractuelle pourrait avoir pour conséquence de porter un coup à la fonction de service public du notaire en ce sens qu'il pourrait distiller des prestations différentes selon qu'il aurait plus ou moins d'intérêt à recevoir un acte ou un autre.

Comme le rappelle, justement selon nous, P. JOISTEN, si tel était le cas, la mission de service public octroyée aux notaires par l'Etat lui-même serait mise à mal par la possibilité qui serait donnée à tout un chacun d'aménager comme bon lui semblerait la responsabilité notariale et faire du notaire « *une marionnette à la dérive à laquelle les citoyens ou les notaires eux-mêmes feraient jouer n'importe quelle pièce de théâtre avec n'importe quelle partition* ». ⁶³

⁶⁰ P. JOISTEN, « Un notariat sur mesure, mais au fond... Qui fait la mesure ? », *op. cit.*, pp. 822-823.

⁶¹ A. DELIÈGE, « Réflexion sur la rédaction des actes notariés », in *Liber amicorum J.-F. Taymans*, 2013, Larcier, p. 84.

⁶² P. JOISTEN, « Un notariat sur mesure, mais au fond... Qui fait la mesure ? », *op. cit.*, pp. 822-823.

⁶³ *Ibid.*, p. 824.

Donc, une intervention législative en faveur de la responsabilité aquilienne des notaires pourrait s'envisager dans le cadre de sa mission d'authentification (ainsi que pour les prestations qui sont accessoires à cette mission, mais quand même effectuées dans ce cadre) tandis que, lorsque le notaire interviendrait en dehors de sa mission de service public, nous ne verrions pas d'inconvénient à ce que la responsabilité notariale puisse trouver un fondement de nature contractuelle.

Ce serait par exemple le cas lorsque le notaire serait chargé, sans obligation de prêter son ministère, de la rédaction d'actes sous seing privé comme des baux ou des reconnaissances de mutations immobilières ou de donations indirectes, simplement destinés à être enregistrés.⁶⁴

Cependant, le notaire doit selon nous s'adapter à la société actuelle et être proactif dans les services qu'il propose et donc, il ne nous paraît pas légitime d'opposer un « non » catégorique à une responsabilité notariale de nature contractuelle dans la mesure où les prestations notariales peuvent de plus en plus outrepasser la simple fonction d'authentification, comme l'a par exemple justement relevé d'après nous la Cour de cassation⁶⁵, en soulignant que les instructions qui avaient été données par la banque étaient d'une spécificité suffisante pour qu'un contrat soit noué et qu'il n'agisse pas « simplement » en vertu de sa mission d'authentification.

Une autre solution pourrait être d'établir législativement une responsabilité civile spécifique et donc un délai de prescription spécifique qui correspondrait mieux à l'acteur de la vie publique particulier qu'est le notaire, en n'opposant plus la fonction instrumentaire et la fonction de conseil, la confusion ne devant pas être faite entre cette opposition et la distinction entre le notaire authenticateur et le notaire jurisconsulte, car le devoir de conseil est prévu par la loi de ventôse et est d'ordre public, donc il doit être distillé de la même manière dans toutes les situations.⁶⁶

Section 2 : Le devoir de conseil du notaire et ses corollaires

Un grand nombre d'obligations incombe aux notaires de par leur fonction et en raison des actes qu'ils sont appelés à recevoir. Parmi celles-ci, on retrouve notamment le devoir de conseil qui

⁶⁴ P. JOISTEN, « Un notariat sur mesure, mais au fond... Qui fait la mesure ? », *op. cit.*, p. 826.

⁶⁵ Cass., 6 juin 2013, *J.T.*, 2013, p. 629.

⁶⁶ 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 par la Cour constitutionnelle le 13 décembre 2012 », *Rev. not. belge*, 2013, p. 247.

est susceptible d'avoir des implications importantes en ce qui concerne la mise en cause de la responsabilité des notaires.

Nous allons tenter dans cette section de « dresser le portrait » du devoir de conseil (§ 1^{er}) et des corollaires (§ 2) de celui-ci (devoir d'investigation, d'information et de collecte de renseignements dans un but d'information des parties).

§ 1^{er} : Le devoir de conseil

Le devoir de conseil du notaire est d'ordre public et est consacré, comme on le sait, par l'article 9 de la loi de ventôse. Il peut, s'il n'est pas administré correctement, être la cause de la responsabilité du notaire.⁶⁷

L'article 9, §1er, alinéa 3, de la loi du 25 ventôse an XI dispose ce qui suit : « *Le notaire informe toujours entièrement chaque partie des droits, des obligations et des charges découlant des actes juridiques dans lesquels il intervient et conseille les parties en toute impartialité* ».

Le devoir de conseil est donc explicitement consacré par la loi de ventôse depuis la modification de la loi organique du notariat par la loi du 4 mai 1999, ce qui a pour objectif, d'après les travaux préparatoires, de pouvoir mettre plus facilement en cause la responsabilité des notaires qui ne conseilleraient pas les parties de manière adéquate.⁶⁸

Le devoir de conseil consiste, dans le chef du notaire, à prêter assistance de manière dynamique aux parties dans l'accomplissement des actes juridiques qu'elles souhaitent accomplir.⁶⁹

Il doit être distillé de manière impartiale envers toutes les parties et il s'agit d'une obligation de moyen. Ainsi, le notaire conseille le client dans la mesure de ses capacités. Par exemple, le notaire n'est pas un conseiller fiscal, bien que sa fonction requiert certaines compétences en la matière, et donc seuls les aspects fiscaux qu'il est censé connaître eu égard à sa formation seront communiqués aux parties.⁷⁰

⁶⁷ C. MÉLOTTE, *op. cit.*, p. 10.

⁶⁸ P. GOVERS, « Les obligations d'information, de renseignement, de mise en garde et de conseil des notaires », in F. GLANSDORFF, *Les obligations d'information, de renseignement, de mise en garde et de conseil*, formation permanente C.U.P., vol. 86, Bruxelles, Larcier, 2006, p. 122.

⁶⁹ L. CORNELIS et M. BEERENS, « Réflexions sur l'obligation d'information, d'avertissement, de conseil et d'assistance du notaire », *Rev. not. belge*, 2003, p. 285.

⁷⁰ A. PÜTZ, « L'exigence causale en droit de la responsabilité notariale », *R.G.C.F.*, 2010, p. 220.

§ 2 : Les corolaires du devoir de conseil : le devoir d'information, de renseignement, de mise en garde et d'investigation

Le devoir de conseil ne se limite pas à la fonction de conseil. Sous le vocable « devoir de conseil », se cache bien d'autres notions qui peuvent, aussi bien que l'inadéquation du conseil proprement dit, avoir pour effet d'engager la responsabilité du notaire.⁷¹

Il s'agit ici d'obligations qui vont de pair avec le devoir de conseil. Ainsi, la cour d'appel de Liège⁷² a jugé que le devoir de conseil du notaire lui impose d'éclairer les parties sur des considérations d'ordre juridique et pratique et, si nécessaire, de procéder à des investigations pour leur fournir des renseignements de qualité.

Dans le giron de cette obligation d'information et de renseignement, le notaire analyse les documents qui sont en sa possession parce que les clients, les confrères ou les administrations lui ont fourni ces pièces et il donne un conseil adéquat sur cette base. Cependant, il se peut que le praticien du droit qu'est le notaire doive également, en bon professionnel, rechercher lui-même les informations et conseiller les protagonistes sur le fondement de ce qu'il aura obtenu en effectuant ses propres démarches.⁷³

Le notaire met en garde les parties sur l'ensemble des risques que présente une opération, tant sur le plan purement juridique que sur le plan économique et cette exigence est appréciée à la fois au regard de l'intervention éventuelle d'autres spécialistes, compte tenu de la complexité du dossier (cette intervention ne dispensant évidemment pas totalement le notaire de son devoir de conseil), et à la fois au regard du degré de connaissance de la matière en cause dans le chef des parties.⁷⁴ Il est possible, quand les parties font appel à d'autres conseillers que le notaire pour des domaines spécifiques du droit (comme par exemple en matière fiscale), qu'on s'oriente logiquement vers un partage des responsabilités entre les différents conseillers, dont le notaire, dans l'hypothèse d'un manquement.⁷⁵

⁷¹ P. GOVERS, *op. cit.*, p. 123.

⁷² Liège, 18 décembre 2008, *J.L.M.B.*, 2009, liv. 36, p. 1723.

⁷³ P. GOVERS, *op. cit.*, pp. 123-124.

⁷⁴ Bruxelles, 6 mars 1995, *Rev. not. belge*, 1996, p. 22.

⁷⁵ P. GOVERS, *op. cit.*, p. 138.

§ 3 : Comportements susceptibles d'engager la responsabilité du notaire

Sur le fondement du devoir de conseil, un certain nombre de comportements sont susceptibles d'engager la responsabilité notariale. Ainsi, le notaire n'est plus simplement tenu d'avertir les parties des conséquences juridiques de leurs engagements mais, si un panel de solutions s'offre à elles, il doit les décliner et conseiller celle qu'il considère comme la plus adaptée aux circonstances.⁷⁶ Dans cette optique, il est tenu d'avertir spontanément les parties sur les risques juridiques et⁷⁷ économiques des opérations qu'elles envisagent⁷⁸, ainsi que sur les risques fiscaux y liés.⁷⁹

Le devoir de conseil implique, sous peine de voir sa responsabilité mise en cause, que l'information communiquée par le notaire soit correcte, adéquate et complète. De même, il doit communiquer des données qui pourraient être utiles aux parties et doit les informer des éventuels risques liés à une opération. Un engagement de la responsabilité notariale peut aussi exister si le notaire n'a pas pris suffisamment au sérieux le dossier qui lui était soumis, a omis de demander tel ou tel renseignement ou a négligé de faire les démarches nécessaires au bon déroulement des opérations.⁸⁰

On constate donc que bon nombre de comportements peuvent avoir pour effet d'engager la responsabilité des notaires sur base de manquements à l'article 9 de la loi de ventôse, que les obligations consacrées par celui-ci sont larges et ne doivent pas être prises à la légère, la tendance actuelle étant, bien plus qu'il y a quelques années, de vouloir trouver un responsable pour les dommages pouvant être causés.

Il faut également avoir à l'esprit que le droit se complexifie sans cesse et que le notariat n'est pas épargné par le phénomène. Le notaire voit donc les hypothèses de mise en cause de sa responsabilité s'élargir au fil de la boulimie du législateur et doit par ailleurs se tenir informé des changements perpétuels – le domaine fiscal n'étant pas le moins mouvant – des textes de loi.

⁷⁶ P. GOVERS, *op. cit.*, p. 125.

⁷⁷ C'est nous qui soulignons.

⁷⁸ Bruxelles, 6 septembre 2002, *R.G.A.R.*, 2003, n°13776.

⁷⁹ Liège, 1^{er} octobre 2012, *R.G.A.R.*, 2014, n°15057.

⁸⁰ A. PÜTZ, *op. cit.*, p. 220.

Compte tenu de tout cela, les notaires conservent généralement des preuves écrites de leurs conseils, afin d'éviter un recours ultérieur en responsabilité de ce chef.⁸¹

Section 3 : Dommage réparable

§ 1^{er} : Principe : la faute du notaire en lien causal avec le dommage causé au client

En principe, tout dommage en lien causal avec la faute d'un notaire est réparable dans le chef de la victime de celui-ci, pour autant que ledit dommage lui soit personnel, légitime et certain.⁸²

Ainsi, quand le juge est convaincu que la situation de la victime aurait été meilleure si le défendeur n'avait pas commis la faute qui lui est reprochée, le notaire sera obligé de réparer le dommage.⁸³

Tel est par exemple le cas lorsqu'un notaire surévalue la valeur d'un bien lors d'une déclaration de succession et que le client doit en subir les conséquences au niveau fiscal, donc payer plus de taxes que celles dont il aurait dû normalement s'acquitter si l'évaluation avait été correcte⁸⁴ ou encore lorsqu'au contraire, le client du notaire doit payer plus puisqu'il n'a pas pu bénéficier d'une diminution de la charge fiscale par la faute du notaire.⁸⁵

Quand le notaire ne s'acquitte pas de son devoir de conseil d'une manière satisfaisante et que les clients ne bénéficient pas des allègements fiscaux auxquels ils auraient pu prétendre, le dommage à réparer sera normalement égal à la somme qu'ils auraient pu économiser, considérée comme des dommages et intérêts.⁸⁶

Donc, en règle générale, comme dans les deux exemples qui précèdent, le dommage résulte d'une perte économique et la réparation sera de nature patrimoniale. Cependant, il est arrivé qu'un juge du fond décide que le dommage qui devait être réparé soit un dommage exclusivement moral, par exemple lorsqu'un notaire chargé de la vente d'un immeuble n'a pas remarqué que le bien était grevé d'une servitude d'utilité publique. Dans le cas d'espèce, le juge

⁸¹ P. GOVERS, *op. cit.*, p. 155.

⁸² N. ESTIENNE, http://grerca.univ-rennes1.fr/digitalAssets/316/316660_Theme2_Belgique_N-ESTIENNE.pdf, p. 4, consulté le 22 avril 2015.

⁸³ R.-O. DALCQ, « Traité de la responsabilité civile », in *Les Nouvelles*, Droit civil, Bruxelles, Larcier, 1959, t. II, n° 2821, cité dans C. MÉLOTTE, *op. cit.*, p. 49.

⁸⁴ Liège, 15 décembre 2006, *R.G.A.R.*, 2008, n°14368.

⁸⁵ Civ. Liège, 7 novembre 1994, *R.R.D.*, p. 343, pour un cas où le tribunal juge que le notaire peut refuser de prêter son ministère dans la mesure où il est presque sûr qu'il verra sa responsabilité engagée.

⁸⁶ C. MÉLOTTE, *op. cit.*, p. 50.

a considéré qu'il s'agissait uniquement d'un dommage moral qui se caractérisait par le fait que, tant que la servitude subsistait, les aménagements immobiliers prévus ne pouvaient pas être effectués.⁸⁷

§ 2 : La perte d'une chance

À suivre la jurisprudence de la Cour de cassation, en plus de la réparation d'un dommage certain, légitime et personnel, il semble que la théorie de la perte d'une chance d'éviter un dommage puisse également être invoquée par le client.⁸⁸

En effet, la Cour de cassation a décidé, dans un arrêt du 17 décembre 2009⁸⁹, qu'il était loisible au juge d'accorder une réparation sur base de la perte d'une chance d'engranger un gain ou d'éviter un préjudice si la perte de ladite chance était due à une faute du notaire. Il faut cependant que la chance perdue ait été réelle et que la faute soit une *conditio sine qua non* de la perte de cette chance.⁹⁰

Ce qui sera susceptible de réparation dans ce cas n'est pas la totalité de la somme perdue par le client mais uniquement la valeur économique de la chance perdue.⁹¹ Selon l'arrêt de la Cour de cassation du 15 mars 2010, l'existence de la chance n'implique aucune certitude quant à la réalisation du résultat espéré, il existe simplement une chance⁹², c'est pourquoi seule la perte de cette-dernière devra être réparée.

Section 4 : La responsabilité des collaborateurs du notaire

S'il est un fait établi que le notaire, de par sa fonction, est susceptible de voir sa responsabilité personnelle engagée, nous nous poserons la question de savoir dans quelle mesure la responsabilité de ses collaborateurs peut l'être également, étant donné que ceux-ci sont amenés à préparer les actes et prendre certaines décisions.

Au regard de la législation sociale, les collaborateurs peuvent être soumis à des statuts différents. Ainsi, ils peuvent être assujettis, soit à la sécurité sociale des employés, soit à la sécurité sociale des travailleurs indépendants. La majorité du temps, ils sont considérés comme

⁸⁷ Bruxelles, 4 juin 1998, *R.G.A.R.*, 2000, n°13204.

⁸⁸ H. CASMAN, *op. cit.*, pp. 260-261.

⁸⁹ Cass., 17 décembre 2009, *Pas.*, 2009, p. 3056.

⁹⁰ Cass., 15 mars 2010, *Pas.*, 2010, p. 829.

⁹¹ Cass., 23 septembre 2013, *R. G.*, n°12.0559.

⁹² Cass., 15 mars 2010, *Pas.*, 2010, p. 829.

des employés et donc dans les liens d'un contrat de travail, alors que le stagiaire peut être considéré comme un travailleur indépendant, mais uniquement pour la durée de son stage.⁹³

Nous tenterons de voir dans quelle mesure cette responsabilité peut être différente si le collaborateur est un travailleur salarié (§1^{er}) ou s'il est un travailleur indépendant (§2).

§ 1^{er} : La responsabilité des collaborateurs employés

La question qui se pose ici est de savoir si le notaire peut voir sa responsabilité engagée sur base de l'article 1384, alinéa 3 du Code civil, en tant que commettant. Le particulier, pour pouvoir mettre en cause la responsabilité du commettant doit prouver cette qualité dans le chef du notaire et également la qualité de préposé dans le chef de l'employé (ainsi qu'une faute délictuelle ou quasi-délictuelle commise par ce-dernier). En effet, il est nécessaire de prouver l'existence d'un lien de subordination au sens de l'article 1384 du Code civil entre le commettant et le préposé et pour cela, il faut mais il suffit que le commettant ait la possibilité d'exercer son autorité sur son préposé, autrement dit, qu'il puisse lui donner des ordres auxquels le préposé obéit.⁹⁴

Il est établi que le lien de subordination existe quand le fils du notaire travaille pour lui dans le but d'apprendre son futur métier, et donc la responsabilité du notaire est engagée en tant que commettant.⁹⁵

Également, lorsque le collaborateur travaille sous contrôle direct du notaire, même s'il n'existe pas de contrat de travail formel, la responsabilité du notaire peut être retenue. C'est le cas d'un stagiaire qui continue à travailler chez son ex-maître de stage après son stage et qui n'a pas de contrat écrit ni de description précise des tâches qui sont les siennes. Dans ce cas, la cour du travail d'Anvers considère qu'il est engagé dans le cadre d'un contrat de travail et qu'il doit donc être assujéti au statut social des travailleurs salariés.⁹⁶

Normalement, les notaires restent responsables des actes pour lesquels leurs collaborateurs ont agi comme représentants ou comme auxiliaires ordinaires de leurs patrons.⁹⁷ Il est donc

⁹³ H. CASMAN, *op. cit.*, p. 304.

⁹⁴ Civ. Mons, 17 avril 1990, *J.L.M.B.*, 1992, p. 296 et C. MÉLOTTE, *op. cit.*, p. 44.

⁹⁵ Mons, 1^{er} décembre 1993, *Rev. not. belge*, 1995, p. 174 ; Bruxelles, 27 septembre 1990, *R.G.A.R.*, 1992, n° 11961.

⁹⁶ Trav. Anvers, 12 janvier 1996, *Chron. D.S.*, 1996, p. 266.

⁹⁷ R. DE VALKENEER, *Précis du notariat*, Bruxelles, Bruylant, 2002, p. 189.

nécessaire de toujours garder à l'esprit le devoir de surveillance dont le notaire doit faire preuve à l'égard de ses collaborateurs, comme cela a déjà été rappelé par certains juges du fond.⁹⁸

Les seuls cas où les notaires peuvent s'exonérer de leur responsabilité pour une faute qui est l'œuvre de leurs collaborateurs sont au nombre de trois : lorsque le collaborateur n'a pas agi comme représentant ou auxiliaire ordinaire, lorsque, sous prétexte d'être collaborateur de notaire, il s'est fait remettre des fonds en dehors de l'étude et à l'insu du notaire et lorsqu'il exerce, sans l'autorisation du notaire, une activité interdite.⁹⁹

Ainsi, il est admis, selon la doctrine majoritaire, que la présomption de responsabilité du notaire tombe dans le cas où le client victime de la faute du préposé savait ou aurait dû savoir qu'il agissait en dehors de l'exercice de ses fonctions ou en abusant de celles-ci dans un intérêt personnel.¹⁰⁰

Selon l'article 18 de la loi du 3 juillet 1978 relative aux contrats de travail¹⁰¹, l'employé ne répond que de son dol, de sa faute lourde et de sa faute légère, quand celle-ci présente un caractère habituel. Attention toutefois à garder à l'esprit le fait que le notaire reste responsable en tant que commettant sur base de l'article 1384 du Code civil.¹⁰²

§ 2 : La responsabilité des collaborateurs indépendants

En ce qui concerne les collaborateurs qui peuvent être considérés comme indépendants, la question est plus compliquée.

En effet, au niveau d'un candidat-notaire qui exerce son activité comme indépendant, il peut être considéré comme responsable envers les clients sur base de l'article 1382 du Code civil mais attention toutefois au fait qu'il agit comme sous-traitant du notaire, ce qui signifie que comme entrepreneur principal, le notaire demeure également responsable (en même temps que le candidat-notaire) envers les clients du dommage qui pourrait leur être causé, c'est pourquoi un accord préalable entre le notaire et le candidat-notaire est à préconiser.¹⁰³

⁹⁸ Civ. Gand, 16 juin 1983, *R. W.*, 1986-1987, col. 537, cité dans R. DE VALKENEER, *op. cit.*, p. 189.

⁹⁹ R. DE VALKENEER, *op. cit.*, p. 189.

¹⁰⁰ C. MÉLOTTE, *op. cit.*, p. 45.

¹⁰¹ *M. B.*, 22 août 1978, p. 9277.

¹⁰² P. VAN DEN EYNDE, C. HOLLANDERS DE OUDERAEN et PH. BUISSERET, *op. cit.*, p. 75.

¹⁰³ *Ibid.*

Pour les collaborateurs « *free-lance* », c'est-à-dire les collaborateurs qui prestent leurs services en tant que conseillers externes, de manière indépendante, la question a également de l'intérêt. En effet, quand on utilise une méthode indiciaire, on constate que le lien de subordination a tendance à être absent, étant donné qu'on peut constater que le collaborateur réparti comme bon lui semble son temps de travail et son temps de vacances, que le notaire ne lui donne pas d'instruction précise, qu'il ne contrôle pas son travail et ne demande pas de justification de celui-ci, que le collaborateur facture ses prestations, qu'il ne doit pas forcément travailler dans l'enceinte même de l'étude et qu'il a la possibilité, s'il le désire, de faire intervenir des personnes extérieures dans l'exercice de son travail.¹⁰⁴

Ici, par analogie à ce qui a été écrit pour le candidat-notaire, il nous paraît judicieux d'organiser l'exercice des prestations et les responsabilités qui en découlent dans les termes d'un contrat clair. Cependant, à la différence des candidats-notaires, les collaborateurs « *free-lance* » ne peuvent jamais exercer la fonction notariale¹⁰⁵ et donc, selon nous, même s'ils exercent leurs activités professionnelles dans le cadre d'une société ou à titre d'indépendants, et même si, au niveau du droit de la sécurité sociale, ils sont assujettis au statut social des travailleurs indépendants, ils ne peuvent être contraints de supporter la responsabilité qui serait celle d'un notaire en cas de sinistre, si ce n'est dans les cas qui sont visés au paragraphe précédent en ce qui concerne les travailleurs salariés.

Cependant, la question mérite selon nous d'être posée – et la réponse pourrait être différente – dans le cas où le notaire aurait recours à un « *free-lance* » pour une espèce dans laquelle il perdrait un peu de son pouvoir de surveillance. Tel pourrait, par exemple, être le cas d'un notaire qui ferait appel à un « *free-lance* » pour l'élaboration d'une déclaration de succession en néerlandais, alors que le notaire n'a pas la maîtrise de la langue, et qu'il y a une erreur dans celle-ci qui implique la mise en cause de la responsabilité notariale.

En ce qui concerne le stagiaire, il ressort qu'il est le plus souvent assujetti au statut social des travailleurs indépendants¹⁰⁶, car les nécessités de sa formation sont compatibles avec une certaine indépendance au niveau de l'organisation de son travail et de son temps de travail, mais uniquement pour la durée de son stage. Depuis la loi-programme du 27 décembre 2006¹⁰⁷, ayant

¹⁰⁴ P. VAN DEN EYNDE, C. HOLLANDERS DE OUDERAEN et PH. BUISSET, *op. cit.*, p. 666.

¹⁰⁵ R. DE VALKENEER, *op. cit.*, p. 184.

¹⁰⁶ P. VAN DEN EYNDE, C. HOLLANDERS DE OUDERAEN et PH. BUISSET, *op. cit.*, pp. 655 et s. ; H. CASMAN, *op. cit.*, p. 305.

¹⁰⁷ M. B., 28 décembre 2006, p. 75178.

pour but de lutter contre les faux indépendants et plus spécifiquement contre les montages qui viseraient à se soustraire à la législation sociale relative aux travailleurs salariés, il est possible de requalifier la relation de travail en relation de travail salarié.¹⁰⁸ Compte tenu du fait que le stagiaire est justement en formation et qu'il est (était ?) justifié d'habituellement l'assujettir au statut social des indépendants, notamment pour cette raison, il nous paraît difficilement concevable de le voir encourir une quelconque responsabilité, hormis dans les trois cas énoncés en ce qui concerne les travailleurs salariés.¹⁰⁹

CHAPITRE 2. LES HYPOTHESES D'EXONERATION DE LA RESPONSABILITE NOTARIALE ET LES ASSURANCES DU NOTARIAT

Nous avons pu constater dans le chapitre précédent que la responsabilité notariale peut être mise en cause facilement, ce qui implique dans le chef des notaires qu'ils doivent faire preuve d'une prudence de Sioux.

Cependant, il existe des hypothèses dans lesquelles cette responsabilité peut être exonérée (Section 1^{ère}) et quand bien même ladite responsabilité serait avérée, une assurance doit être contractée (Section 2). Il s'agit depuis une réforme législative récente, comme nous le verrons, d'une obligation consacrée légalement, et non plus simplement déontologiquement par la Chambre nationale des notaires.

Section 1^{ère} : Exonération de la responsabilité des notaires

Nous avons recensé trois cas dans lesquels le notaire a la possibilité, dans une certaine mesure, de s'exonérer de sa responsabilité personnelle : lorsque celui-ci exerce sa profession dans le cadre d'une société (§ 1^{er}), lorsqu'il refuse de prêter son ministère pour des motifs légitimes, voire même résultant d'obligations (§ 2) et lorsqu'il insère dans l'acte qu'il rédige une clause par laquelle il indique qu'il a rempli son devoir de conseil (§ 3).

Nous verrons qu'il ne s'agit pas de causes d'exonération absolues.

¹⁰⁸ H. CASMAN, *op. cit.*, p. 304.

¹⁰⁹ Chapitre 1^{er}, Section 4, § 1^{er}.

§ 1^{er} : Exercice de la profession de notaire en société

Suite à la réforme de la loi de ventôse élaborée par la loi du 4 mai 1999, modifiant la loi du 25 ventôse an XI contenant organisation du notariat¹¹⁰, la possibilité a été offerte aux notaires d'exercer leur profession seuls, en association ou sous le couvert d'une société, possibilité qui n'existait pas avant cette réforme. Cependant, malgré la possibilité qui leur offerte de créer une société, ils restaient titulaires personnellement de la fonction de notaire et ils étaient responsables solidairement avec la société des fautes professionnelles commises par eux, sans préjudice des éventuels recours que la société pouvait avoir contre le notaire.^{111 112}

Ce n'est plus tout à fait vrai et les notaires peuvent désormais, dans certaines limites, faire peser la responsabilité sur les épaules de leur société. Cette nouveauté est apparue suite à une récente réforme législative élaborée par la loi du 25 avril 2014, contenant des dispositions diverses en matière de Justice, moyennant une assurance contractée entre leur société et un organisme assureur pour un montant de cinq millions d'euros.

Cette limitation de responsabilité de la société n'est cependant pas illimitée puisqu'elle l'est à concurrence de cinq millions d'euros maximum. De plus, la loi de ventôse ajoute, dans son nouvel article 50, paragraphe 4 que le notaire reste solidairement responsable avec la société dans le cas où il a commis une infraction avec intention frauduleuse ou dans le but de nuire.

Pour le surplus, nous renvoyons à ce qui sera dit ci-après en matière d'assurance.

§ 2 : Refus de prêter son ministère

La loi de ventôse pose le principe selon lequel le notaire est obligé de prêter son ministère¹¹³. Cependant, dans certains cas, il est légitime voire obligatoire que le notaire refuse de le prêter, ce qui peut lui éviter d'engager sa responsabilité professionnelle.¹¹⁴

Il se pourrait donc que le notaire refuse de prêter son ministère, non pas parce qu'une obligation légale lui impose ce refus mais parce qu'il craint que s'il le faisait, il risquerait de voir sa

¹¹⁰ M. B., p. 37132.

¹¹¹ Art. 27, Loi du 4 mai 1999, modifiant la loi du 25 ventôse an XI contenant organisation du notariat, précitée.

¹¹² C. VERDURE, « Les assurances de la responsabilité des professions juridiques et comptables », in X., *Responsabilités-Traité théorique et pratique*, Titre VII, Livre 77, Bruxelles, Kluwer, 2011, p. 35.

¹¹³ Art. 3, Loi du 25 ventôse an XI contenant organisation du notariat, publiée le 16 mars 1803.

¹¹⁴ C. MÉLOTTE, *op. cit.*, p. 56.

responsabilité mise en cause et ce n'est pas là une cause d'exonération de responsabilité mais plutôt une mesure préventive afin de ne pas engager cette-dernière.¹¹⁵

Dans ce cadre, il est arrivé qu'un juge des référés ne donne pas raison à une société immobilière qui avait assigné un notaire pour l'obliger à prêter son ministère en jugeant qu'il se concevait que le notaire veuille éviter d'engager sa responsabilité.¹¹⁶

§ 3 : Insertion dans l'acte d'une clause attestant l'accomplissement du devoir de conseil

Il existe la possibilité pour les notaires d'insérer dans les actes qu'ils rédigent des clauses qui sont le plus souvent appelées des clauses de prudence car elles consistent, bien qu'elles n'aient pas pour effet d'exonérer totalement la responsabilité des notaires (les parties peuvent, malgré la clause, estimer que le conseil n'a pas été valablement donné et se retourner contre le notaire en attaquant la validité des clauses qui relatent leurs déclarations), à éviter un certain nombre d'actions en justice dirigées contre le notaire en mentionnant dans les actes qu'il a rempli son devoir de conseil sur l'un ou l'autre aspect juridique ou financier.¹¹⁷

Ces clauses peuvent servir au notaire dans la mesure où les clients sont de mauvaise foi et ont choisi l'option qui n'était pas conseillée par le notaire, étant donné que le notaire ne peut pas imposer sa façon de voir les choses de manière unilatérale.¹¹⁸

Pour que le notaire puisse se protéger de la meilleure des façons, il convient que les clauses de prudence soient rédigées de la manière la plus précise possible en restant fidèle aux déclarations des parties, vu que ces clauses ne sont pas exonératoires de la responsabilité notariale.

Section 2 : Les assurances du notariat

§ 1^{er} : Introduction

Une fois la responsabilité établie, vient le temps de la réparation. Les notaires ont l'obligation d'assurer leur responsabilité civile à concurrence de cinq millions d'euros, à partir du moment où ils n'exercent pas leur activité professionnelle en société.¹¹⁹

¹¹⁵ C. MÉLOTTE, *op. cit.*, p. 56.

¹¹⁶ Civ. Liège, 7 novembre 1994, *R.R.D.*, 1995, p. 343.

¹¹⁷ C. MÉLOTTE, *op. cit.*, p. 54.

¹¹⁸ J.-F. TAYMANS, « Obligation de conseil et devoir de prêter son ministère », note sous Mons, 9 oct. 2003, *Rev. not. belge*, 2004, p. 515.

¹¹⁹ Les notaires avaient l'obligation d'assurer leur responsabilité civile à concurrence d'un montant de 2.500.000,00 € conformément à l'article 18, Règlement du 9 octobre 2001 de la Chambre nationale des notaires pour l'organisation de la comptabilité notariale approuvé par l'Arrêté Royal du 9 mars 2003, *M. B.*, 1^{er} avril 2003,

Lorsqu'ils exercent leur activité en société, les notaires conformément au nouvel article 50, § 4 de la loi contenant organisation du notariat¹²⁰, ont une responsabilité qui est limitée à leurs apports. La société, quant à elle, voit sa responsabilité limitée à concurrence d'un montant de cinq millions d'euros, le notaire étant responsable solidairement avec la société notariale dont il est membre si la responsabilité qui est mise en cause résulte d'une infraction du notaire causée par une intention frauduleuse ou dans un but de nuire. La société peut dans ce cas se retourner contre le notaire auteur de l'infraction.¹²¹

La loi du 25 avril 2014 est entrée en vigueur le premier juillet de la même année et contient une disposition transitoire qui s'adresse aux notaires qui exerçaient déjà leur activité sous la forme d'une société avant l'entrée en vigueur de la loi.

Celle-ci prévoit qu'ils ont trois ans pour rendre leur société conforme aux nouvelles règles et, aussi longtemps que la mise en conformité n'a pas eu lieu, ceux-ci ne bénéficieront pas de la responsabilité limitée prévue par la nouvelle loi. Par ailleurs, en ce qui concerne l'obligation de souscrire une assurance pour un montant de cinq millions d'euros par sinistre, les démarches de mise en conformité ont dû, d'après la loi, être accomplies pour le premier janvier 2015.¹²²

Ladite société notariale est également obligée de contracter une assurance qui couvre sa responsabilité civile à concurrence de cinq millions d'euros, mais la Chambre nationale des notaires doit avoir marqué son accord sur le contrat.¹²³

Il est à noter que, contrairement au cadre antérieur où l'obligation d'assurance pour les notaires était simplement imposée par la Chambre nationale des notaires, il s'agit aujourd'hui d'une obligation légale, puisque la loi du 25 avril 2014, portant des dispositions diverses en matière de justice a introduit ladite obligation dans la loi de ventôse. Il ne s'agissait en effet que d'une obligation déontologique qui, au sens de l'article 87, § 2 de la loi du 25 juin 1992 sur le contrat

p. 16311 mais l'article 131, Loi du 25 avril 2014, portant des dispositions diverses en matière de justice, *M. B.*, 24 mai 2014, p. 39045 est venu rétablir l'article 34^{ter} de la Loi de Ventôse qui avait été abrogé par la Loi du 4 mai 1999, modifiant la loi du 25 ventôse an XI contenant organisation du notariat, *M. B.*, 1^{er} octobre 1999, p. 37132, dans la rédaction suivante : "*Art. 34^{ter}. Tout notaire qui exerce sa fonction en dehors d'une société notariale est tenu de faire couvrir sa responsabilité civile par un contrat d'assurance, approuvé par la Chambre nationale des notaires, qui doit garantir au moins le montant de cinq millions d'euros.*"

¹²⁰ Remplacé par l'article 133 de la loi du 25 avril 2014, portant des dispositions diverses en matière de justice, précitée.

¹²¹ Art 50, § 4, al. 2, loi du 25 ventôse an XI contenant organisation du notariat, précitée.

¹²² Art. 138, loi du 25 avril 2014, portant des dispositions diverses en matière de justice, précitée.

¹²³ Art 50, § 4, al. 3, loi du 25 ventôse an XI contenant organisation du notariat, précitée.

d'assurance terrestre, n'était obligatoire pour les professions libérales que dans la mesure où ces règles déontologiques avaient été approuvées par Arrêté Royal.¹²⁴

On constate donc qu'avec la nouvelle intervention législative, le problème ne se pose plus, puisque l'obligation est consacrée par la loi.

C'est la société coopérative à responsabilité limitée « Assurances du Notariat » qui assure la responsabilité civile des notaires pour les erreurs ou omissions qu'ils pourraient se voir imputer au cours de leur activité professionnelle. Ladite coopérative couvre également, à titre facultatif, d'autres risques éventuellement encourus par les notaires comme par exemple l'assurance « RC exploitation » ou l'assurance « décès-compromis de vente », qui garantit aux notaires la bonne fin d'une convention de vente en cas de décès de l'acquéreur entre le compromis et l'acte authentique. Cette société a été créée et est gérée par des notaires et ceux-ci sont assurés par des polices qu'ils souscrivent chacun individuellement¹²⁵, contrairement à ce qui est le cas pour d'autres professions libérales, comme les avocats (pour qui l'Ordre souscrit une assurance pour ses membres).¹²⁶

Cette société jouit *a priori* d'un monopole mais celui-ci n'est que de fait puisque, suite aux récentes directives approuvées par l'assemblée générale de la Chambre nationale des notaires le 24 avril 2014, « *La Chambre nationale dresse la liste des polices d'assurance responsabilité professionnelle qui ont été approuvées par elle. Le notaire désireux de conclure une autre police que celles approuvées par la Chambre nationale des notaires doit obtenir, au préalable, l'autorisation de celle-ci. Ce contrat est transmis au secrétaire de la Chambre nationale des notaires. Avant d'obtenir cette autorisation, le notaire devra veiller à obtenir une couverture provisoire de sa compagnie d'assurance jusqu'au jour de la conclusion définitive du contrat d'assurance.* »¹²⁷

On notera donc que théoriquement et moyennant une approbation préalable de la Chambre, un notaire pourrait décider de souscrire une assurance auprès d'une autre compagnie que la SCRL « Assurances du Notariat ».

¹²⁴ B. DUBUISSON, « L'action directe et l'action récursoire », in B. DUBUISSON et P. JADOUL, *La loi du 25 juin 1992 sur le contrat d'assurance terrestre. Dix années d'application*, Louvain-la-Neuve, Bruylant-Academia, 2003, p. 158.

¹²⁵ C. VERDURE, « Les assurances de la responsabilité des professions juridiques et comptables », *op. cit.*, p. 34.

¹²⁶ C. VERDURE, « Les garanties offertes par l'assurance RC professionnelle des notaires », *Bull. Ass.- De Vers.*, n° 377, Bruxelles, Kluwer, 2011, p. 428.

¹²⁷ Section 4, Directives relatives à la gestion des comptes de tiers, la cession des études et l'assurance responsabilité professionnelle, approuvées par l'assemblée générale de la Chambre nationale des notaires, le 24 avril 2014.

§ 2 : Personnes assurées et garanties

a) Les personnes assurées

Sont couverts par ladite assurance les notaires, les notaires suppléants, les preneurs d'assurance et leurs ayant-droits ainsi que les collaborateurs de notaires (employés ou préposés), contre qui l'assurance s'engage à ne pas se retourner, sauf dans le cas où il serait constaté une malversation.¹²⁸

Dans ce cas, la police d'assurance que doivent obligatoirement souscrire les notaires étend la garantie des souscripteurs de l'assurance à la responsabilité ou au dommage dû aux « *actes culpeux commis par les employés, collaborateurs ou préposés (...) qui constituent une infraction à une règle de droit pénalement sanctionnée (vol, abus de confiance, faux en écriture ou usage de faux, ...)* ». ¹²⁹

Les actes qui sont couverts sont tous ces « *actes culpeux* » au préjudice de l'assuré ou de tiers mais l'assurance ne fonctionnera pas lorsque la personne visée (employé, préposé ou collaborateur) s'est déjà rendue coupable précédemment d'un même acte pénalement sanctionné alors que le notaire en avait connaissance et avait quand même décidé de continuer la collaboration bien que cette malversation ait été avérée judiciairement. Dans tous les cas, le notaire conservera à sa charge 15 % du montant total du sinistre.¹³⁰

En ce qui concerne les sociétés de notaires, nous avons vu *supra* que celles-ci étaient également obligées de souscrire une assurance, qui n'est pas distincte de celle du notaire qui exerce sa profession en société.¹³¹

b) Les garanties de l'assurance

Seront passés en revue ici les éléments que la police d'assurance couvre.

Il existe un contrat d'assurance type qui est proposé par la SCRL « Assurances du Notariat » qui garantit la responsabilité civile professionnelles des notaires, les « malversations » qui

¹²⁸ C. VERDURE, « Les assurances de la responsabilité des professions juridiques et comptables », *op. cit.*, p. 35.

¹²⁹ N. ESTIENNE, http://grerca.univ-rennes1.fr/digitalAssets/316/316660_Theme2_Belgique_N-ESTIENNE.pdf, p. 7, consulté le 30 avril 2015.

¹³⁰ C. VERDURE, « Les assurances de la responsabilité des professions juridiques et comptables », *op. cit.*, p. 38.

¹³¹ *Ibid.*, p. 35.

pourraient être l'œuvre des collaborateurs du notaire, comme nous l'avons déjà vu, et la destruction totale ou partielle des archives.¹³²

En ce qui concerne la partie du contrat d'assurance qui couvre la responsabilité civile professionnelle, les notaires sont couverts contre les conséquences économiques dommageables en cas de sinistre pour les « *erreurs, omissions ou faits commis par lui-même, ses employés, collaborateurs ou préposés dans le cadre normal de l'activité professionnelle du notaire* » ainsi que pour « *la disparition, la destruction ou l'endommagement de tout acte et document, pour autant que la conservation de ceux-ci réponde à l'activité professionnelle normale du notaire* ». ¹³³ On se réfère à l'usage notarial pour déterminer ce qu'est le cadre normal de l'activité de notaire et il existe, au sein même de la police « notaires », des exclusions de la garantie et des cas dans lesquels l'assureur s'exonère de toute obligation en cas de sinistre causé intentionnellement ou de fautes lourdes du notaire (comme par exemple quand le notaire devait simplement vérifier le contenu de documents lui transmis ou l'identité des parties et qu'il ne l'a pas – ou pas bien – fait). ¹³⁴ La police énumère limitativement les cas dans lesquels il existe une faute lourde présumée, mais il s'agit d'une présomption qui est réfragable, de telle sorte que le notaire peut la renverser en apportant la preuve contraire. Tel est le cas, à titre exemplatif, de l'absence de transcription hypothécaire dans le délai légal ou de la participation à une fraude. ¹³⁵

La police d'assurance « notaires » couvre également la destruction totale ou partielle des archives (ainsi que tout autre document détenu dans le cadre normal de l'activité notariale¹³⁶) qui aurait lieu suite à un incendie, un dégât des eaux ou une explosion. ¹³⁷ L'indemnité due par l'assurance sera équivalente soit à la dépréciation causée à l'étude, aux frais de reconstruction des documents détruits, si cette reconstruction est nécessaire pour la poursuite de l'activité du notaire, ou aux frais et honoraires devenus irrécouvrables à la suite de la destruction desdits documents. ¹³⁸

Chaque fois qu'il y a un sinistre et pour tout ce que couvre la police « notaires » (RC professionnelle des notaires, malversations ou destruction totale ou partielle des archives)

¹³² C. VERDURE, « Les assurances de la responsabilité des professions juridiques et comptables », *op. cit.*, p. 38.

¹³³ Art. 2 de la police « notaires », cité par C. VERDURE, « Les assurances de la responsabilité des professions juridiques et comptables », *op. cit.*, p. 35.

¹³⁴ Art. 2 et 3 de la police « notaires », cité par C. VERDURE, « Les assurances de la responsabilité des professions juridiques et comptables », *op. cit.*, pp. 35-36.

¹³⁵ H. CASMAN, *op. cit.*, pp. 264-265.

¹³⁶ C. VERDURE, « Les assurances de la responsabilité des professions juridiques et comptables », *op. cit.*, p. 38.

¹³⁷ N. ESTIENNE, http://grerca.univ-rennes1.fr/digitalAssets/316/316660_Theme2_Belgique_N-ESTIENNE.pdf, p. 7, consulté le 4 mai 2015.

¹³⁸ Art. 12, al. 1 de la police « notaires », cité par C. VERDURE, *op. cit.*, p. 38.

l'assuré, donc le notaire souscripteur du contrat d'assurance, doit participer personnellement, sous la forme d'un pourcentage des sommes versées par l'assurance à la réparation du dommage subi.¹³⁹

§ 3 : La Sécurité notariale

Un organisme est créé à côté des Assurances du Notariat, qui résulte de la solidarité de la profession, pour compenser les dommages causés par des notaires peu scrupuleux qui se rendent coupables de malversations.¹⁴⁰

Cet organisme prend la forme juridique d'une association sans but lucratif qui sert de caisse de garantie et qui est alimentée par les contributions de tous les notaires résidents en Belgique. Son intervention a souvent lieu quand l'assurance n'intervient pas et l'association décide souverainement si elle intervient ou pas et à concurrence de quel montant elle le fait.¹⁴¹

Il ne s'agit pas d'une garantie « à fonds perdu » mais elle intervient le plus souvent quand l'assurance n'intervient pas (par exemple à cause d'une malversation dont le notaire se serait rendu coupable), pour préserver la renommée et l'honneur de l'institution notariale, et elle indemnise les victimes des notaires indélicats sur base forfaitaire, de manière totalement libre et bénévole. L'organisme fait aussi de la prévention auprès des notaires qui sont en difficultés passagères afin d'éviter qu'ils se servent des fonds étant à leur disposition et qui ne leur appartiennent pas.¹⁴²

CONCLUSION

Tout au long de ce mémoire, nous avons pu constater – bien que nous nous en soyons déjà rendu compte auparavant – que le métier de notaire implique plus que jamais un professionnalisme rigoureux et une extrême prudence.

En effet, étant donné les perpétuelles évolutions législatives, les mentalités qui changent et qui ont tendance à vouloir trouver un responsable à tout prix, le fait que, dans l'imaginaire collectif, la figure du notaire « intouchable » est petit à petit remplacée par la figure du notaire « simple »

¹³⁹ C. VERDURE, « Les assurances de la responsabilité des professions juridiques et comptables », *op. cit.*, pp. 37 et 38

¹⁴⁰ *Ibid.*, p. 41.

¹⁴¹ H. CASMAN, *op. cit.*, p. 265.

¹⁴² H. CASMAN, *op. cit.*, p. 265 ; C. VERDURE, « Les assurances de la responsabilité des professions juridiques et comptables », *op. cit.*, p. 41.

titulaire d'une profession libérale parmi d'autres,... on observe une mise en cause de plus en plus fréquente de la responsabilité des notaires.

Une analyse détaillée de la jurisprudence de la Cour constitutionnelle et de la Cour de cassation a été faite et nous avons pu observer que nos Cours suprêmes semblent se diriger vers une consécration de la nature contractuelle et non aquilienne de la responsabilité notariale, et se prononcent donc en faveur d'une durée de prescription unique de dix ans à compter du jour où le dommage a été subi par la victime.

Cependant, cela serait abusif d'affirmer que la réponse est claire, unanime et sans équivoque. Nous n'allons pas revenir sur tout l'examen qui a été fait mais nous avons constaté qu'une certaine doctrine critiquait vertement la thèse contractuelle. Toutefois, tant en doctrine qu'en jurisprudence, aucune solution faisant l'unanimité ne semble se dégager et les auteurs proposent tantôt une clarification nette de la jurisprudence des Cours suprêmes, tantôt une consécration de la thèse contractuelle ou aquilienne par le législateur, tantôt une intervention législative qui prévoirait un délai de prescription spécifique pour la responsabilité de cette figure complexe qu'est le notaire.

Personnellement, nous aurions tendance à pencher pour la troisième solution. Selon nous, on ne peut enfermer le personnage aux différentes facettes qu'est le notaire – il est au moins « officier public » et titulaire d'une profession libérale, « homme d'affaires » – dans une catégorie ou dans une autre.

On pourrait par exemple prévoir un délai de prescription de l'action en responsabilité engagée contre le notaire qui serait de sept ans, en ne faisant pas la différence selon que le notaire reçoit un acte authentique ou sous seing privé, qui commencerait à courir à partir du moment où le dommage existerait ou à chaque fois qu'il y aurait une aggravation de celui-ci dans le délai de sept ans, mais sans durée maximum, contrairement à ce qui est prévu pour la prescription aquilienne. Il s'agirait en quelque sorte d'un compromis entre la conception contractuelle et la conception aquilienne.

Selon nous, il ne devrait pas y avoir de représentation contractuelle de la relation entre le notaire et son client car, comme l'ont rappelé les auteurs cités dans la partie de ce mémoire consacrée à ladite problématique, bien que le statut du notaire se veuille hybride (à la fois officier public et homme d'affaires), il est toujours chargé d'une mission de service public qui ne devrait jamais se résumer à un contrat. En effet, il ne serait pas opportun de voir les notaires se

comporter différemment vis-à-vis de leurs clients selon qu'ils aient plus ou moins d'intérêts (financiers ?) à traiter tel ou tel dossier.

Cela ramènerait le notaire au rang de businessman, en l'éloignant du statut complexe, hybride et voulu par les instances étatiques qui est le sien depuis des temps lointains et qui est garant d'une stabilité qui ne serait pas telle si la relation « notaire-parties » se résumait à une simple convention. À notre humble avis, nous ne pouvons que vouloir la continuité de cette stabilité bénéfique à tous et, dès lors, nous nous devons de plaider en faveur d'une clarification législative qui consacrerait la nature hybride de ladite relation.

Également et compte tenu de la complexité de ce statut, il est normal que le notaire voit sa responsabilité mise en cause lorsqu'il a causé un dommage résultant d'une faute dans le cadre de son activité professionnelle.

Le notaire a un devoir de conseil, consacré législativement par la loi contenant organisation du notariat (duquel découle des corollaires, comme nous l'avons vu), qui doit être distillé de la même manière à tous ceux qu'il est amené à rencontrer dans le cadre de son métier. Il est nécessaire qu'il s'acquitte de cette obligation de la manière la plus diligente au regard des compétences qu'il est censé posséder en tant que professionnel particulier du droit, ce qui implique logiquement qu'il risque d'encourir une certaine responsabilité de ce chef.

Cela ne veut cependant pas dire qu'il devra assumer une responsabilité personnelle contre vents et marées. Il peut ainsi, dans une certaine mesure, éviter de la voir mise en cause en exerçant sa profession au travers d'une société, en refusant dans certains cas spécifiques de prêter son ministère ou en insérant dans les actes qu'il rédige des clauses dites de prudence, par lesquelles il relate précisément qu'il a dispensé son devoir de conseil sur l'une ou l'autre question, se préservant ainsi d'éventuelles actions en justice intentées par des parties de mauvaise foi, sous prétexte que la solution proposée par le notaire n'aurait pas été la plus adéquate.

Ce constat établi, il est des cas où la responsabilité professionnelle du notaire – comme celle de tout autre professionnel – est justement avérée, ce qui coule de source dans notre Etat de droit. C'est pourquoi une assurance, désormais obligatoire légalement, couvrant la responsabilité civile professionnelle des notaires (mais aussi les malversations qui sont l'œuvre de leurs collaborateurs et la destruction totale ou partielle de leurs archives ainsi que différents autres services à titre facultatif) est mise en place et gérée par des notaires. L'ASBL Sécurité notariale peut intervenir afin de préserver le renom et le sérieux de l'institution pour, entre autres, les cas dans lesquels l'assurance ne couvrirait pas le dommage.

Nous observons donc qu'il existe une solidarité au sein de la profession – tant au niveau des Assurances du Notariat, qu'au niveau de la Sécurité notariale, intervenant de manière libre et bénévole contribuant notamment à maintenir l'aura de l'institution notariale loin des troubles éventuellement causés par des notaires peu scrupuleux – et que cela est de bon augure pour l'avenir du métier.

Pour conclure en résumé, nous pensons que les notaires et le notariat en général doivent continuer à être proactifs et aller de l'avant en proposant des réformes et des solutions innovantes, aussi bien au niveau de la responsabilité notariale qu'au niveau des mécanismes tels que les assurances et la Sécurité notariale. En effet, il ne faudrait pas que l'institution notariale se repose sur les acquis qui sont les siens et qui ne perdureront peut-être pas toujours, surtout dans des périodes comme celle que nous vivons actuellement où les mentalités changent dans le sens d'une libéralisation à outrance, afin de continuer à œuvrer pour le bien de la collectivité et fournir des services de qualité, tant à l'égard des citoyens que des pouvoirs publics.

BIBLIOGRAPHIE

Législation

- Code civil
- Constitution
- Loi du 25 Ventôse an XI, contenant organisation du notariat, publiée le 16 mars 1803
- Loi du 3 juillet 1978, relative aux contrats de travail, *M. B.*, 22 août 1978, p. 9277.
- Loi du 25 juin 1992, sur le contrat d'assurance terrestre, *M.B.*, 20 août 1992, p. 18283.
- Loi du 4 mai 1999, modifiant la loi du 25 ventôse an XI contenant organisation du notariat, *M. B.*, 1 octobre 1999, p. 37132.
- Loi-programme du 27 décembre 2006, *M. B.*, 28 décembre 2006, p. 75178.
- Loi du 4 avril 2014, relative aux assurances, *M.B.*, 30 avril 2014, p. 35487.
- Loi du 25 avril 2014, portant des dispositions diverses en matière de justice, *M. B.*, 24 mai 2014, p. 39045.
- Arrêté royal n°38 organisant le statut social des travailleurs indépendants, *M. B.*, 29 juillet 1967, p. 8071.
- Arrêté royal du 25 septembre 2005 portant approbation du Code de déontologie établi par la Chambre nationale des notaires, *M.B.*, 3 novembre 2005, p. 47389.
- Règlement du 9 octobre 2001 de la Chambre nationale des notaires pour l'organisation de la comptabilité notariale, approuvé par l'Arrêté Royal du 9 mars 2003, *M. B.*, 1^{er} avril 2003, p. 16311.
- Directives relatives à la gestion des comptes de tiers, la cession des études et l'assurance responsabilité professionnelle, approuvées par l'assemblée générale de la Chambre nationale des notaires, le 24 avril 2014.
- Règlement du stage et mémoire au 1er septembre 2014.

Jurisprudence

- Cass., 24 septembre 2004, *Rev. not. belge*, 2009, p. 214 et *Pas.*, 2009, I, p. 1985.
- Cass., 23 octobre 2008, *R. W.*, 2009-2010, p. 1349 et note E. NORIDIN.
- Cass., 17 décembre 2009, *Pas.*, 2009, p. 3056.
- Cass., 15 mars 2010, *Pas.*, 2010, p. 829.
- C. const., 13 décembre 2012, *Rev. not. belge*, 2013, p. 51 et *J.T.*, 2013, p. 627.
- Cass., 6 juin 2013, *J.T.*, 2013, p. 629 et *Rev. not. belge*, 2014, p. 268.
- Cass., 23 septembre 2013, *R. G.*, n°12.0559.
- Bruxelles, 27 septembre 1990, *R.G.A.R.*, 1992, n° 11961.
- Mons, 1^{er} décembre 1993, *Rev. not. belge*, 1995, p. 174.
- Trav. Anvers, 12 janvier 1996, *Chron. D.S.*, 1996, p. 266.
- Bruxelles, 6 mars 1995, *Rev. not. belge*, 1996, p. 22.
- Bruxelles, 4 juin 1998, *R.G.A.R.*, 2000, n°13204.
- Bruxelles, 6 septembre 2002, *R.G.A.R.*, 2003, n°13776.
- Liège, 15 décembre 2006, *R.G.A.R.*, 2008, n°14368.
- Liège, 18 décembre 2008, *J.L.M.B.*, 2009, liv. 36, p. 1723.
- Mons, 21 novembre 2011, *Rev. not. belge*, 2013, liv. 3070, p. 43.
- Mons, 15 décembre 2011, *Rev. not. belge*, 2013, liv. 3070, p. 27.
- Liège, 1^{er} octobre 2012, *R.G.A.R.*, 2014, n°15057.
- Civ. Gand, 16 juin 1983, *R. W.*, 1986-1987, p. 537.
- Civ. Liège, 7 novembre 1994, *R.R.D.*, p. 343.
- Civ. Mons, 17 avril 1990, *J.L.M.B.*, 1992, p. 296.
- Civ. Bruxelles, 3 janvier 2014, *Rev. not belge*, 2014, p. 311.

Doctrine

- ANDRE-DUMONT, J.-C., « La segmentation et autres questions relatives à l'exercice des activités d'assurance au regard de la loi du 4 avril 2014 », *T. Verz./ Bull. Ass.*, Wolters-Kluwer, Bruxelles, 2015, pp. 4-18.
- AUBERT, J.-L., *La responsabilité civile des notaires*, Paris, Répertoire Defrénois, 2008.
- BOURSEAU, R., « Le droit de la responsabilité notariale », in X., *Chroniques notariales*, vol. 48, Larcier, 2008, pp. 295-377.
- CASMAN, H., « Quelques réflexions en matière de responsabilité professionnelle du notaire », *Rev. not. belge*, 2004, pp. 450 à 465.
- CASMAN, H., *Précis du notariat*, Bruxelles, Bruylant, 2011.
- CORNELIS, L. et BEERENS, M., « Réflexions sur l'obligation d'information, d'avertissement, de conseil et d'assistance du notaire », *Rev. not. belge*, 2003, pp. 282-312.
- CORNELIS, L. et RENIERS, A., « Notariële aansprakelijkheid », *Ius & Actores*, 2007, pp. 131 à 147.
- DALCQ, R.-O., « Traité de la responsabilité civile », in *Les Nouvelles*, Droit civil, Bruxelles, Larcier, 1959.
- DEMBLON, J., « Organisation et déontologie du notariat : la fonction notariale », *Rép. Not.*, tome XI, livre 5, 1992.
- DELIEGE, A., « Réflexion sur la rédaction des actes notariés », in *Liber amicorum Jean-François Taymans*, Larcier, 2013, pp. 83-96.
- DE VALKENEER, R., *Précis du notariat*, Bruxelles, Bruylant, 2002.
- DUBUISSON, B., « L'action directe et l'action récursoire », in DUBUISSON, B., et JADOUL, P., *La loi du 25 juin 1992 sur le contrat d'assurance terrestre. Dix années d'application*, Louvain-la-Neuve, Bruylant-Academia, 2003, pp. 147-204.
- DUBUISSON, B., CALLEWAERT, V., DE CONINCK, B. et GATHEM, G., *La responsabilité civile. Chronique de jurisprudence 1996-2007. Vol. 1. Le fait générateur et le lien causal*, coll. Les dossiers du J.T., n°74, Bruxelles, Larcier, 2009.
- DUMONT, M. et PELTZER, L., « Chronique de jurisprudence inédite : licenciement pour motif grave », *Chr. D. S.*, 2001, 05, pp. 231-241.
- ESTIENNE, N., http://grerca.univ-rennes1.fr/digitalAssets/316/316660_Theme2_Belgique_N-ESTIENNE.pdf
- GOEMAERE, J., « La responsabilité du notaire est-elle contractuelle ou aquilienne ? », *Rev. not. Belge*, 2009, pp. 147-204.

- GOEMAERE, J., « De la prescription de l'action en responsabilité notariale à la nature de la relation juridique entre le client et le notaire – Commentaire de l'arrêt rendu par la Cour constitutionnelle le 13 décembre 2012 », *Rev. not. belge*, 2013, pp. 231-247.
- GOEMAERE, J., « La responsabilité notariale », in X., *Chroniques notariales octobre 2013*, vol. 58, Larcier, 2013, pp. 261-317.
- GOVERS, P., « Les obligations d'information, de renseignement, de mise en garde et de conseil des notaires », in GLANSDORFF, F., *Les obligations d'information, de renseignement, de mise en garde et de conseil*, formation permanente C.U.P., vol. 86, Bruxelles, Larcier, 2006, pp. 113-158.
- HARMEL, P. et BOURSEAU, R., *Les sources et la nature de la responsabilité civile des notaires en droit belge de 1830 à 1962*, Liège, La Haye, 1964.
- JOISTEN, P., « Responsabilité notariale, crédit hypothécaire et négociation immobilière », *Rev. not. Belge*, 2011, pp. 246-281.
- JOISTEN, P., « Un notariat sur mesure, mais au fond... Qui fait la mesure ? », *Rev. not. Belge*, 2014, pp. 818-843.
- LORENT, A., « Usurpation de fonction, de titre ou de nom », *Postal memorialis*, 2014, pp. 475-515.
- MÉLOTTE, C., « La responsabilité professionnelle des notaires », in X, *Responsabilités. Traités théorique et pratique, Titre II, Dossier 28*, Bruxelles, Kluwer, 2006, pp. 7-56.
- NICAISE, P., « L'activité notariale en droit des sociétés : la fin des Balkans ? », *Rev. not. belge*, 2011, pp. 748-760.
- PUTZ, A., « L'exigence causale en droit de la responsabilité notariale », *R.G.C.F.*, 2010, pp. 218-226.
- RIGAUX, M.-F., et RENAUD, B., *La Cour constitutionnelle*, Bruxelles, Bruylant, 2009.
- STERCKX, D., « La prescription de l'action en responsabilité notariale devant la Cour constitutionnelle et la Cour de cassation », *J.T.*, 2013, pp. 623-626.
- TAYMANS, J.-F., « Obligation de conseil et devoir de prêter son ministère », note sous Mons, 9 oct. 2003, *Rev. not. belge*, 2004, pp. 513-516.
- VANBOXTAEL, J.-L., « Au Moniteur (1er janvier 2013-31 octobre 2014) », *Rev. not. belge*, 2014/11, n°3091, pp. 896-982.

- VAN DEN EYNDE, P., HOLLANDERS DE OUDERAEN, C. et BUISSERET, PH., *La loi de ventôse rénovée*, 2e partie, Manuel de l'organisation du notariat, Bruxelles, Larcier, 2005.
- VANDERHAEGHEN, A., « Aansprakelijkheid advocaat en notaris », *N.J.W.*, 2011, afl. 252, p. 737.
- VANHALEWYN, C. et MICHIESENS, A., « La responsabilité civile et la pratique notariale », *Notarius*, Extra n°5, Bruxelles, novembre 1981.
- VERDURE, C., « Les assurances de la responsabilité des professions juridiques et comptables », in X., *Responsabilités-Traité théorique et pratique*, Titre VII, Livre 77, Bruxelles, Kluwer, 2011.
- VERDURE, C., « Les garanties offertes par l'assurance RC professionnelle des notaires », *Bull. Ass.*, n° 377, Bruxelles, Kluwer, 2011, pp. 428-429.
- VERDUSSEN, M., *Justice constitutionnelle*, Bruxelles, Larcier, 2012.

TABLE DES MATIERES

INTRODUCTION.....	5
CHAPITRE 1ER. LA RESPONSABILITE CIVILE DU NOTAIRE ET CELLE DE SES COLLABORATEURS	6
Section 1 ^{ère} : La responsabilité civile du notaire	7
§ 2 : Prescription de l'action en responsabilité	9
§ 3 : Proposition de solution	17
Section 2 : Le devoir de conseil du notaire et ses corollaires	19
§ 1 ^{er} : Le devoir de conseil.....	20
§ 2 : Les corollaires du devoir de conseil : le devoir d'information, de renseignement, de mise en garde et d'investigation	21
§ 3 : Comportements susceptibles d'engager la responsabilité du notaire	22
Section 3 : Dommage réparable.....	23
§ 1 ^{er} : Principe : la faute du notaire en lien causal avec le dommage causé au client.....	23
§ 2 : La perte d'une chance	24
Section 4 : La responsabilité des collaborateurs du notaire.....	24
§ 1 ^{er} : La responsabilité des collaborateurs employés.....	25
§ 2 : La responsabilité des collaborateurs indépendants	26
CHAPITRE 2. LES HYPOTHESES D'EXONERATION DE LA RESPONSABILITE NOTARIALE ET LES ASSURANCES DU NOTARIAT	28
Section 1 ^{ère} : Exonération de la responsabilité des notaires	28
§ 1 ^{er} : Exercice de la profession de notaire en société	29
§ 2 : Refus de prêter son ministère.....	29
§ 3 : Insertion dans l'acte d'une clause attestant l'accomplissement du devoir de conseil	30
Section 2 : Les assurances du notariat	30
§ 1 ^{er} : Introduction.....	30
§ 2 : Personnes assurées et garanties.....	33

§ 3 : La Sécurité notariale	35
BIBLIOGRAPHIE	39
TABLE DES MATIERES	44

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

