



En cas de vente d'immeuble, le notaire doit-il identifier les parties?

Question / réponse publié le 01/08/2023, vu 939 fois, Auteur : [Boris LARA, juriste](#)

Cet article aborde la transaction sous la forme d'une question suivie de sa réponse. L'idée étant de répondre à vos interrogations de manière rapide ou de parfaire simplement votre information.

Oui. L'acte authentique rédigé par le notaire doit obligatoirement identifier le vendeur et l'acquéreur.

En effet, missionné pour la rédaction de l'acte, il appartient au notaire de recueillir les **éléments d'identification relatifs aux parties.**

La réglementation précise les mentions devant figurer dans l'**acte authentique** [1].

1. Les mentions obligatoires

Concernant le notaire

Tout acte doit énoncer le **nom** et le **lieu d'établissement** du notaire qui le reçoit.

Le notaire est tenu d'avoir un **sceau** particulier, portant ses **nom, qualité et établissement** et, d'après un modèle uniforme, l'effigie de la **République française**.

Concernant les parties

L'**identité**, l'**état** et le **domicile** des parties, s'ils ne sont pas connus du notaire, doivent être établis par la production de tous documents justificatifs.

Concernant l'acte authentique

L'acte doit préciser :

- Le **lieu** où il est passé
- La **date** à laquelle est apposée chaque signature
- Les **noms, prénoms** et **domicile** des parties et de tous les signataires
- Qu'il a été lu par les parties ou que lecture leur en a été donnée
- Les **sommes** énoncées en lettres

L'acte doit être :

- Établi de façon **lisible**
- Écrit en **un seul et même contexte**, sans blanc, sauf toutefois ceux qui constituent les intervalles normaux séparant paragraphes et alinéas et ceux nécessités par l'utilisation des procédés de reproduction
- **Signé** par les parties et le notaire

La date à laquelle l'acte est signé par le notaire doit être énoncée en lettres.

Les abréviations sont autorisées dans la mesure où leur signification est précisée au moins une fois dans l'acte.

2. Le notaire doit procéder à un contrôle des éléments d'identification

Le défaut de contrôle des parties par le notaire peut constituer une faute de nature à engager sa responsabilité s'il en découle un préjudice.

Dans une affaire un propriétaire, marié sous le régime la communauté légale et en instance de divorce, avait vendu à un couple marié un immeuble dépendant de la communauté. Pour cet acte, reçu par les notaires, il avait été assisté d'une dame qu'il avait fait passer pour son épouse. Saisie du litige, la Cour d'appel, après avoir annulé la vente, avait condamné le propriétaire et les notaires à payer in solidum aux acquéreurs de bonne foi, à titre de dommages-intérêts, une somme incluant le remboursement du prix de vente. Saisie d'un pourvoi, les magistrats de la Cour de cassation ont approuvé l'arrêt des juges d'appel qui ont décidé à bon droit qu'il **appartenait aux notaires, recevant des actes concernant des parties inconnues d'eux, de contrôler l'identité de ces parties par la production des pièces officielles comportant photographies et signatures, pour conforter les mentions figurant dans les livrets de famille, actes d'état civil ou autres pièces qui peuvent leur être présentés, et qu'en omettant de le faire, ils commettent une faute de nature à engager leur responsabilité s'il en découle un préjudice** [2].

Dans une autre affaire, des époux avaient acquis, suivant acte authentique reçu en en étude notariale avec le concours d'une autre étude notariale, une maison d'habitation appartenant à d'autres époux qui s'était révélée être affectée de vices cachés. L'acte de vente mentionnait comme adresse des vendeurs celle du bien vendu et ces derniers n'ont pas pu être retrouvés. Les acquéreurs avaient fait assigner les notaires pour les voir condamner solidairement avec les vendeurs à réparer leur préjudice. Saisie du litige, la Cour d'appel avait jugé que les notaires n'avaient commis aucun manquement à leurs obligations professionnelles en retenant que ne pesait sur eux aucune obligation de vérifier la future adresse d'un vendeur, quand bien même celle figurant à l'acte cesserait, comme en l'espèce, d'être actuelle dès la signature de l'acte et qu'il appartenait à l'acquéreur, qui ne pouvait ignorer ce fait de subordonner sa signature, s'il le souhaitait, à la communication par le vendeur de sa nouvelle adresse. L'arrêt a été cassé et annulé par la Cour de cassation laquelle a jugé, au visa des dispositions relatives à la responsabilité extracontractuelle [3] et de la réglementation relative aux actes notariés, que **le notaire, tenu de vérifier le domicile des parties, ne saurait se borner à mentionner sur l'acte de vente un domicile dont il ne peut ignorer qu'il a cessé d'être effectif au jour de l'acte sans attirer l'attention des acquéreurs, le cas échéant, sur les risques encourus par eux si le domicile des vendeurs ne peut être connu à cette date** [4].

Notes de l'article :

[1] Décret n° 71-941 du 26/11/1971 relatif aux actes établis par les notaires

[2] Cass. Civ., 1^{ère}, 06/02/1979, n° 77-15232, Bull. Civ. 1, n° 45, p. 39

[3] Article 1240 du Code civil

[4] Cass. Civ., 1^{ère}, 04/02/2003, n° 01-14889, Bull. 2003, I, n° 39, p. 31