Image not found or type unknown

Inscription de faux et annulation d'un acte de vente immobilière

publié le **18/07/2015**, vu **8874 fois**, Auteur : Maître Claudia CANINI

Les juges sanctionnent le non-respect par un notaire de l'interdiction de recevoir un acte l'impliquant personnellement et/ou sa famille, par l'inscription de faux et la nullité de la vente immobilière.

Rappel des obligations du notaire

Les notaires ne peuvent recevoir des actes dans lesquels leurs parents ou alliés, en ligne directe, à tous les degrés, et en ligne collatérale jusqu'à degré d'oncle ou de neveu inclusivement, sont parties, ou qui contiennent quelque disposition en leur faveur.

Les notaires associés d'une société titulaire d'un office notarial ou d'une société de notaires ne peuvent recevoir des actes dans lesquels l'un d'entre eux ou les parents ou alliés de ce dernier au degré prohibé par l'alinéa précédent sont parties ou intéressés *(Décret n° 71-941 du 26 novembre 1971 relatif aux actes établis par les notaires, art. 2).*

1. **Une vente immobilière contestée en raison de son prix dérisoire**

Par acte authentique du 14 juin 2006, reçu par Maître X..., Pierre Y... a vendu un bien immobilier à la SCI F…

Alléguant la vileté du prix, Pierre Y... a assigné la société en nullité de la vente.

Entretemps, Monsieur Pierre Y… étant décédé, sa fille est intervenue aux droits de son père en invoquant l'existence d'un **vice du consentement du vendeur** et, à titre subsidiaire, a soutenu que **l'acte authentique était un faux** ; elle a, en outre, **assigné le notaire**.

2. **Le notaire qui a instrumenté la vente immobilière était associé de la SCI acquéreur**

La Cour d'appel d'Aix en Provence[1] a **annulé la vente**.

L'office notarial et la SCI F... (acquéreur) ont formé un pourvoi en cassation.

3. **La Cour de cassation confirme la nullité de la vente pour inscription de faux**

Approuvant, la décision des premiers juges, la Cour de cassation[2] a estimé :

« qu'après avoir constaté que l'acte authentique du 14 juin 2006 mentionne qu'il a été dressé et signé par Maître X..., en son office situé à S…, l'arrêt relève que cet acte a été en réalité passé en l'étude de Maître C..., notaire à L…, habituellement chargée des intérêts de Maître X... ;

*Qu'il énonce que **Maître C..., qui était présente en qualité de représentante légale de la SCI, acheteur, avait reconnu l'avoir rédigé** et avait donc admis, sans pouvoir invoquer une simple erreur matérielle, l'existence de la fausse mention du lieu où l'acte avait été passé ; qu'il retient que **cette indication a eu pour effet de dissimuler les conditions de préparation de l'acte litigieux**, en violation du décret du 26 novembre 1971 **qui lui interdisait, en sa qualité de notaire, de recevoir un acte impliquant ses enfants, associés comme elle de la SCI** ;*

*Qu'en l'état de ces constatations et énonciations, **la cour d'appel a décidé à bon droit que l'inscription de faux incidente était fondée** et que, **l'acte litigieux ne pouvant subsister sous la forme d'un acte sous seing privé, la vente devait être annulée »**.*

Claudia CANINI

Avocat à la Cour

www.canini-avocat.com

[1] Cour d'appel Aix-en-Provence, Chambre 4 A ,du 12 décembre 2013

[2] Cour de cassation, Chambre civile 1, 17 Juin 2015

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés