Image not found or type unknown

Vente immobilière et origine de propriété : obligation du notaire !

publié le **07/10/2015**, vu **9132 fois**, Auteur : Maître Claudia CANINI

En règle générale, le devoir de conseil du notaire l'oblige à rédiger des actes valables, sous peine d'engager sa responsabilité professionnelle pour faute.

Le d**evoir de vérification à la charge du notaire** instrumentant un acte authentique dont il doit garantir la pleine efficacité apparaît, avec **son devoir de conseil**, comme la source de sa responsabilité potentielle.

Quels sont les faits ?

Suivant acte notarié, Madame Y..., a vendu en viager aux époux Z. un ensemble immobilier désigné comme bien propre.

Or son, fils Monsieur Y. expose que ce bien dépendait en réalité de l'indivision successorale ayant existé entre sa mère et lui-même à la suite du décès de son père et que **le notaire avait commis une faute en ne procédant pas à une recherche suffisante quant à l'origine de propriété de l'immeuble vendu.**

Monsieur Y. a donc assigné le notaire, en responsabilité et indemnisation.

Pour rejeter la demande de Monsieur Y., la Cour d'appel n'a retenu que ce dernier :

- ne justifiait pas de la teneur de l'actif successoral de sa mère,
- de ce fait, il ne pouvait prétendre qu'il s'est vu priver de sa part indivise de l'immeuble vendu,
- en effet, à défaut d'établir que sa mère aurait dilapidé l'intégralité des fonds provenant de la vente, il devait être présumé avoir retrouvé la contrevaleur actualisée au décès de sa mère.

Cette décision est cassée au motif :

Qu'en statuant ainsi alors que c'est à celui qui se prétend libéré de prouver le fait qui a produit sa libération, la cour d'appel qui a inversé la charge de la preuve, a violé les textes susvisés.

CE QU'IL FAUT RETENIR :

C'est au notaire d'apporter la preuve qu'il a procédé à une recherche suffisante sur l'origine de propriété de l'immeuble vendu.

Claudia CANINI

Avocat à la Cour

www.canini-avocat.com

Sources : Cour de cassation, Chambre civile 1, 20 Mars 2013

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés