



Conseil aux bénéficiaires d'une promesse de vente-publier votre promesse afin de la rendre opposable

publié le 14/02/2013, vu 3041 fois, Auteur : [Maître Jeremy Regade](#)

Par un arrêt du 20 décembre 2012, la Cour de cassation rappelle qu'une promesse synallagmatique consentie à un tiers non publiée au bureau des hypothèques est inopposable au notaire qui reçoit un acte authentique de vente d'un même bien.

En l'espèce, une société bénéficiaire d'une promesse synallagmatique reproche à un notaire d'avoir régularisé une promesse suivie d'un acte de vente postérieur au profit d'un autre acquéreur alors qu'il avait préalablement eu connaissance de l'existence de ladite promesse synallagmatique et l'assigne en paiement de dommages-intérêts.

La Cour d'appel fait droit à sa demande et condamne le notaire au paiement de dommages-intérêts et considère que le notaire bien qu'informé de l'existence d'une première promesse a préféré passer outre les droits antérieurs de ladite société en instrumentant un acte de vente au profit du bénéficiaire de la seconde promesse.

La Cour de cassation casse et annule l'arrêt rendu par la Cour d'appel et précise qu'une promesse synallagmatique de vente, non publiée, est inopposable aux tiers, de sorte que le notaire ayant accepté d'instrumenter l'acte de vente au profit du bénéficiaire de la seconde promesse de vente n'a commis aucun manquement.

Cour de cassation, 1^{ère} ch. civ., 20 décembre 2012, n° 11-19682