

Le notaire doit être rapide pour accomplir les formalités de publicité foncière

dimanche 20 septembre 2015, par Gabriel Neu-Janicki

Il incombe au notaire, tenu d'une obligation de prudence et de diligence, dès lors qu'il remet le prix de vente au vendeur à la signature de l'acte, d'accomplir les formalités de publicité foncière dans les meilleurs délais afin d'assurer l'opposabilité de l'acte aux tiers.

En l'espèce, un notaire reçoit l'acte de vente d'un terrain avec garages le 18 avril 2005 et remet le prix de vente le jour même au vendeur. Le notaire effectue les formalités de publicité foncière le 9 juin 2005 mais la demande de publication est rejetée, un jugement d'adjudication du même bien au profit d'une autre personne en date du 17 mai 2005 ayant été publié le 1er juin 2005.

L'acquéreur, par la suite expulsé, se retourne contre le notaire. La cour d'appel rejette l'action en responsabilité, excluant toute faute du notaire. Le vendeur lui ayant en effet dissimulé l'adjudication, le notaire n'avait aucune raison de publier l'acte avant l'expiration du délai applicable – qui était alors de deux mois – ni de retenir le prix de vente jusqu'à l'accomplissement des formalités de publicité.

Censure de la Cour de cassation. Le notaire est tenu d'une obligation de prudence et de diligence. Dès lors qu'il remet le prix de vente au vendeur le jour de la signature de l'acte, il doit accomplir les formalités de publicité foncière dans les meilleurs délais afin d'assurer l'opposabilité de l'acte aux tiers.

Cour de cassation, civile, Chambre civile 1, 15 mai 2015, 14-14988 14-19724