

Limites des obligations de vérification du Notaire

dimanche 29 septembre 2019, par Gabriel Neu-Janicki

Le notaire n'est pas tenu de procéder à d'autres recherches que celles consistant en la consultation des publications légales.

En l'espèce, après le placement en liquidation judiciaire d'une société, un jugement a mis en liquidation judiciaire l'ancien gérant de cette société, pour défaut d'exécution de sa condamnation au titre de l'action en comblement de passif.

L'ancien gérant et son épouse ont vendu, par acte authentique du 26 mars 2014, une maison à usage d'habitation moyennant le prix de 40000 euros. Suivant ordonnance du 15 avril 2014, le juge-commissaire a autorisé le mandataire à la liquidation judiciaire de l'ancien gérant à vendre cette maison aux enchères publiques, sur la mise à prix de 40000 euros.

Le liquidateur a assigné les vendeurs, l'acquéreur et le notaire, sur le fondement des articles L. 640-1 et suivants du code de commerce, en inopposabilité à son égard de la vente de l'immeuble.

Pour déclarer l'acte de vente inopposable à la liquidation judiciaire du débiteur, condamner in solidum ce dernier et le notaire à payer au liquidateur la somme de 20000 euros et condamner les vendeurs à garantir le notaire des condamnations prononcées à son encontre, l'arrêt retient que le vendeur, qui a indiqué au notaire être agent d'entretien, n'était pas inscrit au registre du commerce, que la mention de la procédure collective ouverte à son égard a été portée au registre du commerce et des sociétés, non pas à son nom mais à celui de la société dont le notaire n'avait pas connaissance, mais que le liquidateur établit, par la production de captures d'écran, qu'une simple recherche sur Internet, via le moteur de recherche google.fr, en entrant les termes "Eurico Brites", renvoie au site www.société.com, dont la consultation permet de constater que le nom recherché figure comme dirigeant de la société P.

Le liquidateur ajoute que, par cette simple recherche, accessible à tous, le notaire était en mesure de faire le lien entre le vendeur et la société et, partant, de s'interroger sur la réelle situation du vendeur, en consultant notamment le Kbis de cette société, qui lui aurait révélé l'existence de la procédure collective.

En statuant ainsi, alors que le notaire n'était pas tenu de procéder à d'autres recherches que celles consistant en la consultation des publications légales, dont il n'était pas établi qu'elles auraient permis de déceler la mise en liquidation judiciaire du vendeur, la cour d'appel a violé l'article 1382 du Code civil, devenu l'article 1240 du Code civil.

Cour de cassation, civile, Chambre civile 1, 28 novembre 2018 n°17-31.144