

Notaires : contestation de déclarations énoncées dans un acte notarié



© 2025 Les Echos Publishing

Dans un acte notarié, les énonciations faites par les parties qui ne portent pas sur des faits personnellement constatés par le notaire peuvent faire l'objet de la preuve contraire sans qu'il soit nécessaire de recourir à la procédure d'inscription de faux.

C'est ce que la Cour de cassation a réaffirmé dans l'affaire récente suivante. Dans un acte notarié de vente d'un bien immobilier, il était précisé que l'acheteur avait déjà payé le prix en dehors de la comptabilité du notaire et que le vendeur lui en donnait quittance. Or, quelques années plus tard, ce dernier avait pourtant demandé la résolution de la vente pour défaut de paiement du prix.

Saisie du litige, la cour d'appel avait rejeté la demande du vendeur, estimant que la mention par laquelle le vendeur avait, concomitamment à la formation du contrat, confirmé le paiement préalable du prix par l'acquéreur et qui avait été consignée à l'acte de vente ensuite signé par les parties, faisait foi et que, en l'absence d'inscription de faux, le vendeur ne pouvait pas la combattre par un autre moyen comme, par exemple, un commencement de preuve par écrit.

Pas besoin de recours à la procédure d'inscription de faux

Mais la Cour de cassation a censuré la décision de la cour d'appel, considérant que puisque les énonciations faites par les parties dans l'acte notarié n'avaient pas été personnellement constatées par le notaire, elles pouvaient être contestées en apportant la preuve contraire sans avoir à recourir à la procédure d'inscription de faux.

Précision : en revanche, les mentions dans un acte notarié faisant état de faits que le notaire a énoncé comme les ayant accomplis lui-même ou comme s'étant passés en sa présence ne peuvent être contestées que dans le cadre de la procédure d'inscription de faux prévue par les articles 303 et suivants du Code de procédure civile.

[Cassation civile 1re, 3 septembre 2025, n° 23-19353](#)

© 2025 Les Echos Publishing