

Notaires : prescription de l'action en responsabilité



© 2020 Les Echos Publishing

Le délai de prescription de l'action en responsabilité exercée par l'acquéreur d'un bien immobilier contre un notaire commence à courir le jour où le dommage subi par cet acquéreur s'est manifesté. C'est ce que les juges ont rappelé dans l'affaire suivante.

En 2005, une personne avait fait l'acquisition d'un bien immobilier à usage d'habitation. Dans l'acte de vente, il était précisé que l'une des parcelles acquises supportait un passage commun au profit des propriétaires voisins. Pourtant, au cours des pourparlers antérieurs à la vente, le notaire avait écrit à l'acquéreur que cette parcelle lui appartiendrait en totalité.

Quelques mois après la vente (en 2006), les voisins de l'acquéreur avaient agi en justice contre lui pour faire juger que la parcelle considérée était bien indivise. Ils avaient obtenu gain de cause par un arrêt de cour d'appel rendu le 20 février 2014, lequel était devenu irrévocable après une décision de la Cour de cassation de 2015.

L'année suivante (2016), l'acquéreur de la parcelle avait alors agi en responsabilité contre le notaire en vue d'obtenir réparation de son préjudice. Mais la cour d'appel saisie du litige avait estimé que son action était prescrite. En effet, pour elle, le délai de 5 ans pour agir contre le notaire était

écoulé puisqu'il avait couru dès l'assignation de l'acquéreur en justice par ses voisins (en 2006).

Le jour où le dommage s'est manifesté

Saisie à son tour, la Cour de cassation n'a pas été de cet avis : le dommage subi par l'acquéreur ne s'étant manifesté qu'à compter de la décision du 20 février 2014, devenue irrévocable, déclarant que la parcelle litigieuse était indivise, le délai de prescription de l'action en responsabilité exercée contre le notaire n'avait commencé à courir qu'à compter de cette date. L'action en justice engagée en 2016 n'était donc pas prescrite.

[Cassation civile 1re, 9 septembre 2020, n° 18-26390](#)

© 2020 Les Echos Publishing