

Notaires : vérification des documents liés à une vente immobilière



© 2023 Les Echos Publishing

Dans une affaire récente, un notaire avait, par un acte établi le 3 janvier 2006, constaté la vente d'un bien immobilier appartenant à une société civile immobilière (SCI) dénommée « Lou Mazet ». Le prix de vente ayant été versé sur le compte d'une autre société, la SCI « Lagrange ».

Pour procéder à la vente, le gérant de la SCI Lagrange avait fourni au notaire un procès-verbal d'assemblée générale extraordinaire autorisant la vente du bien immobilier en question. Mais le gérant de la SCI Lou Mazet, qui avait par ailleurs déposé plainte, avait révélé que le procès-verbal fourni par le gérant de la SCI Lagrange était un document falsifié. Aucune autorisation valable n'avait donc été donnée pour vendre ce bien et verser le prix de vente sur le compte bancaire d'une autre SCI. De ce fait, le gérant de la SCI Lou Mazet avait saisi la justice afin de mettre en cause la responsabilité du notaire auquel il reprochait d'avoir instrumenté une vente sans avoir procédé aux vérifications élémentaires qui s'imposaient, à savoir si les documents présentés étaient bien valables.

Saisie du litige, la cour d'appel n'avait pas répondu favorablement à sa demande. Elle avait justifié sa décision par le fait que le gérant de la SCI Lou Mazet n'avait pas

rapporté la preuve de la réalité de son préjudice, ni du lien de causalité avec la faute commise par le notaire. En outre, il n'avait pas tenté de recouvrer ou de demander la restitution du prix de vente versé à l'autre société.

Le gérant de la SCI Lou Mazet avait alors porté le litige devant la Cour de cassation. Et pour les juges de la Haute juridiction, la responsabilité du notaire pouvait être engagée quand bien même le gérant de la SCI Lou Mazet disposait, contre le gérant de la SCI Lagrange, d'une action propre à assurer la réparation de son préjudice.

[Cassation civile 1re, 8 novembre 2023, n° 22-20089](#)

© 2023 Les Echos Publishing