



14ème législature

Question N° : 26995	De M. Arnaud Richard (Union des démocrates et indépendants - Yvelines)	Question écrite
Ministère interrogé > Justice		Ministère attributaire > Justice
Rubrique > saisies et sûretés	Tête d'analyse > hypothèques	Analyse > réglementation.
Question publiée au JO le : 21/05/2013 Réponse publiée au JO le : 08/04/2014 page : 3241		

Texte de la question

M. Arnaud Richard appelle l'attention de Mme la garde des sceaux, ministre de la justice, sur la responsabilité du notaire en matière de vérification, au moment de la vente d'un bien immobilier, de l'existence d'une hypothèque frappant le bien concerné. Il incombe au notaire de procéder, entre le compromis et la vente définitive, aux vérifications quant à la propriété du bien et à la situation hypothécaire du bien pour vérifier qu'il n'est pas grevé d'une hypothèque supérieur au prix de vente. Il lui demande de lui indiquer les suites qui pourront être réservées à un acquéreur de bonne foi dès lors que les vérifications nécessaires n'ont pas été effectuées par le notaire ou les délais dans lesquels la transaction immobilière doit être enregistrée, n'ont pas été respectés par le notaire. Par ailleurs il souhaite connaître les délais dans lesquels le détenteur d'une hypothèque peut faire valoir celle-ci et les conséquences pour l'acquéreur en cas d'existence d'une hypothèque. Enfin il souhaite savoir si, en cas de manquements du notaire en matière de la vérification de l'existence d'une hypothèque, la responsabilité de ce dernier est engagée afin d'éviter que, plusieurs mois après la signature d'un acte de vente un acquéreur puisse encore être à la merci d'hypothèques qui ne le concernent pas.

Texte de la réponse

Au titre de son devoir de conseil, le notaire doit lever un état hypothécaire avant la signature du contrat de vente afin de s'assurer de la situation de l'immeuble. La jurisprudence actuelle (Civ 1re, 23 novembre 2004, n° 03-10.233, Bull. civ. I, n° 91) n'exige plus de double vérification de l'état hypothécaire, avant de recevoir l'acte de vente puis au moment de la publication de l'acte. La demande de renseignement du notaire doit toutefois intervenir à une date relativement proche de la date de l'acte (Civ. 1re, 15 mars 2005, n° 03-11.823, Bull. civ. I, n° 132). En vertu du droit de suite prévu à l'article 2461 du code civil, les créanciers ayant un privilège ou une hypothèque inscrits sur un immeuble, en l'absence de purge hypothécaire, peuvent faire saisir « en quelques mains qu'il passe » le bien grevé d'une hypothèque, sauf pour le tiers détenteur, l'acquéreur, à régler le passif hypothécaire ou à délaisser l'immeuble. A la différence d'un droit personnel, l'hypothèque, droit réel, est attachée à un bien et non à la personne propriétaire. Le droit de suite peut être exercé, indépendamment de la bonne ou mauvaise foi de l'acquéreur, tant que l'hypothèque, qui prend rang à compter de son inscription, n'est pas éteinte. En l'absence de diligences suffisantes pour vérifier l'état des inscriptions hypothécaires qui causerait un préjudice à l'acquéreur, le notaire, sous réserve de l'appréciation souveraine des juridictions en fonction des cas d'espèce, pourrait voir retenir sa responsabilité professionnelle.