



PAIEMENT DU PRIX DE VENTE DANS LA PRATIQUE NOTARIALE

Au même titre que la chose vendue, le prix est un des éléments essentiels à la formation du contrat de vente. Une vente qui ne comporte pas de prix est, en tant que vente, atteinte d'une nullité absolue. Cependant, dans un acte de vente le paiement du prix peut se faire par ou hors la comptabilité du notaire rédacteur de l'acte.

A- Prix payé hors la vue du Notaire

En principe, le prix d'une vente ne devrait jamais être payé avant que le contrat de vente n'ait été publié et que l'acquéreur n'ait pris connaissance des états de renseignements hypothécaires requis et délivrés sur les formalités de publicité. Il arrive toutefois que l'acquéreur et le vendeur décident du paiement du prix hors la vue du Notaire et sans l'accomplissement des formalités de publicité foncière.

Les risques encourus :

Lorsque le versement de tout ou partie du prix s'effectue en dehors de la comptabilité du notaire :

- L'état de droits réels et charges qui sera délivré à l'appui de la publication de vente au bureau de la conservation de la propriété foncière pourrait révéler des charges grevant le bien acquis;
- L'acquéreur ou les acquéreurs devront directement assumer le coût et les frais pour obtenir l'extinction de la créance et la radiation de l'inscription;
- Le coût pourrait, éventuellement dépasser la valeur du bien acquis et à défaut de règlement, le bien pourrait être saisi sans qu'ils retrouvent leur mise de fonds.

B- Prix payé par la comptabilité du Notaire

Pour la sécurité de l'acquéreur, la pratique notariale exige que le prix de la vente, payé au comptant et quittancé dans l'acte, soit encaissé par le Notaire qui le garde en dépôt jusqu'à l'accomplissement des formalités de publicité foncière.

Le prix n'est remis au vendeur que si les formalités ne laissent apparaître aucun danger d'éviction pour l'acquéreur. En effet, seule la possession d'un état de droits réels délivré par le conservateur de la propriété foncière peut éclaircir pleinement le notaire sur la situation du bien ayant fait l'objet de la vente.

Le vendeur ne peut donc pas exiger la remise du prix avant l'accomplissement des formalités de publicité foncière mais elle doit lui être faite sans retard dès leurs accomplissements.

Le rôle du Notaire est donc comme celui d'un mandataire, non de l'acheteur – car celui-ci a payé le prix et il lui en a été donné quittance dans l'acte - mais du vendeur pour le compte duquel le notaire reçoit le prix mais ne le reçoit que sous la condition posée par l'acheteur ; à savoir l'accomplissement des formalités de publicité foncière.

Pour de plus amples informations, adressez-vous à votre notaire.



OFFICE NOTARIAL AMADOU MOUSTAPHA NDIAYE &
AÏDA DIAWARA DIAGNE
83, Boulevard de la République, Immeuble Horizons

Téléphone : +221 849 40 40
Télécopie : +221 822 32 33/ 842 88 80
Messagerie : amn@notaires.sn

