

Date de mise en ligne : jeudi 19 juillet 2012

## En marge de l'affaire Appolonia, le rôle du notaire dans une VEFA

L'authenticité obligatoire (depuis 1967) du contrat de vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) ou de vente à terme se traduit en pratique par l'intervention d'un notaire.

La loi a voulu cette intervention dans le but de protéger l'acquéreur.

Le notaire, en effet, doit exercer un contrôle sur la régularité au moins formelle de la vente qui portera pour l'essentiel sur le respect des prescriptions de l'art. L. 261-11 du Code de la construction et de l'habitation. En outre, l'intervention du notaire, conseil des parties, permet à l'acquéreur d'être informé et éclairé. La responsabilité du notaire peut être engagée en cas de manquement à son devoir de conseil (La liste qui suit des arrêts rendus n'est pas limitative : Cass. 1re civ., 26 nov. 1996 - Cass. 3e civ., 3 juill. 2000 - Cass. 3e civ., 23 juin 2004, n° 99-19.996 - Cass. 3e civ., 22 nov. 2005, n° 04-18.387 - C.A. Pau, 25 févr. 2002 : Revue Constr.-Urb. 2002, comm. 233, obs. M. Cornille - C.A. Toulouse, 29 avr. 2002, n° 2001-01290, Vigneau, notaire c/ Rey) - C.A. Versailles, 25 oct. 2006, n° 05-07.057, M. G. c/ M. B., sur renvoi de Cass. 3e civ., 23 juin 2004 - C.A. Aix-en-Provence, 9 janv. 2007, n° 05-05.319, SARL Patrimoine et avenir - C.A. Douai, 16 oct. 2008, n° 08-04.158 - C.A. Montpellier, 23 juin 2009, n° 08-00.664, M. B. c/ CRCAM - C.A. Nîmes, 1er févr. 2011, n° 09-01.205 - C.A. Rouen, 29 juin 2011, n° 10-04.844, Hélène B c/ SCP Gérard M., Alexis O., Jean-Philippe B., Stéphane D). Un notaire a ainsi pu être condamné au paiement d'une somme comprenant une fraction du prix versé suite à la résolution de la vente dès lors qu'était établie l'impossibilité d'en obtenir la restitution du vendeur et l'existence d'un préjudice certain (C.A. Versailles, 25 oct. 2006, n° 05-07.057, M. G. c/ M. B., sur renvoi de Cass. 3e civ., 23 juin 2004). La liste s'allonge chaque mois ou presque, même si certaines juridictions de première instance ou d'appel croient pouvoir rejeter une demande de dédommagement présentée par un acquéreur à un notaire qui a utilisé une attestation de situation des travaux antérieure à l'ouverture de chantier ou une attestation portant sur une situation des travaux antérieure à la reconstruction de l'immeuble à vendre.

Le notaire est tenu de contrôler les affirmations du vendeur. Il lui faut ainsi vérifier la réalité d'une garantie d'achèvement dans toutes les ventes en l'état futur d'achèvement. Lorsqu'il s'agit d'une garantie intrinsèque d'achèvement, il doit vérifier que sont réunies les conditions prévues par l'art. R. 261-18 du Code de la construction et de l'habitation.

Le contentieux en matière de vente d'immeubles à construire établit que le notaire ne remplit pas ou ne remplit plus son rôle.

Il y a maintenant l'affaire Apollonia qui révèle les faiblesses du système mis en place par la loi. Et il y aura demain la révélation de multiples autres affaires de même nature. Et après-demain, si le législateur n'intervient pas, ce seront encore plus d'affaires relevant de ce même contentieux. La ruine des investisseurs privés pourrait dès lors s'accompagner de celle du notariat et de son assureur.

---