

PROTÉGER LES IRRÉGULARITÉS DU FORMALISME DE LA LOI ALUR PAR LE FORMALISME DE L'AUTHENTICITÉ

Rendre davantage pertinents les documents et informations à délivrer au consommateur.

La loi ALUR impose de fournir à un acquéreur de très nombreux documents, parfois sans lien avec le local. Il s'agit de permettre à un acquéreur de renoncer à ce qu'il lui soit délivrer certains documents, s'il juge, en toute connaissance de cause, qu'ils ne lui sont pas utiles.

Constats :

Les informations à délivrer à un candidat acquéreur d'un bien immobilier ont été élargies et diversifiées notamment par la loi ALUR du 24 mars 2014. Les documents et informations doivent faire l'objet d'une notification par courrier recommandé à chaque acquéreur pour ouvrir leur délai légal de rétractation.

En cas d'omission dans la remise de certaines pièces, ou d'impossibilité de pouvoir remettre certaines informations lors de la promesse, la loi prévoit comme sanction que le délai de rétractation de l'acquéreur se trouve suspendu, nécessitant de lui retourner les pièces omises faisant défaut pour lui ouvrir un délai de rétractation effectif et valable.

Cette sanction paraît excessive, et fragilise l'acte authentique de vente.

Le caractère pointilliste de ce formalisme d'information peut toutefois montrer ses limites en favorisant des comportements d'opportunité de la part de certains acquéreurs.

La Cour de cassation (arrêté 7 avril 2016) a jugé que la signature par les acquéreurs de l'acte authentique de vente sans réserve vaut renonciation à se prévaloir de l'irrégularité de la notification du droit de rétractation prévue à l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation.

Cependant, la Cour de cassation ne s'est pas prononcée en matière d'irrégularités dans la remise de documents et d'informations à l'acquéreur prévue par la loi du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

Moyens :

Sécuriser l'acte authentique contenant des irrégularités au titre du formalisme de la loi Alur, tout en permettant à l'acquéreur de contracter au moyen d'un consentement éclairé, sans pour autant repurger son droit de rétractation.

LE 116^E CONGRÈS DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :

ADOPTÉE

Que le notaire, à raison de son statut d'officier public, puisse dans l'acte authentique de vente, après information délivrée à l'acquéreur, constater la renonciation expresse de ce dernier à se prévaloir d'irrégularités au titre du formalisme de la loi Alur.