

**LES PROPOSITIONS  
DU 99<sup>e</sup> CONGRES DES NOTAIRES  
DE FRANCE**

**Deauville 25-28 MAI 2003**

**LA VENTE D'IMMEUBLE  
sécurité et transparence**

Le directoire

PRÉSIDENT : Claude JAQUET  
RAPPORTEUR GENERAL : Dominique LARRALDE  
COORDONNATEUR GENERAL : Henri BRUGEROLLE  
COMMISSAIRE GENERAL : Jacques DESVAGES  
TRESORIER : Jean-Marc CABANES-GELLY  
PRESSE NATIONALE ET COMMUNICATION : Catherine CARELY  
PRESSE REGIONALE ET COMMUNICATION : Yann MAYMAUD  
SECRETAIRE GENERALE : Mme Françoise VICHOT

**Première commission :**  
**La période pré-contractuelle, les actes préparatoires**

Président: Thierry DELESALLE  
Rapporteur: Olivier HERRNBERGER

**1<sup>re</sup> Proposition**

**«Création d'une superficie légale de référence  
concernant l'utilisation des immeubles bâtis»**

CONSIDERANT :

- que l'appellation "superficie" recouvre aujourd'hui sous le même terme neuf définitions légales distinctes,
- que l'absence d'unité de cette notion crée une confusion qui est source d'incompréhension en particulier lors de la revente des appartements d'habitation achetés sur plans,

- que parmi toutes ces définitions, il est possible de distinguer entre celles qui ont trait à la construction de l'immeuble (SHON et SHOB) d'une part, et les autres qui concernent toutes l'utilisation de l'immeuble bâti, d'autre part,
- que si les notions de SHON et de SHOB ont trouvé leur cohérence, il n'en va pas de même des autres notions qui donnent au bien une superficie différente selon le contrat qu'il s'agit de signer,
- qu'il n'y a pas de raison objective pour que coexistent plusieurs notions dès lors qu'il s'agit de déterminer l'espace disponible à l'intérieur d'un bâtiment et, en particulier, qu'il n'y a pas de raison pour que la taille d'un appartement diffère selon qu'il est vendu sur plan ou achevé,
- qu'il paraît nécessaire enfin de fédérer ces notions sous une définition unique relative à la superficie concernant l'utilisation des immeubles bâtis,

**LE 99<sup>e</sup> CONGRES DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :**

- qu'il soit instauré dans le Code de la Construction et de l'Habitation un nouvel article contenant une définition de la superficie légale de référence relative à la définition des droits attachés à l'utilisation des immeubles bâtis,
- que sa définition permette de déterminer la totalité de l'espace horizontal juridiquement disponible à l'intérieur des murs périmétriques, abstraction faite des cloisons et des aménagements intérieurs que le propriétaire peut librement modifier ou supprimer,
- que cette superficie légale de référence constitue le droit commun des superficies relatives à l'utilisation des immeubles bâtis, et en particulier que l'article R 111-2 du CCH, ainsi que l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 y renvoient expressément.

**Première commission - 2<sup>e</sup> Proposition**  
**«L'impossibilité de remettre en cause**  
**la situation administrative des immeubles existants**  
**au-delà d'un certain délai»**

**CONSIDERANT :**

- que l'Administration peut disposer des moyens nécessaires pour poursuivre l'auteur de l'infraction et exiger la remise en état lorsqu'un bien immobilier change de façon irrégulière d'affectation ou fait l'objet de travaux non autorisés,
- qu'il est admis aujourd'hui que l'écoulement du temps empêche l'Administration, au-delà d'un certain délai, de poursuivre l'infraction et d'exiger la remise en état, mais que, paradoxalement, l'Administration conserve la possibilité d'opposer sans limite de temps le caractère irrégulier de la situation à l'occasion de la demande d'une nouvelle autorisation,
- que cette situation est source d'insécurité, en particulier pour les acquéreurs de biens immobiliers édifiés de nombreuses années auparavant,
- que lorsqu'un délai important s'est écoulé sans que le changement d'affectation ou les travaux n'aient été remis en cause, la situation de fait ne doit plus pouvoir être contestée à l'occasion de l'instruction d'une nouvelle autorisation,

**LE 99<sup>e</sup> CONGRES DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :**

- qu'il soit inséré dans le Code de l'Urbanisme un article L 111-12 prévoyant que l'Administration ne peut plus se fonder sur l'irrégularité d'une construction achevée depuis plus de dix ans pour refuser un permis de construire ou s'opposer à une déclaration des travaux,

- qu'il soit inséré dans le Code de la Construction et de l'Habitation un article L 631-11 prévoyant que l'Administration ne peut opposer à la demande de certificat d'affectation prévu par l'article L 631-7-2 du même code le caractère irrégulier d'une activité exercée depuis plus de dix ans,
- qu'il soit précisé à l'article L 111-3 du Code de l'Urbanisme issu que toute construction achevée il y a plus de dix ans est réputée avoir été édifée régulièrement au sens de ce texte.

## **Première commission - 3<sup>e</sup> Proposition**

### **«La compétence des diagnostiqueurs»**

#### **CONSIDERANT :**

- que le vendeur, pour s'exonérer de la garantie de vice qu'il n'est pas en mesure de détecter lui-même, doit pouvoir s'appuyer sur des techniciens compétents, indépendants et assurés,
- que les réglementations actuelles ne prévoient pas d'agrément de ces techniciens pour l'établissement des diagnostics nécessaires aux transactions immobilières (les seules listes existantes étant établies pour les diagnostics de plomb d'urgence ou pour les mesurages de concentration en poussière d'amiante),
- que pour certains diagnostics, tels les états parasitaires ou le diagnostic technique de mise en copropriété, aucune notion de compétence n'est prévue,
- que le notariat n'est pas en mesure de vérifier la qualité technique des diagnostics immobiliers,
- que la multiplication des labels de certification va à l'encontre de la nécessaire unité du système juridique,
- que la vérification des compétences des professionnels qui interviennent dans la mise en œuvre d'une police administrative relative à la sécurité ou à la santé publique incombe nécessairement aux Pouvoirs Publics,

#### **LE 99<sup>e</sup> CONGRES DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :**

- que tout diagnostic ou état obligatoire soit établi par un professionnel ayant obtenu nécessairement une attestation de compétence, délivrée par l'Administration,
- que soit tenue et mise à jour par les Pouvoirs Publics une liste des experts habilités et consultable par les particuliers.

## **Première commission - 4<sup>e</sup> Proposition**

### **«Vers une cohérence des diagnostics actuels et futurs»**

#### **CONSIDERANT :**

- que depuis la loi du 18 décembre 1996, les états et certificats concernant les caractéristiques physiques du bien vendu se sont multipliés,
- que ces réglementations se sont développées par accumulation successive de textes provenant de sources diverses sans qu'une ligne directrice ait été définie préalablement,
- que le vendeur et l'acquéreur immobilier doivent pouvoir organiser leurs relations contractuelles sur la base d'une réglementation homogène, précise et fiable, s'appuyant sur quelques principes uniques s'imposant à tous les états et certificats quelle qu'en soit l'origine,
- que de nombreux autres contrôles techniques sont en préparation par les pouvoirs publics (gaz, piscine, état des risques en PPR, certificat de santé du logement, ...) et qu'il serait souhaitable d'assurer une cohérence à l'ensemble des diagnostics,

**LE 99<sup>e</sup> CONGRES DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :**

- une méthodologie générale des diagnostics techniques de l'immeuble, inspirée par les principes suivants :

- 1) Toute réglementation doit être intégrée dans un seul et même code,
- 2) Le régime juridique des diagnostics doit être harmonisé quant aux actes et à l'affectation des immeubles auxquels il s'applique, et quant au point de départ des délais auquel il se réfère,
- 3) La présentation des diagnostics doit être normalisée,
- 4) Les réglementations relatives à ces diagnostics doivent tenir compte du caractère particulier des ensembles immobiliers. En particulier, le vendeur d'un lot de copropriété doit être exonéré de la garantie des vices cachés dès lors qu'il aura produit les diagnostics concernant les seules parties privatives.

**Première commission - 5<sup>e</sup> Proposition  
«Création d'un certificat de conformité  
de la remise en état des anciennes installations classées»**

**CONSIDERANT :**

- En premier lieu
- que le propriétaire, lorsqu'il n'est pas lui-même le dernier exploitant d'une installation classée, n'a pas la possibilité de mettre en œuvre la procédure de cessation d'activité prévue par l'article 34-1 du décret du 31 décembre 1977,
- que cette situation place le bien immobilier dans une zone de non droit puisqu'il n'est pas possible de le faire sortir du champ des installations classées, même si l'activité a cessé et que d'importants travaux de dépollution ont été réalisés,

**LE 99<sup>e</sup> CONGRES DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :**

- qu'une disposition soit ajoutée à l'article 34-1 du décret du 31 décembre 1977 pour permettre au propriétaire qui le souhaite, lorsque le dernier exploitant a disparu, d'effectuer une déclaration de cessation d'activité de fait, en faisant constater la disparition matérielle de l'activité, afin que le bien entre dans le champ d'application de la procédure légale de remise en état,

**CONSIDERANT :**

- En second lieu
- que même lorsque le bien a fait l'objet d'une procédure de déclaration de cessation d'activité régulière et que le dernier exploitant ou le vendeur ont réalisé les travaux de dépollution prescrits par l'Administration, il n'existe aucun moyen d'assurer à l'acquéreur que ces travaux sont conformes à ceux prescrits,
- qu'il est nécessaire que la situation du bien immobilier au regard des installations classées soit clairement et définitivement établie pour sécuriser la situation de l'acquéreur dès lors que l'exploitation a cessé dans les faits et que les travaux de dépollution ont été réalisés,
- qu'il paraît légitime que l'auteur de la dépollution dispose d'un document émanant de l'autorité administrative attestant que les travaux prescrits ont été effectivement réalisés,

**LE 99<sup>e</sup> CONGRES DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :**

- que toute procédure de cessation d'activité donne lieu à l'issue des travaux de dépollution à la délivrance, soit de façon tacite soit de façon expresse, d'un certificat émanant de l'autorité ayant prescrit les mesures et attestant de la conformité de la remise en état.

## Première commission - 6<sup>e</sup> Proposition

### «Accéder plus facilement à la propriété de son logement»

#### CONSIDERANT :

- que seulement 56 % des Français sont propriétaires de leur logement, proportion qui nous place au 11<sup>e</sup> rang européen,
- que devenir propriétaire de sa résidence principale est une source de sécurité face aux incertitudes des retraites futures,
- que l'Etat a jusqu'à présent privilégié le secteur locatif, puisque 20 % seulement des aides financières profitent aux propriétaires,
- que de nombreux pays européens encouragent par des incitations fiscales les locataires à devenir propriétaires,
- que pour être efficaces et faire sauter les obstacles empêchant le locataire à devenir primo-accédant, les aides étatiques doivent se répartir entre l'acquisition et la location de la résidence principale,

#### LE 99<sup>e</sup> CONGRES DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :

- que les taxes liées à l'acquisition de la première résidence principale soient fortement réduites, voire supprimées, tant pour les droits d'enregistrement que pour la TVA,
- que l'endettement du primo-accédant soit davantage allégé par l'Etat :
  - \* en élargissant l'accès et le montant des prêts à taux zéro,
  - \* en instaurant de manière pérenne une déductibilité des intérêts de l'emprunt lié à l'acquisition de sa première résidence principale.

## Deuxième commission

### L'avant-contrat et la rencontre des volontés

Président: Pierre-Jean MEYSSAN

Rapporteur: Dominique RADOT

## 1<sup>re</sup> Proposition

### «Pour l'instauration d'un contrat préliminaire de vente en état futur de lotissement»

#### CONSIDERANT :

- qu'il est paradoxal que l'alinéa 1<sup>er</sup> de l'article L316-3 du Code de l'Urbanisme interdise toute promesse de vente avant l'arrêté d'autorisation alors que l'alinéa suivant autorise le lotisseur à faire de la publicité,

- qu'il est aussi paradoxal que le législateur autorise le promoteur non encore propriétaire d'un terrain, non encore titulaire d'un permis de construire, à effectuer des réservations sur plan, alors qu'il refuse cette faculté au lotisseur,
- qu'il est nécessaire non seulement de permettre aux accédants d'arrêter leur choix d'un terrain non encore autorisé à la vente, mais aussi au lotisseur de pouvoir pré-commercialiser des lots avant la délivrance de l'autorisation de lotir,
- que cette impossibilité de pré-commercialiser ne se justifie pas dès lors que les intérêts du réservataire sont suffisamment protégés,
- que la promesse unilatérale de vente n'est pas adaptée à la vente d'un bien virtuel,
- que le contrat préliminaire de vente en état futur d'achèvement est un outil adapté à la pré-commercialisation de bien envisagé en son état futur,
- par ailleurs, que les dispositions de l'article 1589 alinéas 2 et 3 du Code civil ont pour conséquence d'interdire tout avant-contrat accompagné d'un versement de fonds avant la délivrance des certificats de l'article R315-36 du Code de l'Urbanisme,
- que ces dispositions, issues d'une loi d'exception, ne se justifient plus aujourd'hui,

**LE 99<sup>e</sup> CONGRES DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :**

- que le Code de l'Urbanisme autorise la signature d'un contrat préliminaire de vente en état futur de lotissement inspiré du contrat préliminaire de vente en état futur d'achèvement, permettant la réservation de lots de lotissement avant même la délivrance de l'arrêté de lotir,
- que les alinéas 2 et 3 de l'article 1589 du Code civil soient abrogés.

## **Deuxième commission - 2<sup>e</sup> Proposition**

### **«Pour la suppression de l'article 1589-1 du Code civil»**

**CONSIDERANT :**

- que le législateur, en insérant l'article 1589-1 dans le Code civil, frappe notamment de nullité la promesse unilatérale d'achat assortie d'un versement,
- que la promesse unilatérale d'achat qui ne serait assortie d'aucun versement perd toute crédibilité,
- que la promesse unilatérale d'achat est un avant-contrat non seulement utile mais encore indispensable dans certaines situations,

**LE 99<sup>e</sup> CONGRES DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :**

- Que l'article 1589-1 du Code civil soit abrogé.

## **Deuxième commission - 3<sup>e</sup> Proposition**

### **«Avant-contrat et diagnostics techniques»**

**CONSIDERANT :**

- que pèse sur le vendeur une obligation spéciale d'information sanctionnée par l'impossibilité de s'exonérer de la garantie des vices cachés,
- que pour pouvoir s'exonérer de sa garantie, le vendeur doit produire des certificats et diagnostics prévus par les textes,
- que le législateur impose la production de certains certificats à l'avant-contrat et d'autres à la vente,

- que la technique de la condition suspensive n'est pas l'outil adapté pour gérer les diagnostics techniques,
- que dans le cadre de la protection du consommateur, il est essentiel de lui fournir une information non seulement précise et objective, et surtout préalable à sa décision d'engagement,

**LE 99<sup>e</sup> CONGRES DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :**

- que le législateur harmonise la date de présentation des diagnostics techniques, et que dans le cas où l'acte de vente est précédé d'un avant-contrat, la fixe obligatoirement à l'avant-contrat.

## **Deuxième commission - 4<sup>e</sup> Proposition**

### **«Sanction de la violation de l'article L271-1 du code de la construction et de l'habitation»**

**CONSIDERANT :**

- que le législateur n'a pas édicté de sanction à la violation des dispositions de l'article L271-1 CCH,
- que des doutes sérieux existent sur la nature même de cette sanction,
- qu'il est de l'intérêt du vendeur, de l'acquéreur et des tiers d'être fixés rapidement sur la validité même d'une vente conclue en violation des dispositions de l'article L271-1 CCH,

**LE 99<sup>e</sup> CONGRES DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :**

- qu'il soit ajouté à l'article L271-1 CCH les alinéas suivants :  
"La nullité des actes visés ci-dessus peut être invoquée sur le fondement de la violation des dispositions qui précèdent.  
"L'action en nullité devra être intentée dans un délai d'un mois. Pour la vente, ce délai court à compter de la date de l'acte constatant sa réalisation".

## **Deuxième commission - 5<sup>e</sup> Proposition**

### **«Le statut de la rénovation»**

**CONSIDERANT :**

- que, dans le cadre de la rénovation immobilière, certains professionnels vendent des biens en prenant l'engagement d'effectuer, directement ou indirectement, des travaux après la signature de l'acte et le paiement de tout ou partie du prix par l'acquéreur,
- que ces opérations n'entrent dans aucun statut spécial,
- que, à défaut d'autre statut, la jurisprudence applique, au cas par cas, le statut de la vente en état futur d'achèvement et ses sanctions pénales,
- que certaines dispositions de la vente en état futur d'achèvement ne sont pas transposables à la rénovation,
- que le Notariat réclame un statut régissant ce type d'opération depuis plus de 20 ans,
- que la loi SRU, qui veut rebâtir la ville sur la ville, passe sous silence cette opération,

**LE 99<sup>e</sup> CONGRES DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :**

- que la vente d'un immeuble existant que l'acquéreur destine à l'habitation ou à un usage mixte professionnel-habitation, comportant l'engagement par le vendeur professionnel, directement ou indirectement, d'effectuer des travaux après la signature constatant le paiement de tout ou partie du prix, soit soumise au statut de la vente en état futur de rénovation.

- que le législateur définisse un statut de la vente en état futur de rénovation inspiré de celui de la vente en état futur d'achèvement, adapté notamment sur les points suivants :
- L'échéancier de paiement du prix doit être établi par un homme de l'art en fonction de l'avancement des travaux,
- Le vendeur doit fournir une garantie d'achèvement extrinsèque.

## Troisième commission

### La rédaction de l'acte

Président: Jean-Marie DELPERIER  
Rapporteur: Jean-Dominique ROCHE

#### 1<sup>re</sup> Proposition

### «La modernité de l'acte électronique ou de la fin des mentions manuscrites et du droit de timbre»

#### CONSIDERANT :

- que la loi du 13 mars 2000 consacre l'avènement de l'acte authentique sur support électronique,
- qu'il faut résoudre rapidement les problèmes techniques mais aussi juridiques liés à la dématérialisation des actes,
- qu'en ce qui concerne les mentions manuscrites, l'information de l'emprunteur et de la caution est suffisamment assurée par l'obligation de conseil des notaires,
- qu'en ce qui concerne le droit de timbre, celui-ci devient de plus en plus lourd en raison de l'accroissement du nombre de pages des actes et de leurs annexes, notamment pour satisfaire à des obligations légales,
- l'impossibilité d'apposer une mention manuscrite et de calculer un impôt à la page sur un acte qui n'est pas rédigé sur un support papier,
- que le régime de l'acte authentique notarié doit être indifférent de son support et que donc cette suppression des mentions manuscrites et du droit de timbre doit être étendue à l'acte authentique sur support papier,

#### LE 99<sup>e</sup> CONGRES DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :

- d'affranchir l'acte notarié du formalisme des mentions manuscrites,
- de supprimer le droit de timbre, ou de le forfaitiser.



## **Troisième commission - 2<sup>e</sup> Proposition**

### **«L'exclusion des personnes morales du champ de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation»**

#### **CONSIDERANT :**

- que le législateur, en instaurant un délai de réflexion/rétractation, a fait référence à "un acquéreur non professionnel" qu'il ne définit pas,
- que cette imprécision nuit gravement à la sécurité des contrats de vente d'immeuble,
- que la notion d'acquéreur non professionnel fait référence à la satisfaction des besoins personnels ou familiaux, par opposition à l'exercice d'une profession,
- que le droit de rétractation vise à protéger l'acquéreur contre un engagement impulsif dont il n'aurait pas mesuré toutes les conséquences,
- que les besoins personnels ou familiaux comme la notion d'engagement d'impulsion se rapportent aux acquisitions par les seules personnes physiques,
- que la Cour de justice européenne a tranché pour une définition du consommateur limitée aux seules personnes physiques, aux termes de laquelle apparaît être consommateur : "Toute personne physique n'agissant pas pour les besoins directs de sa profession, lorsqu'il contracte avec un professionnel",

#### **LE 99<sup>e</sup> CONGRES DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :**

- qu'il soit précisé expressément dans l'article L 271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation qu'il s'applique aux seules personnes physiques, acquéreurs d'immeuble d'habitation, n'agissant pas pour les besoins directs de leur profession.

## **Troisième commission - 3<sup>e</sup> Proposition**

### **«La sécurité - le lotissement»**

#### **CONSIDERANT :**

- que le lotissement est l'un des principaux moyens de "produire" des terrains à bâtir permettant d'accéder à la propriété d'une maison individuelle,
- que l'accédant à la propriété est en général un particulier qui engage dans cette opération une grande partie de son patrimoine,
- qu'en conséquence cette opération doit bénéficier d'une sécurité juridique maximale,
- que le règlement des lotissements autorisés avant le 30 juin 1986 est tenu pour caduc par le juge administratif même en l'absence d'information des co-lotis par voie d'affichage,
- que ces mêmes règlements sont au contraire tenus pour valides par le juge judiciaire à défaut de réalisation et de justification de cet affichage,
- que l'article R 315-44-1 du Code de l'Urbanisme prescrivant cet affichage était un article de circonstance, une disposition transitoire relative à l'application de la loi nouvelle aux anciens lotissements et que, 17 ans plus tard, celui-ci n'a plus de raison d'être,

#### **LE 99<sup>e</sup> CONGRES DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :**

- la suppression pure et simple de l'article R 315-44-1 du Code de l'Urbanisme.

## **Troisième commission - 4<sup>e</sup> Proposition**

### **«La sécurité - les prescriptions des actions se rapportant à la vente d'immeuble»**

#### **CONSIDERANT :**

- que lors de la révélation d'un vice affectant l'immeuble, l'acquéreur peut croire suffisante une dénonciation rapide par lettre recommandée pour réserver ses droits, alors que l'article 1648 du Code civil institue un bref délai d'assignation en justice,
- qu'en pratique cette prescription se retourne contre l'acquéreur de bonne foi confronté à des comportements dilatoires du vendeur, qui peuvent l'amener à perdre toute possibilité de réparation,
- qu'il apparaît souhaitable d'améliorer la protection de l'acquéreur en remplaçant l'exigence d'assignation en justice par une simple obligation de dénonciation au vendeur,
- qu'il apparaît équitable d'offrir en contrepartie à tous les vendeurs d'immeuble le bénéfice d'une même durée de prescription des actions relatives à la vente, des responsabilités de même nature devant conduire à des prescriptions identiques,
- que les régimes de responsabilité de la vente d'immeuble doivent être en harmonie avec ceux du louage d'ouvrage d'immeuble,
- qu'il n'est pas cohérent ni juste que le vendeur d'un immeuble neuf soit tenu pendant 10 ans pour des dommages de l'article 1792 du Code civil alors qu'il engage sa responsabilité contractuelle pendant 30 ans pour des non-conformités qui peuvent être moins importantes,
- qu'il n'est pas cohérent ni juste que le vendeur d'un immeuble neuf soit tenu pendant 10 ans pour les dommages de l'article 1792 alors que le vendeur d'un immeuble ancien peut être tenu pendant 30 ans pour ces mêmes dommages,
- qu'il n'est pas cohérent ni juste que le revendeur d'un immeuble de moins de 10 ans doive une garantie plus longue à son acquéreur que celle dont il bénéficie de la part de son propre vendeur,

#### **LE 99<sup>e</sup> CONGRES DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :**

- Pour mieux protéger l'acquéreur : que le bref délai d'assignation en justice posé par le 1<sup>er</sup> alinéa de l'article 1648 du Code civil soit remplacé, en matière de vente d'immeuble, par un délai de dénonciation des vices au vendeur, par tout moyen mais dans les 6 mois à compter de leur découverte par l'acquéreur.
- Pour renforcer la sécurité des transactions : que le délai de prescription de toutes actions se rapportant à la vente d'immeuble soit ramené à 10 ans et que cette modification soit faite :

1) pour l'immeuble neuf :

- par l'extension du domaine de l'article 2270 à l'ensemble des actions dont peut être tenu le vendeur d'un immeuble à construire ou d'un immeuble achevé depuis moins de 10 ans et qu'en conséquence ledit article soit dorénavant rédigé de la manière suivante :

"Toute personne physique ou morale dont la responsabilité peut être engagée en vertu des articles 1792 à 1792-4 du présent code est déchargée des responsabilités et garanties pesant sur elle après dix ans à compter de la réception des travaux ou, en application de l'article 1792-3, à l'expiration du délai visé à cet

article."

2) pour l'immeuble ancien :

- par l'introduction dans l'article 1648 du Code civil d'un alinéa instaurant une prescription de la garantie des vices cachés de 10 ans à compter de la délivrance,
- et par l'introduction dans le Code civil d'un article 2270-2 énonçant pour les vendeurs d'immeuble non visés à l'article 2270 du même code une prescription de l'action en responsabilité civile contractuelle de 10 ans à compter de la délivrance.

## **Troisième commission - 5<sup>e</sup> Proposition**

### **«L'équilibre maintien de la faculté de stipuler une clause de non-garantie des vices cachés»**

#### **CONSIDERANT :**

- l'obligation d'intégrer en droit français la directive 99/44 instaurant pour les seules ventes de biens de consommation un régime d'action en garantie uniforme pour tous défauts de conformité au contrat et pour tous vices cachés,
- que ce régime de garantie ne concerne que la vente de certains meubles et qu'il n'y a donc pas lieu de l'étendre à la vente d'immeuble,
- que l'existence d'un vice ignoré des parties peut être source d'un aléa sur lequel les parties doivent pouvoir librement stipuler,
- qu'un défaut de conformité contractuelle ne présentant pas les caractères d'un vice n'est pas constitutif d'un aléa susceptible de justifier une clause de non-garantie,
- que la confusion des deux notions de défauts de conformité et de vices cachés est de nature à emporter des déséquilibres contractuels graves dans la vente d'immeuble ancien par un vendeur profane de bonne foi,
- le risque économique grave que représenterait pour un vendeur profane de bonne foi le fait de devenir garant comme un professionnel de tous vices ou défauts affectant l'immeuble alors qu'il n'est pas assuré contre ce risque,
- que c'est également protéger l'acquéreur d'immeuble que de pouvoir le protéger lors de la revente de son immeuble des conséquences d'un vice non révélé qu'il aura toujours ignoré,
- que cette faculté de stipuler une clause de non-garantie des vices, justement encadrée par la pratique, doit donc être maintenue au profit du vendeur profane de bonne foi car elle constitue la juste reconnaissance d'un droit à la sécurité juridique d'un vendeur qui s'est acquitté loyalement de son obligation d'information,

#### **LE 99<sup>e</sup> CONGRES DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :**

- que conformément à la tradition française soit maintenue en droit positif la faculté de stipuler une clause de non-garantie pour les vices cachés affectant les immeubles de plus de 10 ans :
- dans les ventes conclues par un vendeur profane
- et dans celles conclues entre professionnels.

## **Quatrième commission**

### **Les formalités postérieures à l'acte**

Président: Pierre-André GIRARD  
Rapporteur: Jean-Pierre PROHASZKA

#### **1<sup>re</sup> Proposition**

#### **«Consécration de la priorité des créanciers inscrits sur le prix de vente d'un bien immobilier»**

##### CONSIDERANT :

- que depuis plus de vingt ans la jurisprudence, approuvée par une doctrine majoritaire, admet le droit de préférence des créanciers hypothécaires sur le prix d'une vente amiable du bien grevé,
- qu'un arrêt de la 3<sup>e</sup> chambre civile de la Cour de cassation (27 janvier 1999) paraît avoir admis le transport au profit d'un créancier chirographaire saisissant, de la créance de prix d'un immeuble hypothéqué,
- que la sécurité de l'acquéreur exige que le prix de vente soit affecté en priorité au paiement des créanciers hypothécaires et au dégrèvement de l'immeuble,
- qu'il résulte de l'article 43 de la loi du 9 juillet 1991 que la saisie-attribution n'emporte d'effet attributif que lorsque la créance saisie est disponible,

##### LE 99<sup>e</sup> CONGRES DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :

- Que la loi consacre le principe d'indisponibilité des créances représentatives du prix de vente d'un bien immobilier, à concurrence de la somme restant due aux créanciers inscrits, dans la limite des montants garantis par les inscriptions et des frais liés aux opérations de mainlevée et de radiation.

#### **Quatrième commission - 2<sup>e</sup> Proposition**

#### **«Régularisation d'un rejet : date d'effet de la publicité»**

##### CONSIDERANT :

- qu'après régularisation d'un rejet, le Conservateur des Hypothèques accomplit la formalité qu'il avait mise en attente,
- qu'il résulte de la rédaction actuelle de l'article 34-3 du décret du 14 octobre 1955 que certaines formalités peuvent comporter deux dates d'effets différentes : d'une part, la date du dépôt initial pour toutes les énonciations non entachées d'erreurs, d'autre part, la date du dépôt de la régularisation pour les dispositions ayant motivées le rejet,

- que la sécurité des parties et des tiers, et la fiabilité du fichier immobilier supposent qu'une formalité n'ait qu'une seule date d'effet,
- qu'une formalité régularisée dans le délai réglementaire d'un mois doit pouvoir conserver la date du dépôt initial,
- mais qu'en cas d'erreur sur l'identification du bien, la protection des parties et des tiers et la fiabilité du fichier immobilier impliquent que la date de la formalité ne puisse être antérieure à celle de la régularisation,

**LE 99<sup>e</sup> CONGRES DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :**

- Que la date d'effet de la formalité rejetée, mais régularisée dans le délai d'un mois, soit celle du dépôt initial,
- Qu'en cas d'erreur sur l'identification du bien, la date de la publicité soit celle de la régularisation,
- Et que l'article 34-3 du décret du 14 octobre 1955 soit donc modifié en conséquence.

## **Quatrième commission - 3<sup>e</sup> Proposition**

### **«Simplification de la procédure de purge hypothécaire»**

**CONSIDERANT :**

- que, selon l'article 832 du Code de Procédure Civile, l'huissier qui procède aux notifications à fin de purge doit être commis par le Président du Tribunal de Grande Instance ; que ce formalisme ralentit la procédure, sans apporter plus de sécurité que n'en donnerait le choix de l'huissier par l'acquéreur,
- qu'en l'absence d'accord de la totalité des créanciers inscrits dans le cadre d'un ordre consensuel, l'acquéreur ne pourra obtenir la radiation des inscriptions que si une procédure d'ordre judiciaire est ouverte, alors que la répartition du prix entre les créanciers hypothécaires ne le concerne pas,
- que le simple silence des créanciers qui, en raison de leur rang, ne recevront aucune somme dans la distribution, suffit à empêcher l'ordre consensuel,

**LE 99<sup>e</sup> CONGRES DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :**

- de simplifier la procédure instituée par l'article 832 du Code de Procédure Civile en prévoyant que l'huissier sera désigné par l'acquéreur,
- de permettre à l'acquéreur d'obtenir la radiation des inscriptions par une consignation libératoire indépendante de toute procédure d'ordre,
- de favoriser l'aboutissement d'un ordre consensuel en considérant que le créancier qui gardera le silence durant 40 jours à compter de la réception d'un projet de répartition, sera réputé avoir donné son consentement.

## **Quatrième commission - 4<sup>e</sup> Proposition**

### **«La consécration d'un principe: l'impossibilité de publier ou d'inscrire du chef d'un précédent propriétaire»**

**CONSIDERANT :**

- qu'en application de l'article 34-1b du décret du 14 octobre 1955, le Conservateur des Hypothèques doit s'assurer de la concordance entre le disposant figurant dans l'acte et le disposant ou dernier titulaire répertorié au fichier immobilier,
- qu'il résulte de l'article 32-1 du décret du 14 octobre 1955 que ce disposant ou dernier titulaire figurant au fichier immobilier correspond à la personne dont le droit fait l'objet de la formalité à publier,
- que si le titre de ce disposant ou dernier titulaire a cessé de produire effet en raison d'une nouvelle publication, l'article 34-2 du décret du 14 octobre 1955 prévoit qu'il n'y a pas discordance,
- que l'ambiguïté de ces dispositions a incité certains Conservateurs à accepter la formalité bien que requise du chef d'une personne n'étant plus le bénéficiaire actuel du droit,
- qu'en conséquence cette interprétation a abouti à la constitution de chaînes multiples de propriétaires, au détriment de la fiabilité du fichier immobilier et de la sécurité des parties et des tiers,
- que la Cour de cassation a estimé que cette pratique se faisait en violation des articles 32-1 et 34 du décret du 14 octobre 1955, le Conservateur devant s'assurer de la concordance du document déposé et des documents publiés,
- et enfin que ce principe doit permettre néanmoins la publicité du chef d'un précédent propriétaire des demandes en justice, et des actes et décisions constatant ou tendant à obtenir la résolution, la révocation, l'annulation, la rescision ou l'inopposabilité d'une convention ou d'une disposition à cause de mort conformément à l'article 28-4° c du décret du 4 janvier 1955,

**LE 99<sup>e</sup> CONGRES DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :**

- que les pouvoirs publics consacrent le principe, posé par la Cour de cassation, d'impossibilité de publier ou d'inscrire du chef d'une personne qui n'est plus le dernier titulaire au fichier immobilier,
- mais que néanmoins les publications visées à l'article 28-4° c du décret du 4 janvier 1955 du chef d'un précédent propriétaire demeurent possibles.