



Comment l'erreur d'un notaire peut vous mettre à la rue.

Fiche pratique publié le 14/05/2018, vu 1027 fois, Auteur : [Henri Colin](#)

Certaines transactions immobilières peuvent parfois prendre une tournure inattendue. C'est le cas pour cette famille de l'Ouest de la France, la famille Cormier, que la vente de leur bien a fait tomber de Charybde en Scylla... Depuis bientôt 10 ans, les deux époux enchaînent les déconvenues judiciaires, règlent des frais d'avocats vertigineux, et subissent au quotidien les conséquences sans précédent de l'erreur d'un notaire dans la rédaction de l'acte de vente des acquéreurs, la famille B. Voici la genèse de l'histoire.

Certaines transactions immobilières peuvent parfois prendre une tournure inattendue. C'est le cas pour cette famille de l'Ouest de la France, la famille Cormier, que la vente de leur bien a fait tomber de Charybde en Scylla... Depuis bientôt 10 ans, les deux époux enchaînent les déconvenues judiciaires, règlent des frais d'avocats vertigineux, et subissent au quotidien les conséquences sans précédent de l'erreur d'un notaire dans la rédaction de l'acte de vente des acquéreurs, la famille B. Voici la genèse de l'histoire.

De la décision de vente à la rédaction du contrat

C'est la Cour d'appel de Rennes, et le TGI de Blois qui ont hérité de ce dossier épais et complexe. Et peut-être se seraient-elles passées d'une histoire dans laquelle la justice a été quelque peu instrumentalisée. L'histoire commence en 2006, lorsque le couple Cormier achète une propriété à Guérande dans la Loire-Atlantique. Ils procèdent à sa restauration et décident de revendre la propriété après découpage cadastral du terrain, pour y faire construire une autre maison. C'est ainsi qu'en 2009, les époux B. acquièrent ce bien pour un montant de 3,3 millions d'euros et ce, par acte notarié. C'est à ce moment précis que l'histoire prend une mauvaise tournure sans que les deux parties n'en aient encore conscience.

Juridiquement, lors de la vente d'un bien, un diagnostic d'assainissement doit être fourni au notaire dans le dossier technique. Ce dossier comporte des informations telles que le diagnostic immobilier, le diagnostic de performance énergétique, d'électricité, de plomb, etc. Il faut aussi pouvoir présenter un contrôle du SPANC (service public d'assainissement non collectif) datant de moins de 3 ans. Ce contrôle permet au futur acquéreur de connaître les détails concernant l'installation sanitaire et son entretien. Cependant, si le vendeur n'a pas l'obligation de réaliser les travaux, il doit en revanche prévenir le futur acquéreur de la non-réalisation de ceux-ci.

Dans le cas de cette vente, c'est au notaire rédacteur, conseil principal de la famille B. (acquéreurs), que les diagnostics ont été confiés. Le couple Cormier a ainsi fourni les documents nécessaires à la rédaction du contrat de vente. N'ayant pas réalisé les travaux sur le système d'assainissement dont le permis de construire obligeait la réfection en cas de vente, ils y ont donc annexé un document stipulant cette non réalisation des travaux mais en assurant le bon fonctionnement. Il ne constituait cependant en rien une attestation de conformité. C'est ici que se produit la confusion entre une attestation de fonctionnement réelle et un certificat de conformité inexistant. Le notaire de la famille B. va alors insérer dans l'acte une notion de conformité qui ne repose légalement sur rien. La nécessité de travaux, bien qu'indiquée par le couple Cormier, n'a pas été reprise dans le contrat de vente. Bien que très technique et relativement anecdotique, cette erreur de rédaction et cette omission sont à l'origine d'une décennie de déboires judiciaires pour l'ensemble des parties et de frais colossaux engagés.

Après la vente

En 2011, alors que les acquéreurs font face à des difficultés financières, conséquences d'une conjoncture économique peu favorable, ils saisissent dans le même temps un expert pour constater des « désordres » qui seraient dû au système d'assainissement affectant la maison et la piscine. Par la suite, l'acquéreur, le couple B. saisi aussi le tribunal de grande instance de St Nazaire aux fins d'annulation de la vente et restitution du prix, se fondant sur une action dolosive et des vices cachés.

En février 2014, le tribunal de grande instance de St Nazaire déboute les acquéreurs. La preuve de manœuvres dolosive alléguée n'est pas rapportée. La maison se trouvant sous garantie décennale en raison de son extension de rénovation, certains défauts négligeables peuvent être couverts. Se sentant lésés par cette décision, le couple B. décide d'interjeter en appel et obtient gain de cause. Par arrêt du 2 octobre 2014, la Cour d'appel de Rennes annule la vente. Le couple Cormier est accusé d'avoir dissimulé l'existence des contraintes du permis de construire imposant, en cas de vente, la réfection totale du système d'assainissement ainsi que la non réalisation des travaux de mise en conformité : tel que le formule l'arrêt de la Cour d'appel, les vendeurs auraient intentionnellement et volontairement trompé les acquéreurs par un silence volontaire. A ce moment de la procédure, la Cour d'appel ne retient pas la négligence du notaire comme source de l'ensemble du litige : sa responsabilité n'est jamais évoquée au cours des débats, sans qu'aucune raison juridique ne soit fournie.

Pourtant, la nécessité de mise en conformité était clairement identifiée en annexe de l'acte de vente (le permis de construire prévoit bien l'obligation de travaux en cas de vente) et elle a été évoquée devant le notaire. Les accusations à l'encontre du couple Cormier sont donc fondées sur un contrat négligemment rédigé.

Des conséquences dramatiques

Il serait bien périlleux de résumer la saga judiciaire qui découle de cette erreur notariale. S'en sont suivis entre autres : un recours en révision, des redressements judiciaires, des saisies conservatoires contre des personnes physiques, des assignations aux fins de paiement, des condamnations en tant que personnes morales, des saisies de parts des différentes entreprises du couple Cormier, et comble de cette injustice les biens de leur fils sont aujourd'hui saisis, un préjudice moral quotidien depuis bientôt 10 ans. Pour le gérant Cormier, chef d'entreprises dans l'Ouest de la France, au-delà de conséquences financières considérables, l'affaire est très dommageable en termes de réputation : comment travailler sereinement au développement de votre activité lorsque vos parts dans vos différentes sociétés sont saisies, de même que votre maison ? Inutile pour un chef d'entreprise d'espérer trouver une oreille attentive au sein des banques ou de l'administration avec une telle épée de Damoclès au-dessus de la tête.

De la simple réalisation d'une transaction immobilière, deux familles se sont retrouvées dans la tourmente, endettées, et ne vivant plus que dans l'attente d'une issue judiciaire favorable pour chacune d'entre elles. L'erreur d'un notaire, qui semble pour l'instant bénéficier d'une défense corporatiste, est la cause d'une procédure judiciaire sans précédent qui aurait vraisemblablement pu être évité, ou en tout cas, assumé.