

Notaires : gare à la réalité de l'attestation d'assurance du constructeur !



© 2021 Les Echos Publishing

Dans une affaire récente, l'acte de vente d'une maison d'habitation avait été dressé par un notaire. La construction de cette maison d'habitation était couverte par la garantie décennale de l'artisan qui l'avait édifiée. Une attestation d'assurance du constructeur avait ainsi été versée au dossier de vente.

Quelque temps plus tard, ayant constaté des anomalies sur la maison, les acquéreurs avaient sollicité l'assureur du constructeur. Mais ce dernier leur avait fait savoir que le contrat d'assurance avait été résilié avant l'ouverture du chantier pour défaut de paiement des cotisations par l'artisan. Les acquéreurs avaient alors saisi la justice afin de faire condamner les vendeurs et le notaire à les indemniser pour le coût des travaux de réparation ainsi que pour leur préjudice de jouissance.

Saisie du litige, la Cour de cassation a estimé que si les vendeurs étaient responsables de plein droit des désordres sur la maison, ils n'avaient pas commis de faute puisqu'ils ignoraient que l'attestation d'assurance de leur entrepreneur était fautive. Et ils ont relevé que le notaire, qui s'était contenté d'une simple photocopie, tronquée et non signée par l'assureur prétendu, n'avait effectué aucune vérification

supplémentaire malgré le caractère non probant de l'attestation ainsi produite. Les juges en ont déduit que le notaire avait commis un manquement à ses devoirs d'information et de conseil, manquement qui avait fait perdre aux acquéreurs une chance de pouvoir renoncer à l'achat d'une maison couverte par aucune garantie, et qui avait justifié sa condamnation, solidairement avec les vendeurs, à réparer le préjudice subi par les acquéreurs à hauteur de 50 %.

[Cassation civile 3e, 20 octobre 2021, n° 20-11853](#)

© 2021 Les Echos Publishing