



LOU NOTARI
MONTPELLIER

XXVIX^{ème} VEILLE JURIDIQUE

Période du 1^{er} novembre 2020 au 1^{er} mars 2021

Master II Droit Notarial
Promotion 2020-2021



PARTIE I : LA RESPONSABILITE CIVILE NOTARIALE

A. Une classique application : l'obligation de conseiller

1. Le devoir du notaire d'informer des acquéreurs sur les incidences de la non conformité du bien, objet de la vente, au permis de construire et de l'impossibilité de procéder à des travaux nécessitant un tel permis

➤ *Cass. Civ. 1^{ère}, 12 novembre 2020, n°19-14.752*

L'affaire portée devant la Haute juridiction concerne un contentieux relatif à l'acquisition par les époux E, en 2010, d'une maison d'habitation appartenant à Monsieur F. Cette vente avait été réalisée par acte reçu par Maître R notaire associé de la société civile professionnelle Dev Koytcha et A I (le notaire). Par la suite, au mois de septembre 2011, les acquéreurs avaient déposé une demande de permis de construire, lequel leur avait été refusé au motif que les travaux modificatifs projetés étaient prévus sur une construction qui ne respectait pas la distance réglementaire de quatre mètres de la limite séparative.

Les acquéreurs ont, de fait, assigné leur notaire en responsabilité aux fins d'obtenir indemnisation de leurs préjudices.

Les juges de la cour d'appel de Saint-Denis de la Réunion se sont prononcés le 5 octobre 2018 et ont débouté les époux acquéreurs de leurs demandes contre le notaire.

Dans un premier temps, les juges d'appel constatent effectivement que la description du bien dans l'acte de vente, consistant en une villa de sept pièces, n'était pas conforme au permis de construire de celle-ci figurant en annexe de l'acte, qui fait état d'un logement de quatre pièces principales avec un garage, sans qu'aucun document administratif ne justifie cet agrandissement.

Toutefois, dans un second temps, pour rejeter les demandes des acquéreurs, les juges du fond relèvent que cet acte précise que les travaux ont été réalisés plus de dix ans avant la vente, de sorte que la vérification de leur régularité, pour prévenir un risque de démolition, serait inutile. Ainsi, le notaire ne pouvait voir sa responsabilité engagée pour ne pas avoir informé les acquéreurs de l'impossibilité de procéder à des travaux nécessitant l'obtention préalable d'un permis de

construire puisqu'ils ont expressément déclaré dans l'acte de vente n'avoir jamais fait de la possibilité d'exécuter de tels travaux une condition de la réalisation de la vente.

Les époux acquéreurs ont, par conséquent, formé un pourvoi contre cet arrêt d'appel.

*La question qui se pose en l'espèce est la suivante : **dans une telle situation, le notaire engage-t-il sa responsabilité pour défaut d'obligation de conseil et de mise en garde ?***

La Cour de cassation, dans sa *décision en date du 12 novembre 2020*, répond au visa de **l'article 1382 devenu 1240 du Code civil** en rappelant dans un attendu de principe que : « *Le notaire est tenu d'éclairer les parties et d'appeler leur attention, de manière complète et circonstanciée, sur la portée, les effets et les risques des actes auxquels il est requis de donner la forme authentique* ».

Elle casse et annule partiellement l'arrêt rendu par les juges d'appel, pour violation de ce texte, en considérant que les acquéreurs n'avaient pas été informés par le notaire des incidences de la non-conformité du bien au permis de construire et de l'impossibilité de procéder à des travaux nécessitant un tel permis. En effet, les notaires sont tenus d'établir des actes réalisant exactement les buts poursuivis par leurs clients et dont les conséquences sont pleinement conformes à celles qu'ils se proposaient d'atteindre. Il leur appartient de contrôler les déclarations qui leur sont faites et les documents qui leur sont présentés, afin d'assurer l'efficacité et la sincérité de l'acte qu'ils dressent.

En l'espèce, il existait effectivement une discordance entre la description de l'immeuble donnée par l'acte de vente et le permis de construire figurant en annexe. Par conséquent, le notaire rédacteur ne pouvait être exonéré de toute responsabilité, sous prétexte que la non-conformité relevée « laissait supposer » que la villa avait été agrandie sans permis de construire préalable et que l'acte comportait la clause de style usuelle selon laquelle les acheteurs ne faisaient pas de l'exécution de travaux nécessitant un permis de construire, une condition de la vente.

A RETENIR

Le notaire est tenu à un devoir de conseil inhérent à sa fonction. Ce devoir lui commande d'éclairer l'acquéreur sur la portée des engagements pris dans l'acte authentique de vente.

Par ailleurs, les notaires, institués pour donner aux conventions des formes légales et l'authenticité, ont également pour mission de renseigner leurs clients sur les conséquences des engagements qu'ils contractent.

CONSEIL PRATIQUE

L'utilisation de clauses de style usuelles, comme par exemple il s'en suit : « les acheteurs ne font pas de l'exécution de travaux nécessitant un permis de construire une condition de la vente » ou encore, « les acquéreurs reconnaissent en avoir parfaite connaissance et en faire leur affaire personnelle », semblent être à proscrire au profit d'une explication plus détaillée.

2. Le devoir du notaire d'informer comme il se doit les parties afin de ne pas créer un retard dans la cession envisagée

➤ Cour d'appel de Bordeaux, 18 janvier 2021, n° 18/01472

En l'espèce, Monsieur I et son épouse exploitaient un fonds de commerce via la société à responsabilité limitée Thomence dont Monsieur était le gérant et l'unique associé.

Par acte sous seing privé du 14 juin 2013, la société à responsabilité limitée s'est engagée à céder ce fonds de commerce, ainsi que le droit au bail commercial y afférent, à la société Cheyu, en vue d'une signature définitive de l'acte authentique le 2 août suivant, sous réserve de la réalisation des conditions suspensives fixées dans le compromis. L'acte authentique a finalement été conclu le 4 octobre 2013.

Considérant que ce retard entre la date initialement prévue par le compromis et la date de signature de l'acte authentique était dû à une faute du notaire, la société à responsabilité limitée Thomence et les époux I ont assigné le notaire devant le tribunal de grande instance de Bordeaux.

Par *jugement du 8 février 2018*, le tribunal a débouté la société Thomence et les époux I de leurs demandes. Ceux-ci ont interjeté appel.

Ils admettent, en effet, que le notaire responsable de la vente a induit en erreur Monsieur I sur les renseignements qu'il était censé donner au bailleur pour que celui-ci donne son agrément à la cession du droit au bail. Le refus d'agrément pouvait se justifier pour des « motifs sérieux et légitimes ».

Or, à la question posée par l'intéressé sur le fait de savoir s'il était obligé de fournir à la société bailleuse « toutes informations utiles relatives à la solvabilité de la société à responsabilité limitée Cheyu », le notaire lui répondait « qu'il n'existe aucune obligation légale de se soumettre à cette demande, qu'il ne peut pas le faire pour lui car il n'a pas les moyens légaux pour s'engager sur la solvabilité de la société cessionnaire ». Sur ce, faisant confiance au notaire, Monsieur I n'a pas renseigné la société bailleuse sur la solvabilité de l'acquéreur du fonds de commerce avant la date de réitération prévue par le compromis.

À cause de cela, la vente a été retardée de plus de deux mois, ce qui, outre la taxe foncière devenue exigible entre-temps, a causé un préjudice certain à la société Thomence, laquelle était de fait sans activité, car sans plus aucun salarié pendant cette période, les époux I comptant prendre leur retraite à l'issue de la vente de leur fonds de commerce.

Les époux estiment ainsi avoir subi un préjudice moral du fait de leur crainte de devoir faire face aux charges de la société Thomence alors qu'elle ne produisait plus aucun revenu et était dépourvue de toute trésorerie.

Le notaire est-il responsable d'un retard de la vente en raison de son manque de conseil ?

La cour d'appel de Bordeaux estime qu'en laissant entendre à la société Thomence qu'il ne disposait d'aucun moyen de répondre à la bailleuse sur la solvabilité du cessionnaire, alors qu'il a pu par la suite donner aux parties les conseils utiles pour qu'elles obtiennent l'agrément du bailleur, et pour assurer ainsi l'efficacité des actes de cession rédigés par lui, le notaire a manqué à son devoir de conseil envers elle.

Cependant elle reconnaît que plusieurs pièces nécessaires à la réitération de la cession en vertu du compromis n'avaient pas été fournies par la société Thomence, qu'ainsi l'acte authentique n'aurait, quoi qu'il en soit, pu être conclu à la date prévue à l'origine. Aussi le défaut de conseil

retenu contre le notaire n'apparaît pas en lien de causalité avec le retard apporté à la réitération de l'acte de cession.

A RETENIR

En l'espèce, la responsabilité du notaire n'a pas été retenue en raison de la faute des vendeurs. Attention ! Néanmoins, si la faute exclusive du notaire cause un retard dans la vente, sa responsabilité pourra être engagée. C'est sur ce point que l'on veut attirer votre attention ici.

3. Le notaire condamné au paiement des intérêts de retard concernant l'impôt sur la plus-value pour ne pas avoir correctement conseillé les parties lors de la vente d'un terrain à bâtir

➤ *Cass. Civ. 1^{ère}, 17 février 2021, n°19-16.379*

Par acte authentique du 31 mai 2012, M. et Mme X ont vendu à la société OCDL un bien immobilier au prix de 1.550.000 euros. Les vendeurs ont reçu, le 28 avril 2014, une proposition de rectification au titre de l'imposition sur les plus-values résultant de cette cession pour un montant de 265.248 euros.

Ils reprochent au notaire d'avoir distingué, dans l'acte de vente, d'une part, la partie maison et une partie de terrain vendues pour 550.000 d'euros, et d'autre part, le surplus de terrain à bâtir cédé pour 1.000.000 d'euros et de préciser que cette opération était totalement exonérée du paiement de l'impôt sur la plus-value. Les vendeurs ont dès lors assigné le notaire en responsabilité et indemnisation.

La cour d'appel de Rennes, le 12 mars 2019, limite la responsabilité du notaire au seul versement des intérêts de retard sur le paiement de l'impôt pour un montant de 20.248,46 euros.

Elle affirme en effet que le manquement du notaire n'a pas fait perdre aux vendeurs la chance d'être exonérés totalement de l'impôt sur la plus-value puisqu'en tout état de cause, la propriété était composée d'un terrain à bâtir. Selon les documents transmis par l'administration fiscale, un terrain à bâtir ne peut être regardé comme une dépendance immédiate et nécessaire à la

résidence principale et que la qualification de terrain à bâtir est acquise, dès lors que des constructions peuvent être autorisées en application des documents d'urbanisme et que, dans la mesure où la propriété était composée d'un terrain à bâtir, sa cession était soumise partiellement à l'impôt sur les plus-values.

Le fait pour un notaire de manquer à son obligation de conseil en informant qu'une partie de la vente serait exonérée de l'impôt sur la plus-value permet-il d'engager sa responsabilité ?

La Cour de cassation rejette le pourvoi formulé par les vendeurs. Il n'est pas remis en cause que le notaire a manqué à son obligation de conseil en n'indiquant pas aux vendeurs que la vente du bien serait de nature, pour le terrain attenant à la partie bâtie, à générer un impôt sur les plus-values. Par une appréciation souveraine des éléments de fait et de preuve soumis aux juges du fonds, la cour d'appel a pu en déduire que le manquement du notaire n'avait pas fait perdre aux vendeurs la chance d'être exonérés totalement de l'impôt sur la plus-value mais avait seulement conduit au paiement des intérêts de retard.

B. Une classique extension : l'obligation de mise en garde

1. L'obligation pour le notaire de mettre en garde les parties sur la différence du prix de vente du bien entre le compromis et la réitération de la vente par acte authentique malgré le choix de l'acquéreur de réitérer la vente

➤ ***Cass. Civ. 1^{ère}, 9 décembre 2020, n°19-13.697***

Dans les faits d'espèce, la signature d'un compromis prévoyait l'acquisition par la SCI Les Bégonias (l'acquéreur) d'un terrain pour le prix de 385 710 euros, toutes taxes comprises, auprès de la société Saint Mesmin (le vendeur), ainsi que le paiement par ce dernier de la taxe sur la valeur ajoutée (TVA) d'un montant de 63 210 euros.

Par la suite, la vente a été réitérée avec une TVA ramenée à 9 948 euros, par acte authentique reçu le 27 juin 2014 par Maître B, notaire, avec la participation de Maître F (le notaire), notaire associée de la société civile professionnelle (la SCP notariale).

Estimant que le notaire avait commis une faute en mentionnant dans l'acte authentique un montant différent de TVA, l'acquéreur a assigné la SCP notariale en responsabilité et indemnisation de ses préjudices.

Par un *arrêt en date du 13 novembre 2018*, la cour d'appel de Poitiers a, dans un premier temps, retenu que le notaire avait commis une faute en ce qu'il n'avait pas vérifié la concordance du prix de vente entre le compromis et l'acte authentique et n'avait pas rempli son obligation de conseil en n'ayant pas appelé l'attention des parties, ni suscité des explications sur cette différence de prix.

Malgré tout, les juges du fond déboutent l'acquéreur, qui selon eux, en ayant fait le choix de réitérer la vente, n'établit pas le lien de causalité entre la faute du notaire et son préjudice.

La SCI Les Bégonias a alors formé un pourvoi contre l'arrêt d'appel, dans le litige l'opposant à la société civile professionnelle défenderesse à la cassation, pour avoir exclu tout lien de causalité entre la faute du notaire et les préjudices liés au surcoût du prix de vente supporté par l'acquéreur.

En l'occurrence, l'acquéreur fait grief à l'arrêt de rejeter ses demandes, alors que le notaire doit voir sa responsabilité engagée lorsqu'il n'a pas informé l'acquéreur d'une différence de prix figurant dans le compromis de vente et dans l'acte authentique, sauf s'il est établi que l'acquéreur avait déjà connaissance de la différence litigieuse ou qu'il a commis une faute présentant les caractères d'une cause exonératoire.

La question qui se pose est la suivante : le notaire engage-t-il sa responsabilité pour défaillance à son devoir de conseil et d'information pour ne pas avoir attiré l'attention de l'acquéreur sur une différence de prix du bien entre l'avant-contrat et la réitération de la vente?

Le 9 décembre 2020, la première chambre civile de la Cour de cassation sanctionne la cour d'appel de Poitiers en cassant et annulant sa *décision rendue le 13 novembre 2018* pour défaut de base légale.

Elle rappelle, tout d'abord, dans un attendu de principe rendu au visa de l'**article 1382 devenu 1240 du Code civil** que « *le notaire est tenu d'éclairer les parties et d'appeler leur attention, de manière complète et circonstanciée, sur la portée, les effets et les risques des actes auxquels il est requis de donner la forme authentique* ».

C'est ainsi que les juges de la cour d'appel de Poitiers ont valablement relevé, dans un premier temps, que le notaire avait commis une faute en ce qu'il n'a pas vérifié la concordance du montant de la TVA, entre le compromis de vente et l'acte authentique, ni rempli son obligation de conseil à défaut d'avoir appelé l'attention des parties ou suscité des explications sur cette différence de prix.

La Cour de cassation reproche donc aux juges d'appel de ne pas s'être assurés, par une information complète et circonstanciée, de l'intention des parties au regard de la discordance de prix entre la signature du compromis et celle de l'acte authentique, alors même que l'acquéreur a fait le choix de réitérer la vente.

Effectivement, les juges de la cour d'appel de Poitiers auraient dû, sur ce point, constater que son choix avait été éclairé, en connaissance de la discordance de prix entre les actes, ou aurait constitué une faute propre à exonérer le notaire, pour pouvoir écarter tout lien de causalité.

Cependant, il ne fait aucun doute selon la première chambre civile de la Cour de cassation que le lien de causalité entre la faute du notaire et le préjudice de l'acquéreur est, en réalité, ici avéré.

La présente affaire démontre également que la présence de plusieurs notaires n'est pas de nature à atténuer la responsabilité du notaire qui se contente d'authentifier un acte établi par un autre notaire. Le devoir de conseil est dû par le notaire même lorsqu'il se contente de donner forme authentique à une convention arrêtée par les parties en dehors de lui. Il doit matériellement veiller à l'efficacité technique et pratique des actes qu'il instrumente.

2. L'obligation pour le notaire de mettre en garde les acquéreurs sur les conséquences d'un refus de délivrance d'un certificat de conformité, bien que ces derniers aient déclaré en faire leur affaire personnelle

➤ *Cass. Civ. 1^{ère}, 20 janvier 2021, n° 19-18.585*

Par acte du 26 novembre 2005, reçu par Maître W (le notaire), notaire au sein d'une société civile professionnelle, M. P et Mme J (les acquéreurs) ont acquis une maison d'habitation dont une partie, achevée depuis moins de cinq ans, avait été édifée selon un permis de construire du 21 mars 2003.

Suite au refus de délivrance du certificat de conformité, Monsieur P a assigné la SCP en responsabilité et indemnisation.

Le 4 avril 2019, la cour d'appel de Montpellier rejette la demande formée par Monsieur P en constatant que la SCP avait engagé sa responsabilité délictuelle à son égard en ne respectant pas ses obligations d'information et de conseil. Les juges du fond ont cependant précisé que pour autant, ce dernier ne pouvait se prévaloir de dommages directs mais seulement d'une perte de chance de renoncer à l'acquisition de l'immeuble ou de l'acquérir dans des conditions plus avantageuses.

Monsieur P forme alors un pourvoi en cassation sur le fondement de l'ancien article 1382 du Code civil en ce qu'il reproche au notaire instrumentaire un manquement à son obligation de conseil puisqu'il ne l'a pas éclairé sur les incidences d'un refus de délivrance du certificat de conformité qui n'avait pas été obtenu par le vendeur et qu'il ne s'est pas assuré de la conformité des travaux au permis de construire. Il argue le fait que la SCP n'a pas assuré l'efficacité et la sécurité de l'acte authentique en ne respectant pas son obligation d'information et de conseil.

Pour sa défense, le notaire invoque le fait que l'acquéreur connaissait l'absence de certificat de conformité puisqu'il résulte de l'acte notarié qu'il a dispensé le vendeur d'avoir à l'obtenir préalablement à la signature de la vente et qu'il a déclaré vouloir en faire son affaire personnelle sans recours contre le vendeur.

On se demande alors si le notaire est responsable d'un manquement au devoir d'information et de conseil, quant aux conséquences d'un refus de délivrance d'un certificat de conformité du bien acheté, alors que l'acquéreur avait déclaré en faire son affaire personnelle.

Par un arrêt en date du 20 janvier 2021, la première chambre civile de la Cour de cassation casse et annule l'arrêt rendu par la cour d'appel de Montpellier le 4 avril 2019.

Selon les hauts juges, la faute du notaire consiste en un manquement à son obligation d'information et de conseil quant aux conséquences d'un refus, postérieurement à la vente, de délivrance d'un certificat de conformité du bien acheté. Ces conséquences tenaient dans la nécessité d'effectuer, aux fins de jouir du bien acheté, de lourds travaux de mise en conformité aux règles d'urbanisme. Ainsi, dûment informé de ce qu'il risquait de ne pas pouvoir jouir de la maison ou de

devoir effectuer d'importants travaux, les juges considèrent qu'il est certain que l'acquéreur aurait soit renoncé à l'achat du bien, soit l'aurait acquis à des conditions financières plus favorables.

Par conséquent, l'acquéreur a subi une perte de chance en raison de la faute commise par le notaire, le privant d'une éventualité favorable dont la réalisation dépend d'éléments extérieurs et aléatoires.

3. L'obligation pour le notaire, qui relève des contradictions sur l'assainissement d'un immeuble en cours de vente, de prévenir les parties de ces dernières

➤ Cour d'appel de Riom, 1^{er} décembre 2020, n° 19/00689

En l'espèce, par acte en date du 12 décembre 2012, Madame D a acquis des époux H, un bien immobilier à usage d'habitation. Après cette acquisition, Madame D a découvert que les eaux pluviales se déversaient dans les eaux usées et que par ailleurs, il existait un problème d'évacuation du réseau des eaux usées. Madame D a saisi son assurance, laquelle a diligenté un expert.

Par acte en date du 28 juillet 2016, Madame D a fait assigner les époux H devant le tribunal de grande instance de Clermont-Ferrand qui, par décision rendue le 18 février 2019, condamne le notaire de garantir aux époux H l'ensemble des condamnations mises à leur charge à hauteur de 50%. Le notaire décide d'interjeter appel de cette décision.

Maître J, notaire, expose qu'elle n'a pas établi la promesse de vente, ni n'est intervenue dans la négociation aboutissant à la vente, mais seulement dans la rédaction de l'acte authentique sans se rendre sur les lieux et n'a donc établi l'acte qu'en fonction des indications qui lui sont fournies et des déclarations des vendeurs. À l'occasion de cet acte sous la rubrique "Assainissement", elle informait l'acquéreur que le vendeur lui confirmait, sous sa responsabilité, que le raccordement de l'immeuble au réseau d'assainissement collectif avait été réalisé, sans garantir la conformité de l'installation aux normes en vigueur au moment de la vente. Elle a réalisé toutes les investigations liées à sa charge, en sollicitant les informations nécessaires auprès de la mairie, laquelle a délivré un certificat le 03 décembre 2012, qui était intégralement repris sous cette rubrique confirmant le raccordement au réseau collectif.

À l'opposé, les époux admettent que l'acte de vente rédigé le 05 janvier 2011 par Maître E comporte de nombreuses incohérences, tantôt l'immeuble est raccordé au réseau collectif d'égout, tantôt il ne l'est pas. Ainsi, ils estiment que le notaire a commis une faute professionnelle en écrivant

une chose et son contraire. C'est pourquoi, ils reconnaissent que le devoir de conseil du notaire l'obligeait, à minima, à mettre en garde les parties sur ce point.

Le notaire peut-il être déclaré responsable d'un défaut d'assainissement dont il n'avait visiblement pas connaissance ? Quelle est l'étendue de son devoir d'investigation ?

La cour d'appel de Riom reconnaît que les contradictions qui résultaient de l'acte authentique imposent au notaire, tenu d'éclairer les parties sur la portée, les effets et les risques des actes auxquels il prête son concours, d'attirer l'attention de l'acquéreur Madame D sur l'existence ou l'absence d'un séparatif pour les eaux de pluie, afin que cette dernière dispose d'éléments d'information suffisants lui permettant d'appréhender l'exacte portée de son acquisition ; de sorte que le notaire n'a pas satisfait à son devoir de conseil et à son obligation d'information. Il engage donc sa responsabilité et le jugement du tribunal de grande instance de Clermont-Ferrand est confirmé.

C. Un renforcement légal du devoir de conseil et d'information du notaire

1. Un renforcement légal de l'obligation de vérification du notaire : l'entrée en vigueur de l'opposabilité du diagnostic de performance énergétique (DPE) intégré au dossier de diagnostic technique

➤ Décrets n°2020-1609 et n°2020-1610 du 17 décembre 2020 complétant la réforme des diagnostics de performance énergétique

Le notaire doit être dynamique dans ses conseils, ce qui implique qu'il soit au courant de la législation la plus récente. Effectivement, il a le devoir d'entretenir et de renouveler ses connaissances dans tous les domaines qui entourent le notariat.

Récemment, deux décrets ont été publiés au Journal officiel du 18 décembre 2020 et sont venus compléter la réforme des diagnostics de performance énergétique opérée par la **loi n°2019-1147 du 8 novembre 2019** relative à l'énergie et au climat.

Le diagnostic de performance énergétique (DPE) a pour objectif d'évaluer la quantité d'énergie et de gaz à effet de serre consommée ou dégagée par un logement. Il est effectué à l'initiative du vendeur du logement ou du bailleur et il est intégré au dossier de diagnostic technique (DDT) puis remis à l'acquéreur ou au locataire.

Le **décret n°2020-1609 du 17 décembre 2020**, plus précisément, vient ainsi fixer la date d'opposabilité des DPE et de nouveaux contenus obligatoires pour les annonces immobilières.

En pratique, l'ajout de cette précision législative doit attirer l'attention des notaires qui pourront voir leur responsabilité engagée s'ils valident des ventes en l'absence de DPE ou en ayant connaissance d'informations mensongères induisant le futur acquéreur en erreur. Dans ces hypothèses et en application de l'**article L. 213-1 du Code de la consommation**, ils pourront se voir infliger une amende de 300.000€ et une peine de 2 ans au plus de prison.

Ainsi, ce décret a revu la partie réglementaire du Code de la construction et de l'habitation en cadrant le DPE afin de prendre en compte sa pleine entrée en opposabilité, fixée au 1er juillet 2021. C'est donc à compter de cette date que le DPE va perdre son caractère simplement informatif.

En guise de précision, il faut noter que le **décret n°2020-1610 du 17 décembre 2020** vient également réglementer la durée de validité de ces DPE. Et notamment, l'**article D. 134-4-2 du Code de la construction et de l'habitation** dispose que la durée de validité du DPE est fixée à 10 ans.

Aussi, en guise de prévention, on observe que la **loi n°2019-1147 du 8 novembre 2019** prévoit d'accompagner le DPE d'un audit énergétique pour certains logements à compter du 1er janvier 2022.

C'est ainsi qu'en sa qualité de rédacteur, le notaire doit procéder à un certain nombre de vérifications, voire d'investigations, et qu'il doit, notamment, vérifier si les conditions requises pour la validité et l'efficacité de l'acte sont réunies, sous peine de voir sa responsabilité retenue.

2. Un renforcement légal du devoir d'information du notaire relatif à l'action en réduction des héritiers réservataires

➤ Article 13 du projet de loi confortant le respect des principes de la République

Aux termes d'un Chapitre III concernant les « *Dispositions relatives à la dignité humaine* », le projet de loi confortant le respect des principes de la République, présenté lors du Conseil des ministres du 9 décembre 2020, propose une modification de l'**article 921 du Code Civil** relatif à l'action en réduction des héritiers réservataires.

Cet article est aujourd'hui rédigé de la manière suivante : « *La réduction des dispositions entre vifs ne pourra être demandée que par ceux au profit desquels la loi fait la réserve, par leurs héritiers ou ayants cause : les donataires, les légataires, ni les créanciers du défunt ne pourront demander cette réduction, ni en profiter.*

Le délai de prescription de l'action en réduction est fixé à cinq ans à compter de l'ouverture de la succession, ou à deux ans à compter du jour où les héritiers ont eu connaissance de l'atteinte portée à leur réserve, sans jamais pouvoir excéder dix ans à compter du décès ».

Le projet de loi propose l'ajout d'un nouvel alinéa, à savoir : « *Lorsque le notaire constate après le décès que les droits réservataires d'un héritier sont susceptibles d'être atteints par les libéralités effectuées par le défunt, il informe chaque héritier concerné, individuellement, et le cas échéant, avant tout partage, de son droit de demander la réduction des libéralités qui excèdent la quotité disponible.* ».

Dès lors, le notaire serait tenu d'une obligation d'information expressément prévue par la loi. Si cet alinéa est approuvé, le notaire devra, dès qu'une libéralité porte atteinte à la réserve d'un héritier, en informer individuellement ce dernier sur les conséquences de cette libéralité sur sa part de réserve.

Le notaire, en vertu de son devoir d'information, se doit d'informer les héritiers de la possibilité d'exercer l'action en réduction des libéralités excessives. Mais par ce nouvel alinéa, son obligation d'information s'en trouverait renforcée.