



16ème législature

| | | |
|--|---|--|
| Question N° : 9920 | De M. Victor Catteau (Rassemblement National - Nord) | Question écrite |
| Ministère interrogé > Ville et logement | | Ministère attributaire > Justice |
| Rubrique >logement | Tête d'analyse >Obligation du certificat de carrière dans l'acte notarié de vente | Analyse > Obligation du certificat de carrière dans l'acte notarié de vente. |
| Question publiée au JO le : 11/07/2023 Réponse publiée au JO le : 24/10/2023 page : 9459 Date de changement d'attribution : 18/07/2023 | | |

Texte de la question

M. Victor Catteau attire l'attention de M. le ministre délégué auprès du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires, chargé de la ville et du logement, sur la non-nécessité de présenter un certificat de carrière dans l'acte notarié lors de la vente d'un bien. De nombreux Français font en effet chaque année l'acquisition de parcelles sans connaître l'état précis des sous-sols du terrain. Bien que certains documents puissent être demandés, dépendant de la zone dans laquelle est située la parcelle, les informations semblent parfois insuffisantes pour garantir la transparence de la transaction et protéger les parties impliquées. Le certificat de carrière permet ainsi de fournir des informations relatives à la composition et à la stabilité des sous-sols d'une parcelle. Ces informations sont indispensables dans le cadre de la délivrance de permis de construire. Or il apparaît que ce certificat n'est pas systématiquement donné aux acquéreurs d'une parcelle dans l'acte notarié de vente. Par conséquent, certains acheteurs se retrouvent dans l'incapacité de construire quoi que ce soit sur leurs parcelles parce qu'ils n'avaient pas été mis au courant de l'état des sous-sols de leurs parcelles. Il souhaite donc savoir si le Gouvernement envisage de prendre en compte cette problématique afin que les acheteurs puissent connaître au mieux le bien qu'ils envisagent d'acquérir.

Texte de la réponse

Le droit immobilier favorise, depuis de nombreuses années, la réflexion du candidat à l'acquisition immobilière dès lors qu'il s'agit d'un non-professionnel, à travers la consécration, à son profit, de délais de réflexion ou de rétractation et le renforcement des informations qui lui sont délivrées. Ainsi, l'ordonnance n° 2005-655 du 8 juin 2005 a créé l'article L. 271-4 du code de la construction et de l'habitation qui oblige le vendeur à annexer un dossier de diagnostic technique à la promesse de vente, ou à défaut à l'acte authentique de vente. Depuis lors, les informations qui doivent impérativement être communiquées à l'acquéreur ont été enrichies, s'agissant notamment des risques miniers ou des risques naturels prévisibles dans les zones couvertes par un plan de prévention, en application de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 dite « Climat et résilience ». Le certificat de carrière ne figure pas dans la liste des documents devant être obligatoirement transmis. Pour autant, les notaires sollicitent, en pratique, les documents d'urbanisme en ce compris le certificat de carrière qui renseigne sur la situation du bien au regard des risques du sol et du sous-sol. En effet, le notaire, de par son statut d'officier ministériel, est tenu d'un devoir de conseil et, suivant une formule consacrée par la jurisprudence de la cour de Cassation, il « est tenu d'éclairer les parties et d'appeler leur attention sur la portée, les effets, et les risques des actes auxquels il prête son



concours » (Civ. 3e, 9 sept. 2020, n° 19-14.361). Un acte efficace est, pour les tribunaux, un acte qui correspond exactement à la volonté des contractants (Civ. 1re, 17 févr. 1981, pourvoi n° 79-16.417). Ainsi, le notaire se doit-il d'attirer l'attention de l'acquéreur sur les risques susceptibles d'affecter la constructibilité d'un terrain « à bâtir » (Civ. 3e, 9 sept. 2020, n° 19-14.361). A défaut, il est susceptible d'engager sa responsabilité professionnelle. Il apparaît dès lors que le risque résultant du caractère non obligatoire de la délivrance du certificat de carrière est couvert par la pratique et les obligations afférentes à la mission du notaire.