



n° 132 - 2014

... Actu de la semaine ...

### **Vente en violation des obligations imposées par l'ANAH : responsabilité du notaire et de l'administrateur de biens**

La Cour de cassation a retenu la responsabilité solidaire du notaire et de l'administrateur de biens à l'encontre d'un vendeur d'immeubles. Ils ne s'étaient pas conformés au respect des obligations issues d'un conventionnement ANAH, suivant des aides reçues lors de travaux de réhabilitation.

En l'espèce, un propriétaire a vendu des appartements qu'il avait conventionnés avec l'ANAH en vue de leur rénovation, il n'a pas respecté plusieurs de ses engagements conventionnels, notamment :

- vente des logements sans en informer l'ANAH,
- non-respect des plafonds de ressources pour certains locataires,
- non-respect des plafonds de loyer,
- défaut d'acquittement de la taxe additionnelle au droit de bail.

L'ANAH a donc obtenu le reversement des subventions indues. Le propriétaire a assigné le notaire et l'administrateur de biens gérant ses immeubles en indemnisation suite à sa condamnation.

La Cour de cassation estime qu' « *un seul motif de non-respect de la législation applicable suffit à fonder le retrait des subventions - la condamnation a pour unique cause le non-respect des obligations résultant des conventions ANAH auxquelles l'administrateur de biens et le notaire ne s'étaient pas conformés, bien qu'ils aient su que les logements étaient conventionnés* ». L'administrateur de biens ainsi que le notaire auraient dû mettre en garde le vendeur du non-respect de ses engagements et de ses conséquences. Ils ont donc, selon les juges, concouru à la réalisation du dommage du propriétaire.

*Source :*  
*arrêt Cour de Cassation I du 4 juin 2014*



Réalisé le 31 octobre 2014