

Cour de cassation

chambre civile 1

Audience publique du 20 mars 2014

N° de pourvoi: 13-14121

ECLI:FR:CCASS:2014:C100338

Publié au bulletin

Cassation

M. Gridel (conseiller doyen faisant fonction de président), président

SCP Boré et Salve de Bruneton, SCP Richard, avocat(s)

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

LA COUR DE CASSATION, PREMIÈRE CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :

Sur le moyen unique :

Vu l'article 1382 du code civil ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que par acte sous seing privé du 11 août 2004 rédigé par M. X..., notaire, M. Y...et M. Z... ont conclu une promesse synallagmatique portant cession par le premier au second, moyennant un prix de 85 000 euros, d'une parcelle de terrain située sur la commune de Sauzon, sous la condition suspensive d'obtention d'un certificat d'urbanisme ne révélant " l'existence d'aucune servitude susceptible de modifier notablement la configuration des lieux ou le proche environnement de l'immeuble, de le déprécier gravement ou de le rendre impropre à la destination que l'acquéreur envisage de lui donner : construction d'une maison d'habitation respectant les règles du POS de Sauzon, d'une SHON de 200 m² et d'une SHOB de 350 m² environ " ; qu'à la suite de la délivrance d'un certificat d'urbanisme positif en date du 25 novembre 2004, les parties ont réitéré la vente, par acte authentique reçu le 29 décembre 2004 par le même notaire ; que le permis de construire délivré le 14 mars 2006 par la mairie de Sauzon a été annulé, par jugement du tribunal administratif du 14 mai 2009 ; que reprochant au notaire d'avoir manqué à son obligation de conseil et d'efficacité quant à la constructibilité du terrain vendu, M. Z... a recherché sa responsabilité professionnelle ;

Attendu que pour rejeter les demandes de M. Z..., l'arrêt énonce que M. X...a reçu l'acte authentique de vente sur la base d'un certificat d'urbanisme positif indiquant que le terrain pouvait être utilisé pour la réalisation du projet de construction, cette mention étant précédée d'observations selon lesquelles le terrain était situé " en partie en zone UB destinée à l'habitation et en partie zone NC protégée en raison de sa valeur agricole " et " concerné par les dispositions de la loi du 3 janvier 1986 dite loi littoral en plus de celles du document d'urbanisme applicable de la commune (POS/ PLU) ", que si le permis de

construire obtenu le 14 mars 2006 a ensuite été annulé pour violation des dispositions de l'article L. 146-4-1 du code de l'urbanisme en ce que la construction projetée ne s'inscrivait ni en continuité avec les agglomérations et villages existants, ni dans un hameau nouveau intégré à l'environnement, cette circonstance n'induit pas pour autant un manquement de M. X...à son obligation de conseil, dès lors que présumé légal, le certificat d'urbanisme délivré était réputé prendre en compte les restrictions au droit de construire imposées par la loi littoral à laquelle ce document faisait expressément référence ;

Qu'en statuant ainsi, alors qu'un certificat d'urbanisme, document purement informatif, n'ayant pas pour objet d'autoriser une construction ou la réalisation d'une opération immobilière, le notaire, informé d'un projet de construction concerné par la loi du 3 janvier 1986 dite loi littoral, se devait d'attirer l'attention de l'acquéreur sur les risques qu'il encourait en s'engageant avant que le permis de construire requis n'ait acquis un caractère définitif, et de l'informer de la possibilité d'insérer une condition résolutoire dans l'acte de vente, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 6 novembre 2012, entre les parties, par la cour d'appel de Rennes ; remet, en conséquence, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel de Caen ;

Condamne M. X...aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de M. X...; le condamne à payer à M. Z... la somme de 3 000 euros ;

Dit que sur les diligences du procureur général près la Cour de cassation, le présent arrêt sera transmis pour être transcrit en marge ou à la suite de l'arrêt cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, première chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du vingt mars deux mille quatorze.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Richard, avocat aux Conseils, pour M. Z....

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'avoir débouté Monsieur Jean-Pierre Z... de sa demande tendant à voir condamner Maître Jean-Claude X...à lui payer la somme de 133.329, 05 euros à titre de dommages-intérêts ;

AUX MOTIFS QU'aux termes du jugement critiqué, le Tribunal a retenu la responsabilité de Monsieur X...aux motifs qu'ayant négocié la vente, ce dernier pouvait envisager qu'en cas de recours d'un tiers contre le permis de construire, la situation de la parcelle vendue distraite d'une plus grande parcelle de nature agricole était susceptible de conduire à l'analyse qui a été celle du tribunal administratif ; que dès lors, il appartenait au notaire instrumentaire soit d'insérer à son acte authentique une condition suspendant la vente jusqu'à l'obtention d'un permis de construire purgé du droit des tiers, soit d'informer les parties de ce que la constructibilité du terrain pouvait être discutée au regard des dispositions de la loi " littoral " ; que cependant, Monsieur X...a inclus dans le compromis du 11 août 2004 une condition suspendant la vente à la délivrance d'un certificat d'urbanisme confirmant que le terrain en cause était compatible avec le projet de construction de Monsieur Z... en vue duquel la vente était consentie ; que Monsieur X...a reçu ultérieurement l'acte authentique de vente sur la base d'un certificat d'urbanisme positif indiquant que le terrain pouvait être utilisé pour la réalisation de cette opération, cette mention étant précédée d'observations selon lesquelles le terrain était situé en partie en zone UB destinée à l'habitation et en partie zone NC protégée en raison de sa valeur agricole " et " concerné par les dispositions de la loi du 3 janvier 1986 (dite loi littoral) en plus de celles du document d'urbanisme applicable de la commune (POS/ PLU) " ; que si le permis de construire obtenu par Monsieur Z... le 14 mars 2006 a été ensuite annulé pour violation des dispositions de l'article L. 146-4-1 du Code de l'urbanisme en ce que la construction projetée ne s'inscrivait ni en continuité avec les agglomérations et villages

existants ni dans un hameau nouveau intégré à l'environnement, cette circonstance n'induit pas pour autant un manquement de Monsieur X... à son obligation de conseil, dès lors que présumé légal, le certificat d'urbanisme délivré était réputé prendre en compte les restrictions au droit de construire imposées par la loi littoral à laquelle ce document faisait expressément référence ; que par ailleurs, Monsieur X... n'avait pas de raisons de soupçonner l'irrégularité affectant le certificat d'urbanisme en ce que les contestations élevées sur les permis de construire délivrés dans des circonstances analogues à celles ayant donné naissance au litige se situent au cours de l'année 2005, ainsi que l'établissent les pièces communiquées et donc postérieurement aux actes négociés ou reçus par Monsieur X...; que faute de démontrer que Monsieur X... a commis une faute ouvrant droit à réparation, Monsieur Z... sera débouté de sa demande et le jugement infirmé de ce chef ;

1°) ALORS QUE, tenu d'un devoir de conseil à l'égard des parties à l'acte, le notaire a l'obligation de prendre toutes dispositions utiles pour assurer la validité et l'efficacité de celui-ci ; que si le notaire est fondé à tenir pour exactes les mentions portées dans un certificat d'urbanisme, c'est à la condition qu'il n'ait eu aucune raison de soupçonner son caractère erroné ; qu'en se bornant à affirmer que Maître X... n'ayant pas eu de raison de soupçonner l'irrégularité affectant le certificat d'urbanisme, au motif inopérant tiré de ce qu'à la date de la vente, aucun litige n'était né dans le secteur et dans des circonstances analogues, et que le certificat d'urbanisme était présumé légal, sans rechercher, comme elle y était invitée, si le notaire pouvait suspecter que le terrain n'était en réalité pas constructible, dès lors que le certificat d'urbanisme mentionnait expressément l'application de la loi littoral et que le terrain se trouvait de façon évidente en co-visibilité avec la mer et à proximité de celle-ci, ce dont il aurait dû avertir Monsieur Z..., la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1382 du Code civil ;

2°) ALORS QUE, tenu d'un devoir de conseil à l'égard des parties à l'acte, le notaire a l'obligation de prendre toutes dispositions utiles pour assurer la validité et l'efficacité de celui-ci ; qu'en se bornant à indiquer que le certificat d'urbanisme était présumé légal et que Maître X... ne disposait pas d'éléments permettant de suspecter que le terrain n'était pas constructible, sans rechercher, ainsi qu'elle y était invitée, s'il avait averti Monsieur Z... de ce que le certificat d'urbanisme positif ne constituait pas un titre lui garantissant la constructibilité du terrain et que s'il voulait avoir toute assurance sur ce point, il convenait de stipuler dans l'acte une condition suspensive tirée de l'obtention d'un permis de construire, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1382 du Code civil.

Publication :

Décision attaquée : Cour d'appel de Rennes , du 6 novembre 2012