

TEXTE INTÉGRAL

Formation de diffusion : F D
numéros de diffusion : 204

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

CIV. 1 CM

COUR DE CASSATION _____

Audience publique du 11 mars 2020

Rejet

Mme BATUT, président

Arrêt no 204 F D

Pourvoi no S 18-24.950

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS _____

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, PREMIÈRE CHAMBRE CIVILE, DU 11 MARS 2020

1 / Mme D A,

2 / M. C Y, tous deux domiciliés ..., appartement 1201, quartier Cais, ..., ont formé le pourvoi n S 18-24.950 contre l'arrêt rendu le

18 septembre 2018 par la cour d'appel d'Aix en Provence (1 chambre A), dans le litige les opposant à Mme X B, domiciliée ..., défenderesse à la cassation.

Les demandeurs invoquent, à l'appui de leur pourvoi, les deux moyens cassation annexés au présent arrêt.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de M. Mornet, conseiller, les observations de la SCP Waquet, Farge et Hazan, avocat de Mme A et de M. Y, de la SCP Boré, Salve de Bruneton et Mégret, avocat de Mme Giraud, et après débats en l'audience publique du 4 février 2020 où étaient présents Mme Batut, président, M. Mornet, conseiller rapporteur, Mme Kamara, conseiller doyen, et Mme Randouin, greffier de chambre, la première chambre civile de la Cour de cassation, composée des président et conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt.

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Aix en Provence, 18 septembre 2018), suivant acte authentique reçu le 13 décembre 2010 par Mme Giraud (le notaire), Mme A et M. Y (les acquéreurs) ont acquis un terrain, sur lequel le vendeur avait reçu, le 19 août 2009, un permis de construire transféré aux acquéreurs le 10 septembre 2010.

2. Ceux ci ont demandé l'annulation de ce document et obtenu, le 16 novembre 2010, un nouveau permis de construire. Le 9 février 2011, la commune en a décidé le retrait en raison du risque d'inondation.

3. Après avoir obtenu la nullité de la vente et la condamnation des vendeurs à leur restituer le prix, les acquéreurs ont assigné le notaire en responsabilité et indemnisation.

Examen des moyens

Sur le premier moyen et sur le second moyen, pris en ses deuxième et troisième branches, ci après annexés

4. En application de l'article 1014, alinéa 2, du code de procédure civile, il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur ces griefs qui ne sont manifestement pas de nature à entraîner la cassation.

Sur la première branche du second moyen

Énoncé du moyen

5. Les acquéreurs font grief à l'arrêt de rejeter leurs demandes, alors « que le notaire est tenu professionnellement d'éclairer les parties et de s'assurer de la validité et de l'efficacité des actes qu'il instrumente ; que manque à son devoir de conseil le notaire qui n'informe pas les parties à la vente d'un terrain à bâtir, réitérée par acte authentique avant que le permis de construire obtenu par les acquéreurs soit devenu définitif, de la possibilité d'insertion d'une clause résolutoire ; qu'en l'espèce, le notaire étant informé d'un projet de révision du plan de prévention des risques d'inondation de la commune d'assiette du terrain litigieux, l'importance du risque relatif au retrait du permis de construire aurait dû le conduire à conseiller l'insertion d'une clause résolutoire de plein droit ; que la cour d'appel ne pouvait juger que le notaire n'avait pas manqué à son devoir de conseil quant à l'insertion d'une clause résolutoire au seul motif que les acquéreurs étaient informés du fait que le permis obtenu n'était pas définitif et avaient manifesté leur volonté de passer l'acte en pleine connaissance de cause ; qu'en statuant ainsi la cour d'appel a violé l'ancien article 1382, devenu l'article 1240 du code civil. »

Réponse de la Cour

6. Après avoir constaté que les avertissements pertinents et sans équivoque avaient été donnés aux acquéreurs sur le risque de retrait du permis de construire, compte tenu de la modification récente du plan de prévention des risques d'inondation, et relevé que ceux ci avaient demandé au notaire, en dépit de cette information, de passer outre le délai de quatre mois de retrait possible du permis de construire, la cour d'appel a pu en déduire qu'il ne pouvait être reproché au notaire un défaut de conseil relatif à l'insertion d'une clause résolutoire, dès lors qu'ainsi informés du risque encouru de la possibilité de ce retrait, les acquéreurs avaient manifesté leur volonté de passer l'acte en pleine connaissance de cause. Elle a ainsi fait ressortir que, dûment informés de cette possibilité, ils auraient signé l'acte, malgré l'absence de clause résolutoire, de sorte qu'ils n'avaient subi aucun préjudice résultant de la faute alléguée à l'encontre du notaire.

7. Le moyen n'est donc pas fondé.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne M. Y et Mme A aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette les demandes ;

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

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produit par la SCP Waquet, Farge et Hazan, avocat aux Conseils, pour Mme A et M. Y

PREMIER MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué D'AVOIR débouté les acquéreurs de leur action en responsabilité à l'encontre du notaire rédacteur de l'acte authentique de vente immobilière qui a été annulée et de leurs demandes de dommages et intérêts formées à ce titre ;

AUX MOTIFS QUE l'acte de vente dressé par Me Giraud mentionne en ses pages 3 et 4 : « Il est ici précisé par les vendeurs qu'ils ont sollicité et obtenu de la mairie de Taradeau un permis de construire délivré sous le numéro PC 0 83 134 09 K 00 13 en date du 19 août 2009, dont une copie demeurera ci annexée après mention. M. Z a sollicité et obtenu le transfert à son nom dudit permis en date du 10 septembre 2010. Copie dudit transfert de permis demeurera ci annexé après mention. M. Y C a également sollicité et obtenu de la mairie ... un permis de construire sous le numéro PC 0 83 134 10 K 00 19 en date du 16 novembre 2010

dont une copie demeurera ci annexée après mention. Le notaire soussigné a spécialement attiré l'attention des acquéreurs sur le fait que le délai de recours des tiers n'est à ce jour pas expiré. Les acquéreurs reconnaissent en être parfaitement informés, vouloir en faire leur affaire personnelle et requièrent le notaire soussigné de procéder à la signature de l'acte de déchargeant en outre de toute responsabilité à cet égard. L'acquéreur reconnaît que le notaire soussigné lui a donné connaissance d'un arrêt du Conseil d'État rendu le 6 octobre 2001, dit arrêt Ternon. Pendant un délai de quatre mois, l'autorisation, en l'occurrence le permis de construire sus visé peut faire l'objet d'un retrait par l'administration l'ayant délivré alors même que le délai de recours des tiers serait expiré (deux mois et 15 jours : article L600 -3 du code de l'urbanisme). L'acquéreur déclare persister dans son intention de passer la vente sans attendre l'expiration du délai de quatre mois, à ses seuls risques et périls et requiert le notaire de recevoir le présent acte. L'acquéreur fera en conséquence son affaire personnelle de tout recours qui pourrait être intenté à son encontre, de tout retrait, et de manière générale de tous problèmes relatifs audit permis, le tout sans recours contre le vendeur et le notaire soussigné pour quelque cause que ce soit » ; que l'acte rappelait ainsi, précisément et dans des termes parfaitement clairs et documentés, le délai de recours pendant lequel l'autorisation administrative de construire que les acquéreurs avaient obtenue était susceptible de faire l'objet d'un retrait par l'administration, ceux ci déclarant persister dans leur intention de passer la vente nonobstant ce délai et admettant de faire leur affaire personnelle de tout recours ou retrait et encore de tout problème relatif au permis ;

qu'il y était également joint une fiche explicite sur le risque d'inondation, la carte de la commune établissant les zones à risques, et qu'il était en outre donné connaissance à l'acheteur de l'arrêté préfectoral tout récent, du 8 septembre 2010, prescrivant l'élaboration d'un nouveau plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation ;

que les acheteurs reconnaissaient d'ailleurs, en page 15 de l'acte, avoir reçu cette information, déclaraient connaître cette situation et s'interdire tout recours contre le vendeur, la copie dudit arrêté étant notée comme annexée après mention ;

que dans ces conditions, il ne peut être reproché au notaire de ne pas avoir refusé d'établir l'acte tant que les délais de recours sur le permis de construire n'étaient pas expirés alors qu'en dehors de cas limités, notamment lorsque l'acte est contraire à la loi, le notaire ne peut refuser son concours pour dresser un acte lorsqu'il en est requis ;

qu'il en est de même, vu les avertissements pertinents et sans équivoque qui ont été donnés aux acheteurs et vu leur demande, en dépit de cette information, de passer outre le délai de retrait de 4 mois, en ce qui concerne le grief tiré de ce que le notaire aurait dû attendre quelques semaines ainsi que le reproche tenant à un défaut de conseil quant à l'insertion d'une clause résolutoire dès lors qu'ainsi informés des risques encourus de cette possibilité de retrait les acheteurs ont manifesté leur volonté de passer l'acte en pleine connaissance de cause et que vu cette volonté, une telle clause aurait pu, au contraire, les conforter encore dans leur décision d'acheter, sans leur épargner ensuite une procédure mettant en oeuvre la résolution de la vente ;

qu'enfin, il n'est pas établi qu'il ne leur ait pas été donné connaissance de la clause ci dessus reproduite ni qu'ils n'aient pas été en mesure d'en comprendre la portée, étant observé que le notaire avait pris le soin de leur envoyer, le 26 novembre, en vue de la signature, le projet d'acte accompagné du certificat d'urbanisme et du PPR de la commune ;

que, dans ces conditions, M. Y et Mme A, auxquels incombe la charge de la preuve des conditions de mise en oeuvre de la responsabilité civile du notaire, ne font pas la démonstration requise de l'existence d'une faute du notaire dans l'exécution de ses obligations, qui serait de nature à engager sa responsabilité et qu'ils seront déboutés de leurs demandes ;

ET AUX MOTIFS REPUTES ADOPTES qu'à cet [id. e l'acte de vente] acte était joint une fiche synthétique d'information sur le risque inondation à Taradeau, la carte de la commune où étaient établies les zones à risque, la demande de certificat d'urbanisme et un arrêté préfectoral en date du 8 septembre 2010 faisant état de l'élaboration d'un nouveau plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation ;

qu'or, le devoir de conseil de Maître Giraud, lui imposait de s'assurer du consentement éclairé des signataires de l'acte authentique de vente, c'est-à-dire qu'ils soient en mesure d'en apprécier toute la portée, notamment s'agissant de l'absence de caractère définitif du permis de construire délivré par la mairie de Taradeau le 16 novembre 2010 ou du plan de prévention des risques d'inondations en vigueur dans la commune ;

qu'il convient de constater à cet égard, que tant la signature de l'acte de vente que le paraphe des documents joints et notamment de l'arrêté préfectoral du 8 septembre 2010 par Madame A et Monsieur Y, doivent être considérés comme satisfaisants à cette obligation ; qu'en effet, ces documents font référence de manière explicite et totalement dépourvue d'ambiguïté, tant au délai au cours duquel le permis de construire pouvait être retiré par l'administration qu'à l'élaboration lors de la signature de l'acte, du plan de prévention des risques susvisés ;

qu'au vu de ces éléments, le moyen soulevé par le défendeur relatif à la méconnaissance pour un justiciable profane de la jurisprudence Ternon du Conseil d'Etat ne saurait prospérer, la seule référence à cet arrêt n'apparaissant pas préjudiciable à la clarté de l'information donnée, dès lors que les conséquences dudit arrêt quant aux calculs du délai de recours sont clairement explicitées au paragraphe suivant de l'acte ;

que de même, les moyens relatifs à la fiabilité du plan de prévention des risques naturels joint à l'acte litigieux ou à la connaissance par le notaire des inondations ayant affecté les lieux en 2010 sont inopérants ; qu'en effet, les demandeurs avaient connaissance du fait que ce plan était en cours de modification, reconnaissaient être informés par le vendeur, aux termes de la page 15 dudit acte, des risques de nature à affecter le terrain vendu, et avait été récipiendaires d'une fiche d'information sur les risques de crues, qui, bien que datant de 2006 établissait clairement par le biais d'une carte les zones inondables dans la commune ;

que par ailleurs, il ne revenait pas à Maître Giraud de refuser de prêter son ministère pour la réception de l'acte litigieux, notamment en vue d'en reporter la signature à la date d'expiration du délai de recours du permis de construire accordé, dès lors que l'acte litigieux n'était pas contraire à l'ordre public, illicite ou dressé en fraude des droits des tiers ;

1) ALORS QUE le notaire, tenu professionnellement de s'assurer de la validité et de l'efficacité des actes qu'il instrumente, doit éclairer les parties et 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 ; qu'en l'espèce il appartenait au notaire rédacteur d'informer clairement et précisément les acquéreurs sur la portée, les effets et les risques inhérents à la signature de l'acte authentique de vente du terrain à bâtir avant l'expiration du délai de recours contre le permis de construire qu'ils avaient obtenu ; que le seul rappel du délai pendant lequel le permis de construire était susceptible de faire l'objet d'un retrait par l'administration, sans autre information sur le risque d'inconstructibilité en résultant ne pouvait suffire à remplir le dossier d'information des notaires ; qu'en décidant le contraire, la cour d'appel a violé l'ancien article 1382, devenu l'article 1240 du code civil ;

2) ALORS QUE le notaire, tenu professionnellement d'éclairer les parties et de s'assurer de la validité et de l'efficacité des actes qu'il instrumente, ne peut déclinier le principe de sa responsabilité en alléguant que son client avait déclaré faire son affaire personnelle de tout recours ou retrait ou encore de tout problème relatif au permis ; qu'il appartenait au notaire de s'assurer que les acquéreurs avaient connaissance de la teneur du plan de prévention des risques d'inondation, du risque inhérent à la réitération de la vente avant l'expiration du délai au cours duquel le permis de construire pouvait être retiré par l'administration et de leurs incidences sur le sort de l'opération - vente d'un terrain à bâtir - que constatait l'acte qu'il recevait ; que la cour d'appel ne pouvait justifier l'absence de responsabilité du notaire par le fait que les clients auraient déclaré connaître la situation et faire leur affaire personnelle de tout recours, de tout retrait ou de tout problème relatif au permis ; qu'en statuant ainsi la cour d'appel a violé l'ancien article 1382 devenu l'article 1240 du code civil ;

SECOND MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt confirmatif attaqué D'AVOIR débouté les acquéreurs de leur action en responsabilité à l'encontre du notaire rédacteur de l'acte authentique de vente immobilière qui a été annulée et de leurs demandes de dommages et intérêts formées à ce titre ;

AUX MOTIFS QU'il ne peut être reproché au notaire de ne pas avoir refusé d'établir l'acte tant que les délais de recours sur le permis de construire n'étaient pas expirés alors qu'en dehors de cas limités, notamment lorsque l'acte est contraire à la loi, le notaire ne peut refuser son concours pour dresser un acte lorsqu'il en est requis ;

qu'il en est de même, vu les avertissements pertinents et sans équivoque qui ont été donnés aux acheteurs et vu leur demande, en dépit de cette information, de passer outre le délai de retrait de 4 mois, en ce qui concerne le grief tiré de ce que le notaire aurait dû attendre quelques semaines ainsi que le reproche tenant à un défaut de conseil quant à l'insertion d'une clause résolutoire dès lors qu'ainsi informés des risques encourus de cette possibilité de retrait les acheteurs ont manifesté leur volonté de passer l'acte en pleine connaissance de cause et que vu cette volonté, une telle clause aurait pu, au contraire, les conforter encore dans leur décision d'acheter, sans leur épargner ensuite une procédure mettant en oeuvre la résolution de la vente ;

ET AUX MOTIFS RÉPUTÉS ADOPTÉS QUE les demandeurs ne sauraient alléguer une faute du notaire du fait de l'absence de clause résolutoire l'acte de vente, relative au caractère non définitif du permis de construire, dès lors qu'en pleine connaissance de la possibilité que ce permis soit retiré et des risques y étant afférents, ils ont entendu poursuivre la transaction en l'état ;

1) ALORS QUE le notaire est tenu professionnellement d'éclairer les parties et de s'assurer de la validité et de l'efficacité des actes qu'il instrumente ; que manque à son devoir de conseil le notaire qui n'informe pas les parties à la vente d'un terrain à bâtir,

réitérée par acte authentique avant que le permis de construire obtenu par les acquéreurs soit devenu définitif, de la possibilité d'insertion d'une clause résolutoire ; qu'en l'espèce, le notaire étant informé d'un projet de révision du plan de prévention des risques d'inondation de la commune d'assiette du terrain litigieux, l'importance du risque relatif au retrait du permis de construire aurait dû le conduire à conseiller l'insertion d'une clause résolutoire de plein droit ; que la cour d'appel ne pouvait juger que le notaire n'avait pas manqué à son devoir de conseil quant à l'insertion d'une clause résolutoire au seul motif que les acquéreurs étaient informés du fait que le permis obtenu n'était pas définitif et avaient manifesté leur volonté de passer l'acte en pleine connaissance de cause ; qu'en statuant ainsi la cour d'appel a violé l'ancien article 1382, devenu l'article 1240 du code civil ;

2) ALORS QUE le notaire est tenu professionnellement d'éclairer les parties et de s'assurer de la validité et de l'efficacité des actes qu'il instrumente ; que manque à son devoir de conseil le notaire qui n'informe pas les acquéreurs d'un terrain à bâtir dont la vente est réitérée par acte authentique avant que le permis de construire ne soit devenu définitif de la possibilité d'insertion d'une condition résolutoire ; qu'il appartenait à la cour d'appel de rechercher s'il était établi que les acquéreurs auraient, s'ils avaient connu la possibilité d'en prévoir l'insertion, contracté sans insérer une clause résolutoire à l'acte ; qu'en se bornant à affirmer que même informés de la possibilité d'insertion d'une telle clause, les acquéreurs auraient tout de même contracté, la cour d'appel s'est déterminée par des motifs hypothétiques et inopérants, privant ainsi sa décision de base légale au regard de l'ancien article 1382 devenu l'article 1240 du code civil ;

3) ALORS QUE le notaire est tenu professionnellement d'éclairer les parties et de s'assurer de la validité et de l'efficacité des actes qu'il instrumente ; que manque à son devoir de conseil le notaire qui n'informe pas les parties à la vente d'un terrain à bâtir, réitérée par acte authentique avant que le permis de construire obtenu par les acquéreurs ne soit devenu définitif, de la possibilité d'insertion d'une clause résolutoire de plein droit ; que pour écarter tout manquement du notaire à son devoir de conseil, la cour d'appel ne pouvait considérer que les acquéreurs, s'ils avaient été informés de la possibilité d'insérer une condition résolutoire, auraient tout de même contracté, quand il lui appartenait de rechercher si, en s'abstenant de conseiller l'insertion d'une telle clause, le notaire n'avait pas fait perdre aux acquéreurs une chance de signer un acte de vente prévoyant une condition résolutoire de plein droit ; que la cour d'appel a statué par des motifs inopérants, privant ainsi sa décision de base légale au regard de l'ancien article 1382 devenu l'article 1240 du code civil ;

Composition de la juridiction : Mme BATUT, Mme Randouin, M. Mornet, SCP Waquet , Farge et Hazan, SCP Bore , Salve de Bruneton et Megret
Décision attaquée : cour d' appel Aix-en-PROVENCE ch. 01 A 2018-09-18