

# 9 septembre 2020

## Cour de cassation

### Pourvoi n° 19-14.361

Première chambre civile - Formation restreinte hors RNSM/NA

ECLI:FR:CCASS:2020:C100551

## Texte de la décision

### Entête

CIV. 1

CH.B

COUR DE CASSATION

---

Audience publique du 9 septembre 2020

Cassation partielle

Mme BATUT, président

Arrêt n° 551 F-D

Pourvoi n° C 19-14.361

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

A U N O M D U P E U P L E F R A N Ç A I S

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, PREMIÈRE CHAMBRE CIVILE, DU 9 SEPTEMBRE 2020

1°/ M. S... I...,

2°/ Mme F... K..., épouse I...,

domiciliés tous deux [...],

ont formé le pourvoi n° C 19-14.361 contre l'arrêt rendu le 15 janvier 2019 par la cour d'appel d'Aix-en-Provence (chambre 1-1), dans le litige les opposant :

1°/ à M. B... O...,

2°/ à M. P... C...,

domiciliés tous deux chez la société [...], [...],

défendeurs à la cassation.

MM. O... et C... ont formé un pourvoi incident contre le même arrêt.

Les demandeurs au pourvoi principal invoquent, à l'appui de leur recours, le moyen unique de cassation annexé au présent arrêt.

Les demandeurs au pourvoi incident invoquent, à l'appui de leur recours, le moyen unique de cassation annexé au présent arrêt.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de Mme Canas, conseiller référendaire, les observations de la SARL Corlay, avocat de M. et Mme I..., de la SCP Boré, Salve de Bruneton et Mégret, avocat de MM. O... et C..., après débats en l'audience publique du 30 juin 2020 où étaient présentes Mme Batut, président, Mme Canas, conseiller référendaire rapporteur, Mme Duval-Arnould, 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.

## Exposé du litige

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 15 janvier 2019), M. et Mme I... (les acquéreurs) ont, suivant acte notarié reçu le

11 février 2005 par M. O..., avec la participation de M. C..., fait l'acquisition d'un terrain à bâtir situé sur le territoire de la commune de La Londe-les-Maures (la commune) et constituant l'un des lots d'un lotissement. Par arrêté du 28 juin 2007, le maire de la commune a retiré le permis de construire qu'il leur avait accordé le 15 mars 2007, au motif que le projet envisagé était de nature à porter atteinte à la sécurité publique, le terrain étant situé dans une zone ne pouvant être défendue contre l'incendie de forêt par des moyens de prévention et de lutte appropriés.

2. Après que leur recours en annulation contre cette décision a définitivement été rejeté par la juridiction administrative et que leur nouvelle demande de permis de construire a fait l'objet d'un refus, les acquéreurs ont assigné MM. O... et C... (les notaires) en responsabilité et indemnisation, leur reprochant d'avoir manqué à leur obligation d'information et de conseil.

## Moyens

Examen des moyens

Sur le moyen unique du pourvoi incident, ci-après annexé

## Motivation

3. 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 ce moyen qui n'est manifestement pas de nature à entraîner la cassation.

## Moyens

Mais sur le moyen unique du pourvoi principal, pris en sa première branche

Enoncé du moyen

4. Les acquéreurs font grief à l'arrêt de rejeter l'ensemble de leurs demandes, alors « que, tenu à une obligation d'information et de conseil, le notaire doit proposer à ses clients les solutions juridiques les plus à mêmes de répondre au résultat escompté ; qu'informé de l'intention de ses clients de construire une maison d'habitation sur le terrain à bâtir acquis, le notaire doit les informer de la possibilité d'insérer une condition résolutoire dans l'acte de vente en cas de non-constructibilité dudit terrain ; qu'il ressortait, en l'espèce, des propres constatations de la cour d'appel que : « la qualification de terrain à bâtir donnée au terrain et sa constructibilité constituaient des éléments déterminants du consentement des acquéreurs qui avaient le projet, pour leur retraite, d'y réaliser une opération de construction » ; que la cour d'appel a cependant considéré que les notaires n'étaient pas tenus d'informer les acquéreurs de la possibilité d'insérer une clause résolutoire dans l'acte de vente au motif inopérant que les acquéreurs « n'avaient, à la date de l'acte, aucun projet précis de construction, ni dans sa teneur, ni dans sa date » ; qu'en statuant ainsi, quand il était acquis aux débats que la constructibilité du terrain était un élément déterminant du consentement des acquéreurs lesquels avaient expressément indiqué vouloir édifier une SHON de 345 m<sup>2</sup> sur le terrain à bâtir vendu, la cour d'appel a violé les

dispositions de l'article 1382 du code civil dans sa rédaction antérieure à l'ordonnance du 10 février 2016. »

## Motivation

Réponse de la Cour

Vu l'article 1382, devenu 1240 du code civil :

5. En application de ce texte, le notaire 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.

6. Pour écarter la responsabilité des notaires, l'arrêt retient que, si la qualification de terrain à bâtir donnée au terrain et sa constructibilité constituaient des éléments déterminants du consentement des acquéreurs, il apparaît que ces derniers n'avaient, à la date de l'acte, aucun projet précis de construction, leur demande de permis de construire n'ayant été déposée que deux ans après la vente, de sorte que les notaires ne pouvaient utilement prévoir une condition suspensive ou une clause résolutoire en cas d'inconstructibilité du terrain, lequel était au demeurant parfaitement constructible au jour de la vente.

7. En statuant ainsi, alors que les notaires se devaient d'attirer l'attention des acquéreurs sur les risques qu'ils encouraient en s'engageant avant d'avoir sollicité et obtenu un permis de construire ayant acquis un caractère définitif, et de les informer de la possibilité d'insérer une condition résolutoire dans l'acte de vente, la cour d'appel a violé le texte susvisé.

## Dispositif

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur les autres branches du moyen unique du pourvoi principal, la Cour :

REJETTE le pourvoi incident ;

CASSE ET ANNULE, sauf en ce qu'il déclare recevable l'action engagée par M. et Mme I..., l'arrêt rendu le 15 janvier 2019, entre les parties, par la cour d'appel d'Aix-en-Provence ;

Remet, sauf sur ce point, l'affaire et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant cet arrêt et les renvoie devant la cour d'appel de Montpellier ;

Condamne MM. O... et C... aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par MM. O... et C... et les condamne in solidum à payer à M. et Mme I... la somme globale 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 partiellement cassé ;

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

## Moyens annexés

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyen produit AU POURVOI PRINCIPAL par la SARL Corlay, avocat aux Conseils, pour M. et Mme I...

Le moyen reproche à l'arrêt attaqué d'AVOIR débouté les époux I... de leur action en responsabilité contre Me O... et Me C... et rejeté l'intégralité de leurs demandes ;

AUX MOTIFS QUE : « (

) suivant acte authentique reçu le 11 février 2005 par Me B... O..., notaire à Toulon, en concours avec Me P... C..., notaire à Mulhouse, M. et Mme I... ont acquis un terrain à bâtir sis à [...] constituant le lot 15 du lotissement dénommé «Lotissement les Adrets » d'une superficie de 1.619 m2 sur lequel il était indiqué qu'il était possible de construire une surface développée hors oeuvre nette de 345 m2 ; que le prix était fixé à la somme de 283.560 euros ; Que M. et Mme I... ont déposé, le 15 février 2007, une demande de permis de construire pour l'édification d'une maison d'habitation avec garage, clôture et piscine qui a fait l'objet d'un permis de construire délivré par le maire de la commune le 15 mars 2007 ; mais qu'ils ont reçu notification, le 28 juin 2007, d'un arrêté de retrait de ce permis, le maire visant dans la motivation de sa décision de retrait : - le contrôle de légalité opéré par le préfet du Var le 24 mai 2007, le fait que le lot n° 15 est situé dans une zone dans laquelle l'aléa feu de forêt est qualifié de fort à très fort, qui ne peut pas être défendue contre l'incendie de forêt par les moyens de prévention et de lutte appropriés (application de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme), -le fait qu'une visite sur place a confirmé la dangerosité du site : le caractère boisé, l'aérologie défavorable et la topographie accidentée du site, ainsi que la situation propre du projet de construction qui se trouve en ligne de

crête, et le fait que par conséquent la construction est de nature à porter atteinte à la sécurité publique (application de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme) ; Que M. et Mme I... ont contesté cet arrêté de retrait devant le tribunal administratif de Toulon puis devant la cour administrative d'appel de Marseille, en vain puisque par arrêt en date du 10 novembre 2011, la cour a rejeté leur recours, considérant que le maire de la commune avait pu légalement retirer le permis de construire accordé illégalement dès lors que le projet était, à la date de la décision en litige, compte tenu de sa localisation et des seuls aménagements déjà réalisés et des moyens de défense contre l'incendie susceptibles d'être mis en oeuvre, de nature à porter atteinte à la sécurité des habitants de la construction envisagée ainsi qu'à celle des riverains ; Que c'est dans ces conditions que M. et Mme I... ont fait assigner les deux notaires devant le tribunal de grande instance de Toulon suivant actes d'huissier délivrés les 16 février et 17 mars 2015 ; (

) Sur le fond : (

) que le notaire est tenu d'assurer l'efficacité de l'acte qu'il reçoit et doit aux parties une obligation d'information, de conseil et de mise en garde ; Que c'est en vain que M. et Mme I... reprochent à Me B... O... et à Me P... C... d'avoir manqué à leur obligation d'efficacité en omettant d'assortir l'acte d'acquisition d'une condition suspensive ou d'une clause résolutoire aux termes de laquelle la vente serait résolue de plein droit à défaut pour eux de la possibilité de construire ; qu'en effet, si la qualification de terrain à bâtir donnée au terrain et sa constructibilité constituaient des éléments déterminants du consentement des acquéreurs qui avaient le projet, pour leur retraite, d'y réaliser une opération de construction, il apparaît qu'ils n'avaient, à la date de l'acte, aucun projet précis de construction, ni dans sa teneur, ni dans sa date, de sorte que les notaires ne pouvaient utilement prévoir une condition ou une clause n'ayant aucun contour précis, leur demande de permis de construire n'ayant été déposée que deux ans après l'acquisition ; qu'au demeurant, ainsi qu'il sera vu plus loin, le terrain vendu était, à la date de l'acte, parfaitement constructible pour une SHON de 345 m<sup>2</sup> qui suffisait à répondre aux prévisions, même imprécises, des acquéreurs ; Que c'est également en vain que M. et Mme I... reprochent aux notaires de ne pas avoir rempli leur devoir d'information pour ne pas avoir sollicité et annexé à l'acte de vente un certificat d'urbanisme qui leur aurait permis de connaître la situation urbanistique du terrain et leur aurait assuré, pendant un an, la constructibilité de celui-ci ; qu'en effet, l'acte de vente fait état de manière très précise des documents d'urbanisme consacrant la constructibilité du terrain puisqu'il y est rappelé : - l'arrêté municipal du 20 novembre 2001 autorisant la création du lotissement, et ses modificatifs, tous publiés au bureau des hypothèques de Toulon, le dossier du lotissement comportant notamment les plans et le programme des travaux, le règlement et le cahier des charges du lotissement, - le certificat d'achèvement des travaux prescrits par l'arrêté de lotissement et l'arrêté pris le 30 mai 2002 par le maire autorisant la Sarl Lac de Valcros, vendeur, à procéder à la vente des terrains compris dans le lotissement, tous ces documents ayant été mis à la disposition de l'acquéreur pour consultation et permettant à celui-ci d'avoir une parfaite connaissance de la situation d'urbanisme du terrain et des possibilités de construction, sans qu'il soit besoin de recourir à un certificat d'urbanisme, étant ajouté qu'à la date de la signature de la vente le terrain était donc tout à fait constructible, ce qui n'est pas discuté ; Que M. et Mme I... prétendent ensuite que les notaires auraient dû les mettre en garde sur les risques liés à la réalisation d'une opération de construction sur un terrain situé en bordure d'une zone boisée où le risque incendie était fort à très fort ; mais que si le préfet du Var a, à la suite des incendies violents survenus dans le département en 2003, prescrit la réalisation d'une cartographie des zones à risque, il apparaît que ce n'est que sur la carte d'aléa notifiée le 21 avril 2006 à la commune de La Londe les Maures que le terrain en cause a été situé dans une zone où l'aléa de feu de forêt a été qualifié de fort à très fort ; que tous les autres lots du lotissement ont pu être construits, seul le lot 15 ayant été classé dans cette zone à très fort risque en raison de sa situation et de sa topographie particulières ; que les notaires ne pouvaient soupçonner en février 2005 que le terrain serait classé un an plus tard, en avril 2006, en zone à risque ; qu'ils ne pouvaient non plus, n'étant pas dans l'obligation de se rendre sur les lieux, vérifier que la configuration spécifique de ce lot contribuerait, à la suite d'une visite in situ organisée le 15 mai 2007 par les services de l'Etat avec les services d'incendie et de secours, à juger que l'édification d'une construction serait de nature à risquer de porter atteinte à la sécurité publique ; Qu'il sera donc jugé que les notaires n'ont commis aucune faute et que l'action en responsabilité engagée par M. et Mme I... sera rejetée » ;

ALORS QUE 1°) tenu à une obligation d'information et de conseil, le notaire doit proposer à ses clients les solutions juridiques les plus à mêmes de répondre au résultat escompté ; qu'informé de l'intention de ses clients de construire une maison d'habitation sur le terrain à bâtir acquis, le notaire doit les informer de la possibilité d'insérer une condition résolutoire dans l'acte de vente en cas de non-constructibilité dudit terrain ; qu'il ressortait, en l'espèce, des propres constatations de la Cour d'appel que : « la qualification de terrain à bâtir donnée au terrain et sa constructibilité constituaient des éléments déterminants du consentement des acquéreurs qui avaient le projet, pour leur retraite, d'y réaliser une opération de construction » (arrêt attaqué p. 8, § 4) ; que la Cour d'appel a cependant considéré que les

notaires n'étaient pas tenus d'informer les acquéreurs de la possibilité d'insérer une clause résolutoire dans l'acte de vente au motif inopérant que les époux I... « n'avaient, à la date de l'acte, aucun projet précis de construction, ni dans sa teneur, ni dans sa date » (arrêt attaqué p. 8, § 4) ; qu'en statuant ainsi quand il était acquis aux débats que la constructibilité du terrain était un élément déterminant du consentement des époux I... lesquels avaient expressément indiqué vouloir édifier une SHON de 345 m<sup>2</sup> sur le terrain à bâtir vendu, la Cour d'appel a violé les dispositions de l'article 1382 du code civil dans sa rédaction antérieure à l'ordonnance du 10 février 2016 ;

ALORS QUE 2°) tenus de veiller à l'efficacité des actes qu'ils rédigent, les notaires doivent se renseigner eux-mêmes sur la situation d'urbanisme du terrain à la date de la vente ; que pour rejeter l'action en responsabilité des époux I... lesquels se sont retrouvés propriétaires d'un terrain à bâtir inconstructible, la Cour d'appel a retenu qu'ils avaient été suffisamment informés par Me C... et Me O... de la situation d'urbanisme du terrain acquis, par les seuls documents du lotissement datés de 2001 et 2002 dont faisait état l'acte de vente de 2005, sans que les notaires aient eu, selon la Cour d'appel, besoin de recourir à un certificat d'urbanisme (arrêt attaqué p. 8, dernier §) ; qu'en statuant ainsi quand il incombait à tout le moins aux notaires de demander un certificat d'urbanisme les renseignant sur la situation urbanistique du bien vendu, la Cour d'appel a derechef violé les dispositions de l'article 1382 du code civil dans sa rédaction antérieure à l'ordonnance du 10 février 2016 ;

ALORS QUE 3°) tenus de veiller à l'efficacité des actes qu'ils rédigent, les notaires doivent se renseigner eux-mêmes sur la situation d'urbanisme du terrain vendu à la date de l'acte de vente ; qu'après avoir elle-même retenu que le Préfet du Var avait, à la suite des incendies violents survenus dans le département en 2003, prescrit la réalisation d'une cartographie des zones à risques (arrêt attaqué p. 9, § 1er), la Cour d'appel a cependant débouté les époux I... de leur action en responsabilité aux motifs que « les notaires ne pouvaient soupçonner en février 2005 que le terrain serait classé un an plus tard en avril 2006, en zone à risque » (arrêt attaqué p. 9, § 1er) ; qu'en statuant ainsi cependant que l'élaboration, à la suite des violents feux de forêt subis par le département du Var en 2003, d'un plan de prévention des risques et de cartographies des risques de feux de forêts était, en tout état de cause, antérieure de plus de deux années à la vente du terrain à bâtir de 2005, la Cour d'appel a violé à nouveau l'article 1382 du Code civil dans sa rédaction antérieure à l'ordonnance du 10 février 2016. Moyen produit AU POURVOI INCIDENT par la SCP Boré, Salve de Bruneton et Mégret, avocat aux Conseils, pour MM. O... et C....

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR déclaré recevable comme non prescrite l'action des époux I... en responsabilité contre Messieurs C... et O....

AUX MOTIFS PROPRES QU'« en application de l'article 2224 du code civil, le délai de l'action en responsabilité court du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant de l'exercer ; Que, certes, M. et Mme I... ont été informés par la notification de l'arrêté de retrait de leur permis de construire, de ce que le maire avait jugé le terrain inconstructible pour les motifs énoncés et rappelés plus haut ; mais qu'ayant engagé un recours contestant la légalité de cet arrêté et ayant vocation, s'il y était fait droit, à les rétablir dans le permis délivré le 15 mars 2007, ils soutiennent à juste titre que ce n'est qu'à la date de l'arrêt de la cour administrative d'appel du 10 novembre 2011 qu'ils ont eu la certitude de l'inconstructibilité de leur terrain ; qu'en effet, le retrait opéré par le maire ne résultait pas d'un arrêté préfectoral ou d'une décision de l'administration classant le bien en zone inconstructible, mais de l'application des dispositions de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme et d'une appréciation in concreto de risques d'atteinte à la sécurité publique, au regard d'une visite in situ opérée par les services de l'Etat et de la classification du terrain en zone à risque fort à très fort en matière d'incendie ; que M. et Mme I... ont donc pu juger nécessaire de soumettre cette décision à l'appréciation des juges administratifs et que ce n'est qu'à réception de l'arrêt du 10 novembre 2011 qu'ils ont été convaincus du caractère inéluctable et définitif du retrait de leur permis ; Qu'il convient en conséquence d'infirmier le jugement qui a retenu que le point de départ du délai de prescription était la date du 28 juin 2007 et que l'action engagée plus de cinq ans après cette date était prescrite et qu'il sera retenu au contraire que le point de départ de la prescription doit être fixé au 10 novembre 2011 et qu'à la date des assignations, les 16 février et 17 mars 2015, la prescription n'était pas acquise »

ALORS QUE le délai de prescription commence à courir dès le jour où la victime a eu connaissance de la situation dommageable peu important que toutes les conséquences de cette situation ne soient pas encore apparues ; qu'en jugeant, pour déclarer recevable l'action formée par les époux I... à l'encontre des notaires, que la prescription n'avait

pas commencé à courir avant l'arrêt de la cour administrative d'appel du 10 novembre 2011 ayant écarté leur recours sans rechercher, comme elle y était invitée si les époux I... n'étaient pas informés de l'inconstructibilité de leur terrain qu'ils invoquaient à titre de dommage dès 2007, lorsque l'arrêté leur accordant un permis de construire avait été refusé à l'encontre de l'arrêté de retrait de leur permis de construire, date à laquelle « ils ont été convaincus du caractère inéluctable et définitif du retrait de leur permis » (arrêt, p. 8, § 1), la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 2224 du code civil.

## **Décision attaquée**

Cour d'appel d'aix-en-provence 1a  
15 janvier 2019 (n°17/02581)

## **Textes appliqués**

Article 1382, devenu 1240 du code civil.

## **Les dates clés**

- Cour de cassation Première chambre civile 09-09-2020
- Cour d'appel d'Aix-en-Provence 1A 15-01-2019