12 juillet 1989
Cour de cassation
Pourvoi nº 88-12.387

Première chambre civile

Titres et sommaires

(SUR LES DEUX MOYENS) OFFICIERS PUBLICS OU MINISTERIELS - notaire - responsabilité - obligation d'éclairer les parties - vente - immeuble - immeuble non constructible - annulation de la vente pour erreur

Texte de la **décision**

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

Sur le pourvoi formé par Monsieur Louis X..., notaire à Chabeuil (Drôme),

en cassation d'un arrêt rendu le 7 janvier 1988 par la cour d'appel de Grenoble (1re chambre civile), au profit de :

1°) Monsieur Louis Y...,

2°) Madame Y... née Z... Jeanne, demeurant tous deux à Eguilles (Bouches-du-Rhône),

3°) La Société COOPERATIVE de CONSTRUCTION "LES PRIMEVERES", dite Coopérative d'attribution dont le siège social est HLM "L'Habitat Social" ...,

défendeurs à la cassation ; Le demandeur invoque à l'appui de son pourvoi, les deux moyens de cassation annexés au présent arrêt ; LA COUR, en l'audience publique du 13 juin 1989, où étaient présents :

M. Ponsard, président, M. Grégoire, rapporteur, MM. A..., C..., D..., B..., E..., Bernard de Saint-Affrique, Thierry, Averseng, Mabilat, conseillers, M. Charruault, conseiller référendaire, Mme Flipo, avocat général, Mlle Ydrac, greffier de chambre ; Sur le rapport de M. le conseiller Grégoire, les observations de la SCP Boré et Xavier, avocat de M. X..., de la SCP Urtin-Petit et Rousseau-Van Troeyen, avocat de la société Coopérative de construction "Les Primevères", les conclusions de Mme Flipo, avocat général, et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Grenoble, 7 janvier 1988), que les époux Y... ont procédé à la division d'un terrain sur lequel ils avaient fait édifier un immeuble, puis consenti, sur la partie non bâtie, une promesse de vente à la SCI Les Primevères ; que le 6 mai 1982 celle-ci a obtenu par fraude un permis de construire, en dissimulant à l'administration l'existence de deux certificats d'urbanisme qui indiquaient qu'en raison de la présence du bâtiment des époux Y... le

coefficient d'occupation du sol se trouvait épuisé ; que, la SCI n'ayant pas poursuivi son projet, les époux Y... ont, le 23 décembre 1982, vendu cette parcelle à la société coopérative de construction les Primevères (la SCCC) par le ministère de M. X..., notaire, qui ne fit pas mention dans son acte de deux certificats d'urbanisme, dont l'un au moins pourtant avait été délivré à lui-même le 5 avril 1982 ; que l'administration, après avoir transféré à la SCCC le permis de construire accordé à la SCI, eut connaissance des fausses déclarations commises par celle-ci, et annula le permis le 8 juillet 1982 ; que la SCCC assigna alors les époux Y... en nullité de la vente pour erreur sur une qualité substantielle de la chose vendue et que les deux parties mirent en cause la responsabilité professionnelle de leur notaire ; que la cour d'appel, après avoir prononcé la nullité de la convention du 23 décembre 1982, condamna M. X... à payer diverses sommes à titre de dommages-intérêts tant à la SCCC qu'aux époux Y... ; Sur le premier moyen, pris en ses quatre branches :

Attendu que M. X... fait grief à l'arrêt de l'avoir déclaré responsable du préjudice subi par la SCCC, alors, selon le moyen, en premier lieu, que la cour d'appel n'a pas répondu aux conclusions soutenant que les fausses déclarations commises par la SCI Les Primevères étaient à l'origine du retrait du permis de construire et par conséquent de son préjudice ; alors ensuite que le notaire, étranger au retrait du permis de construire, ne pouvait être déclaré responsable du préjudice en résultant ; alors encore que la cour d'appel ne pouvait reprocher au notaire de n'avoir pas éclairé sur les risques de l'opération une société qui était "un professionnel averti de l'immobilier" ; et alors, enfin, que la cour d'appel, qui s'est bornée à postuler que la vente annulée eût été évitée si le notaire n'avait pas manqué à son devoir de conseil, n'a pas caractérisé l'existence d'un lien de causalité entre cette faute et le préjudice allégué ;

Mais attendu qu'ayant défini le préjudice subi par la SCCC comme celui qui résultait pour elle de l'échec de l'opération de construction envisagée, échec découlant lui-même de l'annulation de la vente pour erreur, l'arrêt a par là-même caractérisé le lien de causalité unissant ce préjudice à la faute du notaire, qui a laissé les parties ignorer que le terrain n'était pas constructible en ne leur fournissant pas un renseignement auquel l'expérience des dirigeants de la SCCC ne pouvait suppléer ; que les conditions de la responsabilité professionnelle de M. X... étant ainsi réunies la cour d'appel n'avait pas à faire état de la faute qu'avait pu également commettre une société tierce ; D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ; Sur le second moyen, pris en ses deux branches :

Attendu que M. X... reproche également à l'arrêt d'avoir retenu sa responsabilité à l'égard des époux Y..., sans répondre au moyen selon lequel la SCI Les Primevères était seule responsable du retrait du permis de construire ni caractériser le bien de causalité unissant la faute du notaire et le préjudice allégué ; Mais attendu que l'arrêt caractérise ce lien de causalité en relevant que la faute du notaire a provoqué l'erreur en raison de laquelle la vente a été déclarée nulle, ce qui exclut que la responsabilité de M. X... puisse être éventuellement écartée par celle de la SCI Les Primevères, sur laquelle, dès lors, la cour d'appel n'était pas tenue de s'expliquer ; D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ; PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Décision **attaquée**

Cour d'appel de grenoble 1988-01-07
7 janvier 1988

Textes **appliqués**

Code civil 1147