

**Cour de cassation  
1re chambre civile**

**21 février 1995**  
n° 93-14.233

**Sommaire :**

Le fait que la réalisation d'une promesse de vente soit soumise à la condition suspensive de l'obtention d'un permis de construire ne saurait décharger le notaire de son obligation d'assurer l'efficacité de cet acte eu égard au but poursuivi par les parties, et de son obligation de renseigner celles-ci sur les risques de l'opération projetée. En exécution de son devoir de conseil il appartenait au notaire de se renseigner sur la possibilité de construire sur un tel terrain au regard du plan d'occupation des sols en vigueur et de mettre en garde les acheteurs contre les conséquences d'un refus de l'autorisation de construire.

\*  
\*\*

**Texte intégral :**

Cour de cassation 1re chambre civile 21 février 1995 N° 93-14.233

Rejet.

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

**AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**

Attendu, selon les énonciations des juges du fond, que par acte authentique reçu le 29 novembre 1988 par M. A..., notaire, les consorts B... ont promis de vendre à la société Ile-de-France immobilier (IFIM), une propriété bâtie d'une contenance de 765 mètres carrés d'après le titre mais d'une contenance effective de 707 mètres carrés ; que par acte sous seing privé des 20 décembre 1988 et 2 janvier 1989, la société IFIM a cédé aux époux Z... le bénéfice de cette promesse en ce qu'elle portait sur la jouissance exclusive et particulière d'un lot de 272 mètres carrés avec droit de passage commun de 102 mètres carrés ; qu'il a été précisé dans cet acte, rédigé par M. Y..., notaire, que tous les termes et conditions exposés dans la promesse du 29 novembre 1988 demeuraient entre la société IFIM et les époux Z... ; que ces derniers ont versé à ladite société la somme de 65 000 francs, correspondant à la moitié de l'indemnité d'immobilisation mise à sa charge ; que, dans le même trait de temps ils ont mis en vente leur appartement et passé le 28 décembre 1988 un marché de construction d'une maison individuelle, à édifier sur le terrain qu'ils allaient acquérir, auprès de la société Demeures franciliennes ; que, le permis de construire ayant été refusé au motif que le plan d'occupation des sols n'autorisait l'implantation de deux constructions à usage d'habitation que sur des terrains d'une superficie supérieure à 750 mètres carrés, ils ont fait part de l'annulation de la vente au notaire Y... qui devait recevoir l'acte de vente et ont demandé tant à la société IFIM qu'à la société Demeures franciliennes la restitution des sommes versées ; que, n'ayant pu l'obtenir, ils ont assigné lesdites sociétés ainsi que la SCP X...-Y... aux fins de condamnation, in solidum, à réparer leur préjudice ;

Sur les premier et deuxième moyens réunis, le premier pris en ses deux branches :

Attendu que la société notariale reproche à la cour d'appel (Versailles, 4 décembre 1992), de l'avoir condamnée in solidum avec les autres parties, à payer diverses sommes aux époux Z..., alors, selon le premier moyen, d'une part, que le notaire n'est pas tenu d'un devoir de conseil lorsque les parties l'en ont déchargé, s'en remettant à l'Administration pour obtenir un permis de construire ; qu'ainsi le notaire n'est pas tenu de vérifier la constructibilité du terrain, objet de la vente, dès lors que, comme en l'espèce, l'engagement est soumis à la condition suspensive de l'obtention d'un permis de construire ; qu'en reprochant au notaire de n'avoir pas vérifié cette constructibilité, la cour d'appel a violé l'article 1382 du Code civil ; alors, d'autre part, que le notaire n'est tenu d'un devoir de conseil relatif à l'objet de la vente que lorsqu'un contrat de vente lie les parties ; que l'insertion d'une condition suspensive dans l'acte dressé par le notaire a pour effet de suspendre l'efficacité de l'acte jusqu'à la survenance de la condition, si bien que le devoir de conseil de celui-ci est repoussé jusqu'au moment de la réalisation de cette condition ; que, les parties ayant soumis la vente du terrain à l'obtention du permis d'y construire, le notaire n'était tenu de procéder à aucune vérification tant que ce permis n'avait pas été obtenu ; qu'en considérant que cet officier ministériel avait commis une faute en s'abstenant de s'informer sur la constructibilité du terrain, la cour d'appel a, de nouveau, violé le texte précité ; et alors, selon le deuxième moyen, que le rapport de causalité entre la faute reprochée au notaire et le préjudice allégué par le client est nécessairement rompu lorsque le client est conscient des risques inhérents à l'acte et les a acceptés ; qu'en l'espèce, l'acte de promesse de vente était affecté d'une condition suspensive consistant en l'obtention du permis de construire, que les époux Z... ont néanmoins versé l'indemnité d'immobilisation et vendu leur appartement lors même qu'ils avaient accepté les risques d'une vente affectée d'une condition suspensive ; que la cour d'appel, qui a considéré qu'un lien causal existait entre l'absence de vérification reprochée au notaire et les préjudices allégués par les époux Z..., a, derechef, violé l'article précité ;

Mais attendu que le fait que la réalisation d'une promesse de vente soit soumise à la condition suspensive de l'obtention d'un permis de construire ne saurait décharger le notaire de son obligation d'assurer l'efficacité de cet acte eu égard au but poursuivi par les parties, et de son obligation de renseigner celles-ci sur les risques de l'opération projetée ; que la cour d'appel a retenu que le notaire Y..., qui avait préparé l'acte sous seing privé et qui devait être le rédacteur de l'acte en cas de réalisation de la vente, était informé de toutes les conditions de cette vente et que son attention aurait dû être attirée par la division du terrain et les difficultés pouvant en résulter ; qu'elle a pu considérer qu'en exécution de son devoir de conseil, il appartenait à ce notaire de se renseigner sur la possibilité de construire sur un tel terrain au regard du plan d'occupation des sols en vigueur et de mettre en garde les époux Z... non seulement contre les conséquences d'un refus de l'autorisation de construire mais aussi contre les risques que comportait la remise directe à la société IFIM de la somme prévue au titre de l'indemnité d'immobilisation en cas de non réalisation de la vente ; qu'elle a ainsi caractérisé tant la faute du notaire que le lien de causalité entre celle-ci et le préjudice subi ;

D'où il suit que les moyens ne sont pas fondés ;

Et sur le troisième moyen, pris en ses deux branches :

Attendu que la SCP X...-Y... fait aussi grief à l'arrêt de l'avoir condamnée in solidum avec les autres parties à payer la somme de 14 000 francs à titre de dommages-intérêts, alors, selon le moyen, d'une part, que toute condamnation au paiement de dommages-intérêts doit être motivée ; que la cour d'appel a condamné le notaire à verser aux époux Z... la somme de 14 000 francs à titre de dommages-intérêts sans énoncer le moindre motif ; qu'en statuant ainsi, elle a entaché sa décision d'un défaut de motifs en violation de l'article 455 du nouveau Code de procédure civile ; et alors, d'autre part, qu'il était constant que cette somme a été versée par les époux Z... à titre de provision sur le marché de construction conclu avec les Demeures franciliennes le 20 novembre 1988, c'est-à-dire antérieurement à l'instrumentation de l'acte de promesse de vente par le notaire ; qu'en condamnant celui-ci au remboursement de ladite somme, alors que le préjudice était constitué avant l'intervention du notaire, la cour d'appel a violé l'article 1382 du Code civil ;

Mais attendu que l'appel des époux Z... tendait à la condamnation de la société notariale, in solidum avec les autres parties au jugement, au paiement des condamnations prononcées par les premiers juges ; qu'en déclarant l'appel bien fondé en raison de la responsabilité encourue par cet office, la cour d'appel n'avait pas à s'expliquer autrement sur les condamnations prononcées ; que, par ailleurs, le grief pris de ce que le préjudice relatif au versement de la somme de 14 000 francs aurait été constitué avant l'intervention du notaire, est nouveau, et, mélangé de fait et de droit, est irrecevable ; que le moyen ne peut dès lors être accueilli en aucun de ses griefs ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi.

**Composition de la juridiction** : Président : M. de Bouillane de Lacoste .,Rapporteur : Mme Delaroche.,Avocat général : M. Gaunet.,Avocat : la SCP Boré et Xavier.  
**Décision attaquée** : Cour d'appel de Versailles 1992-12-04 (Rejet.)

Copyright 2015 - Dalloz - Tous droits réservés.