

RDI 2007 p.396**De l'importance des informations entourant la vente d'un bien situé en zone inondable**

(Cour de cassation, 3^e civ., 23 mai 2007 - Pourvoi n° 06-11.889, Publié au Bulletin, 1^{re} espèce ; Cour de cassation, 3^e civ., 10 juillet 2007 - Pourvoi n° 06-16.811, 2^e espèce)

François-Guy Trébulle, Agrégé des Facultés de droit. Professeur à l'Université René Descartes - Paris V

1^{re} espèce

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 11 octobre 2005), que, selon acte sous seing privé en date du 9 novembre 1998, la SNC Passariello (la SNC) a vendu aux époux Z... une parcelle de terrain à bâtir, située en bordure d'un cours d'eau, sous la condition suspensive de l'obtention d'un permis de construire ; que celui-ci ayant été délivré le 16 décembre 1998, les parties ont réitéré la vente par acte authentique reçu le 29 décembre suivant par M. Y..., en concours avec M. X..., notaires ; qu'à la suite d'une crue du cours d'eau survenue les 18 et 19 janvier 1999, le maire a, le 4 février 1999, rapporté l'arrêté municipal du 16 décembre 1998 et refusé le permis de construire ; que les époux Z... ont assigné la SNC en annulation de la vente pour erreur sur la substance et MM. Y... et X... en responsabilité ;

Sur le moyen unique du pourvoi principal :

Vu l'article 1110 du code civil ;

Attendu que pour accueillir la demande en annulation de la vente, l'arrêt, qui relève que le retrait fait disparaître rétroactivement la décision qui en fait l'objet laquelle, de ce fait, est réputée n'avoir jamais existé, retient qu'il est établi que le caractère constructible du terrain en cause était un motif déterminant du consentement donné par les époux Z..., dans la mesure où ceux-ci avaient fait insérer dans l'acte sous seing privé en date du 9 novembre 1998 une condition suspensive relative à l'obtention d'un permis de construire, et que l'arrêté municipal du 4 février 1999 rapportant le permis de construire précédemment accordé et refusant tout permis consacre le caractère inconstructible du terrain en cause ;

Qu'en statuant ainsi, alors que la rétroactivité est sans incidence sur l'erreur, qui s'apprécie au moment de la conclusion du contrat, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

Et sur le moyen unique du pourvoi incident :

Vu l'article 1382 du code civil ;

Attendu que pour débouter les époux Z..., l'arrêt retient qu'ils n'ignoraient pas que le terrain dont ils faisaient l'acquisition était situé dans une zone inondable, que M. X... et M. Y..., notaires, ont pris la précaution de leur faire signer la fiche intitulée « renseignements d'urbanisme », qui a été annexée à l'acte authentique en date du 29 décembre 1998 et dans laquelle il a été expressément indiqué « inondable de 0 à 1 mètre - limite crue centennale », que dans cet acte, après le rappel du contenu de la note, il est précisé « de laquelle note d'urbanisme, l'acquéreur reconnaît avoir pris connaissance et s'engage à faire son affaire personnelle des indications et prescriptions qu'elle contient » et qu'il apparaît, dès lors, qu'il ne peut être reproché aux notaires intervenants à l'acte d'avoir manqué à leur devoir de conseil en l'état des informations dont ils avaient alors connaissance, étant précisé que les époux Z... qui achetaient ce terrain dans le cadre de la loi Périssol ne contestent pas qu'ils devaient signer cet acte avant le 31 décembre 1998 pour pouvoir mener à bien cette opération sur le plan fiscal ;

Qu'en statuant ainsi, sans rechercher, comme il le lui était demandé, si les notaires n'avaient pas manqué à leur devoir de conseil en omettant d'éclairer leurs clients sur les risques qu'ils encouraient en s'engageant avant que le permis de construire n'ait acquis un caractère définitif, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision de ce chef ;

Par ces motifs : casse et annule,

2^e espèce

Attendu qu'ayant retenu, d'une part, par motifs propres et adoptés, qu'il résultait des attestations concordantes de Eric B..., gérant de la société B... et fils, agence chargée de la vente du bien, et de M^{me} Y..., ancienne négociatrice de cette agence, non arguées de faux, que les vendeurs avaient indiqué aux époux X... l'existence de deux puisards et de l'installation d'une pompe de relevage destinées à préserver le sous-sol du pavillon des risques d'inondation, recommandant aux acquéreurs de faire attention en débranchant la prise de la machine à laver, la prise de la pompe étant branchée à côté, que cette mise en garde faite par les vendeurs était confirmée par M. Z... venu fixer des prises et que les époux X... admettaient que ces équipements avaient été portés à leur connaissance par les vendeurs eux-mêmes, la veille de la signature de l'acte notarié, et, d'autre part, que la clause de non-garantie apparaissait suffisamment claire, même si elle était « entrecoupée » d'une mention relative à la garantie légale des constructeurs, qui n'était pas en cause dans la présente action fondée sur l'existence de vices cachés, la cour d'appel a pu en déduire, répondant aux conclusions et sans inverser la charge de la preuve, que les époux A... démontraient qu'ils avaient informé leurs acquéreurs des particularités de l'installation du réseau d'évacuation des eaux pluviales, en sorte que ceux-ci ne pouvaient soutenir que les risques d'inondations par fortes intempéries leur avaient été dissimulés et que les prétentions relatives à des malfaçons non apparentes affectant le système d'évacuation des eaux pluviales n'étaient pas recevables ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

Sur le deuxième moyen, ci-après annexé :

Attendu qu'ayant relevé, par motifs propres et adoptés, que l'apparition des fissures et traces d'humidité en sous-face du plafond de la cuisine était relatée pour la première fois dans la note de synthèse n° 3 établie à la suite de la réunion d'expertise qui s'était déroulée le 20 juin 2002, soit près d'une année après la régularisation de la vente et que les époux

X... déclaraient avoir découvert ces fissures après la vente sans démontrer que leurs vendeurs en avaient nécessairement connaissance antérieurement à la vente, la cour d'appel a pu en déduire que la clause de non-garantie devait recevoir application ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

Sur le troisième moyen, ci-après annexé :

Attendu qu'ayant retenu que les « flaches » plus ou moins importants devant la porte-fenêtre avaient été constatés au cours de l'expertise et que les époux X... n'avaient pas initialement relevé ces désordres, la cour d'appel a pu en déduire, répondant aux conclusions, que ces derniers n'étaient pas fondés à imputer à leurs vendeurs la dissimulation d'un vice tenant au caractère évolutif du sol ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

Sur le quatrième moyen, ci-après annexé :

Attendu qu'ayant retenu que les époux X... n'étaient pas fondés à prétendre à une fausse déclaration relativement au permis de construire modificatif qui était annexé à l'acte notarié au seul motif qu'il n'avait été enregistré qu'après cet acte, alors qu'au surplus ils ne contestaient ni son obtention ni celle du certificat de conformité, la cour d'appel en a exactement déduit, sans modifier l'objet du litige, que la demande en annulation fondée sur le dol devait être rejetée ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ; Par ces motifs : rejette le pourvoi ;

Observations

Ces deux arrêts de la troisième Chambre civile se complètent heureusement, même s'ils n'ont pas la même importance, l'un étant destiné à la publication et l'autre non. Dans les deux cas, était en cause la vente d'un pavillon situé en zone inondable. Dans les deux cas, l'acquéreur intenta une action en nullité après celle-ci. Si les deux arrêts soulignent l'importance essentielle de l'information quant à la nature du bien vendu, ils permettent, au surplus, de rappeler la distinction entre erreur et vice caché, de souligner l'efficacité des clauses d'exonération de la garantie des vices cachés et d'insister sur le périmètre de l'obligation de conseil du notaire.

La première observation aura trait au fondement de l'action intentée par l'acquéreur du bien. Dans la première espèce, le demandeur invoquait l'article 1110 du code civil, dans la seconde, la garantie des vices cachés. La difficulté, dans la première espèce, tenait à la constructibilité du terrain. Les acquéreurs avaient manifesté, lors de la négociation, l'importance qu'ils attachaient à ce caractère en stipulant une condition suspensive liée à l'obtention du permis. Presque aussitôt celui-ci obtenu, la vente fut réitérée. La difficulté provenait du fait que moins de deux mois après la délivrance du permis, celui-ci fut rapporté par le maire au vu d'une crue importante. La cour d'appel crut pouvoir retenir l'erreur en soulignant que « le caractère constructible du terrain en cause était un motif déterminant du consentement donné » par les acquéreurs. S'attachant à la rétroactivité du retrait, la cour d'appel considéra que le permis devait être réputé n'avoir jamais existé et, par voie de conséquence, qu'il fallait envisager la situation comme s'il n'avait pas été accordé. Ce raisonnement, qui allait jusqu'au bout de la rétroactivité, n'a pas été suivi par la Cour de cassation qui souligne, en cassant l'arrêt, que la rétroactivité est sans incidence sur l'erreur, qui s'apprécie au moment de la conclusion du contrat.

La Cour admet que le débat soit placé sur le terrain de l'erreur. Ceci n'allait pas de soi dans la mesure où la jurisprudence a, à plusieurs reprises, considéré que l'inconstructibilité relevait non de l'erreur mais de la garantie des vices cachés (v. Civ. 3^e, 1^{er} oct. 1997, Bull. civ. III, n°181 p. 120 ; Defrénois 1998. 944, note Y. Dagorne-Labbé ; v. excluant la non-conformité au profit des vices cachés : Civ. 3^e, 15 mars 2000, Bull. civ. III, n° 61, p. 42 ; v. toutefois, Civ. 3^e, 13 juill. 1999, Bull. civ. III, n°178, p. 122 ; D. 2000. Somm. 288, note O. Tournafond ). Un arrêt a même précisé que *l'unique fondement possible* de l'action exercée par des acheteurs invoquant exclusivement « la présence d'anciennes carrières de gypse qui entraîneraient des mouvements du sol et des désordres immobiliers, (...), est la garantie des vices cachés » et qu'il « n'y avait pas lieu de rechercher si le consentement des [acheteurs] avait été donné par erreur » (Civ. 3^e, 17 nov. 2004, Bull. civ. III, n° 206, p. 185). Ici, a certainement été déterminant le fait que les parties avaient bien intégré le fait que pour l'acquéreur la constructibilité était un caractère déterminant du terrain en cause (à vrai dire on peine à envisager - hors du cadre rural - des hypothèses dans lesquelles ce n'est pas le cas, mais la précision était expresse et se trouvait traduite par la stipulation de la condition relative à cette qualité). Au surplus, la constructibilité n'était pas liée aux caractères intrinsèques du bien le rendant propre ou non à sa destination, mais à l'obtention d'une autorisation, par hypothèse, subordonnée aux caractères du projet envisagé.

Dans la mesure où le retrait du permis par le maire, motivé par la survenue de la crue a pratiquement conduit les acquéreurs à se retrouver avec un terrain inconstructible, on comprend leur action. Toutefois, le succès de leurs prétentions dépendait précisément de la date d'appréciation de la constructibilité. C'est sur ce point que le désaccord entre les conséquences à tirer du retrait et de sa rétroactivité est manifeste entre la troisième Chambre civile et les juges du fond.

Un arrêt du 8 octobre 2003 (sur lequel v. F. Collart-Dutilleul, Date d'appréciation de la constructibilité d'un terrain vendu, RDC 2004. 335) a déjà eu à connaître de cette question dans une situation un peu différente. Le raisonnement retenu a reposé, comme dans l'arrêt du 23 mai 2007, sur le fait que « la constructibilité du terrain devait s'apprécier à la date de la conclusion de la vente », et la Cour a refusé de considérer comme établie l'inconstructibilité du terrain résultant de la révision du POS d'une commune en application de la loi littoral, se traduisant par d'importantes restrictions à sa constructibilité après la vente. Il est évident que l'une des difficultés avait trait à la relativité de la notion de constructibilité, parfaitement mise en évidence par F. Collart-Dutilleul (préc. : « [...] elle n'est objective que dans sa forme négative : si un terrain est inconstructible, c'est une réalité sans nuances. Mais elle est relative et n'est pas objective dans sa forme positive. Un terrain n'est généralement que plus ou moins constructible. La constructibilité est toujours potentielle : elle s'apprécie subjectivement et relativement au projet d'aménagement ou de construction de l'acquéreur »). Dans l'arrêt du 23 mai 2007, la question prêtait moins à discussion puisque le consentement des acquéreurs était lié à un projet que l'on peut supposer précisément appréhendé.

En refusant de suivre la Cour d'appel dans son analyse des conséquences du retrait du permis, la troisième Chambre civile adopte un raisonnement qui peut sembler s'éloigner de celui qu'elle avait retenu dans son arrêt du 13 juillet 1999 (Bull. civ. III, n° 178, p. 122). Elle avait, alors, considéré que dès lors que l'inconstructibilité d'un

terrain - liée à un arrêt du Conseil d'Etat annulant les dispositions du plan d'occupation des sols relatives à la zone concernée - était fondée sur les dispositions d'une loi antérieure à la vente, il y avait lieu de considérer que ledit terrain était inconstructible lors de la vente (pour une présentation de ce raisonnement v. égal. Y. Dagorne-Labbé, obs. préc.).

Au regard de ce raisonnement, on peut regretter qu'une zone d'ombre soit maintenue sur la motivation du retrait intervenu. En effet, le retrait (sur lequel v. F. Chaltiel, *Le permis de construire : autorisation et retrait*, LPA, 31 déc. 2003, n° 261, p. 4 ; J.-B. Auby et H. Périnet-Marquet, *Droit de l'urbanisme et de la construction*, 7^e éd. Montchrestien, n°900, p.455), ne peut intervenir que si le permis est illégal. Par voie de conséquence, on pouvait s'interroger sur l'illégalité invoquée par le maire. Il semble que le retrait ait été motivé par le fait que la crue, intervenue après la vente, « a révélé que les hauteurs d'eau pouvaient être supérieures à celles qui figurent sur les études dont dispose l'administration ». Le maire peut retirer le permis sur le fondement des articles R 111-2 et R. 111-3 du code de l'urbanisme, dans le délai de recours contentieux, lorsque le projet est susceptible d'être exposé à des nuisances graves en raison de sa localisation ou de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique (pour des retraits motivés par des risques de crues v. CAA Bordeaux, 19 oct. 1995, n°94BX01062 ; CAA Nantes, 27 juin 2003, n° 02NT00117 ; CAA Douai, 27 déc. 2004, n° 03DA00137). En l'espèce, la crue a révélé au maire qu'il avait commis une erreur, excusable mais manifeste, dans l'appréciation des risques auxquels était exposée la construction envisagée. Dès lors, il a pu considérer que le permis qui avait été délivré devait être retiré en raison d'un fait survenu postérieurement à la vente et non par l'effet direct d'un texte antérieur à celle-ci, comme c'était le cas dans les faits ayant donné lieu à l'arrêt du 13 juillet 1999.

Il semble que, dans ce cas d'espèce, la Cour s'est focalisée sur le risque de retrait : la constructibilité était-elle ou non définitivement établie au jour de la vente ? Ce qui revenait à déterminer qui du vendeur ou de l'acquéreur devait supporter le risque que le permis octroyé soit retiré dans les quatre mois de sa délivrance. Si l'acquéreur avait été patient, ou s'il avait prévu une condition résolutoire, la question ne se serait pas posée et c'est le vendeur qui aurait subi les conséquences du retrait. Pour avoir été pressé - par des considérations fiscales - et avoir négligé le fait que l'autorisation était encore fragile, il s'est vu privé de recours. Quand bien même l'inconstructibilité aurait pu être regardée comme liée à une circonstance antérieure, le simple fait que l'acquéreur n'ait pas attendu d'être définitivement fixé sur ce point suffisait à justifier qu'il soit privé de la possibilité d'invoquer son erreur.

La privation est toutefois relative et l'on peut observer que l'acquéreur n'est pas totalement dépourvu dès lors que les notaires intervenus à l'acte sont susceptibles de voir leur responsabilité engagée.

En l'espèce, on ne pouvait certes pas reprocher aux notaires d'avoir été négligents. Conscients des difficultés liées au caractère inondable de la parcelle en cause, ils avaient pris la peine d'insérer dans l'acte une reconnaissance de conseils donnés. Celle-ci, fort bien rédigée, précisait que l'acquéreur reconnaissait avoir pris connaissance de la fiche d'urbanisme mentionnant le caractère inondable du bien et s'engageait à « faire son affaire personnelle des indications et prescriptions qu'elle contient ». Au vu de cette clause, la cour d'appel a considéré que les notaires avaient satisfait à leur devoir de conseil.

C'était compter sans le fait que, précisément, l'obtention du permis de construire était certes acquise, mais encore exposée au risque d'être remise en cause. La Cour de cassation opère sa cassation, au visa de l'article 1382 du code civil en soulignant qu'il leur appartenait « d'éclairer leurs clients sur les risques qu'ils encouraient en s'engageant avant que le permis de construire n'ait acquis un caractère définitif ». Il n'appartenait pas aux notaires d'évincer le risque mais de l'identifier, de le porter à la connaissance de leurs clients et d'établir avoir rempli cette obligation.

Cette idée, selon laquelle le notaire est comptable de l'information sur les risques auxquels est exposé le projet visé par l'acte qu'il établit, est également présente dans un arrêt de la troisième Chambre civile du 11 juillet 2007 (n°06-14.270) qui a admis « qu'il appartenait aux notaires, le droit sur la question n'étant pas défini avec précision, d'attirer l'attention de l'acquéreur sur l'existence de dispositions du cahier des charges paraissant contredire le projet de construction et de l'inviter à prendre contact avec l'association syndicale du lotissement ou avec les colotis au lieu d'affirmer péremptoirement que les dispositions litigieuses étaient obsolètes ». Cet arrêt retient que « la Cour d'appel, qui en a déduit, à bon droit que les notaires rédacteurs avaient manqué de prudence dans leur devoir de conseil, commettant ainsi une faute engageant leur responsabilité civile professionnelle, a légalement justifié sa décision ».

La deuxième espèce rapportée appelle peu d'observations. On soulignera toutefois quelques éléments. En premier lieu, le fait que l'inondabilité d'un pavillon y est envisagée sous l'angle de la garantie des vices cachés (v. déjà Civ. 3^e, 7 juill. 2004, Bull. civ. III, n° 150, p. 134). Ici le risque - uniquement physique - auquel était exposé le bien avait été porté à la connaissance des acquéreurs ; et l'installation destinée à y remédier avait été explicitement présentée. On relèvera que la Cour d'appel avait souligné que les vendeurs avaient bien informé les acquéreurs des « particularités de l'installation du réseau d'évacuation des eaux pluviales ». La qualité de l'information dispensée permettait de considérer le risque d'inondation comme apparent.

Mots clés :

VENTE * Nullité * Erreur sur la substance * Terrain à construire * Permis de construire * Annulation rétroactive * Vice caché * Terrain inondable
NOTAIRE * Responsabilité * Devoir de conseil * Acte de vente * Condition suspensive * Permis de construire