

# Jurisprudence

Cour de cassation  
1re chambre civile

5 décembre 2000  
n° 98-12.689

*Publication* : Bulletin 2000 I N° 315 p. 204

## Sommaire :

Ayant constaté qu'un notaire avait réuni les informations d'urbanisme adéquates et que le projet immobilier n'était pas à l'évidence contraire aux caractéristiques de son lieu d'implantation, c'est à bon droit qu'une cour d'appel énonce que les obligations du notaire ne lui imposent pas de se substituer à l'autorité administrative pour évaluer, suivant des appréciations subjectives, les chances de délivrance d'un permis de construire.

## Texte intégral :

Cour de cassation 1re chambre civile Rejet. 5 décembre 2000 N° 98-12.689 Bulletin 2000 I N° 315 p. 204

## République française

### AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Met hors de cause, sur sa demande, la société Soclova ;

Sur le moyen unique, pris en ses quatre branches :

Attendu que M. Patrick Y... a reçu un terrain dans la succession de ses parents, succession liquidée par la SCP X... Treyssac et Pithon, notaires associés (la SCP) ; que cette SCP a établi, le 9 mars 1992, une promesse synallagmatique de vente sous la condition suspensive d'obtention par l'acquéreur d'un permis de construire, promesse par laquelle M. Y... s'engageait à vendre ce terrain à la société Soclova pour un prix de 1 706 161 francs ; qu'une somme de 500 000 francs était immédiatement acquittée, à l'aide de laquelle étaient payés les droits de succession et les honoraires du notaire, le solde de 207 400 francs étant remis à M. Y... ; que, le 5 juin 1992, le maire a refusé le permis de construire en raison de ce que le projet de construction portait atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et ne respectait pas l'échelle architecturale du domaine bâti environnant ; que la société Soclova ayant assigné M. Y... en restitution de la somme de 500 000 francs avec intérêts légaux, celui-ci a lui-même assigné M. X... et la SCP, notamment en garantie des condamnations qui pourraient être prononcées contre lui ; que l'arrêt attaqué (Angers, 9 décembre 1997) l'a débouté de cette demande ;

Attendu, d'abord, que l'arrêt énonce que le notaire avait porté à l'acte des renseignements d'urbanisme exacts ce point étant attesté par l'acte même de refus de permis, lequel réaffirmait la constructibilité de l'immeuble et qu'il avait mentionné les caractéristiques du projet qui le rendaient très compatible avec le POS, avec même une marge de sécurité satisfaisante ; qu'ayant relevé que le refus du permis de construire était fondé sur des critères non chiffrables ni mesurables, relatifs au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants et au respect de l'échelle des constructions avoisinantes, l'arrêt énonce encore que le notaire n'était pas à même de vérifier le respect du premier et qu'aucun grief ne pouvait lui être adressé quant au second, dès lors que le projet présenté, pour ce qu'il en savait et devait en savoir, prévoyait la construction d'un bâtiment de quatre étages en zone pavillonnaire, &quot; ce qui ne constituait pas a priori nécessairement une rupture dans les volumes construits aux alentours &quot; ; qu'ayant ainsi constaté que le notaire avait réuni les informations d'urbanisme adéquates et que le projet immobilier n'était pas à l'évidence contraire aux caractéristiques de son lieu d'implantation, c'est à bon droit que la cour d'appel a énoncé que les obligations du notaire ne lui imposaient pas de se substituer à l'autorité administrative pour évaluer, suivant des appréciations subjectives, les chances de délivrance d'un permis de construire, de sorte qu'aucun manquement à son obligation d'efficacité ne pouvait lui être reproché ; qu'ensuite, l'arrêt relève que l'acte mentionnait de façon précise et claire la restitution nécessaire des sommes reçues en cas de refus du permis de construire, et que des mentions en marge, dûment approuvées et signées, qui apportaient à l'acte initial diverses modifications quant à la stipulation prévoyant le paiement partiel et sa restitution faute d'obtention du permis, interdisaient de penser que l'attention du vendeur n'eût pas été attirée, durant la rédaction du &quot; compromis &quot;, sur les conditions particulières de versement du prix

et, par voie de conséquence, sur la condition suspensive ; que, sur le fondement de ces constatations et appréciations, qui ne se limitaient pas, contrairement aux allégations du moyen, au seul fait de la stipulation d'une condition suspensive liée à l'obtention du permis de construire, la cour d'appel a pu estimer que ces différentes mentions étaient suffisantes pour conférer à M. Mandin pleine connaissance de ses droits et obligations quant à la somme payée et que le notaire n'avait donc pas manqué à ses obligations professionnelles de prudence et de conseil ; que le moyen n'est donc fondé en aucune de ses branches ;

Et attendu que le pourvoi est abusif ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi.

**Composition de la juridiction** : Président : M. Lemontey ., Rapporteur : M. Aubert., Avocat général : M. Sainte-Rose., Avocats : la SCP Lyon-Caen, Fabiani et Thiriez, la SCP Boré, Xavier et Boré, la SCP Masse-Dessen, Georges et Thouvenin.

**Décision attaquée** : Cour d'appel d'Angers 1997-12-09 (Rejet.)

Copyright 2014 - Dalloz - Tous droits réservés.