

Jurisprudence

Cour de cassation
3ème chambre civile

28 janvier 2009
n° 07-20.729 07-20.736

Sommaire :

Texte intégral :

Cour de cassation 3ème chambre civile Cassation partielle 28 janvier 2009 N° 07-20.729 07-20.736

République française

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

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

Joint les pourvois n° J 07-20. 736 et B 07-20. 729 ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Angers, 11 septembre 2007), que, par acte authentique du 26 septembre 2005 dressé par M. X..., négociateur et notaire de la vente, M. Y... et Mme Z... (les consorts Y...- Z...) ont acquis des époux B... un lot dans un lotissement autorisé par arrêté du 7 août 2003 pour lequel ils ont obtenu un permis de construire le 12 octobre 2005 ; que par requête du 12 décembre 2005, la société Chevalier-Maurice, qui exploitait à proximité depuis 1986 une installation d'abattage de volailles et qui avait acquis par acte établi le 13 juillet 2004 par le même notaire un terrain pour l'extension de son exploitation, a saisi le tribunal administratif d'une demande d'annulation du permis de construire accordé aux consorts Y...- Z..., fondée sur les prescriptions d'un arrêté ministériel du 30 avril 2004, antérieur à leur acquisition, imposant le respect d'une distance de 100 mètres entre les habitations et une installation de cette nature ; que les consorts Y...- Z... ont assigné les époux B... en annulation de la vente pour vice du consentement et le notaire en paiement de dommages-intérêts pour manquement à son devoir de conseil ;

Sur le premier moyen du pourvoi n° J 07-20. 736 :

Attendu que les époux B... font grief à l'arrêt d'accueillir la demande des consorts Y...- Z..., alors, selon le moyen :

1° / qu'en se fondant d'elle-même, pour annuler la vente du 26 septembre 2005, sur le moyen tiré de ce que l'erreur commise par les acquéreurs portait non pas sur l'inconstructibilité du terrain acquis ainsi qu'ils le soutenaient, mais sur le " risque " d'inconstructibilité de celui-ci, la cour d'appel qui a ainsi relevé un moyen d'office sans avoir préalablement invité les parties à s'en expliquer, a violé l'article 16 du code de procédure civile ;

2° / qu'il résulte de l'article L. 315-8 du code de l'urbanisme que dans les cinq ans qui suivent la délivrance d'une autorisation de lotir le permis de construire ne peut être refusé sur le fondement des dispositions d'urbanisme intervenues postérieurement à cette autorisation ; que dès lors, ayant constaté que le lotissement dans lequel se trouvait le terrain litigieux avait été autorisé par un arrêté du 7 août 2003, la cour d'appel en se fondant néanmoins, pour retenir l'existence d'un risque d'inconstructibilité de ce terrain, sur un arrêté ministériel intervenu le 30 avril 2004, donc moins de cinq ans après l'autorisation de lotir, et prescrivant une distance de 100 mètres entre les installations d'abattage d'animaux et les habitations occupées par des tiers, n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, et a ainsi violé l'article L. 315-8 du code de l'urbanisme dans sa rédaction applicable au litige (devenu article L. 442-14 du même code) ;

3° / l'erreur n'est pas une cause de nullité de la convention lorsqu'elle est inexcusable ; que dès lors, en se bornant à retenir, pour dire que M. C... et Mme Z... avaient commis une erreur sur les qualités substantielles du terrain acquis, qu'ils n'étaient pas avertis de ce que des constructions, destinées à l'activité d'abattage et de découpe de volailles de la société Chevalier Maurice, étaient prévues sur un terrain proche du leur, sans rechercher, comme elle y était invitée, si le fait que des constructions similaires étaient déjà implantées, préalablement à la vente, à moins de cent mètres du terrain acquis, ne rendait pas inexcusable l'erreur commise par les acquéreurs, la cour d'appel a privé sa décision de

base légale au regard de l'article 1110 du code civil ;

Mais attendu qu'ayant relevé que pour consentir à la vente, les acquéreurs n'avaient pas pu prendre en compte le risque réel encouru du fait de l'arrêté du 30 avril 2004, révélé par la requête en annulation du permis de construire de la société Chevalier Maurice, souverainement retenu que ces caractéristiques du bien relatives à la constructibilité et à son environnement étaient déterminantes de la décision d'achat et que le consentement des acquéreurs avait en conséquence été vicié pour erreur sur les qualités substantielles du terrain à construire, la cour d'appel, sans violer le principe de la contradiction et sans être tenue de procéder à une recherche que ses constatations rendaient inopérante, a, par ces seuls motifs, légalement justifié sa décision de ce chef ;

Sur le premier moyen du pourvoi n° B 07-20. 729 :

Attendu que M. X... fait grief à l'arrêt d'accueillir la demande d'annulation de la vente et de le condamner à payer des dommages-intérêts et à garantir les coûts de remise en état du terrain, alors, selon le moyen :

1° / que l'erreur s'apprécie au moment de la conclusion du contrat ; qu'en retenant l'existence d'une erreur, commise par les acquéreurs, résultant d'un risque d'inconstructibilité du terrain acquis, bien qu'elle ait relevé qu'au jour de la vente, les parties étaient en l'état d'un arrêté municipal autorisant la vente de cette parcelle lotie destinée à la construction d'une maison et que moins d'un mois après la vente, les acquéreurs avaient obtenu un permis de construire, ce dont il s'évinçait qu'à la date de la vente, le terrain était constructible, la cour d'appel a violé l'article 1110 du code civil ;

2° / que suivant une règle fondamentale de droit public, les décisions de l'administration, et notamment les décisions individuelles créatrices de droits modifient l'ordonnement juridique et établissent l'état du droit ; qu'ils résulte des propres constatations de l'arrêt que les consorts Y... et Z... ont obtenu, moins d'un mois après l'acquisition du terrain litigieux, un permis de construire ; qu'en affirmant néanmoins que ces acquéreurs avaient commis une erreur sur la constructibilité de ce terrain, quand, en présence d'une telle décision créatrice de droit et établissant l'état du droit tant qu'elle n'avait pas été annulée, le terrain devait être considéré comme constructible, la cour d'appel a violé les articles 421-1 et suivants du code de l'urbanisme ;

3° / qu'en toute hypothèse, le juge judiciaire ne peut, en présence d'une difficulté sérieuse, ni juger de la légalité d'une décision administrative individuelle, ni même porter une appréciation sur les risques d'annulation qu'elle encourt ; qu'en se référant à un arrêté du 30 avril 2004 pour affirmer qu'il existait un risque réel que le bien acquis par les consorts Y... et Z... soit inconstructible et en refusant de surseoir à statuer dans l'attente de la décision de la juridiction administrative devant statuer sur le recours formé contre la décision ayant accordé un permis de construire aux acquéreurs, la cour d'appel a porté une appréciation sur la légalité de cette décision, sans pour autant écarter l'existence de toute difficulté sérieuse, et a ainsi méconnu le principe de la séparation des pouvoirs en violation de l'article 13 de la loi 16-14 août 1790 ;

4° / qu'en toute hypothèse, l'erreur, constituée par une discordance entre une croyance et une réalité, ne saurait être caractérisée en l'état d'une qualité réelle encore incertaine ; qu'en affirmant pour annuler la vente conclue entre les époux B..., d'une part, et les consorts Y... et Z..., d'autre part, en raison de l'erreur de ces derniers sur la constructibilité du terrain, que l'issue d'un procès en cours relatif à la validité du permis de construire bénéficiant aux acquéreurs importait peu, quand la décision devait être rendue par la juridiction administrative-le tribunal administratif ayant en réalité d'ores et déjà écarté le recours en nullité dirigé contre le permis litigieux par une décision en date du 27 avril 2007 aujourd'hui définitive-était de nature à établir les qualités réelles du bien au regard desquelles devait être appréciée la fausseté des croyances entretenues par les acquéreurs et, partant, l'existence d'une erreur, la cour d'appel a violé l'article 1110 du code civil ;

5° / que l'erreur s'apprécie au moment de la conclusion du contrat ; qu'en retenant l'erreur commise par les consorts Y... et Z... relativement aux installations que la société Chevalier Maurice était susceptible de réaliser sur le terrain limitrophe bien qu'il résultât de ses propres constatations que ces installations n'étaient pas réalisées et que les nuisances qu'elles pourraient engendrer étaient futures et éventuelles, la cour d'appel a violé l'article 1110 du code civil ;

6° / qu'en toute hypothèse, l'erreur suppose établie une discordance entre la croyance et la réalité ; qu'en annulant la vente conclue entre les époux B..., d'une part, et les consorts Y... et Z..., d'autre part, en raison d'une erreur commise par les acquéreurs relativement aux installations que la société Chevalier Maurice projetait de construire sur un terrain voisin quand il résultait de ses propres constatations que ces installations, dont la construction n'avait pas débuté, étaient nullement susceptibles d'engendrer des nuisances visuelles, olfactives et sonores, ce dont il résultait que la discordance entre la croyance des acquéreurs et une qualité, qui n'était qu'hypothétique, n'était pas établie, la cour d'appel a violé l'article 1110 du code civil ;

7° / qu'en toute hypothèse, M. X... soutenait dans ses conclusions d'appel que les nuisances susceptibles selon les consorts Y... et Z... de découler des constructions que la société Chevalier Maurice projetait de réaliser n'étaient nullement établies dès lors que cette société serait contrainte de respecter les normes imposées par les articles L. 511-1 et suivants du code de l'environnement afin de prévenir les dangers et inconvénients pour le voisinage ; qu'en

s'abstenant de répondre à ce moyen déterminant, la cour d'appel a violé les dispositions de l'article 455 du code de procédure civile ;

Mais attendu qu'ayant relevé, d'une part, qu'il était constant qu'à la date de l'acte de vente du 26 septembre 2005 l'arrêté ministériel en date du 30 avril 2004 relatif aux prescriptions applicables aux installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation sous la rubrique " abattage d'animaux " s'appliquait aux installations nouvelles et existantes et prévoyait que l'installation devait être implantée à 100 mètres des habitations occupées par des tiers et que le terrain constructible objet de l'acte de vente figurait en grande partie dans le périmètre des 100 mètres prévus à l'arrêté et retenu, d'autre part, que peu importait l'issue du procès en cours devant le tribunal administratif en matière d'action fondée sur le vice du consentement, la cour d'appel, qui n'était pas tenue de répondre à des conclusions que ses constatations rendaient inopérantes, a pu en déduire que le consentement des acquéreurs avait été vicié pour erreur sur les qualités substantielles du terrain à construire ;

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

Sur le second moyen du pourvoi n° B 07-20. 729 :

Attendu que M. X... fait grief à l'arrêt de le condamner à payer des dommages-intérêts et à garantir les coûts de remise en état du terrain alors, selon le moyen :

1° / que le notaire est en droit de se fier à la régularité apparente des actes et documents dont l'appréciation ne relève pas de sa sphère de compétence ; qu'il résulte des propres constatations de l'arrêt que le terrain dont le notaire avait instrumenté la vente avait fait l'objet d'un arrêté municipal autorisant la cession de cette parcelle lotie destinée à la vente, ce qui était de nature à établir le caractère constructible de ce terrain d'après l'autorité compétente, caractère confirmé par le permis de construire délivré moins d'un mois après la vente ; qu'en affirmant néanmoins que le notaire aurait dû informer les acquéreurs du risque d'inconstructibilité du terrain résultant d'un arrêté du 30 avril 2004 prévoyant que les installations d'abattage d'animaux doivent être implantées à 100 mètres des habitations occupées par des tiers, sans établir que l'officier ministériel qui n'était pas tenu de se rendre sur place, avait connaissance des éléments, tels que la nature des installations en cause, leur implantation exacte et le mode de calcul des distances à respecter, devant l'inciter à mettre en doute la légalité des décisions administratives en cause, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1382 du code civil ;

2° / qu'en toute hypothèse, le juge judiciaire ne peut, en présence d'une difficulté sérieuse, ni juger de la légalité d'une décision administrative individuelle, ni même porter une appréciation sur les risques d'annulation qu'elle encourt ; qu'en se référant à un arrêté du 30 avril 2004 pour affirmer qu'il existait un risque réel que le bien acquis par les consorts Y... et Z... soit inconstructible et que le notaire aurait dû en avoir connaissance, tout en refusant de surseoir à statuer dans l'attente de la décision administrative devant se prononcer sur la légalité de ce permis, la cour d'appel a porté une appréciation sur la légalité de cette décision, sans pour autant écarter l'existence de toute difficulté sérieuse, et a ainsi méconnu le principe de la séparation des pouvoirs en violation de l'article 13 de la loi du 16-14 août 1790 ;

3° / que le notaire n'est pas tenu de procéder au recoupement des différents actes qu'il instrumente ; qu'en affirmant que M. X... aurait manqué à son devoir de conseil en n'informant pas M. Y... et Mme Z... de l'acquisition, le 13 juillet 2004, par la société Chevalier Maurice du terrain voisin du leur et de son projet d'extension de ses installations, en relevant que cet officier ministériel avait instrumenté cet acte du 13 juillet 2004, la cour d'appel a imposé au notaire de recouper les différents actes établis par lui et violé l'article 1382 du code civil ;

4° / que le secret professionnel auquel est tenu le notaire couvre toutes les informations qu'il recueille dans l'exercice de ses fonctions ; qu'en jugeant que M. X... aurait manqué à son devoir de conseil en n'informant pas M. Y... et Mme Z... de l'acquisition par la société Chevalier Maurice du terrain voisin du leur et de son projet d'extension de ses installations, ce qui supposait qu'il les informe de l'existence et du contenu de l'acte de vente qu'il avait précédemment instrumenté pour le compte de cette société, la cour d'appel a violé l'article 1382 du code civil ;

5° / qu'un risque, fût-il certain, ne suffit pas à caractériser la perte certaine d'une chance et le préjudice qui en résulte n'est que purement éventuel ; qu'en retenant la responsabilité du notaire aux motifs qu'en raison des manquements imputés au notaire, les consorts Y... et Z... auraient subi un préjudice du fait du risque d'annulation de leur permis de construire et de l'extension éventuelle de l'exploitation d'abattage d'animaux sur le terrain voisin du leur, la cour d'appel n'a pas caractérisé l'existence d'un préjudice certain et a violé l'article 1382 du code civil ;

6° / que le notaire ne peut engager sa responsabilité que s'il existe une relation de cause à effet entre la faute qu'il a commise et le préjudice subi ; qu'en jugeant que les fautes qu'elle imputait à M. X... étaient directement à l'origine des préjudices subis par M. Y... et Mme Z... du fait de l'annulation de la vente, quand cette annulation procédait d'abord de l'action en nullité que les acquéreurs avaient eux-mêmes intentée, de sorte que leurs préjudices trouvaient en réalité leur origine dans leur propre comportement, la cour d'appel a violé l'article 1382 du code civil ;

Mais attendu, d'une part, que M. X... n'ayant pas invoqué le secret professionnel, le moyen est nouveau de ce chef, mélangé de fait et de droit ;

Attendu, d'autre part, qu'ayant relevé qu'au jour de la vente du 26 décembre 2005, il était connu avec certitude par le notaire négociateur et rédacteur de l'acte que la société Chevalier Maurice avait acquis un terrain sur lequel des installations devaient être édifiées pour son exploitation, susceptibles d'engendrer des nuisances visuelles, olfactives et sonores, et retenu que peu importait l'issue du procès en cours devant le tribunal administratif dans l'action fondée sur le vice du consentement et qu'en ne donnant pas aux acquéreurs ces informations primordiales sur les caractéristiques du terrain, le notaire ne les avait pas mis en mesure d'apprécier le bien qu'ils achetaient, la cour d'appel a pu en déduire le manquement du notaire à son devoir d'information et de conseil, M. X..., négociateur et rédacteur de l'acte ayant commis une faute engageant sa responsabilité tant envers les vendeurs qu'envers les acquéreurs, directement à l'origine des préjudices subis par les parties du fait de l'annulation de la vente ;

D'où il suit que le moyen, pour partie irrecevable, n'est pas fondé pour le surplus ;

Mais sur le second moyen du pourvoi n° J 07-20. 736 :

Vu l'article 1134 du code civil ;

Attendu que pour condamner les époux B... à payer aux consorts Y...- Z... la somme de 47 000 euros, l'arrêt retient que les époux seront condamnés à restituer cette somme à M. Y... et Mme Z..., prix de vente du terrain ;

Qu'en statuant ainsi, alors que le prix stipulé et quittancé à l'acte était de 41 923 euros, la cour d'appel qui a dénaturé les termes clairs et précis du contrat, a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il condamne en conséquence M. et Mme B... à restituer M. Y... et Mme Z... la somme de 47 000 euros, l'arrêt rendu le 11 septembre 2007, entre les parties, par la cour d'appel d'Angers ; remet, en conséquence, sur ce point, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel d'Angers, autrement composée ;

Condamne les consorts Y...- Z... aux dépens des pourvois ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette l'ensemble des demandes ;

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, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du vingt-huit janvier deux mille neuf.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits au pourvoi B 07-20. 729 par la SCP Boré et Salve de Bruneton, avocat aux Conseils pour M. X... ;

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt d'AVOIR, infirmant le jugement entrepris, prononcé la nullité de la vente conclue entre Monsieur Y... et Mademoiselle Z..., d'une part, et les époux B..., d'autre part, et d'AVOIR condamné Monsieur X... à payer, d'une part, à Monsieur Y... et Mademoiselle Z... la somme de 32. 000 euros à titre de dommages et intérêts et, d'autre part, aux époux B..., la somme de 5. 000 euros à titre de dommages et intérêts et à les garantir des coûts qu'ils seraient amenés à supporter en raison de la remise en état du terrain du fait de la nullité de la vente ;

AUX MOTIFS QU'« il est constant qu'à la date de vente du 26 septembre 2005, les vendeurs et le notaire savent que l'achat du terrain est réalisé par Monsieur Y... et Mademoiselle Z... en vue de la construction d'une maison individuelle, l'arrêté ministériel en date du 30 avril 2004 relatif aux prescriptions applicables aux installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation sous la rubrique « abattage d'animaux » s'applique aux installations nouvelles et existantes et prévoit que l'installation est implantée à 100 m des habitations occupées par des tiers, la société CHEVALIER MAURICE est une installation classée, créée en 1986, dont l'activité est l'abattage et la découpe de volailles, le terrain constructible objet de l'acte de vente figure en grande partie dans le périmètre des 100 m prévus à l'arrêté, le 13 juillet 2004, selon acte authentique reçu par Maître X..., la société CHEVALIER MAURICE a acquis de la Communauté des communes de la région de COSSE LE VIVIEN une parcelle de 1 ha 45 a 70 ca, contiguë à celle sur laquelle sont déjà situés ses bâtiments d'exploitation, en marge de cet acte authentique figure la mention manuscrite selon laquelle « il est expressément stipulé au profit du terrain vendu qu'aucun recours ou indemnité ne pourra être élevé ou réclamé contre les installations de ce terrain pour toutes gênes de quelque nature que ce soit, tant sur le plan visuel, olfactif, sonore, etc ... », le terrain acquis le 13 juillet 2004 par la société

CHEVALIER MAURICE avait été vendu à la Communauté de communes le 4 novembre 1998 par les époux B..., les époux B... ont réalisé le lotissement en vertu d'un arrêté du maire de COSSE LE VIVIEN en date du 31 janvier 2005 autorisant la vente des parcelles loties destinées à la construction de maisons, la mention en caractères gras au compromis de vente signé entre les parties le 3 juin 2005 selon laquelle « cet acte devra être régularisé au plus tard dans le mois de la délivrance du permis de construire » a été rayée, le permis de construire sera obtenu après l'acte authentique de vente, le 12 octobre 2005 » ; qu'« au jour de la vente du 26 septembre 2005, il était connu avec certitude par le notaire négociateur et rédacteur de l'acte que la société CHEVALIER MAURICE avait acquis un terrain sur lequel des installations devaient être édifiées pour son exploitation, susceptibles d'engendrer des nuisances visuelles, olfactives et sonores » ; « de surcroît, le notaire se devait de connaître l'arrêté relatif aux installations classées existantes et le risque qui en résultait de voir le terrain des acquéreurs devenir inconstructible » ; qu'« en ne donnant pas aux acquéreurs ces informations primordiales sur les caractéristiques du terrain, le notaire ne les a pas mis en mesure d'apprécier le bien qu'ils achetaient » ; que « pour consentir à la vente, les acquéreurs n'ont donc pas pu prendre en compte le risque réel encouru du fait de l'arrêté du 30 avril 2004, avéré par la requête en annulation du permis de construire de la société CHEVALIER MAURICE, une lettre émanant de Monsieur le Préfet de la Mayenne en date du 8 mars 2006 leur indiquant que la parcelle acquise est en réalité inconstructible, et un procès en cours devant le Tribunal administratif de NANTES, peu importe son issue dans le cadre de l'action fondée sur le vice du consentement » ; que « de surcroît, ils n'ont pas eu connaissance du fait que la société CHEVALIER MAURICE était devenue en 2004 propriétaire du terrain voisin du leur et plus proche encore que les installations existantes, ni du fait que des constructions y étaient prévues pour l'exploitation de l'activité d'abattage avec les nuisances consécutives, alors que dès le 27 mai 2005 la société CHEVALIER MAURICE a déposé en mairie de COSSE LE VIVIEN une demande de permis de construire concernant un bâtiment de stockage négatif et positif sur le terrain dont elle venait de faire l'acquisition, entamant ainsi le processus de constructions qu'elle avait prévues dans l'acte de vente du 13 juillet 2004, étant observé que l'esquisse en date du 13 avril 2005 établie par GEDOUIN INGENIERIE prévoit aussi deux bassins de décantation » ; que « ces caractéristiques du bien relatives à sa constructibilité et à son environnement immédiat sont déterminantes de la décision d'achat et le consentement des acquéreurs a en conséquence été vicié pour erreur sur les qualités substantielles du terrain à construire » ;

1°) ALORS QUE l'erreur s'apprécie au moment de la conclusion du contrat ; qu'en retenant l'existence d'une erreur, commise par les acquéreurs, résultant d'un risque d'inconstructibilité du terrain acquis, bien qu'elle ait relevé qu'au jour de la vente, les parties étaient en l'état d'un arrêté municipal autorisant la vente de cette parcelle lotie destinée à la construction d'une maison et que moins d'un mois après la vente, les acquéreurs avaient obtenu un permis de construire, ce dont il s'évinçait qu'à la date de la vente, le terrain était constructible, la Cour d'appel a violé l'article 1110 du Code civil ;

2°) ALORS QUE suivant une règle fondamentale du droit public, les décisions de l'administration, et notamment les décisions individuelles créatrices de droits modifient l'ordonnement juridique et établissent l'état du droit ; qu'il résulte des propres constatations de l'arrêt que les consorts Y... et Z... ont obtenu, moins d'un mois après l'acquisition du terrain litigieux, un permis de construire ; qu'en affirmant néanmoins que ces acquéreurs avaient commis une erreur sur la constructibilité de ce terrain, quand, en présence d'une telle décision créatrice de droit et établissant l'état du droit tant qu'elle n'avait pas été annulée, le terrain devait être considéré comme constructible, la Cour d'appel a violé les articles 421-1 et suivants du Code de l'urbanisme ;

3°) ALORS QU'en toute hypothèse, le juge judiciaire ne peut, en présence d'une difficulté sérieuse, ni juger de la légalité d'une décision administrative individuelle, ni même porter une appréciation sur les risques d'annulation qu'elle encourt ; qu'en se référant à un arrêté du 30 avril 2004 pour affirmer qu'existait un risque réel que le bien acquis par les consorts Y... et Z... soit inconstructible et en refusant de surseoir à statuer dans l'attente de la décision de la juridiction administrative devant statuer sur le recours formé contre la décision ayant accordé un permis de construire aux acquéreurs, la Cour d'appel a porté une appréciation sur la légalité de cette décision, sans pour autant écarter l'existence de toute difficulté sérieuse, et a ainsi méconnu le principe de la séparation des pouvoirs en violation de l'article 13 de la loi du 16 – 14 août 1790 ;

4°) ALORS QU'en toute hypothèse, l'erreur, constituée par une discordance entre une croyance et la réalité, ne saurait être caractérisée en l'état d'une qualité réelle encore incertaine ; qu'en affirmant pour annuler la vente conclue entre les époux B..., d'une part, et les consorts Y... et Z..., d'autre part, en raison de l'erreur de ces derniers sur la constructibilité du terrain, que l'issue d'un procès en cours relatif à la validité du permis de construire bénéficiant aux acquéreurs importait peu, quand la décision devait être rendue par la juridiction administrative-le Tribunal administratif ayant en réalité d'ores et déjà écarté le recours en nullité dirigé contre le permis litigieux par une décision en date du 27 avril 2007 aujourd'hui définitive-était de nature à établir les qualités réelles du bien au regard desquelles devait être appréciée la fausseté des croyances entretenues par les acquéreurs et, partant, l'existence d'une erreur, la Cour d'appel a violé l'article 1110 du Code civil ;

5°) ALORS QUE l'erreur s'apprécie au moment de la conclusion du contrat ; qu'en retenant l'erreur commise par les consorts Y... et Z... relativement aux installations que la société CHEVALIER MAURICE était susceptible de réaliser sur le terrain limitrophe bien qu'il résultât de ses propres constatations que ces installations n'étaient pas réalisées au jour de la vente et que les nuisances qu'elles pourraient engendrer étaient futures et éventuelles, la Cour d'appel a violé l'article 1110 du Code civil ;

6°) ALORS QU'en toute hypothèse, l'erreur suppose établie une discordance entre la croyance et la réalité ; qu'en annulant la vente conclue entre les époux B..., d'une part, et les consorts Y... et Z..., d'autre part, en raison d'une erreur commise par les acquéreurs relativement aux installations que la société CHEVALIER MAURICE projetait de construire sur un terrain voisin quand il résultait de ses propres constatations que ces installations, dont la construction n'avait pas débuté, étaient seulement susceptibles d'engendrer des nuisances visuelles, olfactives et sonores, ce dont il résultait que la discordance entre la croyance des acquéreurs et une qualité, qui n'était qu'hypothétique, n'était pas établie, la Cour d'appel a violé l'article 1110 du Code civil ;

7°) ALORS QU'en toute hypothèse, l'exposant soutenait dans ses conclusions d'appel que les nuisances susceptibles selon les consorts Y... et Z... de découler des constructions que la société CHEVALIER MAURICE projetait de réaliser n'étaient nullement établies dès lors que cette société serait contrainte de respecter les normes imposées par les articles L. 511-1 et suivant du Code de l'environnement afin de prévenir les dangers et inconvénients pour le voisinage (conclusions déposées le 16 avril 2007, p. 4, dernier al., p. 5, al. 1 à 6) ; qu'en s'abstenant de répondre à ce moyen déterminant, la Cour d'appel a violé les dispositions de l'article 455 du Code de procédure civile.

SECOND MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt d'AVOIR, infirmant le jugement entrepris, condamné Monsieur X..., d'une part, à payer à Monsieur Y... et Mademoiselle Z... la somme de 32. 000 euros à titre de dommages et intérêts et, d'autre part, à payer aux époux B..., la somme de 5. 000 euros à titre de dommages et intérêts et à les garantir des coûts qu'ils seraient amenés à garantir en raison de la remise en état du terrain du fait de la nullité de la vente ;

AUX MOTIFS QU'« au jour de la vente du 26 septembre 2005, il était connu avec certitude par le notaire négociateur et rédacteur de l'acte que la société CHEVALIER MAURICE avait acquis un terrain sur lequel des installations devaient être édifiées pour son exploitation, susceptibles d'engendrer des nuisances visuelles, olfactives et sonores » ; « de surcroît, le notaire se devait de connaître l'arrêté relatif aux installations classées existantes et le risque qui en résultait de voir le terrain des acquéreurs devenir inconstructible » ; qu'« en ne donnant pas aux acquéreurs ces informations primordiales sur les caractéristiques du terrain, le notaire ne les a pas mis en mesure d'apprécier le bien qu'ils achetaient » ; que « pour consentir à la vente, les acquéreurs n'ont donc pas pu prendre en compte le risque réel encouru du fait de l'arrêté du 30 avril 2004, avéré par la requête en annulation du permis de construire de la société CHEVALIER MAURICE, une lettre émanant de Monsieur le Préfet de la Mayenne en date du 8 mars 2006 leur indiquant que la parcelle acquise est en réalité inconstructible, et un procès en cours devant le Tribunal administratif de NANTES, peu importe son issue dans le cadre de l'action fondée sur le vice du consentement » ;

ET AUX MOTIFS QUE « le notaire est tenu d'éclairer les parties et de s'assurer de la validité et de l'efficacité des actes rédigés par lui » ; que « pour les raisons exposées ci-dessus caractérisant le manquement du notaire à son devoir d'information et de conseil, Maître X..., négociateur et rédacteur de l'acte, a commis une faute engageant sa responsabilité tant envers les vendeurs qu'envers les acquéreurs, directement à l'origine des préjudices subis par les parties du fait de l'annulation de la vente » ;

1°) ALORS QUE le notaire est en droit de se fier à la régularité apparente des actes et documents dont l'appréciation ne relève pas de sa sphère de compétence ; qu'il résulte des propres constatations de l'arrêt que le terrain dont le notaire avait instrumenté la vente avait fait l'objet d'un arrêté municipal autorisant la cession de cette parcelle lotie destinée à la vente, ce qui était de nature à établir le caractère constructible de ce terrain d'après l'autorité compétente, caractère confirmé par le permis de construire délivré moins d'un mois après la vente ; qu'en affirmant néanmoins que le notaire aurait dû informer les acquéreurs du risque d'inconstructibilité du terrain résultant d'un arrêté du 30 avril 2004 prévoyant que les installations d'abattage d'animaux doivent être implantées à 100 mètres des habitations occupées par des tiers, sans établir que l'officier ministériel qui n'était pas tenu de se rendre sur place, avait connaissance des éléments, tels que la nature des installations en cause, leur implantation exacte et le mode de calcul des distances à respecter, devant l'inciter à mettre en doute la légalité des décisions administratives en cause, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1382 du Code civil ;

2°) ALORS QU'en toute hypothèse, le juge judiciaire ne peut, en présence d'une difficulté sérieuse, ni juger de la légalité d'une décision administrative individuelle, ni même porter une appréciation sur les risques d'annulation qu'elle encourt ; qu'en se référant à un arrêté du 30 avril 2004 pour affirmer qu'existait un risque réel que le bien acquis par les consorts Y... et Z... soit inconstructible et que le notaire aurait dû en avoir connaissance, tout en refusant de surseoir à statuer dans l'attente de la décision administrative devant se prononcer sur la légalité de ce permis, la Cour d'appel a porté une appréciation sur la légalité de cette décision, sans pour autant écarter l'existence de toute difficulté sérieuse, et a ainsi méconnu le principe de la séparation des pouvoirs en violation de l'article 13 de la loi du 16 – 14 août 1790 ;

3°) ALORS QUE le notaire n'est pas tenu de procéder au recoupement des différents actes qu'il instrumente ; qu'en affirmant que Monsieur X... aurait manqué à son devoir de conseil en n'informant pas Monsieur Y... et Mademoiselle Z... de l'acquisition, le 13 juillet 2004, par la société CHEVALIER MAURICE du terrain voisin du leur et de son projet d'extension de ses installations, en relevant que cet officier ministériel avait instrumenté cet acte du 13 juillet 2004, la

Cour d'appel a imposé au notaire de recouper les différents actes établis par lui et violé l'article 1382 du Code civil ;

4°) ALORS QUE le secret professionnel auquel est tenu le notaire couvre toutes les informations qu'il recueille dans l'exercice de ses fonctions ; qu'en jugeant que Monsieur X... aurait manqué à son devoir de conseil en n'informant pas Monsieur Y... et Mademoiselle Z... de l'acquisition par la société CHEVALIER MAURICE du terrain voisin du leur et de son projet d'extension de ses installations, ce qui supposait qu'il les informe de l'existence et du contenu de l'acte de vente qu'il avait précédemment instrumenté pour le compte de cette société, la Cour d'appel a violé l'article 1382 du Code civil ;

5°) ALORS QUE un risque, fût-il certain, ne suffit pas à caractériser la perte certaine d'une chance et le préjudice qui en résulte n'est que purement éventuel ; qu'en retenant la responsabilité du notaire aux motifs qu'en raison des manquements imputés au notaire, les consorts Y... et Z... auraient subi un préjudice du fait du risque d'annulation de leur permis de construire et de l'extension éventuelle de l'exploitation d'abattage d'animaux sur le terrain voisin du leur, la Cour d'appel n'a pas caractérisé l'existence d'un préjudice certain et a violé l'article 1382 du Code civil ;

6°) ALORS QUE le notaire ne peut engager sa responsabilité que s'il existe une relation de cause à effet entre la faute qu'il a commise et le préjudice subi ; qu'en jugeant que les fautes qu'elle imputait à Monsieur X... étaient directement à l'origine des préjudices subis par Monsieur Y... et Mademoiselle Z... du fait de l'annulation de la vente, quand cette annulation procédait d'abord de l'action en nullité que les acquéreurs avaient eux-mêmes intentée, de sorte que leurs préjudices trouvaient en réalité leur origine dans leur propre comportement, la Cour d'appel a violé l'article 1382 du Code civil.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits au pourvoi J 0720736 par la SCP Bachellier et Potier de la Varde, avocat aux Conseils pour les époux B... ;

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir prononcé la nullité de la vente intervenue le 26 septembre 2005 entre les époux B..., d'une part, et monsieur Y... et mademoiselle Z..., d'autre part ;

AUX MOTIFS QU'à la date de l'acte de vente du 26 septembre 2005, les vendeurs et le notaire savent que l'achat du terrain est réalisé par monsieur Y... et mademoiselle Z... en vue de la construction d'une maison individuelle ; que l'arrêté ministériel en date du 30 avril 2004 relatif aux prescriptions applicables aux installations classées pour la protection de l'environnement sous la rubrique " abattages d'animaux " s'applique aux installations nouvelles et existantes et prévoit que l'installation est implantée à 100 mètres des habitations occupées par des tiers ; que la société Chevalier Maurice est une installation classée, créée en 1986, dont l'activité est l'abattage et la découpe de volailles ; que le terrain constructible objet de l'acte de vente figure en grande partie dans le périmètre de 100 mètres prévu par l'arrêté ; que le 13 juillet 2004, selon acte reçu par Maître X..., la société Chevalier Maurice a acquis une parcelle contiguë à celle sur laquelle sont déjà situés ses bâtiments d'exploitation ; qu'en marge de cet acte authentique figure une mention manuscrite selon laquelle " il est expressément stipulé au profit du terrain vendu qu'aucun recours ou indemnité ne pourra être élevé ou réclamé contre les installations de ce terrain pour toutes gênes de quelque nature que ce soit, tant sur le plan visuel, olfactif, sonore etc... " ; que les époux B... ont réalisé le lotissement en vertu d'un arrêté de lotir en date du 7 août 2003 ; qu'ils ont vendu le terrain litigieux en vertu d'un arrêté du 31 janvier 2005 autorisant la vente des parcelles loties destinées à la construction de maisons ; que le permis de construire a été obtenu après l'acte authentique de vente, le 12 octobre 2005 ; qu'il ne ressort pas de ces éléments qu les époux B... aient eu incontestablement connaissance de l'arrêté ministériel du 30 avril 2004 et de la vente du 13 juillet 2004 au moment de la vente litigieuse ; que dans ces conditions, la réticence dolosive n'est pas établie ; que pour consentir à la vente, les acquéreurs n'ont pas pu prendre en compte le risque réel encouru du fait de l'arrêté du 30 avril 2004, avéré par la requête en annulation du permis de construire de la société Chevalier Maurice, une lettre émanant de monsieur le préfet de la Mayenne en date du 8 mars 2006 leur indiquant que la parcelle acquise était en réalité inconstructible, et un procès en cours devant le tribunal administratif de Nantes, peu importe son issue dans le cadre de l'action fondée sur le vice du consentement ; que de surcroît ils n'ont pas eu connaissance du fait que la société Chevalier Maurice était devenue en 2004 propriétaire du terrain voisin du leur et plus proche encore que les installations existantes, ni du fait que des constructions y étaient prévues pour l'exploitation de l'activité d'abattage avec les nuisances consécutives ; que ces caractéristiques du bien relatives à sa constructibilité et à son environnement immédiat sont déterminantes de la décision d'achat et le consentement des acquéreurs a en conséquence été vicié pour erreur sur les qualités substantielles du terrain à construire ;

ALORS QU'en se fondant d'elle-même, pour annuler la vente du 26 septembre 2005, sur le moyen tiré de ce que l'erreur commise par les acquéreurs portait non pas sur l'inconstructibilité du terrain acquis ainsi qu'ils le soutenaient, mais sur le « risque » d'inconstructibilité de celui-ci, la cour d'appel qui a ainsi relevé un moyen d'office sans avoir préalablement invité les parties à s'en expliquer, a violé l'article 16 du code de procédure civile ;

ALORS QU'il résulte de l'article L. 315-8 du code de l'urbanisme que dans les cinq ans qui suivent la délivrance d'une autorisation de lotir le permis de construire ne peut être refusé sur le fondement de dispositions d'urbanisme intervenues postérieurement à cette autorisation ; que dès lors, ayant constaté que le lotissement dans lequel se trouvait le terrain litigieux avait été autorisé par un arrêté du 7 août 2003, la cour d'appel en se fondant néanmoins, pour retenir l'existence d'un risque d'inconstructibilité de ce terrain, sur un arrêté ministériel intervenu le 30 avril 2004, donc moins de cinq ans après l'autorisation de lotir, et prescrivant une distance de 100 mètres entre les installations d'abattage d'animaux et les habitations occupées par des tiers, n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, et a ainsi violé l'article L. 315-8 du code de l'urbanisme dans sa rédaction applicable au litige (devenu article L. 442-14 du même code) ;

ALORS QUE l'erreur n'est pas une cause de nullité de la convention lorsqu'elle est inexcusable ; que dès lors, en se bornant à retenir, pour dire que monsieur Y... et mademoiselle Z... avaient commis une erreur sur les qualités substantielles du terrain acquis, qu'ils n'étaient pas avertis de ce que des constructions, destinées à l'activité d'abattage et de découpe de volailles de la société Chevalier Maurice, étaient prévues sur un terrain proche du leur, sans rechercher, comme elle y était invitée, si le fait que des constructions similaires étaient déjà implantées, préalablement à la vente, à moins de cent mètres du terrain acquis, ne rendait pas inexcusable l'erreur commise par les acquéreurs, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1110 du code civil.

SECOND MOYEN DE CASSATION (subsidaire)

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir condamné les époux B... à restituer à monsieur Y... et mademoiselle Z... la somme de 47. 000 euros ;

AUX MOTIFS QUE la nullité de la vente sera prononcée ; que les époux B... seront condamnés à restituer la somme de 47. 000 euros, prix de vente du terrain ;

ALORS QU'en relevant, pour condamner les époux B... à sa restitution, que le prix de vente du terrain était de 47. 000 euros, lorsqu'il résultait des termes clairs et précis de l'acte de vente du 26 septembre 2005 que ce prix était de 41. 923 euros, la cour d'appel a dénaturé cet acte, violant ainsi l'article 1134 du code civil.

Le greffier de chambre

Composition de la juridiction : M. Weber (président), SCP Bachellier et Potier de La Varde, SCP Boré et Salve de Bruneton, SCP Vincent et Ohl

Décision attaquée : Cour d'appel d'Angers 2007-09-11 (Cassation partielle)

Copyright 2014 - Dalloz - Tous droits réservés.