

Jurisprudence

Cour de cassation
3ème chambre civile

23 septembre 2009
n° 07-20.965 07-21.276

Sommaire :

Ayant relevé que le permis de construire trois villas avait été délivré pour l'unité foncière constituée de deux parcelles, la cour d'appel, qui a exactement retenu qu'en application des dispositions de l'article R. 315-1 du code de l'urbanisme, toute modification de cette unité rendait nécessaire la création d'un lotissement, a pu en déduire que le propriétaire, qui s'étant engagé à être l'unique maître d'ouvrage de l'opération, avait néanmoins vendu, après détachement, l'une des parcelles en sachant que la situation ne pouvait être régularisée par le dépôt d'une demande de permis de construire modificatif, avait commis une faute à l'origine du préjudice relatif au coût de création du lotissement subi par les propriétaires d'une partie de cette parcelle

Le fait que l'architecte, précédemment propriétaire de l'unité foncière dont était détachée la partie de la parcelle vendue, avait obtenu un permis de construire pour cette unité foncière, ne dispensait pas le notaire, tenu d'assurer l'efficacité des actes qu'il dresse, de vérifier la situation de l'immeuble vendu au regard des exigences administratives relatives à la division de propriétés foncières en vue de l'implantation de bâtiments et d'informer les parties de difficultés pouvant en résulter

Texte intégral :

Cour de cassation 3ème chambre civile Cassation partielle 23 septembre 2009 N° 07-20.965 07-21.276

République française

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

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

Joint les pourvois n° G 07 20. 965 et W 07 21. 276 ;

Dit n'y avoir lieu de mettre hors de cause M. X... et la société Mutuelles du Mans assurances ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Aix en Provence, 21 juin 2007) que Mme Y..., propriétaire de deux parcelles contiguës, BD 133 et BD 134, constituant une unité foncière sur laquelle un permis de construire délivré le 18 mars 1993 a autorisé la construction de deux villas, a obtenu, le 17 février 1997, un second permis de construire trois villas sur cette unité foncière, sans que le premier ait été annulé ; que ce second permis a été délivré sous la condition expresse que Mme Y... soit l'unique maître de l'ouvrage de l'opération et qu'aucune division de jouissance privative n'intervienne ; que, par acte authentique du 1er décembre 1997, dressé par M. X..., notaire, Mme Y... a vendu à la société Maison traditionnelle du Sud Est (MTSE) la parcelle BD 133 " en ce compris le bénéfice du permis de construire délivré le 17 février 1997 " ; que le même jour (1er décembre 1997), a été établi un état descriptif de division avec règlement de copropriété de la parcelle BD 133 la divisant en trois lots de copropriété horizontale ; que, par acte authentique du 5 décembre 1997 reçu par M. X..., la société MTSE a vendu en l'état futur d'achèvement aux époux Z..., une villa à réaliser sur l'un des lots, les deux autres ayant été vendus ultérieurement ; que, se plaignant d'un retard de livraison de leur villa, de l'intervention d'une décision interruptive de travaux, de l'absence de garantie d'achèvement et de graves malfaçons, les époux Z... ont, après expertise, assigné notamment la société MTSE, son liquidateur M. A..., M. X... et son assureur, la société MMA ainsi que la Société alsacienne de cautionnement mutuel, garant des pénalités de retard et son liquidateur M. B... en paiement de diverses sommes et en fixation de créances ;

Sur le moyen unique du pourvoi n° W 07 21. 276 :

Attendu que Mme Y... fait grief à l'arrêt de la dire responsable des préjudices subis par les époux Z... au titre de la réalisation du lotissement et de la condamner à leur payer une certaine somme au titre du préjudice lié à leur

participation à la création du lotissement, alors, selon le moyen :

1° / que le propriétaire qui a obtenu un permis de construire divers bâtiments sur son fonds peut vendre à un tiers une partie du terrain avec transfert à l'acquéreur du bénéfice du permis de construire sans constituer un lotissement ; qu'il a été constaté que, par acte authentique du 1er décembre 1997, Mme Y... a vendu à la société MTSE une partie de son fonds en détachant de la parcelle BD n° 134 une parcelle BD n° 133 et s'engageait à solliciter la modification du permis de construire dont bénéficiait l'acheteuse ; qu'en décidant que seule la constitution d'un lotissement permettrait de régulariser cette vente, l'arrêt attaqué a violé l'article R. 315 1 du code de l'urbanisme applicable à cette date ;

2° / qu'aucun tiers n'est responsable de l'irrégularité qui affecte un contrat dont il n'est pas partie ; que l'arrêt a constaté que la société MTSE a fait établir par M. X..., notaire, un état descriptif de division et un règlement de copropriété portant sur la parcelle BD n° 133 qu'elle a ensuite revendue à trois acquéreurs distincts, les époux Z..., les époux C... et les époux D..., en vue de construire des maisons d'habitation pour chacun de ces acquéreurs et en a déduit qu'une telle division du terrain ne pouvait être régularisée que par la création d'un lotissement ; qu'en retenant une faute à l'encontre de Mme Y... pour ne pas avoir procédé à la création dudit lotissement, bien qu'elle était étrangère à toutes les opérations immobilières que la société MTSE avait réalisées avec le notaire et ses propres acquéreurs, la cour d'appel a violé l'article 1382 du code civil, ensemble l'article 1165 du même code ;

3° / qu'un contrat licite ne peut caractériser un dommage pour les tiers ; que l'arrêt attaqué a relevé que, postérieurement à la vente de la parcelle BD n° 133 par Mme Y... à la société MTSE, celle-ci en avait revendu une fraction aux époux Z... ; que pour retenir la responsabilité de Mme Y... à l'égard des époux Z..., l'arrêt a observé que la vente au profit de la société MTSE n'avait pas été précédée par la création d'un lotissement et a donc décidé que le contrat de vente au profit de la société MTSE, qui était licite, constituait un dommage au regard des époux Z..., violant l'article 1382 du code civil ;

4° / qu'un préjudice éventuel n'est pas indemnisable ; que la cour d'appel a condamné Mme Y... à payer une certaine somme aux époux Z... au titre de leur participation à la création du lotissement ; que faute d'avoir ordonné la création d'un lotissement et faute d'avoir constaté le consentement des époux C... et des époux D... à la constitution d'un lotissement, en prononçant une condamnation pour la constitution future d'un lotissement sur le fondement d'une législation qui a été modifiée depuis la date des faits, la cour d'appel a condamné Mme Y... à réparer un préjudice purement éventuel, violant l'article 1382 du code civil ;

Mais attendu qu'ayant relevé que le permis de construire du 17 février 1997 avait été délivré pour l'unité foncière constituée par les parcelles BD 133 et BD 134 sous la condition expresse que Mme Y... reste l'unique maître d'ouvrage de la réalisation et exactement retenu qu'en application des dispositions de l'article R. 315 1 du code de l'urbanisme, toute modification de cette unité rendait nécessaire la création d'un lotissement et que, la parcelle BD 133 ayant été vendue, il devenait impossible d'obtenir un permis de construire sans obtenir une autorisation de lotir, la cour d'appel a pu en déduire que Mme Y... qui, s'étant expressément engagée à être l'unique maître d'ouvrage de l'opération sans qu'aucune division en jouissance privative n'intervienne, avait néanmoins vendu, après détachement la parcelle BD 133, en sachant que la situation ainsi constituée ne pouvait être régularisée par le dépôt d'une demande de permis modificatif, toute division supplémentaire de la parcelle nécessitant la création préalable d'un lotissement, avait commis une faute à l'origine du préjudice subi par les époux Z... relatif au coût de réalisation du lotissement ;

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

Sur la recevabilité du moyen unique du pourvoi provoqué éventuel n° G 07 20. 965 formé par Mme Y..., ci après annexé contestée par M. X... et la société MMA :

Attendu que Mme Y... n'ayant pas qualité pour critiquer le rejet d'une demande formée par les époux Z... contre d'autres parties, le moyen est irrecevable ;

Mais sur le moyen unique du pourvoi n° G 07 20. 965 :

Vu l'article 1382 du code civil ;

Attendu que pour dire que M. X..., notaire, n'était pas responsable des préjudices subis par les époux Z... et les débouter en conséquence de leurs demandes dirigées contre celui-ci et son assureur la société Mutuelles du Mans assurances IARD, l'arrêt retient que Mme Y... étant architecte, M. X..., chargé de rédiger la vente Y... MTSE, était fondé à lui faire confiance, en tant que professionnelle, quant aux problèmes relatifs au permis de construire ;

Qu'en statuant ainsi, alors que le fait que l'architecte, précédemment propriétaire de l'unité foncière dont était détachée la partie de la parcelle vendue, avait obtenu un permis de construire sur cette unité foncière, ne dispensait pas le notaire, tenu d'assurer l'efficacité des actes qu'il dresse, de vérifier la situation de l'immeuble vendu au regard des exigences administratives relatives à la division de propriétés foncières en vue de l'implantation de bâtiments et d'informer les parties de difficultés pouvant en résulter, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il a dit que M. X... n'est pas responsable des préjudices subis par les époux Z... et les a déboutés en conséquence de leurs demandes dirigées contre celui ci et son assureur la société Mutuelles du Mans, assurances IARD, l'arrêt rendu le 21 juin 2007, entre les parties, par la cour d'appel d'Aix-en-Provence ; 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'Aix-en-Provence, autrement composée ;

Condamne Mme Y..., M. X... et la société Mutuelles du Mans assurances IARD aux dépens des pourvois ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette les demandes de Mme Y..., de M. X... et de la société Mutuelles du Mans assurances IARD, condamne Mme Y..., d'une part, et M. X... et la société Mutuelles du Mans assurances IARD, d'autre part, à payer aux époux Z... la somme de 2 500 euros ;

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-trois septembre deux mille neuf.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt.

Moyen produit AU POURVOI PRINCIPAL N° G 07 20. 965 par Me Hémerly, avocat aux Conseils pour M. et Mme Z....

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir dit que Maître X... n'est pas responsable des préjudices subis par les époux Z... et de les avoir en conséquence déboutés de leurs demandes dirigées contre Maître X... et son assureur les MUTUELLES DU MANS ASSURANCES,

AUX MOTIFS QUE « sur les demandes formées par les époux Z... à l'encontre de Mme Y..., de Maître X..., de la société MMA, de la société MTSE et de la société L'ALSACIENNE DE CAUTIONNEMENT MUTUEL :

Que selon l'article R 315-1 du Code de l'Urbanisme « constitue un lotissement toute division d'une propriété foncière, en vue de l'implantation de bâtiment qui a pour objet ou qui, sur une période de 10 ans, e eu pour effet de porter à plus de deux le nombre de terrains issus de ladite propriété » ; que M. F... a relevé que « pour l'administration les parcelles BD 133 et BD 134 constituent une même unité foncière, et c'est cette unité foncière qui a obtenu le permis de construire. Toute modification de cette unité oblige à la création d'un lotissement » ; que cette analyse est fondée en droit dès lors que M. F... a précisé « il convient de rappeler que le permis de construire a été accordé sous la condition expresse que Mme Y... reste l'unique maître d'ouvrage de la réalisation. Une attestation a été signée en ce sens et jointe au dossier du 8 janvier 1996. C'est justement pour éviter ce type de vente, qui revient à contourner la réglementation sur les lotissements que l'administration a demandé cet engagement. Dès que la parcelle BD 133 a été vendue, il devenait impossible d'obtenir un permis de construire, puisqu'il fallait d'abord obtenir une autorisation de lotir. Tout professionnel de la construction ne peut ignorer ce point » ; qu'il s'ensuit que Mme Y..., propriétaire de l'unité foncière BD 133 + BD 134, qui s'était expressément engagée à être l'unique maître d'ouvrage de l'opération sans qu'aucune division en jouissance privative n'intervienne, a néanmoins vendu, après détachement, la parcelle BD 133, en sachant pertinemment, du fait de son engagement exprès et de sa qualité d'architecte, que la situation ainsi constituée ne pouvait être régularisée par le dépôt d'une demande de permis modificatif, toute division supplémentaire de la parcelle nécessitant la création préalable d'un lotissement ; que ces éléments établissent la faute commise par Mme Y... à l'origine des préjudices subis par les époux Z... ; que Mme Y... étant architecte, Maître X... chargé de rédiger la vente Y... MTSE, était fondé à lui faire confiance, en tant que professionnelle, quant aux problèmes relatifs au permis de construire ; que d'ailleurs l'acte de vente Y...- MTSE ne vise, au titre de l'origine de propriété, que la vente E... / Y..., reçue par un autre notaire, Maître G..., le 21 mars 1989 ; que dans ces conditions, Mme Y... et les époux Z... ne démontrent aucune faute à l'encontre de Maître X... s'agissant du permis de construire ; qu'il résulte de l'acte de cautionnement annexé au rapport de M. F... que la société L'ALSACIENNE DE CAUTIONNEMENT MUTUEL garantissait, en cas de défaillance du maître de l'ouvrage, le coût des dépassements excédant 5 % du prix convenu dès lors qu'ils sont nécessaires à l'achèvement et les pénalités de retard prévues au contrat ; qu'il s'ensuit qu'une garantie d'achèvement a bien été souscrite et que ce n'est qu'en raison de la mise en liquidation du garant de livraison que cette garantie n'a pu jouer ; que dès lors, aucune faute n'est établie à l'encontre de Maître X... de ce chef ; que l'acte de vente MTSE-Z... précise que le vendeur a souscrit une assurance de responsabilité civile des constructeurs non réalisateurs, imposée par l'article L 241-1 du Code des Assurances, auprès de la société L'AUXILIAIRE ainsi qu'il résulte d'une attestation en date du 1er janvier 1997 dont l'original est ci-annexé ; qu'aucune faute n'est établie de ce chef à l'encontre de Maître X... qui a annexé à son acte l'original de l'attestation délivrée par la société L'AUXILIAIRE ; que le même acte ajoute que « l'ancien propriétaire déclare avoir souscrit en application de l'article L 243-2 du Code des Assurances un contrat d'assurances dommages ouvrage auprès de la société IAC ASSURANCES » ; que si l'acte mentionne que la police afférente à ce contrat porte les références suivantes sans que ces références soient

précisées, les époux Z... ne démontrent pas que l'assurance dommages ouvrage n'a pas été souscrite alors pourtant qu'ils avaient connaissance par l'acte de vente du nom et de l'adresse de cet assureur ; qu'en effet, les époux Z... se bornent sans le démontrer à affirmer qu'il n'a pas été contracté de garanties dommages ouvrage et décennale ; que dès lors, les époux Z... ne démontrent aucune faute à l'encontre de Maître X... ; au surplus, il y a lieu de relever que l'essentiel des demandes des époux Z... portant sur des finitions et l'achèvement de la villa ne relève pas de la garantie de l'assurance dommages ouvrage, que le seul désordre invoqué est l'effondrement partiel du plancher du vide sanitaire, mais qu'il ne résulte pas des constatations de M. F... que ce désordre compromette la solidité de l'ouvrage ou le rend impropre à sa destination et que les travaux n'ont pas été réceptionnés ; qu'ainsi à supposer établie la faute de Maître X..., les époux Z... ne démontrent pas que cette faute leur ait causé un préjudice certain ; que les époux Z... et Mme Y... seront déboutés de leurs demandes formées contre Maître X... ; que, dès lors, Mme Y... est seule responsable des préjudices subis par les époux Z... ; » (arrêt p. 7 et 8)

ALORS QUE le notaire est tenu d'éclairer les parties et d'appeler leur attention, de manière complète et circonstanciée, sur la portée et les effets ainsi que sur les risques de l'acte auquel il prête son concours, sans que leurs compétences personnelles ne le dispensent de son devoir de conseil ; qu'en estimant que Maître X... était fondé à faire confiance, en tant que professionnelle, à Mme Y... qui était architecte quant aux problèmes relatifs au permis de construire et en écartant ainsi toute faute du notaire pour n'avoir pas attiré l'attention des époux Z... sur les risques que comportait la vente en l'état futur d'achèvement conclue avec la société MTSE le 5 décembre 1997 portant sur le lot n° 3 d'une parcelle cadastrée BD 133, eu égard à la circonstance que le permis de construire la maison objet de la vente avait été délivré à Mme Y... sous la condition expresse que cette dernière, venderesse de la société MTSE, demeure maître de l'ouvrage et qu'aucune division de jouissance privative de la parcelle n'intervienne, et eu égard à l'absence d'autorisation administrative de lotir ou de demande de création d'un lotissement, circonstances connues – ou qui auraient dû l'être – de Maître X... qui avait dressé, le 1er décembre 1997, l'acte de vente de la parcelle entre Mme Y... et la société MTSE ainsi que l'état descriptif de division du terrain, la Cour d'appel a violé l'article 1382 du Code Civil ;

Moyen produit AU POURVOI PRINCIPAL N° W 07 21. 276 par la SCP Boutet, avocat aux Conseils, pour Mme Y...

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué

D'AVOIR dit que Madame Y... est seule responsable des préjudices subis par les époux Z... au titre de la réalisation du lotissement et de l'avoir condamnée à leur payer la somme de 27. 957, 17 au titre du préjudice lié à leur participation à la création du lotissement ;

AUX MOTIFS QU'il avait été délivré le 8 mars 1989 un certificat d'urbanisme permettant à Madame Y... de diviser sa propriété d'origine et de créer la parcelle BD 133 et qu'en 1992, un nouveau certificat d'urbanisme avait été délivré pour permettre de détacher une nouvelle partie de la parcelle d'origine et de créer une parcelle BD 134 ; que les parcelles BD 133 et BD 134 constituent une même unité foncière ; qu'un premier permis de construire a été délivré sur cette unité foncière le 18 mars 1993 sous le numéro 92 A 0618 PC ; qu'un second permis de construire a été délivré le 17 février 1997 sous le numéro 96 A 0087 sans que le précédent permis de construire n'ait été annulé ; que le second permis a été délivré sous la condition expresse que Madame Y... soit l'unique maître de l'ouvrage de l'opération et qu'aucune division de jouissance privative n'intervienne ; que par acte authentique du 1er décembre 1997, Madame Y... a vendu à la Société MTSE la parcelle BD 133 « en ce compris le bénéfice du permis de construire délivré à la venderesse par la Mairie d'Antibes le 17 février 1997 sous le n° 06 00 496 17 00 87 PC OO (sic) », moyennant le prix de 500. 000 F converti en la construction d'une maison clef en main sur la parcelle BD 134 ; que le même jour a été établi un état descriptif de division avec règlement de copropriété de la parcelle BD 133 vendue à la Société MTSE qui partage cette parcelle en trois lots de copropriété horizontale : deux lots destinés à recevoir la construction d'une maison d'habitation et un lot destiné à devenir un parking ; que le 5 décembre 1997, la Société MTSE a vendu en l'état futur d'achèvement aux époux Z... une villa à réaliser sur une partie de la parcelle BD 133 ; qu'un second acte de vente en état futur d'achèvement d'une villa sur la parcelle BD 133 a été conclu entre la Société MTSE et les époux C... ; que la dernière partie de la parcelle a été vendue ultérieurement ; que le 31 mars 1998, un procès-verbal a été dressé contre Madame Y... pour non respect du permis de construire 96 A 0087 qui a entraîné un arrêté interruptif de travaux ; que le 20 mai 1998, une demande de permis de construire deux villas sur la parcelle BD 133 a été déposée par la Société MTSE ; que le dossier n'étant pas complet a été classé sans suite le 5 janvier 1999 ; que l'expert judiciaire a constaté que la parcelle BD 133 était en indivision entre la Société MTSE, les époux Z... et les époux C... et relevé qu'ensuite des errements constatés le permis de construire 96 A 0087 n'était plus valide (car les conditions d'obtention n'ont pas été remplies par le seul bénéficiaire, Madame Y...) et que Madame Y... ayant demandé le 14 janvier 1999 l'annulation du tout premier permis de construire, les trois villas réalisées ne bénéficiaient d'aucune autorisation de construire et étaient susceptibles d'être détruites ; qu'après avoir constaté que la partie centrale du terrain avait été vendue, l'expert judiciaire a constaté que la seule régularisation possible consistait à réaliser un lotissement en trois lots, ce qui supposait l'accord des trois propriétaires concernés ; que d'après l'expert judiciaire, pour l'administration, les parcelles BD 133 et BD 134 constituent une même unité foncière et que c'est cette unité foncière qui a obtenu le permis de construire, toute modification de cette unité obligeant la création d'un lotissement ; que cette analyse est fondée, dès lors que le permis de construire a été accordé sous la condition expresse que Madame Y... reste l'unique maître de l'ouvrage de la réalisation, cette disposition ayant justement pour objet d'éviter ce type de vente qui contourne la réglementation sur les lotissements ; qu'il s'ensuit que Madame Y..., propriétaire de l'unité foncière BD 133 + BD 134, qui s'était expressément engagée à être l'unique maître de l'ouvrage de l'opération sans qu'aucune division en

jouissance n'intervienne, a néanmoins vendu, après détachement, la parcelle BD 133, en sachant pertinemment, du fait de son engagement express et de sa qualité d'architecte, que la situation ainsi constituée ne pouvait être régularisée par le dépôt d'une demande de permis modificatif, de la parcelle nécessitant la création préalable d'un lotissement ; que ces éléments établissent la faute commise par Madame Y... à l'origine des préjudices subis par les époux Z... ;

ALORS D'UNE PART QUE le propriétaire qui a obtenu un permis de construire divers bâtiments sur son fonds peut vendre à un tiers une partie du terrain avec transfert à l'acquéreur du bénéfice du permis de construire sans constituer un lotissement ; qu'il a été constaté que, par acte authentique du 1er décembre 1997, Madame Y... a vendu à la Société MTSE une partie de son fonds en détachant de la parcelle BD n° 134 une parcelle BD n° 133 et s'engageait à solliciter la modification du permis de construire dont bénéficiait l'acheteuse ; qu'en décidant que seule la constitution d'un lotissement permettrait de régulariser cette vente, l'arrêt attaqué a violé l'article R 315-1 du Code de l'Urbanisme applicable à cette date ;

ALORS D'AUTRE PART QU'aucun tiers n'est responsable de l'irrégularité qui affecte un contrat dont il n'est pas partie ; que l'arrêt a constaté que la Société MTSE a fait établir par Maître X..., notaire, un état descriptif de division et un règlement de copropriété portant sur la parcelle BD n° 133 qu'elle a ensuite revendue à trois acquéreurs distincts, les époux Z..., les époux C... et les époux D..., en vue de construire des maisons d'habitation pour chacun de ces acquéreurs et en a déduit qu'une telle division du terrain ne pouvait être régularisée que par la création d'un lotissement ; qu'en retenant une faute à l'encontre de Madame Y... pour ne pas avoir procédé à la création dudit lotissement, bien qu'elle était étrangère à toutes les opérations immobilières que la Société MTSE avait réalisées avec le notaire et ses propres acquéreurs, la Cour d'Appel a violé l'article 1382 du Code Civil, ensemble l'article 1165 du même Code ;

ALORS ENCORE QU'un contrat licite ne peut caractériser un dommage pour les tiers ; que l'arrêt attaqué a relevé que, postérieurement à la vente de la parcelle BD n° 133 par Madame Y... à la Société MTSE, celle-ci en avait revendu une fraction aux époux Z... ; que pour retenir la responsabilité de Madame Y... à l'égard des époux Z..., l'arrêt a observé que la vente au profit de la Société MTSE n'avait pas été précédée par la création d'un lotissement et a donc décidé que le contrat de vente au profit de la Société MTSE, qui était licite, constituait un dommage au regard des époux Z..., violant l'article 1382 du Code Civil ;

ALORS ENFIN QU'un préjudice éventuel n'est pas indemnisable ; que la Cour d'Appel a condamné Madame Y... à payer une certaine somme aux époux Z... au titre de leur participation à la création du lotissement ; que faute d'avoir ordonné la création d'un lotissement et faute d'avoir constaté le consentement des époux C... et des époux D... à la constitution d'un lotissement, en prononçant une condamnation pour la constitution future d'un lotissement sur le fondement d'une législation qui a été modifiée depuis la date des faits, la Cour a condamné Madame Y... à réparer un préjudice purement éventuel, violant l'article 1382 du Code Civil.

Moyen produit AU POURVOI PROVOQUE EVENTUEL par la SCP Boutet, avocat aux Conseils, pour Mme Y....

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué D'AVOIR dit que Maître X... n'était pas responsable des préjudices subis par les époux Z... ;

AUX MOTIFS QUE Monsieur F... a relevé que « pour l'administration, les parcelles BD 133 et BD 134 constituent une même unité foncière, et c'est cette unité foncière qui a obtenu le permis de construire. Toute modification de cette unité oblige à la création d'un lotissement » ; que cette analyse est fondée en droit dès lors que Monsieur F... a précisé « il convient de rappeler que le permis de construire a été accordé sous la condition expresse que Madame Y... reste l'unique maître de l'ouvrage de la réalisation. Une attestation a été signée en ce sens et jointe au dossier du 8 janvier 1996. C'est justement pour éviter ce type de vente, qui revient à contourner la réglementation sur les lotissements que l'administration a demandé cet engagement. Dès que la parcelle BD 133 a été vendue, il devenait impossible d'obtenir un permis de construire, puisqu'il fallait d'abord obtenir une autorisation de lotir. Tout professionnel de la construction ne peut ignorer ce point » ; qu'il s'ensuit que Madame Y..., propriétaire de l'unité foncière BD 133 et BD 134, qui s'était expressément engagée à être l'unique maître de l'ouvrage de l'opération sans qu'aucune division en jouissance privative n'intervienne, a néanmoins vendu, après détachement, la parcelle BD 133, en sachant pertinemment, du fait de son engagement exprès et de sa qualité d'architecte, que la situation ainsi constituée ne pouvait être régularisée par le dépôt d'une demande de permis modificatif, toute division supplémentaire de la parcelle nécessitant la création préalable d'un lotissement ; que ces éléments établissent la faute commise par Madame Y... à l'origine des préjudices subis par les époux Z... ; que Madame Y... étant architecte, Maître X..., chargé de rédiger la vente Y...- MTSE, était fondé à lui faire confiance, en tant que professionnelle, quant aux problèmes relatifs au permis de construire ; que d'ailleurs l'acte de vente Y...- MTSE ne vise, au titre de l'origine de propriété, que la vente E... / Y..., reçue par un autre notaire, Maître G..., le 21 mars 1989 ; que dans ces conditions, Madame Y... et les époux Z... ne démontrent aucune faute à l'encontre de Maître X... ; qu'il résulte de l'acte de cautionnement annexé au rapport de Monsieur F... que la Société L'ALSACIENNE DE CAUTIONNEMENT MUTUEL garantissait, en cas de défaillance du maître de l'ouvrage, le coût des dépassements excédant 5 % du prix convenu dès lors qu'ils sont nécessaires à l'achèvement et les pénalités de retard prévues au contrat ; qu'il s'ensuit qu'une garantie d'achèvement a bien été souscrite et que ce n'est qu'en raison de la mise en liquidation judiciaire du garant que cette garantie n'a pu jouer ; que dès lors, aucune faute n'est établie à l'encontre de Maître X... de ce chef ; que l'acte de vente MTSE Z... précise que le vendeur a souscrit une assurance responsabilité civile des constructeurs non réalisateurs, imposée par l'article L 241-1 du Code des

Assurances, auprès de la Société L'AUXILIAIRE ainsi qu'il résulte d'une attestation en date du 1er janvier 1997 ; qu'aucune faute n'est établie de ce chef à l'encontre de Maître X... qui a annexé à son acte l'original de l'attestation délivrée par la Société L'AUXILIAIRE ; que le même acte ajoute que « l'ancien propriétaire déclare avoir souscrit en application de l'article L 243-2 du Code des Assurances un contrat d'assurances dommages-ouvrage auprès de la Société IAC ASSURANCES » ; que si l'acte mentionne que la police afférente à ce contrat porte les références suivantes sans que ces références soient mentionnées, les époux Z... ne démontrent pas que l'assurance dommages-ouvrage n'a pas été souscrite alors pourtant qu'ils avaient connaissance par l'acte de vente du nom et de l'adresse de cet assureur ; qu'en effet, les époux Z... se bornent sans le démontrer à affirmer qu'il n'a pas été contracté de garanties dommages-ouvrage et décennale ; que dès lors, les époux Z... ne démontrent aucune faute à l'égard de Maître X... ; qu'au surplus, il y a lieu de relever que l'essentiel des demandes des époux Z... portant sur des finitions et l'achèvement de la villa ne relève pas de la garantie dommages ouvrage, que le seul désordre invoqué est l'effondrement partiel du plancher du vide sanitaire, mais qu'il ne résulte pas des constatations de Monsieur F... que ce désordre compromette la solidité de l'ouvrage ou le rende impropre à sa destination et que les travaux n'ont pas été réceptionnés ; qu'ainsi à supposer établie la faute de Maître X..., les époux Z... ne démontrent pas que cette faute leur ait causé un préjudice certain ; que les époux Z... et Madame Y... seront déboutés de leurs demandes formées contre Maître X... ;

ALORS D'UNE PART QUE le notaire a le devoir d'éclairer les parties et d'appeler leur attention, de manière complète et circonstanciée, sur la portée, les effets et les risques de l'acte auquel il prête son concours ; qu'il ressort de l'arrêt attaqué que l'opération envisagée par les époux Z... n'aurait été régulière que sur le fondement d'une autorisation de lotir ; qu'en écartant la faute du notaire, qui n'a pas attiré l'attention des sous-acquéreurs sur la nécessité de solliciter un permis de lotir, la Cour d'Appel a privé sa décision de base légale au regard l'article 1382 du Code Civil ;

ALORS D'AUTRE PART QUE le notaire doit s'assurer de l'efficacité des actes qu'il instrumente ; qu'il ressort de l'arrêt attaqué que l'opération envisagée par les époux Z... n'aurait été régulière que sur le fondement d'une autorisation de lotir ; que la Cour d'Appel a écarté la responsabilité de Maître X... qui a instrumenté la vente aux sous acquéreurs sans avoir sollicité ou obtenu une autorisation de lotir et a violé le même texte ;

ALORS ENFIN QUE le notaire ne peut se libérer de ses obligations de conseil et d'assurer la régularité de l'acte qu'il instrumente en se fondant sur les compétences d'un tiers ; que l'arrêt a décidé que Maître X... n'était pas tenu de procéder aux vérifications indispensables sur la situation du bien vendu au regard des règles d'urbanisme dès lors que la première vendeuse, Madame Y..., était architecte et que Maître X... pouvait se reposer sur ses compétences professionnelles ; qu'en statuant ainsi par un motif inopérant, l'arrêt est privé de base légale au regard du texte précité.

Composition de la juridiction : M. Cachelot (conseiller le plus ancien faisant fonction de président et rapporteur), M. Cuinat, Me Hémerly, SCP Boré et Salve de Bruneton, SCP Boutet

Décision attaquée : Cour d'appel d'Aix-en-Provence 2007-06-21 (Cassation partielle)

Copyright 2014 - Dalloz - Tous droits réservés.