



Responsabilité du notaire en cas de vente d'un terrain avant l'obtention d'un permis de construire

publié le 12/05/2014, vu 12469 fois, Auteur : [Anthony BEM](#)

Est-il possible de se retourner contre un notaire ayant authentifié un acte de vente d'un terrain en cas de refus d'autorisation de construire ?

La mission du notaire ne lui impose pas seulement de donner à la convention des parties le caractère d'authenticité attaché aux actes passés devant lui, mais aussi de conseiller ces dernières.

En effet, le notaire est tenu de veiller à la validité, à l'utilité et à l'efficacité des actes qu'il établit et d'attirer l'attention des parties sur les conséquences et les risques pouvant découler de ces actes. (Cass. Civ. I, 26 novembre 1996, n° 94-13989)

Ce devoir de conseil implique que le notaire chargé d'authentifier une promesse de vente d'un terrain doit se renseigner sur la possibilité de construire sur un tel terrain et de mettre en garde l'acheteur contre les conséquences d'un éventuel refus d'autorisation de construire. (Cass. Civ. 1, 20 mars 2014, n°13-14121)

En l'espèce, deux personnes ont conclu une promesse synallagmatique portant cession d'une parcelle de terrain, sous la condition suspensive d'obtention d'un certificat d'urbanisme.

A la suite de la délivrance d'un certificat d'urbanisme positif, les parties ont réitéré la vente, par acte authentique reçu par le même notaire.

Le permis de construire délivré par la mairie ayant été annulé, par jugement du tribunal administratif, l'acquéreur a recherché la responsabilité professionnelle du notaire en lui reprochant d'avoir manqué à son obligation de conseil et d'efficacité de l'acte de vente.

La cour d'appel a rejeté les demandes de l'acquéreur en estimant que la circonstance que le permis de construire ait été annulé n'induit pas pour autant un manquement du notaire à son obligation de conseil, dès lors que présumé légal, le certificat d'urbanisme délivré était réputé prendre en compte les restrictions au droit de construire imposées par la loi littoral à laquelle ce document faisait expressément référence.

Cependant, la Cour de cassation a cassé et annulé l'arrêt d'appel en considérant que :

« un certificat d'urbanisme, document purement informatif, n'ayant pas pour objet d'autoriser une construction ou la réalisation d'une opération immobilière, le notaire, informé d'un projet de construction concerné par la loi du 3 janvier 1986, dite loi littoral, se devait d'attirer l'attention de l'acquéreur sur les risques qu'il encourait en s'engageant avant que le permis de construire requis n'ait acquis un caractère définitif, et de l'informer de la possibilité d'insérer une condition résolutoire dans l'acte de vente. »

Il convient de retenir deux enseignements de cet arrêt du 20 mars 2014 de la Cour de cassation.

Premièrement, à la différence du permis de construire, le certificat d'urbanisme est un simple document informatif qui n'a pas pour objet d'autoriser une construction ou la réalisation d'une opération immobilière.

Sur ce point, la jurisprudence est constante puisqu'il a déjà été admis que le « certificat d'urbanisme positif [s'analyse] comme un acte d'information qui n'a pas pour objet d'autoriser une construction ou la réalisation d'une opération immobilière » (Cass. Civ. I, 9 juin 2010, n° 09-12.995)

Deuxièmement, en exécution de son obligation de conseil, le notaire est tenu d'éclairer l'acquéreur sur les risques encourus en cas d'achat d'un terrain avant l'obtention d'un permis de construire définitif.

La Cour de cassation prend ainsi le soin de fournir un moyen permettant de se prémunir de tels risques, en précisant que le notaire était tenu d'informer l'acquéreur de la possibilité d'insérer dans l'acte de vente une condition résolutoire.

Cette condition résolutoire permet d'obtenir, le cas échéant, l'anéantissement de l'acte de vente en cas de refus d'autorisation de construire.

Il résulte de l'arrêt commenté que les parties à un acte de vente immobilière soumis à la condition suspensive de l'obtention d'un certificat d'urbanisme ou d'un permis de construire ont la possibilité de se retourner contre le notaire qui ne les aurait pas informées notamment sur les conséquences d'un refus d'autorisation de construire.

Je suis à votre disposition pour toute action ou information ([en cliquant ici](#)).

PS : Pour une recherche facile et rapide des articles rédigés sur ces thèmes, vous pouvez taper vos "mots clés" dans la barre de recherche du blog en haut à droite, au dessus de la photographie.

Anthony Bem
Avocat à la Cour
27 bd Malesherbes - 75008 Paris
01 40 26 25 01
abem@cabinetbem.com

www.cabinetbem.com