



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

**Légifrance**

Le service public de la diffusion du droit

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

## **Cour de cassation, civile, Chambre civile 1, 5 avril 2012, 11-15.056, Inédit**

### **Cour de cassation - Chambre civile 1**

N° de pourvoi : 11-15.056  
Non publié au bulletin  
Solution : Cassation

### **Audience publique du jeudi 05 avril 2012**

Décision attaquée : Cour d'appel de Poitiers, du  
19 janvier 2011

Président  
M. Charruault (président)

Avocat(s)  
SCP Tiffreau, Corlay et Marlange

### **Texte intégral**

#### **RÉPUBLIQUE FRANCAISE AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS**

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

Sur le moyen unique, pris en ses trois branches :

Vu l'article 1382 du code civil ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que par acte authentique reçu le 3 octobre 2003 par Mme X..., notaire à Civray, les époux Y... ont acquis un terrain situé à Availles-Limouzine en vue d'y édifier un immeuble à usage d'habitation ; que reprochant au notaire de ne pas les avoir informés du caractère inconstructible du terrain, ils l'ont assigné en responsabilité ;

Attendu que pour débouter les époux Y... de leurs demandes en réparation, l'arrêt énonce que Mme X... a recueilli le certificat d'urbanisme et a pris la précaution de mentionner dans le corps même de l'acte que le pré vendu était classé en zone ND, ce qui signifie bien qu'il était inconstructible, que les acquéreurs étaient parfaitement en mesure de comprendre la portée de la classification du terrain, situé en bordure de rivière, zone inondable par nature, que leur déclaration d'entreprendre une construction " ultérieurement " laissait parfaitement supposer qu'ils pouvaient espérer un changement de classification du terrain puisque les données d'un plan d'occupation des sols sont toujours susceptibles de varier dans le temps et qu'un terrain classé inconstructible à un moment donné peut devenir constructible ultérieurement, que Mme X... justifie de ce que les époux Y... sont installés en France depuis près de dix années et qu'ils ont effectué de multiples acquisitions immobilières, ce qui confirme qu'ils avaient une connaissance certaine des règles d'urbanisme applicables en France, puisqu'ils ont pu négocier cette acquisition sans avoir recours à un agent immobilier ou un notaire, Mme X... n'ayant été saisie que pour rédiger l'acte en fonction des instructions communes données par l'ensemble des parties ;

Qu'en statuant ainsi, alors que l'intention manifestée par les acquéreurs d'édifier une construction sur le terrain litigieux imposait au notaire, tenu de s'assurer de l'efficacité de l'acte auquel il prêtait son concours, d'attirer leur

attention sur le caractère inconstructible du terrain et sur le sens d'une classification du bien en " zone ND ", peu important à ce titre les compétences personnelles des époux Y..., la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 19 janvier 2011, entre les parties, par la cour d'appel de Poitiers ; remet, en conséquence, 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 de Limoges ;

Condamne Mme X... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, la condamne à payer la somme de 3 500 euros aux époux Y... ;

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 cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, première chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du cinq avril deux mille douze.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Tiffreau, Corlay et Marlange, avocat aux Conseils pour M. et Mme Y....

Le moyen reproche à l'arrêt infirmatif attaqué d'AVOIR, débouté les époux Y... de l'ensemble de leurs demandes ;

AUX MOTIFS QUE « selon acte reçu le 3 octobre 2003 par Maître X..., notaire à Civray (Vienne), Madame Marie-Rose Clotilde Z... a vendu aux époux Y... un terrain situé à Availles-Limouzine, lieu-dit les Grands Moulins cadastré section C numéro 869 en nature de pré pour 1hectare 43 ares 0 centiares moyennant le prix de 43. 600 payés dans la comptabilité du notaire ; que l'acte mentionne que l'immeuble vendu n'est pas desservi par l'assainissement communal et qu'il est classé au plan d'occupation des sols en zone ND ainsi que dans le périmètre de protection des monuments historiques ; qu'il est encore précisé que l'acquéreur ayant l'intention de construire ultérieurement sur le terrain, le vendeur précise qu'aucun bornage n'a été effectué mais que l'acquéreur déclare faire son affaire personnelle de cette situation ; qu'il est en outre indiqué que le bien est situé dans la zone de préemption de la société d'aménagement foncier et établissement rural (SAFER) Poitou-Charentes et que la vente lui a été notifiée mais que le droit de préemption n'a pas été exercé dans le délai de deux mois ; que les acquéreurs reprochent au notaire de ne pas les avoir informé du caractère non constructible du terrain acheté ; que le notaire avait été requis directement par les parties afin d'établir l'acte de vente authentique sans intervention préalable d'un professionnel de l'immobilier ni rédaction d'un compromis de vente ; que la réquisition d'instrumenter signée le 27 mai 2003 tant par le cédant que par les deux cessionnaires désigne le bien vendu comme une parcelle en friche et non un terrain à bâtir et qu'il est bien précisé en tête de la réquisition que le notaire doit faire une notification valant offre de vente « au preneur en place et à la SAFER » ; que dans la mesure où les époux Y... ont été capables de négocier seuls l'achat du terrain avec le vendeur, c'est qu'ils disposaient d'une connaissance suffisante de la langue française, qu'en outre le notaire leur a envoyé le projet d'acte avant la signature et qu'ils ont eux-mêmes proposé des corrections, manifestant par là leur bonne connaissance de la langue instrumentaire puisqu'ils n'ont pas estimé nécessaire de faire traduire le document en langue anglaise ; que l'acte établi par Me X... énonce sans ambiguïté que le terrain vendu est un pré non relié au réseau d'assainissement de la commune et soumis au droit de préemption de la SAFER ; qu'en outre il est bien précisé que le terrain était classé en zone ND, c'est-à-dire une zone naturelle inconstructible en raison du site, des risques et des nuisances, la zone ND d'une commune incluant généralement les forêts, les terrains inondables ou les paysages protégés et que justement le maire d'Availles-Limouzine interrogé par le notaire avait répondu le 30 juin 2003 que le terrain était inondable étant donné qu'il est situé au bord d'une rivière ce qui ne pouvait pas échapper aux époux Y... ; Qu'il est manifeste que même si les époux Y... avaient informé le notaire de leur intention de construire ultérieurement sur le terrain, ils ne pouvaient nullement se méprendre sur la nature exacte du terrain parfaitement décrit dans l'acte par le notaire instrumentaire, lequel n'a fait qu'agir conformément à la réquisition remise par les parties et en rédigeant un acte particulièrement précis et complet notamment quant au caractère constructible du terrain ; qu'il est de principe en matière d'urbanisme que le caractère constructible ou non d'un terrain ne dépend que du certificat d'urbanisme, lequel par précaution doit être annexé à l'acte par le notaire ; qu'en l'espèce Me X... a bien recueilli le certificat d'urbanisme et qu'elle a même pris la précaution de mentionner dans le corps même de l'acte que le pré vendu était classé en zone ND ce qui signifiait

bien qu'il était inconstructible ; que dans ces conditions les acquéreurs étaient parfaitement en mesure de comprendre la portée de la classification du terrain et qu'en conséquence ils ont acquis en pleine connaissance de cause le bien situé en bordure de rivière, zone inondable par nature ; qu'en outre, leur déclaration d'entreprendre une construction « ultérieurement » laissait parfaitement supposer qu'ils pouvaient espérer un changement de classification du terrain puisque les données d'un plan d'occupation des sols sont toujours susceptibles de varier dans le temps et qu'un terrain classé inconstructible à un moment donné peut devenir constructible ultérieurement ; que l'intimé justifie de ce que les époux Y... sont installés en France depuis près de 10 années et qu'ils ont effectué de multiples acquisitions immobilières, ce qui confirme qu'ils avaient une connaissance certaine des règles d'urbanisme applicables en France, puisqu'ils ont pu négocier cette acquisition sans avoir recours à un agent immobilier ou un notaire, Me X... n'ayant été saisie que pour rédiger l'acte en fonction des instructions communes données par l'ensemble des parties ; qu'en conséquence, aucune faute ne peut être reprochée à Me X... et il convient de réformer en toutes ses dispositions le jugement entrepris »

ALORS QUE 1°) le notaire a le devoir d'informer les parties à l'acte qu'il rédige des conditions de cet acte propres à éclairer leur consentement ; que le notaire averti de ce que l'acheteur souhaite construire un immeuble, fut-ce ultérieurement, sur le terrain acheté et vendu au prix du terrain constructible, a le devoir de s'assurer que les acheteurs ont bien connaissance de ce que le bien qu'ils achètent est inconstructible ; que la clause « urbanisme » qui mentionne « zone ND », quelle que soit la connaissance de la langue française, n'est pas en soi suffisante pour éclairer l'acheteur de ce que le terrain est inconstructible ; qu'en l'espèce les acheteurs, époux Y..., de nationalité anglaises maîtrisaient certes le français mais non l'ensemble des sigles de la langue française ; qu'il est constant en l'espèce que le notaire savait que les époux Y... achetaient le bien en vue de sa construction, ce qui s'inférait également du prix de vente stipulé dix fois supérieur au prix estimé du même terrain non constructible ; qu'en considérant que la mention ND était suffisante à éclairer leur consentement dès lors qu'elle signifiait que la zone n'était pas constructible et que les époux Y... avaient eux-mêmes négociés leur contrat en français si bien qu'ils avaient une connaissance suffisante de la langue française, pour dire que le notaire n'avait pas engagé sa responsabilité, la Cour d'appel a violé les articles 1382 et 1383 du Code civil ;

ALORS QUE 2°) le notaire a le devoir d'informer les parties à l'acte qu'il dirige des conditions de cet acte propres à éclairer leur consentement ; qu'en l'espèce l'acte de vente notarié stipulait expressément que les acheteurs « avaient l'intention de construire, ultérieurement, sur le terrain présentement vendu, un immeuble en tout ou partie à usage d'habitation » ; que l'intention des acheteurs d'acquérir un terrain à construire résultait encore du prix d'acquisition, 10 fois supérieurs à la valeur d'un tel terrain non constructible ; qu'une telle intention était donc nécessairement connue du notaire qui devait dès lors particulièrement veiller à expressément faire savoir aux acheteurs que le terrain n'était pas constructible ; qu'en considérant néanmoins que les acheteurs étaient suffisamment éclairés dès lors que la mention « ultérieurement » pouvait signifier qu'ils comptaient sur une modification ultérieure du plan d'occupation des sols, motifs impropres à justifier sa décision, la Cour d'appel manqué de base légale au regard des articles 1382 et 1383 du Code civil ;

ALORS QUE 3°) le notaire a le devoir d'informer les parties à l'acte qu'il rédige des conditions de cet acte propres à éclairer leur consentement ; que le seul fait qu'un terrain soit en bordure de rivière et puisse être inondable n'implique pas en lui-même qu'il soit inconstructible et ne peut décharger le notaire averti de son obligation d'information sur ce point ; que la Cour d'appel le reconnaît elle-même en soulignant que les acquéreurs « pouvaient espérer un changement de classification du terrain puisque les données d'un plan d'occupation des sols sont toujours susceptible de varier dans le temps et qu'un terrain classé inconstructible à un moment donné peut devenir constructible ultérieurement » ; qu'en inférant la connaissance par les acheteurs du caractère inconstructible du terrain du fait qu'il était situé en bordure de la Vienne et qu'il était inondable, ce qui aurait rendu inutile une meilleure information par le notaire, motifs impropres à justifier sa décision, la Cour d'appel manqué de base légale au regard des articles 1382 et 1383 du Code civil.

## Analyse

### ▼ Précédents jurisprudentiels