

N° RG 17/03625

N° Portalis DBVX - V - B7B - LAY4

Décision du tribunal de grande instance de Bourg-en-Bresse

Au fond du 13 avril 2017

chambre civile

RG : 15/03269

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS
COUR D'APPEL DE LYON
1ère chambre civile A
ARRET DU 11 Avril 2019

APPELANTS :

M. Xavier X

Mme Isabelle Z épouse X

représentés par la SCP BALAS & METRAL AVOCATS, avocat au barreau de LYON

assistés de L'AARPI ITER AVOCATS, avocat au barreau de PARIS

INTIMEE :

Mme Christine Y

représentée par la SAS TUDELA ET ASSOCIES, avocat au barreau de LYON

assistée de la SCP BAULIEUX-BOHE-MUGNIER-RINCK, avocat au barreau de LYON

* * * * *

Date de clôture de l'instruction : **09 janvier 2018**

Date des plaidoiries tenues en audience publique : **16 janvier 2019**

Date de mise à disposition : 28 février 2019, prorogée au 28 mars 2019, puis au 11 avril 2019, les avocats dûment avisés conformément à l'article 450 dernier alinéa du code de procédure civile

Audience présidée par Vincent NICOLAS, magistrat rapporteur, sans opposition des parties dûment avisées, qui en a rendu compte à la Cour dans son délibéré, assisté pendant les débats de Marion COUSTAL, greffier.

Composition de la Cour lors du délibéré :

- Aude RACHOU, président
- Françoise CLEMENT, conseiller
- Vincent NICOLAS, conseiller

Arrêt **contradictoire** rendu **publiquement** par mise à disposition au greffe de la cour d'appel, les parties présentes ou représentées en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues à l'article 450 alinéa 2 du code de procédure civile,

Signé par Aude RACHOU, président, et par Marion COUSTAL, greffier, auquel la minute a été remise par le magistrat signataire.

* * * *

Xavier X et son épouse Isabelle Z (les époux X), qui souhaitaient acquérir une parcelle de terre voisine de leur maison principale située sur la commune de Hautecourt Romaneche (01), ont, par l'entremise d'une agence immobilière, offert d'acheter à Denise W un terrain contigu au leur désigné comme étant constructible dans la proposition d'achat, puis signé le 29 novembre 2013 avec son propriétaire une promesse synallagmatique de vente sous conditions suspensives portant sur une partie de cette parcelle (734 m²), moyennant le prix de 48 543 euros. La date de réitération de la vente par acte authentique, devant Me Christine Y, notaire à Pont-d'Ain, a été fixée par les parties au 24 janvier 2014.

Il avait été précédemment délivré le 29 juillet 2013 à Mme W par le maire de Hautecourt Romanèche un certificat d'urbanisme relatif à sa parcelle, mentionnant que ce terrain pouvait être utilisé pour la construction d'une maison.

Le 28 novembre 2013, la commune d'Hautecourt Romaneche a approuvé un plan local d'urbanisme, qui classe la parcelle acquise par les époux X dans la zone N (zone naturelle).

La vente a été réitérée le 24 février 2014 par acte notarié reçu par Me Christine Y, moyennant le prix de 48 543 euros.

Les époux X ont déposé ensuite deux demandes de permis de construire ayant pour objet la construction d'un garage, les 4 juillet 2014 et 8 septembre 2014, qui ont été refusées par le maire de leur commune, motifs pris pour la seconde d'un projet qui n'entrait pas dans les constructions

autorisées en zone N.

Aux motifs que le notaire n'a pas attiré leur attention sur le changement de classification de leur parcelle, les époux X l'ont assigné le 1er octobre 2015 devant le tribunal de grande instance de Bourg-en-Bresse, en demandant qu'il soit condamné à lui payer la somme de 47 043 euros à titre de dommages-intérêts, outre une indemnité en application de l'article 700 du code de procédure civile.

Par jugement du 13 avril 2017, le tribunal les a déboutés de leurs demandes et les a condamnés in solidum à payer à Christine Y la somme de 1 200 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

Par déclaration transmise au greffe le 15 mai 2017, les époux X ont interjeté appel de cette décision.

Vu leurs conclusions du 4 octobre 2017, déposées et notifiées, par lesquelles ils demandent à la cour, au visa de l'article 1382 du code civil, de :

- déclarer recevable l'appel,
- débouter Madame Y de toutes ses demandes,
- infirmer en toutes ses dispositions le jugement rendu,
- condamner Madame Y à payer aux époux X la somme de 88 268,45 euros à titre de dommages et intérêts,
- la condamner à leur payer la somme de 5 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile,
- la condamner au paiement des dépens, dont le montant sera recouvré par maître Bertrand Balas, avocat au barreau de Lyon.

Vu les conclusions du 3 août 2017 de Christine Y, déposées et notifiées, par lesquelles elle demande à la cour, au visa de l'article 1240 du code civil, de :

- dire l'appel non fondé et confirmer le jugement critiqué,
- dire et juger que les époux X sont défaillants dans la démonstration d'une faute de maître Y directement génératrice pour eux d'un préjudice indemnifiable,
- les débouter de toutes leurs prétentions,
- les condamner in solidum à payer à maître Y la somme de 5 000 euros à titre de dommages et intérêts en réparation du préjudice moral causé par leurs allégations malicieuses et dilatoires, destinées à nuire volontairement à l'officiel public,
- les condamner in solidum à payer à maître Y la somme de 3 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile,
- les condamner aux entiers dépens distraits au profit de la SAS Tudela & associés, avocats associés, sur son affirmation du droit.

Vu l'ordonnance de clôture en date du 9 janvier 2018.

SUR QUOI, LA COUR :

Attendu que selon les époux X, Christine Y a commis une faute en relation de causalité avec leur dommage, motifs pris de ce que :

1. le notaire avait connaissance de leur intention d'acheter un terrain constructible, cette connaissance résultant de la référence qui est faite dans l'acte notarié à des dispositions relatives à la construction d'immeuble, et du prix d'achat, 20 fois supérieur à la valeur d'un terrain non constructible ; Christine Y avait l'obligation de rechercher la volonté exacte des parties, ce qu'elle n'a pas fait ;
2. elle a manqué à son devoir d'information et de conseil, en s'abstenant de demander un nouveau certificat d'urbanisme tenant compte de l'adoption d'un plan local d'urbanisme depuis la signature de la promesse de vente, et en omettant aussi d'attirer leur attention sur le changement de classement de la parcelle litigieuse, et sur les conséquences de ce changement à leur égard, alors qu'elle était informée de leur projet de construction ;
3. l'acte qu'elle a établi est inefficace, en raison des contradictions qu'il contient, quatre références directes à un terrain à bâtir y étant faites, ce qui leur laissait penser légitimement que la parcelle était constructible ; en outre, les formes prévues par l'article 14 du décret du 26 novembre 1971 n'ont pas été respectées, aucune feuille de l'acte de vente n'étant paraphée, et les parties ne l'ayant pas signé ; enfin, Christine Y a déjà fait l'objet de poursuites concernant la qualité de ses actes ;
4. le lien de causalité entre ces fautes du notaire et leur dommage est établi ; qu'en effet, si Christine Y avait demandé un nouveau certificat d'urbanisme et fourni une note d'information relative à la zone N, ils n'auraient pas acquis la parcelle litigieuse, et en tous cas, pas au prix fixé ;
5. leur préjudice est constitué par la différence de valeur entre le prix payé et la valeur réelle du bien, au regard du prix de l'hectare de pré dans le département de l'Ain ;
6. n'ayant pu mener à terme leur projet d'agrandissement de leur propriété, en vue de construire sur le nouveau terrain un garage, ils ont subi un préjudice moral ;

Attendu que pour conclure au débouté des demandes formées contre elle, Christine Y soutient que :

1. elle n'a pas commis de faute, le compromis de vente ne précisant pas que le terrain est à bâtir, et ne stipulant pas une condition suspensive d'obtention d'un permis de construire ; lors de la réitération de la vente par acte notarié, elle a précisé aux époux X que l'achat portait sur une parcelle de pré, et il a été annexé à l'acte une note de renseignements d'urbanisme du 23 décembre 2013 mentionnant que la parcelle se trouve en zone N ; il a été apporté aux époux X à ce sujet toutes explications ; à aucun moment, ils ne lui ont manifesté leur intention de vouloir construire ;
2. L'acte de vente apportait aux acquéreurs toute garantie dans la mesure où ils bénéficiaient d'un certificat d'urbanisme valable jusqu'au 16 mars 2015 autorisant la construction d'une maison individuelle ; le notaire n'est pas responsable du fait de leur décision de construire un garage au lieu d'une maison ;
3. le compromis de vente, dont elle n'est pas la rédactrice, ne stipulant aucune condition suspensive de constructibilité, Mme W pouvait exiger la réalisation la vente ;
4. Le lien de causalité entre la prétendue faute et le préjudice allégué n'est pas davantage démontré, la moins value réclamée par les époux X à titre de dommages-intérêts s'analysant en outre en une demande de restitution partielle du prix de vente, ce qui ne constitue pas un préjudice

indemnisable par le notaire ;

Attendu, cependant, que le notaire est tenu d'informer et d'éclairer les parties sur la portée, les effets et les risques de l'acte auquel il prête son concours ; qu'il doit rechercher la volonté des parties et prendre toutes les initiatives nécessaires en vue d'assurer l'efficacité de ses actes ; qu'en l'espèce, les époux X ont manifesté dans leur offre d'achat du 25 octobre 2013 leur intention d'acheter un terrain constructible ; que Christine Y, elle même, a mentionné dans l'acte qu'elle a établi qu'il contenait une 'vente de terrain à bâtir' ; qu'à la page 5 de l'acte, il est indiqué que le bien vendu est un terrain à bâtir, au sens de l'article 257 I-2 1° du code général des impôts et à la page 9 que 'le terrain est constructible depuis plus de 18 ans' ; qu'il en résulte que Christine Y était manifestement informée de l'intention des époux X de faire construire un immeuble sur leur parcelle ; qu'ayant constaté, au vu de la note de renseignement d'urbanisme délivrée par la commune le 23 décembre 2013 que la parcelle était désormais classée en zone N, elle aurait dû informer et éclairer les époux X sur les conséquences de ce changement de classification, et notamment sur le fait que le certificat d'urbanisme, délivré le 29 juillet 2013 à la demande de leur vendeur, Mme W, leur ouvrait seulement le droit, au regard de l'article L.410-1 du code de l'urbanisme durant une période de dix-huit mois, de déposer une demande de permis de construire pour construire une maison et non pas une dépendance ; que Christine Y ne prouve pas qu'elle leur a donné une telle information ;

Attendu qu'en outre, la promesse de vente signée par les époux X, dont le notaire doit prendre connaissance en raison de son devoir de rechercher la volonté des parties en vue d'établir un acte conforme aux buts qu'elles poursuivent, stipule, dans la partie réservée aux conditions suspensives, que la vente est conclue sous la condition que le certificat d'urbanisme ne révèle aucune charge quelconque rendant l'immeuble impropre à sa destination normalement prévisible ; que le notaire ne prouve pas avoir informé les acquéreurs qu'en raison de la modification du classement de la parcelle survenue depuis la conclusion de cette promesse, il leur était encore possible de renoncer à la vente, cette modification s'analysant en effet en une charge rendant la parcelle litigieuse impropre à sa destination initialement prévue ;

Attendu qu'il résulte ainsi de ces éléments que Christine Y a manqué à son devoir d'information et de conseil à l'égard des époux X;

Attendu que ces derniers justifient qu'à l'époque de la vente un hectare de pré dans le département de l'Ain était évalué à 3 740 euros ; qu'il en résulte que le prix conforme au marché de la surface de la parcelle achetée, d'une superficie de 734 m², aurait dû s'élever à 274,55 euros et que les appelants ont subi de ce fait une perte de 48 268,45 euros en versant à Mme W une somme de 48 453 euros au titre du prix de vente ; que cette perte est indemnisable dès lors que la demande des époux X tendant à la compenser ne peut s'analyser en une demande de restitution partielle du prix de vente, en l'absence de résolution du contrat ;

Attendu, ensuite, qu'il existe un lien de causalité direct et certain entre la faute commise par le notaire et le dommage, dès lors qu'il est certain que les acquéreurs, dûment informés, auraient renoncé à la vente, ou négocié à nouveau avec le vendeur à des conditions moins onéreuses, ce qu'il leur était possible en raison de la stipulation dans la promesse de vente d'une condition suspensive relative à l'absence de charges rendant l'immeuble impropre à sa destination prévisible ;

Attendu, dans ces conditions, qu'il y a lieu de déclarer Christine Y responsable du dommage causé aux époux X et de la condamner à leur payer, en réparation de leur préjudice matériel, une indemnité de 48 268,45 euros, outre les intérêts au taux légal à compter du présent arrêt ;

Attendu qu'ils ont aussi subi un préjudice moral, consécutif à la faute du notaire, du fait de l'impossibilité dans laquelle ils se trouvent désormais de réaliser leur projet d'agrandissement de leur

propriété ; qu'il y a lieu de réparer ce préjudice par l'allocation d'une somme de 5 000 euros ;

Sur la demande reconventionnelle de dommages-intérêts de Christine Y :

Attendu qu'elle prétend en cause d'appel que les allégations 'malicieuses et dilatoires' des époux X relatives aux sanctions disciplinaires dont elle a fait l'objet, ont seulement pour but de lui nuire, ce qui lui cause un préjudice moral ;

Attendu, cependant, que le tribunal de grande instance de Bourg-en-Bresse ayant condamné Christine Y, par jugement du 18 juillet 2013, à une peine disciplinaire en raison de la commission de fautes professionnelles, jugement confirmé par la cour d'appel de Lyon par son arrêt du 17 juin 2014, les époux X n'ont pas abusé de leur droit d'invoquer des moyens de défense en rappelant l'existence de cette condamnation, à l'appui de leur demande ; que Christine Y doit donc être déboutée de sa demande de dommages-intérêts ;

PAR CES MOTIFS

La Cour,

Statuant contradictoirement, par mise à disposition au greffe, les parties en ayant été avisées dans les conditions prévues au 2ème alinéa de l'article 450 du code de procédure civile, et après en avoir délibéré conformément à la loi,

Infirme le jugement entrepris en toutes ses dispositions ;

Et statuant à nouveau,

Déclare Christine Y responsable du dommage causé à Xavier X et son épouse Isabelle Z ;

La condamne en conséquence à leur payer la somme de 48 268,45 euros en réparation de leur préjudice matériel, et celle de 5 000 euros en réparation de leur préjudice moral, avec les intérêts au taux légal à compter de ce jour ;

Y ajoutant,

Déboute Christine Y de sa demande reconventionnelle de dommages-intérêts ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de Christine Y et la condamne à payer aux époux X la somme de 2 500 euros ;

Condamne Christine Y aux dépens de première instance et d'appel lesquels seront recouverts conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile.

LE GREFFIER LE PRESIDENT