

# Notaires : responsabilité pour absence de clause résolutoire dans un acte de vente



© 2020 Les Echos Publishing

Dans une affaire récente, des époux avaient acquis un terrain à bâtir sur lequel ils projetaient de faire construire leur résidence principale. Deux ans après l'acquisition, le maire de la commune avait retiré le permis de construire au motif que le projet de construction envisagé était de nature à porter atteinte à la sécurité publique. En effet, le terrain était situé dans une zone ne pouvant être défendue contre l'incendie. Fortement contrariés, les époux avaient tenté de faire annuler cette décision du maire devant la justice administrative. En vain ! Ils avaient alors décidé d'assigner en justice le notaire en responsabilité et en indemnisation pour n'avoir pas rempli son obligation d'information et de conseil. Selon eux, il aurait dû les informer de la possibilité d'insérer, dans l'acte de vente, une clause résolutoire en cas de non-constructibilité du terrain.

**Précision :** une clause résolutoire est une clause qui prévoit la fin automatique d'un contrat en cas d'inexécution totale ou partielle d'une obligation d'une partie ou de survenance d'un événement.

Devant la cour d'appel, le notaire s'était défendu en

répondant qu'il n'y avait pas eu de manquement à ses obligations d'information et de conseil. En effet, si la qualification de terrain à bâtir donnée au terrain et sa constructibilité constituaient des éléments déterminants du consentement des acquéreurs, ces derniers n'avaient, à la date de l'acte, aucun projet précis de construction, leur demande de permis de construire n'ayant été déposée que deux ans après la vente. Ainsi, le notaire ne pouvait utilement prévoir une condition suspensive ou une clause résolutoire en cas d'inconstructibilité du terrain, lequel était au demeurant parfaitement constructible au jour de la vente. Un raisonnement soutenu par les juges de la cour d'appel.

Saisie à son tour du litige, la Cour de cassation a donné tort à la cour d'appel et au notaire. Pour elle, ce dernier devait attirer l'attention des acquéreurs sur les risques qu'ils encouraient en s'engageant avant d'avoir sollicité et obtenu un permis de construire ayant acquis un caractère définitif, et les informer de la possibilité d'insérer une condition résolutoire dans l'acte de vente.

[Cassation civile 1re, 9 septembre 2020, n° 19-14361](#)

© 2020 Les Echos Publishing