

8 Recours de l'acheteur d'un immeuble en cas de travaux effectués par le vendeur sans autorisation

L'acheteur d'un immeuble dont la construction est régulière ne peut pas reprocher au notaire un manquement à son devoir de conseil en présence de travaux d'aménagement intérieur irréguliers ; en revanche, il peut invoquer la responsabilité du vendeur en raison des manœuvres dolosives de son architecte.

Une société civile immobilière (SCI) vend un chalet. Un architecte, qu'elle avait chargé avant la vente de réaliser des travaux ayant fait l'objet d'un permis de construire, remet à l'acquéreur les plans et documents administratifs et atteste que le chalet est conforme au dernier permis de construire obtenu. Ultérieurement, l'acheteur soutient qu'il lui a été dissimulé que l'aménagement du sous-sol du chalet en espace d'habitation a été réalisé sans autorisation d'urbanisme ; il poursuit alors en paiement de dommages-intérêts le notaire, pour manquement à son devoir de conseil, et le vendeur, pour dol.

1° La Cour de cassation ne retient pas la faute du notaire. Celui-ci est certes tenu de vérifier les déclarations faites par le vendeur qui, par leur nature ou leur portée juridique, conditionnent la validité ou l'efficacité de l'acte qu'il dresse, avec les moyens juridiques et techniques d'investigation dont il dispose. Mais au cas particulier il n'était pas établi que le notaire aurait pu, au vu des documents transmis, s'apercevoir de l'irrégularité des travaux pratiqués au sous-sol du chalet.

En effet, le notaire avait demandé à l'architecte du vendeur de lui transmettre tous dossiers de permis de construire principal et modificatif, en ce compris toutes pièces écrites et graphiques et tous plans, et ce dernier avait indiqué qu'une visite des locaux par le service d'urbanisme lui avait permis d'obtenir une attestation de non-contestation de conformité des travaux, en omettant toutefois d'en préciser les limites, et avait mentionné que le chalet était, dans sa version existante, conforme au dernier permis de construire.

Par suite, s'agissant de la régularité administrative des aménagements intérieurs d'une construction régulièrement édifiée, il ne pouvait être reproché au notaire, en présence de l'attestation précise et circonstanciée remise par l'homme de l'art, d'avoir manqué à son devoir d'information au préjudice de l'acquéreur.

Cass. 3^e civ. 5-7-2018 n° 17-20.121 F-PBI

Recours de l'acheteur d'un immeuble en cas de travaux effectués par le vendeur sans autorisation

L'acheteur d'un immeuble dont la construction est régulière ne peut pas reprocher au notaire un manquement à son devoir de conseil en présence de travaux d'aménagement intérieur irréguliers ; en revanche, il peut invoquer la responsabilité du vendeur en raison des manœuvres dolosives de

son architecte.

Une société civile immobilière (SCI) vend un chalet. Un architecte, qu'elle avait chargé avant la vente de réaliser des travaux ayant fait l'objet d'un permis de construire, remet à l'acquéreur les plans et documents administratifs et atteste que le chalet est conforme au dernier permis de construire obtenu. Ultérieurement, l'acheteur soutient qu'il lui a été dissimulé que l'aménagement du sous-sol du chalet en espace d'habitation a été réalisé sans autorisation d'urbanisme ; il poursuit alors en paiement de dommages-intérêts le notaire, pour manquement à son devoir de conseil, et le vendeur, pour dol.

La Cour de cassation ne retient pas la faute de notaire. Celui-ci est certes tenu de vérifier les déclarations faites par le vendeur qui, par leur nature ou leur portée juridique, conditionnent la validité ou l'efficacité de l'acte qu'il dresse, avec les moyens juridiques et techniques d'investigation dont il dispose. Mais au cas particulier il n'était pas établi que le notaire aurait pu, au vu des documents transmis, s'apercevoir de l'irrégularité des travaux pratiqués au sous-sol du chalet.

En effet, le notaire avait demandé à l'architecte du vendeur de lui transmettre tous dossiers de permis de construire principal et modificatif, en ce compris toutes pièces écrites et graphiques et tous plans, et ce dernier avait indiqué qu'une visite des locaux par le service d'urbanisme lui avait permis d'obtenir une attestation de non-contestation de conformité des travaux, en omettant toutefois d'en préciser les limites, et avait mentionné que le chalet était, dans sa version existante, conforme au dernier permis de construire.

Par suite, s'agissant de la régularité administrative des aménagements intérieurs d'une construction régulièrement édifiée, il ne pouvait être reproché au notaire, en présence de l'attestation précise et circonstanciée remis par l'homme de l'art, d'avoir manqué à son devoir d'information au préjudice de l'acquéreur.

Cass. 3^e civ. 5-7-2018 n° 17-20.121 P-PBI

Заявление покупателя недвижимости в случае работы, выполняемой продавцом без разрешения

Покупатель недвижимости, строительство которой является правомерным, не может обвинить нотариуса в нарушении его обязанности советовать при наличии неправомерных внутренних работ. Тем не менее, он может сослаться на ответственность продавца из-за мошеннических маневров своего архитектора.

Гражданское товарищество продаёт шале. Архитектор, которого она наняла перед продажей с целью осуществить работы, на проведение которых было выдано разрешение, предоставил покупателю административные планы и документы и удостоверил последнего, что шале соответствует последнему разрешению на строительство. Впоследствии покупатель заявляет, что от него было скрыт тот факт, что строительство подвала шале в жилой зоне было выполнено без разрешения на планирование; в связи с этим он требует от нотариуса выплаты денежной компенсации вменяя ему нарушение его обязанности советовать, и от продавца в связи с обманом.

Кассационный суд не поддержал обвинение относительно вины нотариуса. Разумеется, что нотариус должен проверять заявления, сделанные продавцом, которые по своему характеру или юридической значимости обуславливают обоснованность или эффективность акта, заверяемого нотариусом с доступными ему правовыми и техническими средствами расследования. Однако в данном случае было установлено, что нотариус не мог, с учетом переданных документов, осознать неправомерность работы, выполняемой в подвале коттеджа.

По сути дела, нотариус потребовал от архитектора продавца передать ему все досье относительно разрешений на проведение основных и модифицирующих работ, включая все письменные документы, графики и все планы. Архитектор указал, что осмотр помещений отделом планирования позволил ему получить свидетельство об отсутствии возражений относительно правомерности работ, забыв при этом не указав пределы данного документа, и отметил, что шале, согласно его версии, соответствует последнему разрешению на строительство.

В результате, касательно административной неправомерности внутренних работ в правомерно построенном сооружении, нотариусу, при наличии точного и подробного сертификата, предоставленного специалистом своей области, не могло вменяться в вину несоблюдение своей обязанности консультировать клиента.

Cass. 3^e civ. 5-7-2018 n° 17-20.121 P-PBI