

## **Le notaire doit informer l'acquéreur du changement de classification d'urbanisme d'une parcelle**

**Jean-Denis Fournier de Saint Jean**

La prise en compte des renseignements d'urbanisme est l'un des éléments majeurs de la vente immobilière. Leur méconnaissance fait l'objet de nombreux contentieux de responsabilité des professionnels intervenant à l'acte. C'est le cas en l'espèce d'une promesse signée pour un terrain dont le certificat d'urbanisme mentionnait initialement qu'il pouvait être utilisé pour la construction d'une maison. Toutefois, ce terrain fut reclassé en zone naturelle suite à l'approbation, entre la promesse et sa réitération, d'un nouveau plan local d'urbanisme (PLU).

Les acquéreurs, n'ayant pas été informés des conséquences de ce changement, ont déposé successivement deux demandes de permis de construire pour un garage qui ont été refusées par le maire de la commune au motif qu'une telle construction n'est pas possible en zone N. Ayant payé un prix supérieur à la valeur réelle d'un terrain non à bâtir, ils assignent le notaire au motif qu'il n'avait pas attiré leur attention sur le changement de classification de la parcelle.

Déboutés en première instance par le tribunal de grande instance de Bourg-en-Bresse en avril 2017, un appel a été interjeté par les acquéreurs en mai 2017. Ces derniers estiment que le notaire avait parfaitement connaissance de leur intention d'acheter un terrain constructible. Par conséquent, il n'a pas rempli son devoir d'information et de conseil puisqu'il n'a pas demandé un nouveau certificat d'urbanisme suite à l'adoption du PLU et ne les a pas informés de la modification de classement de la parcelle. De plus, les appelants invoquent que le lien de causalité entre le dommage subi et les fautes du notaire est établi du fait qu'ils n'auraient pas contracté au prix fixé s'ils avaient eu connaissance de cette modification de classement.

La cour d'appel, affirmant que le notaire est tenu d'informer et d'éclairer les parties sur la portée, les effets et les risques de son acte, précise que ce dernier doit rechercher la volonté des parties et prendre toutes les mesures nécessaires pour assurer l'efficacité de son acte. En l'espèce, le notaire était manifestement informé de la volonté des acquéreurs de faire construire un immeuble sur leur parcelle. Il n'est pas prouvé que le notaire a informé ces derniers d'une part que le certificat d'urbanisme ne leur donnait droit uniquement à déposer une demande de permis de construire pour une maison et non pas une dépendance et d'autre part, que le changement de classification rendait impropre le terrain à la destination prévisible, alors que les acquéreurs pouvaient encore renoncer à la vente. Ainsi, les acquéreurs ayant subi un double préjudice, matériel pour avoir payé plus cher que la valeur réelle du bien objet du

litige, et moral pour n'avoir pu réaliser leur projet, le lien de causalité est démontré et la responsabilité du notaire doit être retenue.

Arrêt commenté :

CA Lyon, 1<sup>re</sup> ch. civ. A, 11 avril 2019, n° 17/03625