Cour de cassation, troisième chambre civile, 19 février 2026, n° 24-10.524

Cour de cassation | troisième chambre civile | 19 février 2026

Sujets abordés dans les motifs

#1 promesse synallagmatique de vente

#2 plan de prévention des risques naturels

#3 acte authentique de vente

#4 plan de prévention des risques naturels

Chronologie de l’affaire

Cour d'appel - Montpellier
3e chambre civile
16/11/2023
N° 19/02346

Cour de cassation
Troisième chambre civile
19/02/2026
N° 24-10.524

Entête

CIV. 3

CC

COUR DE CASSATION

_____

Arrêt du 19 février 2026

Cassation partielle

Mme TEILLER, présidente

Arrêt n° 129 FS-B

Pourvoi n° K 24-10.524

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

_____

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

_____

Motifs

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 19 FÉVRIER 2026

1°/ M. [K] [A],

2°/ Mme [F] [S], épouse [A],

tous deux domiciliés [Adresse 1],

ont formé le pourvoi n° K 24-10.524 contre l'arrêt rendu le 16 novembre 2023 par la cour d'appel de Montpellier (3e chambre civile), dans le litige les opposant :

1°/ à M. [L] [O], domicilié [Adresse 2],

2°/ à M. [E] [O], domicilié [Adresse 3],

3°/ à la société Sophie Nouguier, Frédéric Morin, [D] [W] et Stéphanie Dujardin-Le Merrer, notaires associés, société civile professionnelle, dont le siège est [Adresse 4], anciennement dénommée SCP Jean-Jacques Nouguier, Frédéric Morin et [D] [W], notaires associés,

4°/ à M. [Y] [G], notaire, domicilié [Adresse 5],

5°/ à la société [Y] [G] notaire associé, société d'exercice libéral à responsabilité limitée, dont le siège est [Adresse 5], anciennement dénommée SCP [N] [G] et [Y] [G],

défendeurs à la cassation.

Les demandeurs invoquent, à l'appui de leur pourvoi, trois moyens de cassation.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de Mme Guillaudier, conseillère, les observations de la SCP Claire Leduc et Solange Vigand, avocat de M. et Mme [A], de la SARL Boré, Salve de Bruneton et Mégret, avocat de la société Sophie Nouguier, Frédéric Morin, [D] [W] et Stéphanie Dujardin-Le Merrer, de M. [G] et de la société [Y] [G], et l'avis de Mme Vassallo,

première avocate générale, après débats en l'audience publique du 6 janvier 2026 où étaient présents Mme Teiller, présidente, Mme Guillaudier, conseillère rapporteure, M. Boyer, conseiller doyen, Mme Abgrall, MM. Pety, Brillet, Mme Foucher-Gros, conseillers, M. Zedda, Mmes Vernimmen, Rat, Bironneau, M. Cassou de Saint-Mathurin, conseillers référendaires, Mme Vassallo, première avocate générale, et Mme Maréville, greffière de chambre,

#1 promesse synallagmatique de vente

la troisième chambre civile de la Cour de cassation, composée, en application de l'article R. 431-5 du code de l'organisation judiciaire, des présidente et conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt.

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Montpellier, 16 novembre 2023), par promesse synallagmatique de vente du 3 novembre 2011, puis acte authentique des 21 et 23 mars 2012, dressé par M. [G], avec la participation de M. [W] (les notaires), M. [E] [O] et M. [L] [O] (les vendeurs) ont vendu à M. et Mme [A] (les acquéreurs) un terrain à bâtir.

2. En 2016, les acquéreurs ont décidé d'entreprendre la construction de leur maison.

3. La commune de [Localité 1] leur ayant délivré un certificat d'urbanisme négatif les informant de l'impossibilité de construire une maison sur le terrain, leur projet se situant en aléa très fort du plan de prévention des risques d'inondation, les acquéreurs ont assigné les vendeurs et les notaires en résolution de la vente et dommages-intérêts.

Examen des moyens

Sur le premier moyen, pris en sa première branche

Enoncé du moyen

#2 plan de prévention des risques naturels

4. Les acquéreurs font grief à l'arrêt de rejeter leur demande en résolution de la vente et en dommages-intérêts sur le fondement de l'article L. 125-5 du code de l'environnement, alors « que les acquéreurs de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, sont informés par le vendeur de l'existence de ces risques par la production, dans le cadre du diagnostic technique annexé à l'acte de vente, d'un état des risques naturels établi à partir des informations mises à disposition par le préfet ; que, si après la promesse de vente, la parcelle sur laquelle est implanté l'immeuble objet de la vente est inscrite dans une zone couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles prescrit ou approuvé, le dossier de diagnostic est complété, lors de la signature de l'acte authentique, par un état des risques ou par une mise à jour de l'état des risques existants ; qu'en retenant, pour débouter les époux [A] de toutes leurs demandes, que la lecture de l'arrêté du 28 février 2012 laisse apparaître qu'il approuve le plan de prévention des risques d'inondation de la commune de [Localité 1] prescrit par arrêté du 28 octobre 2008 qu'il ne modifie donc pas et que la production d'un nouvel état des risques naturels lors de l'acte authentique de vente des 21 et 23 mars 2012 d'une part n'était pas nécessaire en l'absence d'un nouveau plan de prévention des risques d'inondation et d'autre part aurait apporté aux acquéreurs la même information, à savoir que le terrain était situé dans une zone exposée au risque d'inondation, la cour d'appel a violé l'article L. 125-5 du code de l'environnement, ensemble les articles L. 271-4 et L. 271-5 du code de la construction et de l'habitation. »

Réponse de la Cour

Vu les articles L. 125-5 et L. 562-4 du code de l'environnement et les articles L. 271-4 et L. 271-5 du code de la construction et de l'habitation, dans leur rédaction alors applicable :

#3 acte authentique de vente

5. Il résulte du premier et des deux derniers de ces textes que, si, après la promesse de vente, la parcelle sur laquelle est implanté l'immeuble objet de la vente est inscrite dans une zone couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles prescrit ou approuvé, le dossier de diagnostic technique est complété, lors de la signature de l'acte authentique de vente, par un état des risques ou par une mise à jour de l'état existant, l'acquéreur pouvant, en cas de non-respect de ces dispositions, poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix.

6. Selon le deuxième, le plan de prévention des risques naturels prévisibles approuvé vaut servitude d'utilité publique et est annexé au plan local d'urbanisme.

7. Il en découle que si, après la promesse de vente faisant état d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles prescrit, celui-ci a été approuvé avant la signature de l'acte authentique, le dossier de diagnostic technique doit être complété par une mise à jour de l'état des risques résultant du plan approuvé valant servitude d'utilité publique.

#4 plan de prévention des risques naturels

8. Pour rejeter la demande des acquéreurs en résolution de la vente sur le fondement de l'obligation d'information résultant de l'article L. 125-5 du code de l'environnement, l'arrêt retient qu'un état des risques naturels du 3 novembre 2011, toujours en cours de validité pour dater de moins de six mois, mentionnant que l'immeuble était situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels prescrit pour risques d'inondation, était joint au compromis et à l'acte authentique de vente, que l'arrêté du 28 février 2012 n'avait fait qu'approuver ce plan, prescrit par arrêté du 28 octobre 2008, sans le modifier, de sorte que les acquéreurs avaient été parfaitement informés du risque d'inondation encouru et de ce que l'immeuble se situait dans le périmètre d'exposition à ce risque.

9. En statuant ainsi, après avoir constaté que, depuis la promesse de vente, le plan de prévention des risques d'inondation avait été approuvé et que l'état des risques naturels joint à l'acte authentique de vente ne mentionnait pas l'arrêté préfectoral du 28 février 2012 portant approbation dudit plan, de sorte que les acquéreurs n'avaient pas eu connaissance, par l'acte authentique, de la mise à jour de la situation de leur parcelle au regard de la servitude d'utilité publique résultant de l'approbation du plan, la cour d'appel a violé les textes susvisés.

Et sur le premier moyen, pris en sa troisième branche

Enoncé du moyen

10. Les acquéreurs font le même grief à l'arrêt, alors « qu'il est fait interdiction au juge de dénaturer l'écrit qu'il lui est soumis ; qu'en retenant, pour débouter les époux [A] de toutes leurs demandes, que c'est en application de l'arrêté du 4 juillet 2014, postérieur à l'acte de vente des 21 et 23 mars 2012, et non de l'arrêté du 28 février 2012, que le certificat d'urbanisme négatif du 14 septembre 2016 a été délivré aux époux [A], quand ce certificat d'urbanisme était exclusivement fondé sur l'arrêté du 28 février 2012, la cour d'appel a dénaturé cet élément de preuve, en méconnaissance du principe lui en faisant interdiction. »

Réponse de la Cour

Vu l'obligation pour le juge de ne pas dénaturer l'écrit qui lui est soumis :

11. Pour rejeter la demande des acquéreurs en résolution de la vente, l'arrêt retient que c'est en application de l'arrêté du 4 juillet 2014, postérieur à l'acte de vente litigieux, et non de celui du 28 février 2012, qu'un certificat d'urbanisme

négatif a été délivré.

12. En statuant ainsi, alors que le certificat d'urbanisme négatif du 14 septembre 2016 visait l'arrêté préfectoral du 28 février 2012 approuvant le plan de prévention des risques inondation sur la commune de [Localité 1], la cour d'appel, qui a dénaturé les termes clairs et précis de ce document, a violé le principe susvisé.

Dispositif

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur les autres griefs, la Cour :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il rejette les demandes de M. et Mme [A] et en ce qu'il statue sur les dépens et l'application de l'article 700 du code de procédure civile, l'arrêt rendu le 16 novembre 2023, entre les parties, par la cour d'appel de Montpellier ;

Remet, sur ces points, l'affaire et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant cet arrêt et les renvoie devant la cour d'appel de Nîmes ;

Condamne MM. [O], la société Sophie Nouguier, Frédéric Morin, [D] [W] et Stéphanie Dujardin - Le Merrer, M. [G], et la société [Y] [G] aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette les demandes ;

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 partiellement cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé publiquement le dix-neuf février deux mille vingt-six par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la Cour, les parties ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile.