



## POUVOIR JUDICIAIRE

C/418/2016

ACJC/388/2020

**ARRÊT****DE LA COUR DE JUSTICE****Chambre civile****DU MARDI 3 MARS 2020**

Entre

**Monsieur A**\_\_\_\_\_, domicilié \_\_\_\_\_, Israël, appelant d'un jugement rendu par la 19<sup>ème</sup> Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 20 mars 2019, comparant par Me Pascal Petroz, avocat, rue de la Coulouvrenière 29, case postale 5710, 1211 Genève 11, en l'étude duquel il fait élection de domicile,

et

**Madame B**\_\_\_\_\_, domiciliée \_\_\_\_\_ (GE), intimée, comparant par Me Michel Bergmann, avocat, rue de Hesse 8-10, case postale 5715, 1211 Genève 11, en l'étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 17 avril 2020, ainsi qu'au Tribunal de première instance le même jour.

---

## **EN FAIT**

- A. a.** Par jugement JTPI/4171/2019 du 20 mars 2019, notifié aux parties le 22 du même mois, le Tribunal de première instance a débouté A\_\_\_\_\_ de sa demande en dommages et intérêts dirigée contre B\_\_\_\_\_ pour violation de ses obligations notariales (ch. 1 du dispositif).

Les frais judiciaires, arrêtés à 6'000 fr. et compensés avec les avances fournies par les parties (5'500 fr. de A\_\_\_\_\_ et 500 fr. de B\_\_\_\_\_), ont été mis à la charge de A\_\_\_\_\_, qui a en conséquence été condamné à rembourser à B\_\_\_\_\_ son avance de frais de 500 fr. (ch. 2). A\_\_\_\_\_ a en outre été condamné à verser à B\_\_\_\_\_ des dépens de 10'200 fr. (ch. 3). Enfin, les parties ont été déboutées de toutes autres conclusions (ch. 4).

Le Tribunal a retenu qu'aucune violation par B\_\_\_\_\_ des devoirs d'information et d'indépendance dont elle était tenue en sa qualité de notaire à l'égard de A\_\_\_\_\_ ne pouvait lui être reprochée.

- b.** Par acte expédié le 6 mai 2019 au greffe de la Cour de justice, A\_\_\_\_\_ a formé appel de ce jugement, concluant, sous suite de frais des deux instances, à son annulation et, cela fait, à la condamnation de B\_\_\_\_\_ à lui payer une somme totale de 75'462 fr. 75, soit :

- 1'026 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 13 novembre 2012, 24'600 fr. avec intérêts à 5 % l'an dès le 14 février 2014 et 20'000 fr. avec intérêts à 5 % l'an dès le 25 novembre 2013 à titre d'honoraires facturés par respectivement C\_\_\_\_\_ SARL, le bureau d'architectes D\_\_\_\_\_ et E\_\_\_\_\_ SA;

- 3'970 fr. 45 avec intérêts à 5 % l'an dès le 8 novembre 2012, 5'219 fr. 50 avec intérêts à 5 % l'an dès le 10 février 2014 et 2'884 fr. avec intérêts à 5 % l'an dès le 1<sup>er</sup> avril 2014 à titre de frais et honoraires versés à B\_\_\_\_\_ pour la promesse de vente du 8 novembre 2012 et ses modifications ultérieures;

- 1'918 fr. 35 avec intérêts à 5 % l'an dès le 16 juillet 2013, 1'370 fr. 25 avec intérêts à 5 % l'an dès le 2 septembre 2014, 3'836 fr. 70 avec intérêts à 5 % l'an dès le 10 avril 2015, 3'836 fr. 70 avec intérêts à 5 % l'an dès le 6 juin 2015 et 6'800 fr. 80 avec intérêts à 5 % l'an dès le 7 juin 2016 à titre de frais d'avocat.

Subsidiairement, il a requis le renvoi de la cause au Tribunal de première instance pour nouvelle décision au sens des considérants.

- c.** Aux termes de son mémoire de réponse déposé le 20 août 2019 au greffe de la Cour de justice, B\_\_\_\_\_ a conclu, sous suite de frais, à la confirmation du jugement entrepris.

---

d. A\_\_\_\_\_ a répliqué le 10 septembre 2019 et B\_\_\_\_\_ a dupliqué le 1<sup>er</sup> octobre 2019, persistant dans leurs conclusions respectives.

e. Par plis séparés du 1<sup>er</sup> octobre 2019, les parties ont été informées de ce que la cause était gardée à juger.

**B.** a. B\_\_\_\_\_ est notaire et exerce au sein de l'étude F\_\_\_\_\_ à Genève. Elle est l'associée de G\_\_\_\_\_.

b. A\_\_\_\_\_ est propriétaire des parcelles nos 1\_\_\_\_\_ et 2\_\_\_\_\_ sises chemin 3\_\_\_\_\_ [no.] \_\_\_\_\_ à H\_\_\_\_\_ [GE].

Selon ses propres déclarations, il a une formation d'économiste et gère une société propriétaire d'immeubles sise en Suisse qui peut être considérée comme un fonds immobilier. Il n'a, à ses dires, aucune expérience dans le domaine de la construction.

c. I\_\_\_\_\_ SA, société active dans l'achat, la vente et l'exploitation de tous biens immobiliers, est propriétaire des parcelles nos 4\_\_\_\_\_, 5\_\_\_\_\_, 6\_\_\_\_\_, 7\_\_\_\_\_ et 8\_\_\_\_\_ sises dans la commune de H\_\_\_\_\_.

Les parcelles nos 6\_\_\_\_\_ et 7\_\_\_\_\_ sont mitoyennes à celles appartenant à A\_\_\_\_\_ et disposent d'une servitude de passage permettant à ses propriétaires d'accéder à leur bien-fonds en passant par la cour de la maison de A\_\_\_\_\_.

Cette servitude a fait l'objet de procédures judiciaires car A\_\_\_\_\_ souhaitait obtenir sa radiation. Ce dernier n'a pas obtenu gain de cause (témoignage J\_\_\_\_\_).

d. Le fils de l'associé de B\_\_\_\_\_, J\_\_\_\_\_, est l'administrateur président de I\_\_\_\_\_ SA.

Auditionné en qualité de témoin, il a déclaré connaître A\_\_\_\_\_ depuis une vingtaine d'années. Il avait fait des affaires immobilières avec ce dernier et depuis qu'il le connaissait, il l'avait toujours vu actif dans le domaine de l'immobilier. A\_\_\_\_\_ pouvait être considéré comme un professionnel de l'immobilier. Il faisait de la promotion immobilière ainsi que d'autres activités en rapport. Il traitait souvent avec des architectes et connaissait les questions relatives aux autorisations de construire. Il devait savoir comme lui ce qu'étaient les droits à bâtir.

e. Le 8 juillet 2011, I\_\_\_\_\_ SA, représentée par K\_\_\_\_\_, architecte auprès de la société C\_\_\_\_\_ SARL dont il est l'associé-gérant, a déposé auprès du département de l'urbanisme une autorisation de réaménagement et agrandissement de maisons, installations de sondes géothermiques, construction de vérandas et couvert à voitures, et mise au standard HPE des bâtiments existants sur les parcelles dont elle est propriétaire à H\_\_\_\_\_ (DD 9\_\_\_\_\_).

---

J\_\_\_\_\_ a déclaré, lors de son audition par le Tribunal, qu'il existait sur les parcelles nos 6\_\_\_\_\_ et 7\_\_\_\_\_ un bâtiment en mauvais état qu'il était prévu de rénover.

**f.** Par la suite, des discussions sont intervenues entre I\_\_\_\_\_ SA et A\_\_\_\_\_ en vue de l'acquisition par ce dernier des parcelles nos 6\_\_\_\_\_ et 7\_\_\_\_\_. Dans un premier temps, A\_\_\_\_\_ a souhaité acquérir ces parcelles afin de régler le problème de la servitude de passage rendant difficile la vente de sa maison. Il a ensuite exprimé le souhait de procéder à cette acquisition en vue d'augmenter ses droits à bâtir et ainsi de procéder à des travaux d'agrandissement dans l'optique d'une future vente. Il a été convenu que la vente des deux parcelles intervienne dans ce but.

Dans ce contexte, I\_\_\_\_\_ SA et A\_\_\_\_\_ ont notamment discuté de la question des droits à bâtir afférents aux parcelles qui était complexe dans ce secteur. Les parcelles se situaient en zone villa (zone 5), de sorte que leur constructibilité était liée à l'indice d'utilisation du sol, et les villas étaient proches les unes des autres. K\_\_\_\_\_ avait dû travailler avec un inspecteur de la police des constructions sur la problématique des droits à bâtir, avec "*plusieurs allers-retours*" et des séances, ce qui était plutôt inhabituel (témoignages J\_\_\_\_\_ et K\_\_\_\_\_).

**g.** Le 1<sup>er</sup> novembre 2012, A\_\_\_\_\_ a mandaté C\_\_\_\_\_ SARL aux fins de procéder à l'estimation de sa maison.

Le rapport d'estimation, daté du 12 novembre 2012, précisait que les droits à bâtir des parcelles nos 1\_\_\_\_\_ et 2\_\_\_\_\_ appartenant à A\_\_\_\_\_ étaient tous réalisés.

A\_\_\_\_\_ a déclaré avoir mandaté C\_\_\_\_\_ SARL pour connaître la valeur totale de sa villa toute construction terminée.

Auditionné en qualité de témoin, K\_\_\_\_\_ a déclaré que C\_\_\_\_\_ SARL avait effectué plusieurs travaux pour le compte de A\_\_\_\_\_, qui était actif dans l'immobilier.

**h.** Le 5 novembre 2012, B\_\_\_\_\_, mandatée par A\_\_\_\_\_ et I\_\_\_\_\_ SA pour la rédaction d'une promesse de vente, s'est adressée à J\_\_\_\_\_ afin qu'il lui confirme, après avoir préalablement consulté son architecte, que la demande de A\_\_\_\_\_ concernant la cession des droits à bâtir afférents aux parcelles nos 6\_\_\_\_\_ et 7\_\_\_\_\_ et figurant dans l'autorisation de construire pouvait porter sur une surface LCI de 115 m<sup>2</sup> en lieu et place des 107.69 m<sup>2</sup> prévus initialement.

Selon les explications du témoin J\_\_\_\_\_, l'autorisation de construire prévoyait des droits à bâtir d'une surface de 107.69 m<sup>2</sup>. A\_\_\_\_\_ avait demandé 7.31 m<sup>2</sup> de droits à bâtir supplémentaires car il en avait besoin, selon les calculs de son

---

architecte, pour réaliser son propre projet. I\_\_\_\_\_ SA avait accepté de les lui céder.

**i.** Par acte authentique instrumenté par B\_\_\_\_\_ le 8 novembre 2012, I\_\_\_\_\_ SA et A\_\_\_\_\_ ont conclu une promesse de vente et d'achat concernant les parcelles nos 6\_\_\_\_\_ et 7\_\_\_\_\_ de la commune de H\_\_\_\_\_.

La promesse de vente précisait que I\_\_\_\_\_ SA avait déposé une autorisation de construire auprès du département de l'urbanisme relatives aux parcelles nos 4\_\_\_\_\_, 7\_\_\_\_\_, 8\_\_\_\_\_, 6\_\_\_\_\_ et 5\_\_\_\_\_.

Il était convenu que la promesse de vente portait également sur l'autorisation de construire afférente aux parcelles nos 6\_\_\_\_\_ et 7\_\_\_\_\_ à délivrer par le département de l'urbanisme, ainsi que les droits à bâtir desdites parcelles figurant dans ladite autorisation de construire portant sur une surface LCI de 107.69 m<sup>2</sup> maximum.

I\_\_\_\_\_ SA s'engageait en outre à céder à A\_\_\_\_\_, lors de la signature de l'acte de vente définitif, des droits à bâtir portant sur une surface LCI supplémentaire de 7.31 m<sup>2</sup>.

Le prix de vente était fixé à 608'000 fr. dont 59'000 fr. devaient être versés immédiatement par A\_\_\_\_\_.

L'engagement des parties à l'acte était subordonné à l'obtention, par I\_\_\_\_\_ SA, de l'autorisation de construire définitive et exécutoire d'ici le 31 juillet 2013. Si nonobstant la réalisation de cette condition, une des parties contractantes refusait de signer l'acte de vente définitif, l'autre partie pouvait lui réclamer une pénalité de 59'000 fr.

**j.** Le 8 novembre 2012, A\_\_\_\_\_ s'est acquitté auprès de l'étude de B\_\_\_\_\_ de l'acompte de 59'000 fr. ainsi que de 4'016 fr. à titre de provision pour les frais d'acte.

**k.** B\_\_\_\_\_ a déclaré avoir rédigé l'acte conformément aux demandes de A\_\_\_\_\_ et I\_\_\_\_\_ SA. L'affaire n'était pas simple et avait été traitée en amont par des professionnels de l'immobilier. Même ces derniers n'étaient pas d'accord notamment sur la question du calcul des droits à bâtir. Cette problématique était apparue lors d'une séance au département de l'urbanisme en présence de L\_\_\_\_\_, architecte LCI et inspectrice au service des autorisations de construire, A\_\_\_\_\_, K\_\_\_\_\_ et elle-même lors de laquelle le calcul des droits à bâtir s'était révélé discuté. Peu avant la signature de la promesse de vente, elle avait demandé une confirmation à K\_\_\_\_\_ concernant les droits à bâtir à céder car elle ne voulait pas faire figurer cette donnée dans l'acte en se basant sur la seule information du promettant-vendeur. Lorsque le projet lui avait été présenté, il était pour elle un

projet abouti qui avait fait l'objet de nombreuses discussions entre A\_\_\_\_\_ et I\_\_\_\_\_ SA afin de pouvoir sortir de la problématique de la servitude qui faisait l'objet d'un procès. Elle avait entériné la volonté des parties. C'était I\_\_\_\_\_ SA qui lui avait donné les informations qui devaient figurer dans la promesse de vente. Elle s'était en outre fait confirmer par écrit par K\_\_\_\_\_ les éléments relatifs aux droits à bâtir.

**l.** A\_\_\_\_\_ savait, lors de la signature de la promesse de vente et d'achat, que J\_\_\_\_\_ était le fils de l'associé de B\_\_\_\_\_. Selon le témoin J\_\_\_\_\_, ce n'était pas du tout un problème pour lui. Il avait d'ailleurs dû conclure d'autres actes dans cette étude.

B\_\_\_\_\_ a déclaré n'avoir aucun lien avec J\_\_\_\_\_. Elle ne le fréquentait que dans le cadre de sa pratique professionnelle. Elle savait que A\_\_\_\_\_ était actif dans l'immobilier car ce n'était pas la première fois qu'il achetait un bien immobilier.

**m.** Le 20 mars 2013, le département de l'urbanisme a délivré l'autorisation de construire relative aux parcelles appartenant à I\_\_\_\_\_ SA. L'attestation de non recours a été délivrée le 15 mai 2013.

**n.** Par courrier du 3 juin 2013, A\_\_\_\_\_ a indiqué à B\_\_\_\_\_ s'être rendu compte le 17 mai 2013 que l'autorisation de construire portait non seulement sur les deux parcelles nos 6\_\_\_\_\_ et 7\_\_\_\_\_ dont il souhaitait se porter acquéreur, mais également sur les trois autres parcelles nos 4\_\_\_\_\_, 5\_\_\_\_\_ et 8\_\_\_\_\_. Il s'était renseigné auprès du département de l'urbanisme qui lui avait indiqué que l'autorisation de construire était indivisible. Il considérait qu'il y avait ainsi lieu de modifier l'acte de vente en prévoyant qu'il devenait le propriétaire exclusif de l'autorisation de construire.

A\_\_\_\_\_ a déclaré qu'il avait été surpris lorsqu'il avait appris que l'autorisation de construire était indivisible. Il pensait en effet que B\_\_\_\_\_ avait contrôlé ce point puisque la divisibilité de l'autorisation de construire figurait comme condition dans la promesse de vente. Il ne pouvait pas résilier la promesse de vente en raison de la clause pénale qui y figurait.

**o.** Par acte du 4 juin 2013, I\_\_\_\_\_ SA et A\_\_\_\_\_ ont convenu de modifier et prolonger la promesse de vente et d'achat, en ce sens que A\_\_\_\_\_ s'engageait à acquérir les parcelles nos 6\_\_\_\_\_ et 7\_\_\_\_\_ à la condition d'obtenir d'ici au 29 novembre 2013 une autorisation de construire entrée en force sur lesdites parcelles. L'acte précisait que l'autorisation de construire mentionnée dans la promesse de vente du 8 novembre 2012 avait été obtenue, mais ne pouvait être scindée ni cédée partiellement en toute propriété.

---

Il était convenu que A\_\_\_\_\_ s'engageait, sous sa seule responsabilité et à ses frais, à déposer la requête correspondante auprès du département de l'urbanisme, laquelle devait être conforme à l'autorisation de construire obtenue par I\_\_\_\_\_ SA du point de vue des droits à bâtir affectés auxdites parcelles par le département, augmentés d'une surface supplémentaire LCI de 7.31 m<sup>2</sup>.

**p.** Le même jour, B\_\_\_\_\_ a invité A\_\_\_\_\_ à verser sur le compte de l'étude un acompte supplémentaire de 41'000 fr. ainsi que les frais et honoraires relatifs à l'acte de modification et de prolongation de 5'270 fr.

**q.** Selon les explications du témoin J\_\_\_\_\_, le caractère indivisible de l'autorisation avait été inséré dans la seconde promesse de vente car tout le monde, y compris l'architecte de I\_\_\_\_\_ SA et celui de A\_\_\_\_\_, ignorait précédemment qu'il n'était pas possible de scinder une autorisation de construire même en cas de pluralité de parcelles. Il s'agissait d'un cas très particulier qui portait tant sur des parcelles vierges de construction que déjà construites.

Lors de son audition en qualité de témoin, K\_\_\_\_\_ a déclaré avoir pensé qu'il était possible de traiter séparément chaque parcelle et que l'autorisation de construire était divisible, ce qui était une erreur de béotien. Il en était d'autant plus convaincu que dans certains cas de surélévation, l'autorisation unique était exécutée étape par étape. S'il avait été juriste, il aurait dû se rendre compte qu'une autorisation administrative n'était pas divisible. Il avait appris le problème de l'indivisibilité une fois que l'autorisation de construire avait été délivrée. Cette information lui avait été communiquée par I\_\_\_\_\_ SA qui avait demandé à pouvoir démarrer les travaux sur une seule parcelle.

**r.** Afin de se conformer à l'engagement pris dans la promesse de vente modifiée du 4 juin 2013, A\_\_\_\_\_ a mandaté E\_\_\_\_\_ SA ainsi que l'architecte D\_\_\_\_\_, lequel a déposé auprès du département de l'urbanisme une demande d'autorisation de construire sur les parcelles nos 6\_\_\_\_\_ et 7\_\_\_\_\_.

D\_\_\_\_\_, auditionné en qualité de témoin, a précisé avoir été mandaté en tant que conseil et non en sa qualité d'architecte. A\_\_\_\_\_ lui téléphonait quelquefois pour des consultations en sa qualité d'architecte. Il le consultait à propos de dossiers immobiliers mais il ignorait s'il était le propriétaire des immeubles concernés. Il ignorait également si A\_\_\_\_\_ était un professionnel de la construction.

A\_\_\_\_\_ a déclaré avoir mandaté E\_\_\_\_\_ SA afin d'élaborer le projet de transformation de la grange qui était située sur les parcelles qu'il souhaitait acquérir. Son mandat portait principalement sur les aspects esthétique et architectural du projet. D\_\_\_\_\_ avait été mandaté pour procéder aux démarches administratives en vue de l'obtention de l'autorisation de construire en raison de ses bonnes relations avec le département de l'urbanisme. Il s'était fondé sur le dossier élaboré par E\_\_\_\_\_ SA qu'il avait légèrement modifié. Il était nécessaire

de modifier le projet pour lequel I\_\_\_\_\_ SA avait obtenu une autorisation de construire afin de permettre la réalisation de deux projets distincts.

s. Le 21 novembre 2013, le département de l'urbanisme a refusé de délivrer l'autorisation de construire déposée par D\_\_\_\_\_ aux motifs que la construction projetée dépassait l'indice d'utilisation du sol admissible, que les distances et vues droites entre la construction et les parcelles nos 1\_\_\_\_\_ et 7\_\_\_\_\_ étaient insuffisantes, que le jour projeté ne disposait pas du champ de vue libre nécessaire, que le dossier était incomplet et que certaines pièces supplémentaires devaient être fournies.

Auditionnée en qualité de témoin, L\_\_\_\_\_, architecte LCI et inspectrice au service des autorisations de construire, a déclaré que la demande d'autorisation de construire relative aux parcelles nos 6\_\_\_\_\_ et 7\_\_\_\_\_ n'avait pas été instruite car elle était incomplète. Il manquait le report des droits à bâtir sur les deux parcelles concernées. Cette autorisation de construire s'inscrivait en contradiction avec la première autorisation qui avait été accordée avec un taux d'utilisation du sol global. Il était possible de diviser une autorisation globale en plusieurs autorisations particulières pour autant que les droits à bâtir prévus dans l'autorisation globale soient respectés dans les autorisations particulières. Les travaux objets d'une autorisation de construire devaient généralement être entièrement réalisés en même temps. Si ce n'était pas le cas, une requête complémentaire devait être déposée indiquant les travaux auxquels il était renoncé ce qui entraînait une modification de l'autorisation initiale. Le fait qu'il y ait plusieurs propriétaires de parcelles ne changeait rien. Le projet complémentaire qui lui avait été soumis n'était pas identique à celui qui avait fait l'objet de l'autorisation initiale. S'il avait été identique, il n'aurait pas été rejeté.

t. Le 26 novembre 2013, après diverses discussions avec les gestionnaires du dossier auprès du département de l'urbanisme, D\_\_\_\_\_ a informé B\_\_\_\_\_ de deux solutions envisageables pour permettre éventuellement l'obtention de l'autorisation de construire. Il proposait en particulier le dépôt d'une demande d'autorisation complémentaire à celle initialement déposée par I\_\_\_\_\_ SA. Cette requête impliquerait une diminution des droits à bâtir sur les parcelles demeurant la propriété de I\_\_\_\_\_ SA. En outre, le chantier relatif à l'autorisation complémentaire devrait débiter en même temps que celui de l'autorisation initiale.

u. Le 19 décembre 2013, I\_\_\_\_\_ SA et A\_\_\_\_\_ ont signé une nouvelle prolongation de la promesse de vente et d'achat au 28 février 2014, souhaitant s'accorder un délai de réflexion pour fixer les clauses et conditions nouvelles qui les lieraient, ainsi que les modalités d'un éventuel dépôt de requêtes à adresser au département de l'urbanisme.

---

v. Le 11 février 2014, à la suite d'une séance entre les précités en l'étude de B\_\_\_\_\_, I\_\_\_\_\_ SA a renoncé à l'hypothèse du dépôt par chacune des parties concernées d'une demande d'autorisation sur les parcelles lui appartenant.

w. Par acte du 25 février 2014, I\_\_\_\_\_ SA et A\_\_\_\_\_ ont révoqué la promesse de vente signée le 8 novembre 2012. L'acompte total de 100'000 fr. versé par A\_\_\_\_\_ lui a été restitué.

Selon le témoignage de J\_\_\_\_\_, des solutions avaient été cherchées pour satisfaire A\_\_\_\_\_, dont l'avocat était également présent. Ils avaient, dans cette optique, discuté ensemble de la prolongation de la promesse de vente. Faute d'avoir trouvé de solution, la promesse de vente avait été révoquée.

A\_\_\_\_\_ a déclaré avoir eu plusieurs discussions avec J\_\_\_\_\_ afin qu'il lui cède les droits à bâtir mais sans succès. Cela lui aurait permis de déposer une autorisation de construire totalement indépendante. Désormais, l'autorisation de construire était caduque car, faute d'être divisible, les travaux de construction autorisés devaient être réalisés en même temps.

x. Par courrier du 5 février 2015, A\_\_\_\_\_ a indiqué à B\_\_\_\_\_ qu'il considérait qu'elle avait violé son obligation d'information en n'attirant pas son attention, lors de la signature de la promesse de vente, sur le fait que l'autorisation de construire délivrée sur les parcelles nos 4\_\_\_\_\_, 7\_\_\_\_\_, 8\_\_\_\_\_, 6\_\_\_\_\_ et 5\_\_\_\_\_ était indivisible, soutenant qu'il ne se serait jamais engagé avec I\_\_\_\_\_ SA s'il avait connu cet élément. Il lui reprochait en outre de n'avoir pas disposé, en sa qualité d'associée du père de J\_\_\_\_\_, administrateur de I\_\_\_\_\_ SA, de l'indépendance nécessaire pour instrumenter la promesse de vente. Ces manquements lui avaient causé un dommage, qu'elle était tenue de réparer.

y. Par courrier du 25 février 2015, B\_\_\_\_\_ a contesté les allégations de A\_\_\_\_\_.

C. a. Le 12 janvier 2016, A\_\_\_\_\_ a déposé auprès du Tribunal de première instance une demande en dommages et intérêts à l'encontre de B\_\_\_\_\_, comportant des conclusions en paiement identiques à celles formulées dans le cadre de son appel. Il a maintenu les reproches formulés dans son courrier du 5 février 2015.

b. B\_\_\_\_\_ a conclu au rejet de la demande. Elle a fait valoir que A\_\_\_\_\_, qui était un professionnel de l'immobilier, et I\_\_\_\_\_ SA étaient entourés des conseils de professionnels dans le cadre de leur projet. Il ne lui appartenait en conséquence pas de les renseigner sur les différentes possibilités de construction qui s'offraient à eux et elle n'avait pas à s'immiscer dans les modalités d'exécution du projet. Elle n'avait ainsi pas violé son devoir d'information. Elle n'avait en outre aucun lien avec J\_\_\_\_\_ et n'avait dès lors pas violé son devoir d'indépendance.

---

c. La cause a été gardée à juger à l'issue de l'audience du 23 janvier 2019, lors de laquelle les parties ont persisté dans leurs conclusions.

### **EN DROIT**

1. **1.1** L'appel est recevable pour avoir été interjeté auprès de l'autorité compétente (art. 120 al. 1 let. a LOJ), dans le délai utile de 30 jours et selon la forme prescrite par la loi (art. 130, 131, 145 al. 1 let. a et 311 CPC), à l'encontre d'une décision finale de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC) rendue dans une affaire patrimoniale dont la valeur litigieuse est, compte tenu des montants réclamés par l'appelant à l'intimée en première instance, supérieure à 10'000 fr. (art. 91 al. 1 et 308 al. 2 CPC).

**1.2** La Chambre de céans revoit la cause en fait et en droit avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC), dans les limites posées par les maximes des débats et de disposition applicables au présent contentieux (art. 55 al. 1 et 58 al. 1 CPC). La procédure ordinaire s'applique.

2. L'instrumentation de la promesse de vente et d'achat du 8 novembre 2012 ainsi que ses modifications successives relèvent de l'activité ministérielle de l'intimée (par opposition à l'activité privée qui comprend notamment la rédaction de contrats ou de statuts non soumis à la forme authentique, partage de successions, administration de fortune etc.; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_337/2018 du 9 mai 2019 consid. 3.1.2). Il en va de même des renseignements fournis en cours d'instrumentation ou en relation avec celle-ci en exécution de l'obligation légale du notaire de renseigner (MOOSER, Le droit notarial en Suisse, 2<sup>ème</sup> éd., 2014, n. 8a p. 4-5).

En principe, la responsabilité des notaires pour leurs actes ministériels est régie par les art. 41 ss CO, mais les cantons sont libres de la soumettre au droit public cantonal en vertu de l'art. 61 al. 1 CO, qui est une réserve facultative ou habilitante en faveur du droit public cantonal (ATF 127 III 248 consid. 1b; 122 III 101 consid. 2a/bb; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_337/2018 du 9 mai 2019 consid. 3.1.1).

Si le canton légifère, la responsabilité pour les actes ministériels des notaires est régie exclusivement par le droit cantonal. S'il légifère en se bornant à renvoyer au droit fédéral, celui-ci s'applique alors à titre de droit cantonal supplétif (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_337/2018 du 9 mai 2019 consid. 3.1.1; 4A\_34/2014 du 19 mai 2014 consid. 4.2. et 4.3; 4A\_504/2010 du 7 décembre 2010 consid. 1.1.2).

Le canton de Genève a fait usage de la faculté de soumettre la responsabilité du notaire au droit cantonal (art. 61 al. 1 CO et art. 6 CC) et a réglé de manière uniforme la responsabilité du notaire pour l'ensemble de ses activités, ministérielles et privées, à l'art. 11 de la Loi sur le notariat du 25 novembre 1988

---

(LNot; RS E6 05) (ATF 126 III 370 consid. 7d; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_337/2018 du 9 mai 2019 consid. 3.1.3).

Aux termes de cette disposition, le notaire est civilement responsable de tout dommage qu'il cause dans l'exercice de son activité ministérielle ou professionnelle, soit d'une manière illicite, intentionnellement ou par négligence, soit en violation de ses obligations contractuelles (al. 1); les actions civiles découlant de cette responsabilité sont soumises aux règles générales du Code des obligations (al. 2). Ces règles générales s'appliquent à titre de droit cantonal supplétif. Selon la jurisprudence et la doctrine majoritaire, la responsabilité du notaire est alors régie par les règles des art. 41 ss CO. D'autres auteurs entendent donner la préférence à la responsabilité contractuelle, à savoir aux art. 97 ss et 394 ss CO (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_337/2018 du 9 mai 2019 consid. 3.1.3; 4A\_34/2014 du 19 mai 2014 consid. 4.3; sur cette question, cf. MOOSER, op. cit., n. 300 p. 200 et note 1084; PIOTET, La responsabilité patrimoniale des notaires et autres officiers publics, thèse Lausanne 1981, p. 60 et 228).

Le premier juge s'est limité à examiner si une violation par l'intimée de ses obligations notariales pouvait être retenue. Estimant que cette condition n'était pas réalisée, il a considéré que la responsabilité de l'intimée n'était pas engagée.

3. **3.1** L'appelant reproche au premier juge d'avoir nié l'existence d'une violation par l'intimée de son obligation d'information et de conseil. Il soutient qu'il était du devoir de l'intimée de l'informer que l'autorisation de construire déposée par I\_\_\_\_\_ SA était indivisible puisqu'il s'agissait d'une condition résolutoire de la promesse de vente et d'achat. Il ignorait en effet qu'une autorisation de construire portant sur plusieurs parcelles n'était pas divisible, respectivement ne devait en avoir connaissance. Contrairement à ce qu'a retenu le premier juge, il n'était pas un professionnel de l'immobilier mais était uniquement actif dans ce domaine comme en attestent les différents témoignages, ni n'était représenté par plusieurs mandataires lors des discussions ayant précédé la signature de la promesse de vente et d'achat, K\_\_\_\_\_ ayant été mandaté par I\_\_\_\_\_ SA. En outre, tant J\_\_\_\_\_ que K\_\_\_\_\_ ignoraient également que ladite autorisation de construire n'était pas divisible et il résultait du témoignage de ce dernier que seule une personne au bénéfice de compétences juridiques, ce qui est le cas d'un notaire, disposait de ce type connaissance. Il était ainsi faux de considérer que l'intimée pouvait partir du principe que les parties à la promesse de vente et d'achat avaient obtenu les renseignements nécessaires auprès des professionnels et des autorités. Enfin, il était peu compréhensible que l'intimée ait pris soin de s'assurer que la cession des droits à bâtir prévue était réalisable mais n'ait pas fait preuve de la même diligence s'agissant du transfert de l'autorisation de construire. Or, il n'aurait jamais conclu de promesse de vente s'il avait su qu'il ne pourrait pas bénéficier de l'autorisation de construire sollicitée par I\_\_\_\_\_ SA.

**3.2** Selon l'art. 8 LNot, le notaire a un devoir de conseil à l'égard des parties. Celles-ci ont droit à l'information nécessaire sur la nature, la forme, la signification, la portée juridique, notamment les conséquences fiscales probables et le coût des actes signés par elles.

L'obligation pour le notaire de renseigner les parties (devoir d'information juridique) repose sur l'idée qu'un des buts de la forme authentique est de protéger les parties contre les décisions irréfléchies et précipitées. Une partie dûment renseignée sera en mesure d'apprécier la portée de ses engagements. Elle trouve également son fondement dans l'obligation du notaire de connaître la véritable volonté des parties et de constater dans l'acte la concordance de leurs déclarations. C'est dans cette optique qu'il faut notamment déterminer quelles explications juridiques doivent être données aux parties, de façon qu'elles puissent se déterminer en toute connaissance de cause. Pour ces raisons, l'obligation de renseigner doit être exécutée d'office (MOOSER, op. cit., n. 211 p. 129).

Les parties doivent notamment être orientées sur le contenu des actes qu'elles passent, c'est-à-dire sur leur signification. Le notaire doit à cet effet les informer des engagements qu'elles entendent assumer. Lorsqu'elles lui présentent le projet d'acte à instrumenter, il doit attirer leur attention sur le fait que ce document, le cas échéant, n'est pas propre à réaliser leurs objectifs (MOOSER, op. cit., n. 233 p. 142).

Les parties doivent également être informées sur la portée juridique des actes qu'elles concluent. Le contenu définitif donné à un acte dépend dans une large mesure des conséquences que celui-ci déploiera et dont les parties doivent être suffisamment informées (MOOSER, op. cit., n. 234 p. 142).

L'étendue de l'obligation de renseigner dépend de chaque cas particulier. Il faut prendre en considération les besoins des parties, c'est-à-dire la nature de l'affaire et leurs connaissances, ainsi que les informations que le notaire doit obtenir en vue de déterminer le contenu du contrat, sa forme et ses conséquences. Le notaire ne peut pas renseigner les parties sur toutes les conséquences que pourrait produire un acte (MOOSER, op. cit., n. 212 p. 129 et n. 223 p. 134).

L'obligation de renseigner demeure applicable lorsque les parties à l'acte ont obtenu certaines informations de tiers (MOOSER, op. cit., n. 216 p. 132).

**3.3** En l'espèce, la promesse de vente et d'achat du 8 novembre 2012 instrumentée par l'intimée avait pour objet la cession à l'appelant non seulement des parcelles nos 6\_\_\_\_\_ et 7\_\_\_\_\_ et des droits à bâtir y afférents, mais également de l'autorisation de construire relative auxdites parcelles à délivrer par les autorités compétentes ainsi que de droits à bâtir supplémentaires d'une surface LCI de 7.31 m<sup>2</sup>.

La promesse de vente et d'achat mentionnait expressément que l'autorisation de construire déposée par le promettant-vendeur auprès des autorités compétentes ne portait pas uniquement sur les parcelles nos 6\_\_\_\_\_ et 7\_\_\_\_\_ mais également sur trois autres parcelles. L'accord conclu par les parties à l'acte impliquait en conséquence qu'après la délivrance de ladite autorisation de construire, une scission soit opérée afin que seules les autorisations afférentes aux parcelles concernées par la promesse de vente et d'achat soient cédées à l'appelant. Les conditions auxquelles une telle scission pouvait intervenir étaient ainsi susceptibles de modifier l'objet de la promesse de vente et d'achat. Une impossibilité de scission ou des conditions incompatibles avec le projet envisagé par les parties à l'acte auraient en effet nécessairement influé sur le contenu de l'accord convenu.

S'agissant d'une information juridique, l'intimée aurait dès lors dû attirer l'attention des parties sur ce point. S'il ne lui appartenait certes pas de vérifier la faisabilité du projet envisagé par les parties à l'acte, il lui incombait en revanche de s'assurer que celles-ci avaient conscience que l'exécution de la promesse de vente et d'achat impliquait d'obtenir la scission de l'autorisation de construire déposée et de les informer, de manière générale, sur les conditions d'une telle scission.

Il est à cet égard peu compréhensible, comme le relève l'appelant, que l'intimée ait interpellé les parties à l'acte sur le caractère réalisable de la cession des droits à bâtir supplémentaires mais n'en ait pas fait de même s'agissant de la cession partielle de l'autorisation de construire déposée par le promettant-vendeur.

Enfin, le fait que l'appelant serait un professionnel de l'immobilier ou aurait été conseillé par des professionnels ne saurait justifier l'omission de renseigner de l'intimée. D'une part, il s'agit d'une information qui nécessitait de bénéficier de connaissances juridiques dont ne disposaient pas les parties à l'acte contrairement à l'intimée. D'autre part, le recours par les parties à l'acte aux conseils d'architectes ou autres professionnels ne supprime pas l'obligation de renseigner du notaire.

Ainsi, en n'informant pas les parties à l'acte de la nécessité de procéder à une scission de l'autorisation de construire déposée par le promettant-vendeur ni des conditions d'une telle scission, l'intimée a, contrairement à ce qu'a retenu le premier juge, violé son obligation de renseigner.

Le grief de l'appelant à cet égard est fondé.

- 4. 4.1** L'appelant reproche également au premier juge d'avoir considéré que l'intimée n'avait pas violé son devoir d'indépendance et d'impartialité. Il soutient que dans la mesure où l'intimée était associée au père de l'administrateur président du promettant-vendeur, elle ne disposait pas de l'indépendance et de l'impartialité

nécessaire pour instrumenter la promesse de vente et d'achat du 8 novembre 2012 et aurait en conséquence dû refuser ses services.

**4.2** D'une manière générale, le notaire est tenu par une obligation d'indépendance envers chacune des parties. Il doit éviter tout acte qui pourrait le placer dans la sujétion matérielle de ses clients ou mettre en danger son crédit (art. 2 al. 4 LNot). A cet effet, la loi lui impose notamment une obligation de récusation et d'impartialité (MOOSER, op. cit., n. 141a p. 85).

**4.2.1** Les motifs de récusation sont énumérés à l'art. 9 LNot et sont de droit impératif, le notaire ne pouvant obtenir des parties le droit d'instrumenter (MOOSER, op. cit., n. 155 p. 92). A teneur de cette disposition, le notaire ne peut recevoir des actes dans lesquels lui-même, son conjoint, son partenaire enregistré, ses parents ou alliés, en ligne directe à tous les degrés et en ligne collatérale jusqu'au degré d'oncle ou de neveu inclusivement, sont parties, ou qui contiennent quelque disposition en sa faveur ou en faveur de l'une des personnes ci-dessus énumérées (al. 1). La même interdiction s'applique aux actes dans lesquels sont parties son pupille, une personne morale dont il est administrateur, associé, gérant ou représentant, une commune dont il est conseiller administratif, maire ou adjoint, les membres d'une hoirie dans laquelle il remplit la fonction d'exécuteur testamentaire pour les actes concernant cette hoirie, ainsi qu'aux actes qui contiennent des dispositions en faveur de ces personnes ou entités (al. 2).

En dehors des hypothèses susmentionnées, le notaire peut librement instrumenter mais demeure tenu d'assumer l'obligation de sauvegarder impartialement les intérêts des parties (MOOSER, op. cit., n. 166 p. 98). D'une façon générale, les dispositions imposant la récusation du notaire doivent être interprétées restrictivement, du fait qu'elles constituent une exception au principe de l'obligation d'instrumenter et qu'elles aménagent une restriction importante dans les droits du notaire (MOOSER, op. cit., n. 165 p. 97).

Le notaire doit s'assurer d'office qu'il ne se trouve pas empêché d'instrumenter (MOOSER, op. cit., n. 155 p. 92).

**4.2.2** Le notaire doit sauvegarder impartialement et de manière équitable les intérêts des parties. Cela implique qu'il renseigne toutes les parties de la même façon et instrumente les actes authentiques sans chercher à défendre plus particulièrement les intérêts de l'une des parties (MOOSER, op. cit., n. 155 p. 92).

**4.3** En l'espèce, le fait que l'intimée était associée au père de l'administrateur président du promettant-vendeur ne constitue pas un cas de récusation à teneur du texte de l'art. 9 LNot. Cette disposition devant être interprétée restrictivement, d'autres motifs de récusation ne sauraient entrer en ligne de compte. L'intimée était en conséquence habilitée à instrumenter la promesse de vente et d'achat du 8 novembre 2012.

Par ailleurs, comme le relève à juste titre le premier juge, aucun élément au dossier ne permet de retenir que l'intimée n'aurait pas fait preuve d'impartialité lors de l'instrumentation de la promesse de vente et d'achat susmentionnée. Le simple fait que l'intimée était associée au père de l'administrateur président du promettant-vendeur ne saurait suffire pour retenir une violation de son obligation d'impartialité.

Au vu de ce qui précède, c'est à juste titre que le premier juge a retenu que l'intimée n'avait pas violé son devoir d'indépendance et d'impartialité.

Le grief de l'appelant à cet égard est en conséquence infondé.

**5.** Dans la mesure où une violation par l'intimée de son obligation de renseigner a été admise, le jugement entrepris sera annulé. Les autres conditions de la responsabilité de l'intimée n'ayant pas fait l'objet d'un examen par le premier juge, la cause lui sera renvoyée afin qu'il statue sur ces questions (art. 318 al. 1 let. c CPC).

**6.** **6.1** La procédure d'appel se clôturant par une décision de renvoi, l'issue finale du litige ne peut être déterminée. Le sort des frais de première instance devra en conséquence être tranché par l'autorité précédente dans le cadre du nouveau jugement à prononcer.

**6.2** Les frais judiciaires de la procédure d'appel seront arrêtés à 4'000 fr. (art. 17 et 35 du Règlement fixant le tarif des frais en matière civile [RTFMC]) et mis à la charge de l'intimée qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Ils seront compensés avec l'avance de frais, d'un montant correspondant, fournie par l'appelant, laquelle reste acquise à l'Etat de Genève (art. 111 al. 1 CPC). L'intimée sera en conséquence condamnée à rembourser à l'appelant la somme de 4'000 fr. à titre de frais judiciaires avancés par lui.

L'intimée sera également condamnée à s'acquitter des dépens de l'appelant, lesquels seront arrêtés à 3'500 fr., débours et TVA inclus (art. 84, 85 et 90 RTFMC, 25 et 26 LaCC).

\* \* \* \* \*

**PAR CES MOTIFS,  
La Chambre civile :**

**A la forme :**

Déclare recevable l'appel interjeté par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTPI/4171/2019 rendu le 20 mars 2019 par le Tribunal de première instance dans la cause C/418/2016-19.

**Au fond :**

Annule ce jugement.

Renvoie la cause au Tribunal de première instance pour nouvelle décision au sens des considérants.

**Sur les frais :**

Arrête les frais judiciaires d'appel à 4'000 fr., les met à la charge de B\_\_\_\_\_ et dit qu'ils sont compensés avec l'avance de frais fournie par A\_\_\_\_\_, laquelle reste acquise à l'Etat de Genève.

Condamne B\_\_\_\_\_ à verser, à titre de remboursement des frais judiciaires, 4'000 fr. à A\_\_\_\_\_.

Condamne B\_\_\_\_\_ à payer à A\_\_\_\_\_ la somme de 3'500 fr. à titre de dépens d'appel.

**Siégeant :**

Madame Ursula ZEHETBAUER GHAVAMI, présidente; Madame Sylvie DROIN, Madame Nathalie RAPP, juges; Madame Camille LESTEVEN, greffière.

La présidente :

Ursula ZEHETBAUER GHAVAMI

La greffière :

Camille LESTEVEN

Indication des voies de recours :

*Conformément aux art. 72 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification avec expédition complète (art. 100 al. 1 LTF) par-devant le Tribunal fédéral par la voie du recours en matière civile.*

*Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.*

*Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF supérieure ou égale à 30'000 fr.*