

**Cour de cassation**

**Chambre civile 1**

**Audience publique du 28 octobre 2015**

**N° de pourvoi: 14-17.518**

ECLI:FR:CCASS:2015:C101179

Publié au bulletin

**Cassation partielle sans renvoi**

**Mme Batut (président), président**

SCP Boré et Salve de Bruneton, SCP Waquet, Farge et Hazan, SCP de Chaisemartin et Courjon, avocat(s)

**REPUBLIQUE FRANCAISE**

**AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS**

LA COUR DE CASSATION, PREMIÈRE CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :  
Attendu, selon l'arrêt attaqué, que la société GLB, exerçant une activité de parfumeur sous l'enseigne Molinard, cessionnaire du droit au bail portant sur un local à usage mixte, situé à Lille, appartenant à la SCI Minuscule (le bailleur), s'est vu consentir par celle-ci un nouveau bail, exclusivement commercial, suivant acte authentique reçu le 4 mars 2008 par M. X..., alors notaire associé au sein d'une société civile professionnelle, actuellement dénommée Y..., B..., Z... et A... (le notaire) ; que, le 16 février 2011, la société GLB, soutenant que cet acte contrevenait aux prescriptions d'ordre public de l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation, dès lors que le changement d'affectation conventionnel des locaux d'habitation n'avait pas été précédé d'une autorisation administrative, a assigné en nullité le bailleur, qui a appelé le notaire en garantie ;  
Sur le premier moyen et le second moyen, pris en sa première branche, du pourvoi principal, et le moyen unique du pourvoi incident, réunis :  
Attendu que ces griefs ne sont manifestement pas de nature à entraîner la cassation ;  
Mais sur le second moyen, pris en sa seconde branche, du pourvoi principal :  
Vu l'article 1382 du code civil ;  
Attendu qu'après avoir prononcé la nullité du bail notarié par application de l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation, l'arrêt condamne le bailleur à restituer à la société GLB une certaine somme au titre du dépôt de garantie versé en exécution de ce bail, et déclare le notaire tenu de le garantir de l'ensemble des condamnations consécutives à cette annulation ;  
Qu'en statuant ainsi, alors que la restitution du dépôt de garantie consécutive à la nullité d'un bail commercial ne constituant pas en soi un préjudice indemnisable, le notaire, garant subsidiaire de la restitution envers la seule partie qui en est créancière, en cas de défaillance avérée de celle qui en est débitrice, ne pouvait être condamné à en garantir le bailleur, celui-ci fût-il insolvable, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;  
Et vu les articles L. 411-3 du code de l'organisation judiciaire et 1015 du code de

procédure civile ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il condamne la SCP Y..., B..., Z..., A... à garantir la SCI Minuscule de la condamnation au paiement de la somme de 17 337, 98 euros au titre du dépôt de garantie, l'arrêt rendu le 29 novembre 2012, entre les parties, par la cour d'appel de Douai ;

DIT n'y avoir lieu à renvoi ;

Rejette la demande de la SCI Minuscule tendant à être garantie par la SCP Y..., B..., Z..., A... de la condamnation prononcée au profit de la société GLB au titre de la restitution du dépôt de garantie consécutive à l'annulation du bail ;

Condamne la SCI Minuscule aux dépens, hormis ceux afférents à la mise en cause de la société GLB qui seront supportés par la SCP Y..., B..., Z..., A... ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne la SCP Y..., B..., Z..., A... à payer à la société GLB la somme de 3 000 euros et la SCI Minuscule à payer à ce même défendeur celle de 1 200 euros ; rejette les autres 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, première chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du vingt-huit octobre deux mille quinze.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Boré et Salve de Bruneton, avocat aux Conseils, pour la SCP Y..., B..., Z..., A..., demanderesse au pourvoi principal

PREMIER MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt partiellement confirmatif attaqué d'AVOIR dit que la SCP Gonzague Y..., Nicolas B..., Martin Z... et Mélanie A... avait engagé sa responsabilité vis-à-vis de la société GLB et d'AVOIR condamné in solidum la SCI Minuscule et la SCP Gonzague Y..., Nicolas B..., Martin Z... et Mélanie A... à payer à la société GLB les sommes de 150. 150 euros au titre du prix de cession du droit au bail ;

AUX MOTIFS QUE la société GLB est fondée à obtenir la condamnation de Minuscule et de la SCP de notaires au paiement du prix d'acquisition du droit au bail, d'un montant de 150. 150, 00 euros, le preneur ne pouvant ni, par suite de la nullité du bail, céder le droit au bail, ni en tout état de cause se borner, comme le prétend à tort Minuscule, à exploiter le seul rez-de-chaussée compte tenu de ses besoins ;

ET AUX MOTIFS ADOPTÉS QUE concernant la cession du fonds de commerce : pour s'opposer à ce chef de demande, la SCP Gonzague Y..., Nicolas B..., Martin Z... et Mélanie A... soutient qu'il conviendrait de distinguer d'une part le contrat de bail qui a été annulé et, d'autre part, le contrat de cession distinct, à propos duquel elle n'est pas intervenue et pour lequel elle ne doit être tenue à aucune indemnisation ; que néanmoins, il convient de retenir que la nullité de plein droit du contrat de bail ne permet plus à la société GLB de revendiquer un droit au bail ; qu'aussi, le coût d'acquisition de ce même droit au bail constitue bien une perte pour elle directement causée par la nullité du contrat de bail, de sorte que le moyen soulevé sur ce point par la SCI Minuscule doit être rejeté ; que sur ce, il apparaît que ce préjudice est d'abord constitué par la perte du droit au bail acquis par la société GLB le 18 février 2008 pour une somme de 150. 150 €, avec application du coefficient d'érosion monétaire, puisque de par l'annulation de ce contrat de bail, le fonds de commerce en ce compris le droit au bail est devenu incessible ; qu'aussi, il convient de condamner solidairement la SCI Minuscule et la SCP Gonzague Y..., Nicolas B..., Martin Z... et Mélanie A... à verser à ce titre à la société GLB une somme de 150. 150 € ;

1°) ALORS QUE les restitutions découlant de l'anéantissement d'un contrat ne constituent pas, par elles-mêmes, un préjudice que le rédacteur de l'acte peut être tenu de réparer et ne peut donc, en l'absence d'autres circonstances, donner lieu à la charge de ce dernier ni

à réparation, ni à garantie ; qu'en condamnant la SCP Y..., in solidum avec la société Minuscule, à verser à la société GLB une somme de 150. 150 euros correspondant au prix qu'elle avait versé à la société Marie H pour acquérir le droit au bail par acte du 18 février 2008, cependant qu'une telle restitution ne pouvait incomber au rédacteur d'actes, la Cour d'appel a violé l'article 1382 du Code civil ;

2°) ALORS QU'en toute hypothèse, le notaire ne peut être condamné à réparer un préjudice né avant son intervention ; qu'en relevant, pour condamner la SCP Y... in solidum avec la société Minuscule à verser à la société GLB une somme de 150. 150 euros, que le prix d'acquisition du bail constituait une perte directement causé par la nullité du contrat de bail du 4 mars 2008, sans rechercher si le versement de ce prix ne découlait pas du contrat du 18 février 2008 conclu avant l'intervention du notaire, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1382 du Code civil.

#### SECOND MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt partiellement confirmatif attaqué d'AVOIR dit que la SCP Gonzague Y..., Nicolas B..., Martin Z... et Mélanie A... avait engagé sa responsabilité vis-à-vis de la société GLB et d'AVOIR dit que la SCP Gonzague Y..., Nicolas B..., Martin Z... devrait garantir la SCI Minuscule de la totalité des condamnations prononcées à son encontre, à la suite de la nullité du contrat de bail régularisé le 4 mars 2008 et portant sur l'immeuble sis 2 place du Lion d'Or à Lille ;

AUX MOTIFS QUE la Cour confirmera le jugement en ce qu'il a retenu la faute de la société Minuscule qui, étant informée de la situation réelle de l'immeuble et n'ayant ni obtenu, ni même sollicité, avant la conclusion du contrat, un quelconque changement d'affectation des locaux à usage d'habitation, a conclu un bail commercial avec GLB ; que le jugement sera confirmé en ce qu'il a condamné la SCP Y... et autres à garantir Minuscule de la totalité des condamnations prononcées à son encontre, et sur les condamnations accessoires ;

ET AUX MOTIFS ADOPTÉS QU'il convient d'abord de retenir la responsabilité délictuelle de la SCI Minuscule, bailleur qui a accordé à la société GLB un bail à usage commercial sur l'entier immeuble, lequel ne pouvait qu'être déclaré nul de plein droit, faute pour elle d'avoir obtenu, au préalable, un changement d'affectation pour la partie à usage d'habitation ; que le notaire a commis une faute de nature à engager sa responsabilité d'une part vis-à-vis de la société GLB mais aussi, d'autre part, de la SCI Minuscule, bailleresse en omettant dans le bail de préciser que l'immeuble était à usage mixte de commerce et d'habitation, ce qu'il ne pouvait ignorer au travers du précédent contrat de bail et du titre de propriété de la SCI Minuscule ; qu'aussi, en sa qualité de professionnel du droit mais aussi d'officier public ministériel chargé de vérifier la sécurité et l'efficacité des actes qu'il rédige et qu'il authentifié, la SCP Gonzague Y..., Nicolas B..., Martin Z... et Mélanie A... se doit de garantir la SCI Minuscule de l'ensemble des condamnations prononcées à son encontre, suite à la nullité du contrat de bail du 4 mars 1998 qu'il a rédigé ;

1°) ALORS QUE les coauteurs d'un même dommage, dont les fautes ont concouru à la réalisation du préjudice, doivent chacun supporter une part de la charge finale de la dette de réparation du préjudice ainsi causé ; qu'en condamnant la SCP Y... à relever la SCI Minuscule indemne de l'ensemble des condamnations prononcées à son encontre, cependant qu'elle avait retenu que cette société avait commis une faute en omettant de solliciter un changement de la destination du local, ce dont il résultait qu'elle devait supporter une part de la dette, la Cour d'appel a violé l'article 1213 du Code civil, ensemble l'article 1382 du même Code ;

2°) ALORS QUE les restitutions découlant de l'anéantissement d'un contrat ne constituent pas, par elles-mêmes, un préjudice que le rédacteur de l'acte peut être tenu de réparer et ne peuvent donc, en l'absence d'autres circonstances, donner lieu à la charge de ce dernier ni à réparation, ni à garantie ; qu'en condamnant la SCP Y... à garantir la SCI

Minuscule de l'obligation de restituer le dépôt de garantie à laquelle elle était tenue envers la société GLB en raison de l'annulation du bail, cependant qu'une telle restitution ne pouvait, sauf circonstances non alléguées en l'espèce, incomber au notaire, la Cour d'appel a violé l'article 1382 du Code civil. MOYEN ANNEXE au présent arrêt Moyens produits par la SCP Waquet, Farge et Hazan, avocat aux conseils, pour la société Minuscule, demanderesse au pourvoi incident

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'avoir dit que la SCI Minuscule a engagé sa responsabilité vis-à-vis de la société GLB, et d'avoir confirmé le jugement ayant condamné solidairement la SCI Minuscule avec la SCP Gonzague Y..., Nicolas B... , Martin Z... et Mélanie A... à verser à la société GLB la somme de 150. 150 € au titre du prix de cession du droit au bail, outre les frais, après avoir constaté la nullité du contrat de bail commercial régularisé le 4 mars 2008 entre la société GLB et la SCI Minuscule, AUX MOTIFS QUE sur la nullité du bail, l'article L. 631-7 du Code de la construction et de l'habitation dispose que « dans les communes de plus de 200. 000 habitants, le changement d'usage des locaux destinés à l'habitation est, dans les conditions fixées par l'article L 631-7-1 du même Code, soumis à autorisation préalable » et que « sont nuls de plein droit tous accords ou conventions conclus en violation du présent article » ; que compte tenu de la discordance entre l'affectation promise, correspondant à un usage commercial, et l'affectation réelle des lieux loués, de nature commerciale pour le rez-dechaussée et à usage d'habitation pour les étages, c'est à raison que les premiers juges ont constaté, en application de l'article L. 631-7 précité, la nullité de plein droit du bail du 4 mars 2008 ; que le jugement sera confirmé sur ce point ; que sur les responsabilités, la Cour confirmera le jugement en ce qu'il a retenu la faute de la société Minuscule qui, étant informée de la situation réelle de l'immeuble et n'ayant ni obtenu, ni même sollicité, avant la conclusion du contrat, un quelconque changement d'affectation des locaux à usage d'habitation, a conclu un bail commercial avec GLB ; que la décision entreprise le sera également en ce qu'elle a reconnu la responsabilité de la SCP de notaires Gonzague Y..., Nicolas B..., Martin Z..., Mélanie A... pour avoir, en rédigeant en la forme authentique un bail mentionnant l'affectation commerciale de l'ensemble de l'immeuble, manqué à son devoir de conseil, alors qu'il lui appartenait de s'assurer de la situation réelle des locaux ; que n'établissant pas que l'acte de renouvellement du bail en date du 11 août 2000, faisant état de cette nature mixte, a été remis à GLB en pièce annexe à la promesse de bail du 1er février 2008 ; seul le projet de bail étant joint à la copie du compromis versée aux débats ;, elle ne rapporte pas la preuve que, comme elle le soutient, le preneur avait connaissance du caractère mixte de l'immeuble ; que sur la réparation, GLB est fondée à obtenir la condamnation de Minuscule et de la SCP de notaires au paiement :

- du prix d'acquisition du droit au bail, d'un montant de 150. 150 €, le preneur ne pouvant ni, par suite de la nullité du bail, céder le droit au bail, ni en tout état de cause se borner, comme le prétend à tort Minuscule, à exploiter le seul rez-de-chaussée compte tenu de ses besoins ;

- des frais occasionnés par la cession du droit au bail, de 24. 420 € ;

ALORS D'UNE PART QUE la cession du droit au bail étant intervenue entre la SARL Marie H, titulaire du droit au bail, et la société GLB le 18 février 2008, antérieurement à la conclusion du nouveau contrat notarié de bail le 4 mars 2008 entre la société GLB et la SCI Minuscule, et concernant le droit au bail à usage mixte mentionné dans l'ancien bail, il s'agissait là nécessairement d'un contrat distinct ayant un objet distinct ne pouvant être atteint par le prononcé de la nullité du bail notarié, aucune irrégularité n'affectant l'acte de cession proprement dit ; qu'ainsi, la société GLB ne pouvait réclamer réparation d'un préjudice qui ne découlait pas directement de l'acte annulé, le changement d'affectation par rapport au précédent bail ne constituant pas une condition de la cession, ni évidemment une condition essentielle du bail ; qu'en statuant comme elle l'a fait, la Cour

d'appel a méconnu les articles 1382 du Code civil, ensemble l'article L. 631-7-1 alinéa 1er du Code de la construction et de l'habitation et 1134 du Code civil ;  
ALORS D'AUTRE PART QUE la faute du notaire, consistant en l'omission de la mention du caractère mixte des locaux dans le contrat de bail notarié, constitue la cause exclusive du dommage subi par la société GLB ; que le notaire tenu d'éclairer les parties, est aussi tenu de s'assurer de la validité et de l'efficacité des actes qu'il instrumente et doit veiller à l'accomplissement des formalités nécessaires à la mise en oeuvre des actes auxquels il prête son concours qui en garantissent l'exécution dont, quelles que soient ses compétences personnelles, le client concerné se trouve alors déchargé ; qu'en se déterminant comme elle l'a fait, tout en ayant retenu la faute du notaire pour avoir, en rédigeant l'acte authentique, mentionné seulement l'affectation commerciale de l'immeuble, la Cour d'appel ne pouvait reprocher à la SCI Minuscule de ne pas avoir sollicité avant même la conclusion du contrat, seule cause du préjudice allégué, un changement d'affectation des locaux pour partie à usage d'habitation, sans violer l'article 1382 du Code civil.

**Publication :**

**Décision attaquée :** Cour d'appel de Douai , du 29 novembre 2012