

Le : 28/05/2019

Cour de cassation

chambre civile 1

Audience publique du 10 avril 2019

N° de pourvoi: 18-14987

ECLI:FR:CCASS:2019:C100346

Publié au bulletin

Cassation partielle

Mme Batut (président), président

SCP Boré, Salve de Bruneton et Mégret, SCP Gaschignard, avocat(s)

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

LA COUR DE CASSATION, PREMIÈRE CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :

Donne acte à Mme Y... V... et à la société civile professionnelle C... V... et P... Y... V... du désistement de leur pourvoi en ce qu'il est dirigé contre M. N... ;

Sur le moyen unique, pris en sa deuxième branche :

Vu l'article 1382, devenu 1240 du code civil ;

Attendu que les conséquences d'un engagement librement souscrit et judiciairement déclaré valable ne constituent pas un préjudice réparable ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que, suivant acte reçu le 30 janvier 2012 par M. B... (le notaire instrumentaire), avec la participation, pour assister l'acquéreur, de Mme Y... V... (le notaire en participation), notaire associé au sein de la société civile professionnelle C... V... et P... Y... V... (la SCP), titulaire d'un office notarial, M. N... (le vendeur) et son épouse, depuis lors décédée, ont vendu à M. L... (l'acquéreur) un immeuble ; que, celui-ci présentant plusieurs désordres, l'acquéreur a, le 22 juillet 2013, assigné le vendeur en résolution de la vente pour vices cachés et le notaire en participation ainsi que la SCP en

responsabilité et indemnisation ;

Attendu que, pour condamner le notaire en participation et la SCP à indemniser l'acquéreur, après avoir énoncé que l'avant-contrat du 25 octobre 2011 ne constituait pas un accord définitif sur la chose et sur le prix valant vente parfaite, et rejeté les demandes dirigées contre le vendeur, l'arrêt retient que le notaire en participation a manqué à son devoir de conseil et d'information en ne transmettant pas à l'acquéreur les documents afférents aux désordres litigieux, reçus du notaire instrumentaire avant la vente, et que, dès lors, il lui a fait perdre une chance de renoncer à l'acquisition ou de la conclure à un moindre prix ;

Qu'en statuant ainsi, alors que, selon ses propres constatations, l'acquéreur avait été informé des désordres affectant l'immeuble avant la signature de l'acte authentique, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS et sans qu'il y ait lieu de statuer sur les autres branches du moyen :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il condamne in solidum Mme Y... V... et la SCP C... V... et P... Y...-V... à payer à M. L... la somme de 30 000 euros à titre de dommages-intérêts, l'arrêt rendu le 30 mai 2017, entre les parties, par la cour d'appel de Rennes ; remet, en conséquence, sur ce point, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel d'Angers ;

Condamne M. L... aux dépens ;

Vu 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, première chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du dix avril deux mille dix-neuf. MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Boré, Salve de Bruneton et Mégret, avocat aux Conseils, pour Mme P... Y... V... et la SCP C... V... et P... Y...-V...

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'AVOIR condamné in solidum, Mme Y... V... et la SCP C... et P... Y...-V... à payer à M. L... la somme de 30 000 euros à titre de dommages-intérêts ;

AUX MOTIFS QUE Sur l'action en responsabilité civile professionnelle contre le notaire ; qu'il est constant que M. E... L... a demandé à Me P... Y... V... de l'assister dans l'opération d'acquisition immobilière, ce dont résultait pour celle-ci l'obligation, contractuelle, d'apporter à son client toutes informations et tous conseils utiles ; que l'absence de Me P... Y... V..., empêchée, lors du rendez-vous de signature de l'acte authentique en l'étude de Me B... n'est pas, en elle-même, fautive ; que Me P... Y... V..., qui a eu communication du projet d'acte établi par Me B... le 17 janvier 2012, puis le 25 janvier 2012 du projet modifié pour tenir compte du prêt souscrit, soutient mais ne démontre pas qu'elle l'a transmis avec les annexes auxquelles il faisait référence, notamment l'état contenant les informations prévues par l'article 5 du décret du 17 mars 1967 et le procès-verbal de l'assemblée générale des copropriétaires du 14 décembre 2011, à M. E... L... qui, lui, affirme le contraire ; qu'elle devait, pour exécuter son devoir envers son client, chercher à connaître la teneur de ces documents, et ne justifie pas, alors que la preuve lui en incombe en application de l'article 1315 (ancien) du Code civil, l'avoir fait ni avoir donné quelque conseil que ce soit à cet égard à M. E... L..., tandis qu'elle aurait pu, si les informations contenues auxdites annexes avaient été obtenues, conseiller à ce dernier de ne pas acheter, ou pas au prix envisagé que le manquement de Me P... Y... V... à son obligation contractuelle est établi ;

ET AUX MOTIFS QUE Sur l'action en garantie des vices cachés ; qu'il résulte des articles 1641, 1642, 1643 et 1644 du Code civil : - que le vendeur est tenu de la garantie à raison des défauts cachés de la chose vendue, préexistants à la vente, qui la rendent impropre à l'usage auquel on la destine ou qui diminuent tellement cet usage que l'acheteur ne l'aurait pas acquise, ou n'en aurait donné qu'un moindre prix, s'il les avait connus ; - qu'il n'est pas tenu des vices apparents et dont l'acheteur a pu se convaincre lui-même ; - qu'il est tenu des vices cachés, quand même il ne les aurait pas connus, à moins que, dans ce cas, il n'ait stipulé qu'il ne sera obligé à aucune garantie ; - que l'acquéreur peut rendre la chose vendue et se faire restituer le prix, ou garder la chose et se faire rendre une partie du prix ; qu'il était stipulé à l'acte authentique du 30 janvier 2012 que l'acquéreur prendra le bien objet de la vente dans l'état où il se trouve au jour de l'entrée en jouissance, sans garantie de la part du vendeur en raison des vices apparents ou cachés dont le sol, le sous-sol ou les ouvrages pourraient être affectés ; mais qu'aussi, il était précisé, sous la rubrique "Etat contenant diverses informations sur la copropriété", que "l'état contenant les informations prévues par l'article 5 du décret du 17 mars 1967 modifié sur la copropriété avait été délivré par le syndic à la date du 18 janvier 2012 », et que l'acquéreur, M. E... L..., déclarait "en avoir pris connaissance tant par la lecture qui lui en a été faite par le notaire soussigné que par les explications qui lui ont été données par ce dernier" ; qu'or, cet état annexé par le notaire à l'acte révélait, par des mentions manuscrites à la différence de l'ensemble du document, et ainsi spécialement identifiables, sous chacune desquelles le notaire a pris la précaution de faire apposer sa signature par M. E... L... : - que des "travaux très importants (étaient) à prévoir dans l'immeuble, suite au risque d'effondrement du clocheton, (et) du mэрule découvert dans les caves" ; - qu'au vu d'un courrier de la Ville de Nantes, une "déclaration d'insalubrité (était) possible", ledit courrier faisant état de la nécessité de faire des travaux sur la colonne d'eaux usées des latrines situées dans la tourelle, avec interdiction d'usage des toilettes, ainsi que de réaliser un projet d'ensemble d'assainissement des réseaux et de reprise des structures de la tourelle des latrines, étant joint à l'état daté et portant de même la signature de M. E... L... ; - et qu'une mission avait été confiée par l'assemblée générale des copropriétaires du 14 décembre 2011 à un architecte "en vue des travaux de réfection des façades, reconstruction du clocheton, réfection des réseaux et de traitement du mэрule", le notaire ayant également fait signer par M. E... L... la copie du procès-verbal de cette assemblée générale annexée par ailleurs à l'acte ; que le notaire a au surplus joint à l'acte un

précédent état dressé par le syndic le 2 janvier 2012, qui mentionnait quant à lui que de “gros travaux de réfection de la façade arrière, du clocheton, de l’ascenseur et des réseaux (étaient) prévus prochainement”, et remerciait le notaire d’en avertir l’acquéreur, le syndic disant rester à disposition pour davantage de précisions ; que le notaire a à encore fait viser et signer cette mention, manuscrite, par M. E... L... ; qu’ainsi, lorsqu’il a signé l’acte authentique de vente, le 30 janvier 2012, M. E... L... était parfaitement informé, dans leur nature, leur ampleur et leurs conséquences, de l’insalubrité de la tourelle et de la présence de mэрule dans les caves, et ce d’autant qu’il ne conteste pas que si Me P... Y... V..., qui l’assistait dans cette opération d’acquisition, n’était pas personnellement présente en l’étude de Me B... pour la signature, elle lui avait cependant transmis au préalable le projet d’acte établi par Me B... dont elle-même avait été destinataire ; que M. E... L... soutient cependant que c’est au moment de la conclusion de l’avant-contrat qu’il devait être informé de l’état de l’immeuble et que la connaissance du vice doit s’apprécier, puisque la vente était dès ce moment parfaite, et que lorsqu’il a signé l’acte authentique la réitérant, il ne pouvait plus y renoncer ; qu’il résulte des articles 4 et 5 du décret du 17 mars 1967 que le syndic doit adresser l’état daté au notaire chargé de recevoir un acte conventionnel réalisant ou constatant le transfert de propriété d’un lot de copropriété, avant l’établissement de cet acte ; qu’or, aux termes de l’acte authentique reçu le 30 janvier 2012 par Me B..., le transfert de la propriété du bien objet de la vente n’avait lieu qu’au jour de sa signature ; c’est en conséquence à cette date que devait être accomplie la prescription réglementaire susvisée, destinée à assurer la parfaite information de l’acquéreur d’un lot de copropriété sur les charges et travaux qu’il devra supporter, ce qui a été le cas en l’espèce, étant observé qu’une telle information n’était alors pas exigible au stade de l’avant-contrat puisque cette obligation n’a été instaurée légalement que par l’article 54 de la loi du 24 mars 2014 pour l’accès au logement et à un urbanisme rénové ; qu’en outre, alors que, pour conclure l’avant-contrat par l’entremise de l’agence immobilière Bréville Immobilier, M. E... L... avait pu se référer à une annonce particulièrement attractive parue sur le site de cette agence qui vantait notamment, une restauration de qualité, les éléments relatifs à l’état du bien qui ont été analysés ci-dessus ne lui ont été révélés par les documents précités qu’entre la conclusion de l’avant-contrat et la signature de l’acte authentique ; que dès lors, et nonobstant la formule de principe contenue à l’acte du 25 octobre 2011 suivant laquelle “les présentes constituent dès leur signature un accord définitif sur la chose et sur le prix”, on ne saurait considérer que l’accord sur la chose était pleinement réalisé dès la conclusion de l’avant-contrat et que la vente était alors parfaite ; que c’est donc bien, contrairement à ce que soutient M. E... L..., à la date de la signature de l’acte authentique et non à celle de l’avant-contrat, qu’il convient, en l’occurrence, de se placer pour apprécier si l’acheteur a pu se convaincre lui-même des vices ; que dès lors qu’à ce moment, M. E... L... avait connaissance des vices susceptibles de fonder une action rédhibitoire ou estimatoire, son vendeur, M. M... W... , n’est pas tenu de la garantie prévue par l’article 1641 du Code civil ; qu’il ne l’est pas non plus pour les vices afférents au contentieux dirigé contre la copropriété générée par un dégât des eaux survenu en janvier 2011 dans un appartement d’un autre copropriétaire, et au branchement provisoire d’alimentation en eau de l’appartement acquis, générateur selon M. E... L... d’un problème de pression d’eau, qui ne peuvent fonder une telle action ; qu’en effet, s’agissant du premier, il n’a été initié que par une assignation délivrée le 17 février 2012 selon les écritures de M. M... W... , non contredites par M. E... L..., et ainsi, postérieurement à la vente litigieuse de sorte que le vice invoqué n’était alors pas né ; que quant au second, M. E... L... n’en apporte aucune preuve et ne démontre en outre pas en quoi, à le supposer avéré, il serait de nature à rendre le bien acquis impropre à l’usage auquel il est destiné, ou à diminuer cet usage de telle sorte que le prix d’acquisition aurait été modifié s’il en avait eu connaissance ; qu’enfin, il n’est pas sans intérêt de relever que M. E... L..., qui avait, le 22 juillet 2013, engagé une action rédhibitoire, a, le 24 octobre 2013, conclu avec des tiers un compromis de vente du même bien au prix de 490 000 €,

aux termes duquel l'acquéreur s'est engagé à prendre à sa charge exclusive le coût de tous les travaux que l'assemblée générale des copropriétaires pourrait décider pour la réfection du clocheton et du réseau d'eaux usées ; que le jugement déféré sera donc confirmé en ce qu'il a débouté M. E... L... de ses prétentions dirigées contre M. M... W... ;

1°) ALORS QUE les obligations du notaire, qui s'inscrivent dans sa mission de rédacteur d'acte, relèvent de la responsabilité délictuelle ; qu'en retenant la responsabilité des exposantes, notaire en participation, sur le fondement contractuel, aux seuls motifs qu'elles avaient été sollicitées par M. L... pour l'« assister » lors de l'acquisition litigieuse (arrêt, p. 6, dern. al.), quand l'action dirigée à leur encontre était fondée sur une faute qu'elles auraient commise en manquant à leur devoir de conseil, s'inscrivant dans leur mission de rédacteur d'acte, la cour d'appel a violé, par fausse application, l'article 1147 et, par refus d'application, l'article 1382 du code civil, dans leur rédaction applicable à la cause ;

2°) ALORS QUE les conséquences d'un engagement librement souscrit et judiciairement déclaré valable ne constituent pas un préjudice réparable ; qu'en condamnant le notaire à indemniser M. L... d'une perte de chance de ne pas acquérir qui aurait pu se réaliser si l'officier ministériel l'avait conseillé de ne pas acheter au prix envisagé, tout en relevant, pour le débouter de l'action en garantie des vices cachés qu'il avait exercé à l'encontre de son vendeur que « lorsqu'il a(vait) signé l'acte authentique de vente M. L... était parfaitement informé, dans leur nature, leur ampleur et leurs conséquences », des désordres affectant l'immeuble dans lequel était compris le lot acquis (arrêt, p. 5, al. 4), la cour d'appel a violé l'article 1382 du code civil du code civil dans sa rédaction applicable à la cause ;

3°) ALORS QUE le notaire n'est pas tenu d'une obligation de conseil et de mise en garde concernant l'opportunité économique d'une opération en l'absence d'indices sérieux révélant de manière manifeste un risque d'inopportunité économique ; qu'en reprochant au notaire de ne pas avoir « conseiller à (M. L...) de ne pas acheter ou pas au prix envisagé (de 475 000 euros) » en considération des désordres affectant l'immeuble dans lequel était compris l'appartement acquis, bien qu'elle ait relevé que M. L... avait revendu, moins de deux ans plus tard, ce bien pour la somme de 490 000 euros (arrêt, p. 6 antépen. al), ce dont il s'évinçait que la vente litigieuse ne présentait pas un risque manifeste de déséquilibre économique au détriment de M. L..., la cour d'appel a violé l'article 1382 du code civil du code civil dans sa rédaction applicable à la cause. **Publication :**

Décision attaquée : Cour d'appel de Rennes , du 30 mai 2017