

Cour de cassation

chambre civile 1

Audience publique du 14 février 2018

N° de pourvoi: 17-10514

ECLI:FR:CCASS:2018:C100184

Publié au bulletin

Cassation

Mme Batut (président), président

SCP Boré, Salve de Bruneton et Mégret, SCP Célice, Soltner, Texidor et Périer, avocat(s)

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

Sur le moyen unique, pris en sa première branche :

Vu l'article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation, ensemble l'article 1382, devenu 1240 du code civil ;

Attendu qu'en vertu du premier de ces textes, pour tout acte ayant pour objet l'acquisition d'un immeuble d'habitation, l'acquéreur non professionnel peut se rétracter dans un délai de sept jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre lui notifiant l'acte ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que, suivant acte sous seing privé du 19 juillet 2010, Mme X... a vendu un immeuble à usage d'habitation à M. C... et Mme D... (les acquéreurs) ; que, les 19 et 28 juillet 2010, cet acte a été notifié à l'adresse de M. C... au moyen de deux lettres recommandées avec demande d'avis de réception expédiées par M. Y..., notaire associé au sein de la société civile professionnelle F... Y... (les notaires), chargé de la rédaction de l'acte authentique ; que la première lettre est revenue à l'étude notariale avec la mention " pli non distribuable" et "boîte non identifiable" et que la seconde a été

retournée à l'expéditeur avec la mention "non réclamée"; que, les acquéreurs ayant refusé de réitérer la vente, Mme X... les a assignés en paiement du montant de la clause pénale stipulée à l'acte ; qu'un jugement du 5 janvier 2012, devenu irrévocable, ayant rejeté ses demandes au motif que le compromis de vente n'avait pas été notifié à M. C..., Mme X... a assigné les notaires en responsabilité et indemnisation ;

Attendu que, pour accueillir la demande, l'arrêt retient que, les deux lettres recommandées adressées à M. C... n'ayant pas été réceptionnées par celui-ci, le délai de rétractation prévu par l'article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation n'a pas couru à son égard et qu'il appartenait au notaire de prendre toutes mesures nécessaires afin d'assurer l'efficacité de la notification du compromis de vente, de tenter une notification par un autre mode de délivrance et d'avertir Mme X... de la difficulté rencontrée ;

Qu'en statuant ainsi, alors qu'il résultait de ses propres constatations, que, régulièrement avisé le 29 juillet 2010, M. C... s'était abstenu d'aller retirer sa lettre recommandée à la poste, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

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

CASSE ET ANNULE, en toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 24 septembre 2015, entre les parties, par la cour d'appel de Nîmes ; remet, en conséquence, 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 de Montpellier ;

Condamne Mme X... 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 cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, première chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du quatorze février deux mille dix-huit. MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Boré, Salve de Bruneton et Mégret, avocat aux Conseils, pour M. Y... et la société F... Y....

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt confirmatif attaqué d'AVOIR condamné M. Y... et la E... à payer à Mme X... la somme de 19 625 euros à titre de dommages et intérêts ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE les alinéas 1, 2 et 3 de l'article L 271-1 du code de la construction et de l'habitation disposent : « pour tout acte sous seing privé ayant pour objet la construction ou l'acquisition d'un immeuble à usage d'habitation, la souscription de parts donnant vocation à l'attribution en jouissance ou en propriété d'immeubles d'habitation ou la vente d'immeubles à construire ou de location-accession à la propriété immobilière, l'acquéreur non professionnel peut se rétracter dans un délai de 7 jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre lui notifiant l'acte. Cet acte est notifié à l'acquéreur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes pour la détermination de la date de réception ou de remise. La faculté de rétractation est exercée dans ces mêmes formes » ; que la notification se fera donc par l'envoi d'une lettre recommandée avec avis de réception au bénéficiaire de la promesse de l'acte signée par les deux parties ; qu'aux termes des dispositions de l'article 668 du code de procédure civile, la date de la notification par voie postale est à l'égard de celui qui y procède celle de l'expédition et à l'égard de celui à qui elle est faite la date de la réception de la lettre ; que la date de réception de la notification à M. Fabrice C... du compromis de vente du 19 juillet 2010 par lettre recommandée avec avis de réception est celle qui est apposée par le service de la poste lors de la remise de la lettre à son destinataire ; qu'en l'espèce, la cour ne peut que constater que : - le premier courrier de notification du 19 juillet 2010 adressé à M. Fabrice C... par le notaire Me Jean Cyril Y... par lettre recommandée avec avis de réception n° 1A041 848 3397 3 est revenu à l'étude porteur de la mention « pli non distribuable » et « boîte non identifiable », - le second courrier de notification adressé à ce même Fabrice C... le 28 juillet 2010 par lettre recommandée avec avis de réception n° 1A [...] est revenu à l'étude le 9 août 2010 porteur de la mention « non réclamée - retour à l'expéditeur » ; que bien que régulièrement avisé le 29 juillet 2010, M. Fabrice C... n'est pas allé rechercher sa lettre recommandée à la Poste ; que dès lors, la notification n'a pas été valablement faite par Me Jean Cyril Y... à M. Fabrice C... ni le 19 juillet 2010, ni le 28 juillet 2010 et le délai de rétractation de 7 jours n'a pas couru en ce qui concerne ce deuxième acquéreur ; qu'il appartenait à Me Jean-Cyril Y... de prendre toutes mesures nécessaires afin d'assurer l'efficacité de notification de ce compromis de vente, de tenter une notification par un autre mode de délivrance équivalent et d'avertir Mme Z... X... de la difficulté rencontrée ; qu'or tel n'a pas été le comportement de Me Jean Cyril Y... qui a considéré que la notification par lettre recommandée était valable à partir du moment où elle avait été présentée au domicile de M. Fabrice C..., qu'elle soit retirée ou non et qui a donc confirmé à Mme Z... X... que cette notification du compromis avait été faite conformément aux dispositions de l'article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation ; que soutenir pour l'appelant que ce dernier article ne s'appliquait pas dès lors qu'à M. Fabrice C... et Mme Séverine D... s'est substituée la SCI Sambre, société professionnelle, est vain puisque la vente a bien été conclue entre Mme Z... X..., d'une part, M. Fabrice C... et Mme Séverine D..., acquéreurs particuliers, qui ne se sont vus autorisés, ainsi que l'a fait observer le tribunal, que postérieurement à se substituer une société civile immobilière ; que la faute du notaire au sens des dispositions de l'article 1382 du code civil est donc bien caractérisée ; qu'il reste à Mme Z... X... à démontrer que ce comportement fautif lui a occasionné un préjudice ; qu'il n'est pas discuté que le jugement rendu par le tribunal de grande instance de Montpellier le 5 janvier 2012 entre Mme X... et ses acquéreurs Mme D... et M. Fabrice C... n'est pas opposable à Me Jean-Cyril Y... ni à la SCP... ; qu'au-delà de cette décision, il importe de vérifier si l'absence de notification régulière du compromis de vente à M. Fabrice C... a eu des conséquences sur la réitération de la vente et sur la mise en oeuvre éventuelle de la clause pénale ; que Mme Séverine D... à laquelle le compromis a été régulièrement notifié le 19 juillet 2010 n'a pas rétracté son consentement à la vente dans le délai de l'article

L271-1 du code de la construction et de l'habitation ; qu'il peut donc être estimé avec un grand pourcentage de réussite que si le compromis lui avait été notifié régulièrement à la même période, M. Fabrice C... ne se serait pas plus rétracté que sa compagne alors même que les acquéreurs avaient obtenu leur prêt, que Mme X... avait installé un compteur indépendant, levant ainsi la dernière condition suspensive, que les acquéreurs étaient déjà entrés dans les lieux et que M. Fabrice C... entendait toujours acquérir à la date du 8 décembre 2011 ; que dès lors du fait de la non comparution de M. Fabrice C... et de Mme D... pour la réitération d'une vente pour laquelle il subsistait une chance infime qu'ils rétractent leur consentement, Mme Z... X... avait quant à elle, une chance quasi certaine d'obtenir de ses acquéreurs amiablement ou judiciairement paiement de la clause pénale prévue à l'acte ; que par suite, Mme Z... X... n'aurait pas engagé une action judiciaire vouée à l'échec et exposé ainsi en pure perte d'importants frais si elle avait eu connaissance que ce compromis n'avait pas été notifié à M. Fabrice C... ; que le premier juge a donc bien caractérisé le préjudice de Mme Z... X... et le lien entre ce préjudice et la faute de Me Jean-Cyril Y... ; qu'il a correctement apprécié l'ampleur de ce préjudice et parfaitement fixé son indemnisation à 19 625 euros ; que sa décision mérite confirmation en tous points ;

ET AUX MOTIFS ADOPTES QU'il ressort des éléments de l'espèce que le compromis de vente a été adressé par l'étude notariale à M. C..., par lettre recommandée avec accusé de réception en date du 19 juillet 2010 ; que toutefois, ce pli n'a pas pu être distribué, la boîte aux lettres n'étant pas identifiable ; que Me Y... a tenté une deuxième notification le 29 juillet 2010 ; que le pli recommandé a été retourné à l'expéditeur avec la mention « non réclamé » ; qu'il en ressort que le notaire n'a pas régulièrement notifié le compromis de vente à l'un des deux acquéreurs, en violation des dispositions de l'article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation, de sorte que le délai de rétractation n'a pas commencé à courir à l'égard de M. C... ; qu'en effet, l'alinéa 2 de cet article dispose que cet acte doit être notifié à l'acquéreur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes pour la détermination de la date de réception ou de remise ; qu'alors que le notaire avait connaissance de ce que l'acte n'avait pas été remis à son destinataire, il n'a entrepris aucune démarche pour tenter un autre mode de délivrance, afin de s'assurer de la réception du document, et il n'a pas avisé la venderesse de cette difficulté ; qu'au contraire, par un courrier en date du 21 novembre 2011, Me Y... a confirmé à Mme X... que le compromis de vente avait été bien notifié aux acquéreurs, conformément aux dispositions de l'article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation ; qu'en ne s'assurant pas de l'efficacité de la notification du compromis de vente et en n'avisant pas la venderesse de cette difficulté, le notaire a commis une faute au sens de l'article 1382 du code civil ; que par ailleurs, il ressort des documents produits que la vente a été conclue au bénéfice de particuliers, quand bien même ces derniers se sont vus autorisés, postérieurement, à se substituer une SCI ; que dès lors, les dispositions de l'article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation demeuraient applicables ; que la faute commise par le notaire a causé un préjudice certain à Mme X..., lié à la perte du bénéfice de la clause pénale ; qu'en effet, si le notaire avait veillé à l'efficacité de la notification adressée à M. C..., celui-ci n'aurait pu se rétracter valablement plusieurs mois après ; que les circonstances de l'espèce permettent, en outre, de considérer que ce dernier ne l'aurait pas fait dans le délai de l'article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation, à l'instar de son co-acquéreur qui n'avait pas usé de ce droit, alors que le compromis lui avait été régulièrement notifié ; que le préjudice lié à la perte de chance d'obtenir la clause pénale stipulée sera évalué, au vu de son caractère quasi-certain, à hauteur de 95 %, compte tenu du fait que les conditions suspensives étaient réalisées de

part et d'autre et que les acquéreurs étaient déjà dans les lieux à la date du 4 mars 2011 ; que Mme X... est ainsi bien fondée à réclamer la somme de 16 625 euros de ce chef ; que, par ailleurs, si Mme X... avait été avisée de ce que le délai de rétractation n'avait pas commencé à courir à l'encontre de l'un des deux acquéreurs, il est manifeste qu'elle n'aurait pas introduit une action judiciaire devant le tribunal de grande instance de Montpellier à l'effet de recouvrer le montant de la clause pénale ; que Mme X... est ainsi bien fondée à réclamer la somme de 3 000 euros au titre des frais et honoraires qu'elle a exposés en pure perte dans le cadre de cette procédure ;

1°) ALORS QUE le délai de dix jours pendant lequel l'acquéreur non professionnel peut se rétracter court à compter du lendemain de la première présentation de la lettre lui notifiant l'acte ; qu'en retenant que le notaire avait commis une faute en se contentant d'une notification qui n'avait pas été réceptionnée bien qu'elle ait constaté que le courrier avait été présenté à la bonne adresse, l'acquéreur s'étant abstenu d'aller le chercher à la poste, de sorte que la notification était régulière et que le notaire pouvait, sans commettre de faute, la juger régulière, la cour d'appel a violé l'article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation, ensemble l'article 1382 du code civil, dans sa rédaction applicable à la cause ;

2°) ALORS QU'en toute hypothèse, les obligations du notaire s'apprécient au regard du droit positif existant lors de son intervention ; qu'en reprochant au notaire de n'avoir pas avisé la venderesse de la difficulté résultant de ce que l'acquéreur n'avait pas réclamé le pli recommandé, qui avait été envoyé à la bonne adresse, quand l'article L. 271-1 prévoit en des termes clairs que le délai de rétractation « court à compter du lendemain de la première présentation de la lettre lui notifiant l'acte », de sorte que le notaire était fondé à se fier à cette loi claire précisant que le délai de rétractation court à compter de la présentation de l'acte et non de sa réception, la cour d'appel a violé l'article 1382 du code civil, dans sa rédaction applicable à la cause, ensemble l'article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation ;

3°) ALORS QU'en toute hypothèse, les conséquences de la faute du notaire doivent s'apprécier au regard des conséquences légales et prévisibles que les actes doivent développer selon le cours normal des choses ; qu'en retenant que la faute imputée au notaire était la cause du préjudice de Mme X... résultant de la perte de chance de percevoir la somme prévue à la clause pénale quand, selon le cours normal des choses, la faute du notaire n'était pas de nature à entraîner ce préjudice qui résultait du seul jugement rendu le 5 janvier 2012 par le tribunal de grande instance de Montpellier qui, au prix d'une erreur de droit et d'une fausse interprétation de l'article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation, avait débouté Mme X... de sa demande en paiement du montant prévu par la clause pénale, la cour d'appel a violé l'article 1382 du code civil, dans sa rédaction applicable à la cause ;

4°) ALORS QU'en toute hypothèse, une partie ne saurait se voir imputer les conséquences d'une décision à laquelle elle n'était pas partie ; qu'en condamnant le notaire à réparer le préjudice subi par Mme X... résultant de la perte du montant de la clause pénale, et donc à supporter les conséquences du jugement rendu le 5 janvier 2012 par le tribunal de grande instance de Montpellier, auquel le notaire n'avait pas été partie, qui avait définitivement rejeté la demande formée par Mme X... contre M. C... en paiement

du montant de la clause pénale, la cour d'appel a violé l'article 6 § 1er de la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'Homme. **Publication :**

Décision attaquée : Cour d'appel de Nîmes , du 24 septembre 2015