

CIV. 1

MY1

COUR DE CASSATION

---

Audience publique du 28 septembre 2022

Cassation partielle

M. CHAUVIN, président

Arrêt n° 691 F-B

Pourvoi n° F 20-16.139

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

---

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

---

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, PREMIÈRE CHAMBRE CIVILE, DU 28 SEPTEMBRE 2022

1°/ Mme [I] [K], épouse [C],

2°/ M. [A] [C],

tous deux domiciliés [Adresse 3],

3°/ Mme [R] [C], épouse [Z],

4°/ M. [S] [Z],

tous deux domiciliés [Adresse 2],

ont formé le pourvoi n° F 20-16.139 contre l'arrêt rendu le 3 mars 2020 par la cour d'appel d'Aix-en-Provence (chambre 1-1), dans le litige les opposant :

1°/ à M. [E] [N], domicilié [Adresse 1],

2°/ à la société [P] et associés, société civile professionnelle, dont le siège est [Adresse 1], anciennement dénommée SCP [H], [V], [L], [U], [F],

défendeurs à la cassation.

Les demandeurs invoquent, à l'appui de leur pourvoi, les deux moyens de cassation annexés au présent arrêt.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de Mme Robin-Raschel, conseiller référendaire, les observations de la SCP Gatineau, Fattaccini et Rebeyrol, avocat de M. et Mme [C] et de M. et Mme [Z], de la SARL Boré, Salve de Bruneton et Mégret, avocat de M. [N], de la société [P] et associés, et l'avis de M. Sassoust, avocat général, après débats en l'audience publique du 5 juillet 2022 où étaient présents M. Chauvin, président, Mme Robin-Raschel, conseiller référendaire rapporteur, M. Vigneau, conseiller doyen, et Mme Vignes, greffier de chambre,

la première chambre civile de la Cour de cassation, composée des président et conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt.

#### Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 3 mars 2020), M. et Mme [Z] d'une part, M. et Mme [C] d'autre part (les acquéreurs), ont acquis, au moyen de crédits immobiliers, plusieurs lots de copropriété au sein de résidences services pour personnes âgées appartenant à la société [Adresse 6] (le vendeur).
2. Concomitamment aux actes de vente reçus par M. [N] (le notaire) exerçant au sein de la société civile professionnelle [J] [V] [L] [U] [F], devenue la société [P] et associés (la SCP), ils ont consenti des baux commerciaux à la société MGI en vue de la location meublée de studios. Celle-ci et le vendeur ont été placés en liquidation judiciaire.
3. Les acquéreurs ont assigné le notaire et la SCP en responsabilité et indemnisation.

#### Examen des moyens

Sur le premier moyen et le second moyen, pris en sa première branche, ci-après annexés

4. En application de l'article 1014, alinéa 2, du code de procédure civile, il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur ces griefs qui ne sont manifestement pas de nature à entraîner la cassation.

Mais sur le second moyen, pris en sa seconde branche

Enoncé du moyen

5. Les acquéreurs font grief à l'arrêt de les condamner in solidum à payer au notaire et à la SCP une somme de 1 000 euros de dommages-intérêts en réparation du préjudice résultant des propos outrageants et diffamatoires portés contre eux dans leurs écritures devant la cour, alors « que ne peuvent justifier une condamnation à indemnisation en raison de leur caractère prétendument diffamatoire, les passages de conclusions déposées lors d'une instance judiciaire, tendant à fonder les prétentions de la partie concernée ; qu'en se bornant à stigmatiser la violence de certaines accusations contenues dans les conclusions des intimés, sans caractériser que les propos tenus ne visaient pas à fonder les prétentions des exposants, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 41 de la loi du 29 juillet 1881. »

Réponse de la Cour

Vu l'article 41 de la loi du 29 juillet 1881 :

6. Il résulte de ce texte que c'est seulement s'ils sont étrangers à l'instance judiciaire que les passages de conclusions peuvent justifier une condamnation à indemnisation en raison de leur caractère prétendument diffamatoire.

7. Pour condamner in solidum les acquéreurs à payer une indemnité au notaire et à la SCP, l'arrêt retient que, dans leurs écritures, ils ont porté envers ceux-ci des accusations particulièrement graves qui excèdent les propos pouvant être tenus par une partie pour assurer une défense ferme et efficace de ses prétentions et discuter les pièces et arguments de son adversaire et que les allégations de faux portent atteinte à l'honorabilité des notaires dont la probité est mise en doute.

8. En se déterminant ainsi, sans rechercher, comme il le lui incombait, si ces propos étaient étrangers à l'instance, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il condamne M. et Mme [Z] et M. et Mme [C], in solidum, à verser à M. [N] et la SCP [J] [V] [L] [U] [F], ensemble, une somme de 1 000 euros de dommages-intérêts en réparation du préjudice résultant des propos outrageants et diffamatoires portés contre eux dans leurs écritures devant la cour, l'arrêt rendu le 3 mars 2020, entre les parties, par la cour d'appel d'Aix-en-Provence ;

Remet, sur ce point, l'affaire et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant cet arrêt et les renvoie devant la cour d'appel d'Aix-en-Provence autrement composée ;

Laisse à chaque partie la charge de ses propres 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, première chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du vingt-huit septembre deux mille vingt-deux.

## MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Gatineau, Fattaccini et Rebeyrol, avocat aux Conseils, pour M. et Mme [Z] et M. et Mme [C].

## PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué D'AVOIR dit que la SCP de notaires n'a pas commis de manquement, ni à son obligation d'efficacité de l'acte, ni à son devoir d'information, de conseil et de mise en garde à l'égard de M. et Mme [Z] en recevant l'acte authentique du 31 décembre 2008 portant acquisition par eux des 4 studios de la [Adresse 5] vendus par la société [Adresse 6], D'AVOIR débouté M. et Mme [Z] de toutes leurs demandes indemnitaires au titre de cette opération, D'AVOIR limité le préjudice subi par les époux [Z] au titre de l'acquisition de 5 studios de la [Adresse 4] vendus par la société [Adresse 6] à un préjudice de perte de chance évalué à la somme de 45 350 euros, D'AVOIR débouté M. et Mme [Z] de toutes leurs autres demandes indemnitaires au titre de cette opération, D'AVOIR limité le préjudice subi par les époux [C] au titre de l'acquisition de 5 studios de la [Adresse 4] vendus par la société [Adresse 6] à un préjudice de perte de chance évalué à la somme de 39 000 euros et D'AVOIR débouté les époux [C] de toutes leurs autres demandes indemnitaires au titre de cette opération,

AUX MOTIFS QUE « les consorts [Z] / [C] prétendent d'abord que les actes notariés ne comprenaient pas les pièces qui y sont mentionnées comme leur étant annexées, s'agissant de la notice descriptive des travaux et du règlement de copropriété, et qu'ils contestent les avoir reçues au moment de la signature ; que Me [E] [N] produisant des actes différents de ceux qu'ils ont obtenus du service des hypothèques, ils avancent même que des faux auraient été commis ; mais qu'il doit être relevé que les intimés n'ont pas engagé de procédure d'inscription de faux en écriture publique contre les actes, de sorte que les mentions de ceux-ci font foi et qu'ils ne peuvent utilement les contester ; qu'il en est ainsi de la mention dans les actes selon laquelle les acquéreurs reconnaissent avoir eu connaissance et avoir reçu copie du règlement de copropriété dès avant la signature de l'acte authentique ; que la cour observe à cet égard que les acquéreurs ne produisent pas aux débats les avant-contrats de vente dont la lecture aurait permis de vérifier si le règlement de copropriété ne leur avait pas été remis à cette occasion ; que si les actes remis en copie par le service des hypothèques ne comportent pas toutes les annexes, notamment le descriptif sommaire des travaux (dont il sera vu plus loin s'il correspond ou non à la notice descriptive), il doit être rappelé que les acquéreurs avaient préalablement signé des procurations et que les actes de procuration ont été visés et annexés aux actes de vente, ainsi que les pièces qui leur étaient elles-mêmes annexées ; que c'est ainsi que le descriptif sommaire, paraphé sur toutes ses pages par M. et Mme [Z], a été annexé, ainsi qu'il en est fait mention par le notaire le 14 décembre 2007, à l'acte de procuration reçu par Me [T] ; que, de la même façon, le descriptif sommaire des travaux de la [Adresse 4] a été signé par M. et Mme [C] et annexé à la procuration authentique du 27 juin 2008 ; que les consorts [Z] / [C] ne peuvent donc, ni soutenir ne pas avoir eu connaissance du descriptif de travaux, ni prétendre que cette pièce ne serait pas annexée à leur acte de vente ; que les acquéreurs prétendent que les actes authentiques font état de la remise d'une "notice descriptive" des travaux de rénovation à réaliser par le vendeur et que le "descriptif sommaire" qui est produit par les notaires ne peut y suppléer ; mais que, même si le document est ainsi dénommé, il rappelle que le projet porte sur l'aménagement d'un bâti existant en résidence services seniors et comporte la présentation des caractéristiques générales de l'immeuble dont les éléments sont pour l'essentiel déjà existants et la description précise, sur 7 pages, des caractéristiques et équipements des locaux privés, en indiquant les éléments déjà existants, ceux à rénover, à remplacer ponctuellement ou à vérifier ; que c'est donc à tort que le tribunal a retenu, en l'état de la seule différence de dénomination donnée au document communiqué aux acquéreurs concernant les travaux, que ceux-ci n'avaient pas reçu l'information nécessaire ; concernant les travaux d'aménagement et d'adaptation de l'immeuble pour le transformer en résidence services ; que les consorts [Z] / [C] ne peuvent utilement prétendre que Me [E] [N] aurait manqué à son devoir de conseil et de mise en garde concernant l'opportunité économique de l'opération au regard de la valeur des studios dont ils soutiennent que le prix était exorbitant et au regard du caractère compromis du projet ; qu'en effet, le notaire n'a pas à s'immiscer dans l'appréciation du prix de l'immeuble fixé entre le vendeur et l'acquéreur, sauf pour lui à en vérifier le caractère réel et

sérieux à défaut duquel l'acte ne serait pas efficace ; que la surévaluation du prix n'est au demeurant pas établie, la comparaison avec le prix de studios isolés et en dehors de toute infrastructure hôtelière n'étant pas pertinente ; que les difficultés économiques de la société MGI puis de la société [Adresse 6] ne pouvaient être anticipées par le notaire ; qu'ils ne peuvent non plus reprocher à Me [E] [N] de ne pas avoir assuré l'efficacité des conséquences fiscales des actes de vente ; qu'il est certain que le notaire avait connaissance des finalités fiscales de l'opération d'acquisition de M. et Mme [Z] et de M. et Mme [C] puisque l'acte rappelle que les acquéreurs font l'acquisition des studios en vue de la location en meublé avec services ; mais que la [Adresse 4] répondait à cette finalité, que l'exploitation a été effective, à tout le moins pendant l'année 2008, même si elle a rencontré ensuite des difficultés en raison de la procédure collective de la société MGI et des non conformités aux règlements de sécurité ; que M. et Mme [Z] ne démontrent pas avoir été privés de tout avantage fiscal lié à cette opération, ces demandeurs ne produisant aucune pièce fiscale, et que M. et Mme [C] produisent quant à eux leurs avis d'imposition desquels il ressort qu'ils ont bien déclaré des déficits de revenus de locations en meublé liés à l'acquisition et à l'exploitation des studios ; que la rédaction d'un règlement de copropriété prévoyant que les lots de service resteront la propriété de la venderesse n'est pas constitutive d'une faute, de telles dispositions pouvant présenter un avantage en matière de charges pour les propriétaires de studios, même si elles se sont ensuite révélées défavorables, du fait de la liquidation judiciaire de la société [Adresse 6] et de l'obligation de procéder au rachat de ces lots ; que le fait que l'expert [W] - désigné par le juge des référés de Perpignan à la demande d'un autre acquéreur - indique avoir constaté pour les locaux communs des distorsions entre les aménagements réalisés et ceux prévus par le règlement de copropriété ne suffit pas à caractériser des erreurs ou des omissions du notaire dans la rédaction de cet acte ; que les consorts [Z] / [C] prétendent ensuite que le notaire aurait dû soumettre les ventes au régime de la vente en état futur d'achèvement (VEFA) en soutenant que toutes les pièces du dossier démontrent que les travaux nécessaires étaient des travaux lourds, s'agissant de la restructuration d'une ancienne résidence hôtelière en résidence pour personnes âgées ; qu'il s'agissait en effet, disent-ils, d'opérer des travaux portant sur la structure des ouvrages et la sécurité des personnes, ce que Me [E] [N] ne pouvait ignorer ; que celui-ci ne pouvait donc pas recevoir les actes en la forme d'une vente ordinaire et aurait dû conseiller la vente sous le régime de la VEFA, parfaitement applicable même à un immeuble déjà construit nécessitant une rénovation lourde ; qu'ils ajoutent que le notaire aurait dû, à tout le moins, les mettre en garde sur le fait que, des travaux devant être réalisés par le vendeur alors que le prix était déjà payé, il n'était prévu aucune garantie d'achèvement ; qu'il convient cependant de relever que si les actes de vente évoquent deux permis de construire, l'un concernait la piscine et l'autre portait autorisation de changement de destination de l'immeuble existant, sans que soient envisagés des travaux de gros oeuvre ou de rénovation lourde du bâti ; que la mise en copropriété du bâtiment et la rédaction par Me [E] [N] d'un règlement de copropriété n'impliquaient pas que de gros travaux soient nécessaires ; que le descriptif des travaux annexé aux actes de vente ne faisait état, s'agissant du bâtiment, que de travaux de rénovation intérieure et d'adaptation des locaux aux exigences de sécurité ; que ces travaux devaient être réalisés par le vendeur et étaient achevés ou en cours de finition puisqu'il était prévu que les acquéreurs avaient la jouissance de leurs lots dès la signature de l'acte de vente, qu'un bail commercial était signé le même jour avec la société MGI pour une mise en exploitation immédiate et que des loyers ont été d'ailleurs versés par cette société à ses bailleurs pendant toute l'année 2008 ; que les acquéreurs font observer que la démonstration de l'importance des travaux résulte du coût global de ceux-ci pour un montant de plus de 1 300 000 euros ; mais que le coût de 1 331 817,76 euros a été évoqué par l'expert judiciaire [W] uniquement à partir de la convention de contrôle technique conclue par la société [Adresse 6] avec l'APAVE, à l'exclusion de la communication d'un quelconque marché de travaux, et qu'il doit être noté, d'une part qu'il incluait le coût de la piscine, d'autre part et surtout que ce coût na jamais été porté à la connaissance du notaire ; que des travaux ont bien été réalisés par la société [Adresse 6] entre le 17 décembre 2007 et le 6 août 2008 et que la mise en location des studios a été possible pendant toute l'année 2008 ; que l'expert [W] rappelle, certes, que les locaux ont fait l'objet d'un rapport de non conformité de l'APAVE en février 2009 et d'un avis défavorable à la poursuite de l'exploitation de la commission de sécurité en mars 2009, mais ne se prononce pas sur le partage à faire entre des inachèvements ou des malfaçons, or la vente en VEFA ne pouvait en tout état de cause prévenir le risque de malfaçons ; qu'il doit être ajouté qu'aucun reproche ne peut être fait à Me [E] [N] pour ne pas avoir investigué plus avant sur l'état des constructions lors de la signature de la vente, alors que le notaire n'a pas à se déplacer pour vérifier l'état de l'immeuble et qu'il appartenait au contraire aux

acquéreurs de prendre toute précaution avant la signature de l'acte afin de s'assurer de l'état des studios dès lors qu'il était prévu qu'ils en prenaient possession dès cette date ; « les mêmes observations doivent être faites concernant l'acte de vente du 31 décembre 2008 par lequel M. et Mme [Z] ont acquis les studios de la résidence Les Jardins du Lac que celles faites plus haut concernant les mentions portées dans les actes des 26 décembre 2007 et 3 juillet 2008 portant sur les studios de la [Adresse 4], à savoir que l'acte fait foi jusqu'à inscription de faux de ce que le notaire y consigne ; que le descriptif sommaire des travaux de rénovation (dénommé "notice" dans l'acte notarié et qui comporte, in fine, la mention "fin de la notice descriptive") a été signé et paraphé dans toutes ses pages par M. et Mme [Z] et qu'il comporte le tampon "annexé à un acte reçu par le notaire le 31 décembre 2008" ; qu'il n'est donc pas établi par M. et Mme [Z], contre les mentions de l'acte, qu'ils auraient été privés de la connaissance du règlement de copropriété et de la notice descriptive des travaux sur la résidence ; que le manquement du notaire rédacteur de l'acte, Me [O] [D], à son devoir de conseil et de mise en garde concernant l'opportunité économique ne peut être retenu, pour les mêmes motifs que ceux développés pour l'opération de la [Adresse 4] ; que l'absence d'efficacité de l'acte au regard des conséquences fiscales recherchées par les acquéreurs n'est pas démontrée, M. et Mme [Z] ne produisant aucun document fiscal et n'établissant donc pas qu'ils n'auraient pas pu bénéficier du régime fiscal recherché ; que, comme pour la [Adresse 4], il ne peut être reproché à Me [E] [N] d'avoir commis une faute dans la rédaction du règlement de copropriété en prévoyant que les lots de service resteraient la propriété de la société venderesse, ces dispositions présentant des avantages pour les acquéreurs, même si, en l'espèce, ceux-ci ont dû, en raison de la liquidation judiciaire de la société [Adresse 6], acquérir ces lots avant de trouver un repreneur commercial ; que, s'agissant des travaux réalisés ou à réaliser par le vendeur, que le descriptif indique que le bâtiment est existant et détaille les caractéristiques générales de l'immeuble, les équipements intérieurs et les parties communes en mentionnant, pour chacun des postes, que les travaux ont déjà été exécutés au titre des existants ; qu'il définit les quelques aménagements et ameublements à apporter aux parties privatives ; qu'une piscine avec terrasse est également existante et que ses caractéristiques y sont définies (ouvrage en maçonnerie et béton armé revêtement intérieur frise carrelage et peinture.....) ; que l'acte rappelle que le bâtiment a fait l'objet d'un permis de construire délivré en 1993 et d'un modificatif de décembre 1994, mais que la société [Adresse 6] n'a obtenu aucun permis de construire pour les travaux de rénovation intérieurs envisagés sur l'immeuble ; qu'aucun élément ne permet de considérer que la vente des lots privatifs aurait dû être passée sous le régime de la VEFA, la construction étant achevée et les travaux à réaliser étant mineurs ; qu'il n'est pas démontré que ces quelques travaux n'auraient pas été exécutés par la société [Adresse 6] ; que la production des factures réglées par le syndicat des copropriétaires en 2010 pour entretenir et réparer la piscine et la terrasse et la communication de l'état des travaux dressé par le syndic mentionnant des travaux exceptionnels sur la piscine et la plomberie sont insuffisantes pour établir que la venderesse devait exécuter des travaux plus amples qu'elle n'aurait pas réalisés ; que les travaux de ravalement auxquels la copropriété a dû faire face en 2011 n'étaient ni prévus ni envisagés lors de la vente de l'immeuble en 2008 et que le gérant fait d'ailleurs état, au sujet de ces travaux, dans un mail du 17 mars 2011, de la "dégradation de la façade depuis l'arrêt d'exploitation de MGI" ; que dès lors, le notaire n'avait pas à mettre en garde les acquéreurs sur la réalisation par le vendeur des travaux de rénovation minimales prévus au descriptif et qu'il n'a pas à garantir les acheteurs du coût des travaux et charges qu'ils doivent, en leur qualité de propriétaires, assumer pour entretenir l'immeuble après leur acquisition ; que M. et Mme [Z] seront en conséquence déboutés de la totalité de leurs demandes au titre de l'acquisition des 4 studios de la [Adresse 5] ».

1°/ ALORS QUE parmi les mentions d'un acte notarié, les énonciations des parties ne portant pas sur des faits personnellement constatés par l'officier public peuvent faire l'objet d'une preuve contraire, sans qu'il soit nécessaire de recourir à la procédure d'inscription de faux ; qu'en l'espèce, les acquéreurs offraient de prouver que le règlement de copropriété n'était pas annexé à l'acte et qu'il ne leur avait jamais été remis, de sorte qu'ils n'avaient pas pu prendre connaissance de ce que la propriété des lots de service demeuraient la propriété du vendeur, prévision qui s'était finalement révélée désastreuse ; qu'en jugeant cependant que, faute d'avoir engagé une procédure d'inscription de faux, la mention selon laquelle « les acquéreurs reconnaissent avoir eu connaissance et avoir reçu copie du règlement de copropriété dès avant la signature de l'acte authentique » ne pouvait être contestée, quand il s'agissait d'une simple énonciation des parties relatant un fait antérieur à la conclusion de l'acte, la cour d'appel a violé l'article 1319, devenu l'article 1371, du code

civil.

2°/ ALORS QUE tenu d'un devoir d'information et de conseil à l'égard de toutes les parties à l'acte pour lequel il prête son concours, il appartient au notaire de les éclairer sur la portée et les risques des engagements qu'ils souscrivent ; qu'en l'espèce, il était constant que les actes de vente des studios comportaient le transfert de propriété de lots d'un immeuble, que la construction d'une piscine, pour la [Adresse 4], ainsi que des travaux de rénovation intérieure et d'adaptation des locaux aux exigences de sécurité devaient être réalisés dans les deux résidences, que ces travaux n'étaient pas achevés au jour de la vente, tandis que les acquéreurs avaient réglé intégralement le prix d'achat, que les lots vendus étaient des appartements meublés à usage d'habitation principale destinés à être habités à l'année par des personnes âgées, que les actes de vente mentionnaient, pour la [Adresse 4], l'obtention de deux permis de construire et impliquait dans les deux cas la modification du règlement de copropriété ; qu'en jugeant néanmoins que le notaire n'était pas tenu de conseiller aux acquéreurs de conclure une vente en l'état futur d'achèvement, la cour d'appel a violé l'article 1382 du code civil, devenu 1240.

3°/ ALORS QUE, à tout le moins, tenu d'un devoir d'information et de conseil à l'égard de toutes les parties à l'acte pour lequel il prête son concours, il appartient au notaire de les éclairer sur la portée et les risques des engagements qu'ils souscrivent ; qu'en l'espèce, les exposants soulignaient que la transformation des immeubles en résidence senior de luxe impliquait, comme l'avait relevé l'expert, des « travaux lourds portant sur la structure des ouvrages et sur la sécurité des personnes » (pièce en appel n°30, p. 52), ce que ne pouvaient ignorer Maître [N], qui avait assisté le vendeur à chaque étape de la réalisation des projets immobiliers (acquisition des immeubles, changement de leur destination, etc.) et avait participé à de nombreuses opérations similaires ; qu'en se fondant sur le seul descriptif sommaire des travaux évoquant des opérations mineures pour exclure une faute du notaire, sans rechercher si son implication à chacune des étapes de la réalisation du projet immobilier et son expérience en la matière ne lui conférait pas connaissance de l'ampleur réelle des travaux à intervenir, la cour d'appel a privé de plus fort sa décision de base légale au regard de l'article 1382 du code civil, devenu 1240.

4°/ ALORS QUE, tenu d'un devoir d'information et de conseil à l'égard de toutes les parties à l'acte pour lequel il prête son concours, il appartient au notaire de les éclairer sur la portée et les risques des engagements qu'ils souscrivent ; qu'en l'espèce, les exposants soulignaient que le « descriptif sommaire » des travaux consistait en une description « générique » et « inadaptée », puisque ce document ne précisait pas les travaux devant être effectués dans les lots de service qui, appartenant au vendeur, présentaient pourtant une importance décisive pour le bon fonctionnement des résidences, de telle manière que les notaires se devaient, à tout le moins, d'attirer l'attention des acquéreurs sur l'incertitude relative à l'ampleur réelle des travaux à effectuer, laquelle se déduisait de la simple lecture de ce document, au demeurant inchangé entre l'acquisition des époux Castel en décembre 2007 et celle effectuée par les époux [C] en juin 2008 ; qu'en jugeant que le notaire n'avait pas commis de faute, sans rechercher s'il ne lui appartenait pas mettre en garde les acquéreurs sur l'incomplétude de la notice, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1382 du code civil, devenu 1240.

5°/ ALORS QUE, tenu d'un devoir d'information et de conseil à l'égard de toutes les parties à l'acte pour lequel il prête son concours, il appartient au notaire de les éclairer sur la portée et les risques des engagements qu'ils souscrivent ; qu'en l'espèce, les exposants soulignaient que le risque d'inachèvement des travaux était lourd de conséquences puisqu'ils étaient nécessaires « pour permettre l'exploitation des résidences » et que, pourtant, aucune garantie n'était prévue au profit des acheteurs en cas d'inachèvement ; qu'en écartant tout devoir de mise en garde aux motifs que le notaire n'a pas à s'immiscer dans la détermination du prix de vente de l'immeuble, sans rechercher, comme il y était invitée, si les notaires ne devaient pas mettre en garde les acquéreurs sur les risques d'un paiement comptant en l'absence d'achèvement de travaux pourtant nécessaires à l'exploitation des résidences, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1382 du code civil, devenu 1240 du même code.

6°/ ALORS QUE, tenu d'un devoir d'information et de conseil à l'égard de toutes les parties à l'acte pour

lequel il prête son concours, il appartient au notaire de les éclairer sur la portée et les risques des engagements qu'ils souscrivent ; qu'en l'espèce, les acquéreurs n'avaient pas été informés des risques consécutifs au maintien du droit de propriété du vendeur sur les lots de service, montage qui s'était avéré désastreux puisque, le vendeur ayant été placé en liquidation judiciaire, les acquéreurs avaient été contraints de faire l'acquisition de ces lots essentiels au bon fonctionnement des résidences ; qu'en se bornant à juger qu'un tel montage n'était pas constitutif d'une faute, sans rechercher si le notaire ne devait pas, à tout le moins, informer les acquéreurs sur les risques inhérents à cette technique contractuelle, fût-elle répandue, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1382 du code civil, devenu 1240 du même code.

7°/ ALORS QUE tenu d'un devoir d'information et de conseil à l'égard de toutes les parties à l'acte pour lequel il prête son concours, il appartient au notaire de les éclairer sur la portée et les risques des engagements qu'ils souscrivent ; qu'en l'espèce, l'expert avait relevé que le coût des travaux s'élevait à un montant supérieur à 1 300 000 €, ce qui en démontrait notamment l'importance ; qu'en excluant toute faute du notaire aux motifs que le coût de la construction n'avait jamais été porté à sa connaissance, sans rechercher si, connaissant l'inachèvement des travaux, il n'appartenait pas au notaire de solliciter du vendeur une estimation du coût des travaux que ce dernier était tenu d'effectuer, de manière à conseiller utilement les acquéreurs, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1382 du code civil, devenu 1240.

## SECOND MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué D'AVOIR condamné M. et Mme [Z] et M. et Mme [C] in solidum à verser à Me [E] [N] et à la SCP de notaires ensemble une somme de 1 000 euros de dommages et intérêts en réparation du préjudice résultant des propos outrageants et diffamatoires portés contre eux dans leurs écritures devant la cour,

AUX MOTIFS QUE Me [E] [N] et la SCP [J] [V] [L] [U] [F] réclament reconventionnellement la condamnation de M. et Mme [Z] et de M. et Mme [C] à leur verser des dommages et intérêts en réparation du préjudice moral et matériel résultant des propos tenus et allégations faites par ceux-ci dans leurs écritures ; que si le caractère jugé outrancier de leurs demandes indemnitaires ne peut être considéré comme constitutif d'une faute ou d'un abus, tel n'est pas le cas des accusations violentes portées contre les notaires auxquels il est reproché par les intimés, dans leurs écritures devant la cour, d'en être "réduits à commettre des faux pour tenter de se dédouaner" et d'avoir "délibérément reçu par acte authentique des informations trompeuses dans le seul dessein de tromper la confiance des époux [Z] et [C] ; qu'il s'agit d'accusations particulièrement graves à l'égard d'un notaire, même si des manquements peuvent lui être reprochés, et qu'elles excèdent les propos qui peuvent être tenus par une partie pour assurer une défense ferme et efficace de ses prétentions et discuter les pièces et arguments de son adversaire ; que les allégations de faux ainsi proférées portent atteinte à l'honorabilité des notaires dont la probité est gravement mise en doute ; qu'en application de l'article 41 alinéas 4 et 5 de la loi du 29 juillet 1881, si les écrits produits devant les tribunaux ne peuvent donner lieu à aucune action en diffamation, les juges saisis de la cause peuvent néanmoins, en l'état de discours injurieux, outrageants ou diffamatoires, condamner qui il appartiendra à des dommages et intérêts ; qu'il convient en conséquence de condamner M. et Mme [Z] et M. et Mme [C] in solidum à verser à Me [E] [N] et à la SCP [J] [V] [L] [U] [F] ensemble une somme de 1 000 euros à titre de dommages et intérêts en réparation du préjudice occasionné,

1- ALORS QUE le juge ne peut pas méconnaître l'objet du litige ; que dans leurs conclusions d'appel, les notaires ne sollicitaient des dommages intérêts que sur le fondement de l'article 1382, devenu 1240, du code civil, non applicable à l'indemnisation des propos tenus dans le cadre du débat judiciaire ; qu'en se fondant pourtant sur l'article 41 de la loi du 29 juillet 1881 pour faire droit à la demande, la cour d'appel a méconnu l'objet du litige, violant ainsi les articles 4 et 5 du code de procédure civile.

2 - ALORS QUE ne peuvent justifier une condamnation à indemnisation en raison de leur caractère

prétendument diffamatoire, les passages de conclusions déposées lors d'une instance judiciaire, tendant à fonder les prétentions de la partie concernée ; qu'en se bornant à stigmatiser la violence de certaines accusations contenues dans les conclusions des intimés, sans caractériser que les propos tenus ne visaient pas à fonder les prétentions des exposants, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 41 de la loi du 29 juillet 1881.