

Cour de cassation

Chambre civile 1

Audience publique du 29 juin 2016

N° de pourvoi: 15-17.591

ECLI:FR:CCASS:2016:C100766

Publié au bulletin

Cassation partielle

Mme Batut (président), président

SCP Boré et Salve de Bruneton, SCP Fabiani, Luc-Thaler et Pinatel, 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, suivant acte reçu le 11 avril 2008, par M. X..., notaire à Issoudun, M. Y... (l'acquéreur) a acquis une maison d'habitation située à Chouday (Indre), dont le prix, payé par la comptabilité du notaire, a été remis le jour même aux vendeurs, M. Z... et son épouse, laquelle a déclaré être « sans profession » et exempte de toute procédure collective ; que, le 30 août suivant, Mme A..., notaire, lui a adressé une copie de l'acte notarié, tout en lui restituant un trop-perçu ; qu'assigné en inopposabilité de la vente par le mandataire judiciaire à la liquidation judiciaire de Mme Z..., prononcée par le tribunal de commerce de Nevers le 2 avril 2008 au titre de son activité d'exploitante d'un fonds de commerce à Cosne-sur-Loire (Nièvre), l'acquéreur a agi en responsabilité contre Mme A..., prise en qualité de successeur du notaire instrumentaire, et en garantie contre son assureur, la société Mutuelles du Mans assurances IARD (les MMA) ; qu'après avoir relevé appel d'un jugement du tribunal de grande instance de Châteauroux ayant déclaré irrecevable, pour défaut d'intérêt à agir, son action contre Mme A... et rejeté ses demandes dirigées contre l'assureur, l'acquéreur a assigné aux mêmes fins M. X... et les MMA, devant un tribunal d'un autre ressort, dont le juge de la mise en état, sur l'exception de connexité soulevée par les défendeurs, a, par une ordonnance du 5 juin 2013, confirmée en appel, décidé le dessaisissement en faveur de la cour d'appel de Bourges ;

Sur le premier moyen :

Attendu que M. Y... fait grief à l'arrêt de déclarer son action irrecevable en ce qu'elle est dirigée contre Mme A..., alors, selon le moyen, que le notaire qui agit pour le compte et

sous la responsabilité du titulaire de la charge est un officier public ; qu'en conséquence, il est responsable des conséquences dommageables de ses fautes ; qu'en confirmant le jugement entrepris en ce qu'il a déclaré irrecevable l'action engagée par M. Y... à l'encontre de Mme A... en opposant une fin de non-recevoir pour défaut de droit d'agir aux motifs que le notaire n'agissait que pour le compte et sous la responsabilité du titulaire de la charge, la cour d'appel a violé l'article 122 du code de procédure civile et l'article 1382 du code civil ;

Mais attendu que la cour d'appel ayant relevé, par motifs propres et adoptés, non critiqués, que Mme A..., dont la responsabilité était invoquée en la seule qualité de notaire successeur, n'avait pas à répondre personnellement des fautes notariales en cause, qui relevaient des obligations de rédacteur d'acte de son prédécesseur, en a déduit que l'acquéreur était sans intérêt à agir contre celle-ci ; que le moyen, qui critique un motif surabondant, est inopérant ;

Mais sur le second moyen :

Vu l'article 1382 du code civil ;

Attendu que, si le notaire, recevant un acte en l'état de déclarations erronées d'une partie quant aux faits rapportés, n'engage sa responsabilité que s'il est établi qu'il disposait d'éléments de nature à faire douter de leur véracité ou de leur exactitude, il est, cependant, tenu de vérifier, par toutes investigations utiles, spécialement lorsqu'il existe une publicité légale, les déclarations faites par le vendeur et qui, par leur nature ou leur portée juridique, conditionnent la validité ou l'efficacité de l'acte qu'il dresse ;

Attendu que, pour rejeter les demandes indemnitaires dirigées contre M. X... et son assureur, l'arrêt retient que, si l'agent immobilier, présent lors de la signature de l'acte, atteste que les vendeurs ont évoqué l'existence de leur restaurant de Cosne-sur-Loire en présence du notaire instrumentaire, cet élément n'est pas en contradiction avec les énonciations de l'acte selon lesquelles le mari a déclaré exercer la profession de « chef de cuisine », tandis que son épouse n'en déclarait aucune, ce qui est fréquemment le cas du conjoint collaborateur officieux ; qu'il ajoute que la profession déclarée par l'époux n'était pas de nature à faire naître une suspicion suffisante quant à l'existence d'une procédure collective à son égard ou à celui de son épouse, de sorte qu'en l'absence de tout élément concret permettant de douter de la véracité des déclarations des vendeurs quant à leur capacité commerciale, la responsabilité du notaire ne peut être retenue ;

Qu'en statuant ainsi, alors qu'il appartenait au notaire de vérifier les déclarations des vendeurs sur leur capacité de disposer librement de leurs biens, notamment en procédant à la consultation des publications légales afférentes aux procédures collectives, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il rejette les demandes indemnitaires présentées contre M. X... et la société Mutuelles du Mans assurances IARD, l'arrêt rendu le 5 février 2015, entre les parties, par la cour d'appel de Bourges ; 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'Orléans ;

Condamne M. X... et la société Mutuelles du Mans assurances IARD aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, les condamne à payer à M. Y... la somme globale de 3 000 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-neuf juin deux mille seize.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Fabiani, Luc-Thaler et Pinatel, avocat aux Conseils, pour M. Y....

SUR LE PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR déclaré irrecevable l'action engagée par Monsieur Julien Y... à l'encontre de Maître Cécile A... ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE : « il est acquis que l'acte de vente du 11 avril 2008 a été passé en l'étude de me X..., notaire instrumentaire ; que les diligences postérieures opérées par Me Cécile A..., son successeur, n'ont été que l'accessoire incontournable du dit acte, tout spécialement le courrier du 30 août 2008 retournant à l'acquéreur, avec la copie authentique de l'acte de vente, un trop versé de 189,31 € ; que même si elle se trouvait présente à l'étude lors de l'élaboration et de la passation de l'acte authentique, elle n'agissait que pour le compte et sous la responsabilité du titulaire de la charge ; qu'on ne peut ainsi imputer à cette dernière la moindre responsabilité, comme pertinemment apprécié par le tribunal de grande instance de CHATEAUROUX dans son jugement du 13 décembre 2011 » ;

ET AUX MOTIFS ADOPTES QUE : « sur l'action engagée à l'encontre de Maître Cécile A... ; qu'aux termes de l'article 122 du Code de procédure civile, « Constitue une fin de non-recevoir tout moyen qui tend à faire déclarer l'adversaire irrecevable en sa demande, sans examen au fond, pour défaut de droit d'agir, tel le défaut de qualité, le défaut

d'intérêt, la prescription, le délai préfix, la chose jugée » ; qu'en l'espèce, il n'est pas contesté que ce n'est pas Maître Cécile A... qui a personnellement reçu l'acte de vente du 11 avril 2008, par lequel les époux Z... cédaient leur domicile à Monsieur Julien Y... ; que, dès lors, le requérant ne dispose d'aucun intérêt à agir à l'encontre de ce notaire, alors qu'il ne pouvait ignorer que c'est le prédécesseur dudit notaire qui a rédigé l'acte authentique de vente ; qu'en conséquence, il convient de déclarer irrecevable l'action engagée par Monsieur Julien Y... à l'encontre de Maître Cécile A... » ;

ALORS QUE le notaire qui agit pour le compte et sous la responsabilité du titulaire de la charge est un officier public ; en conséquence, il est responsable des conséquences dommageables de ses fautes ; qu'en confirmant le jugement entrepris en ce qu'il a déclaré irrecevable l'action engagée par Monsieur Julien Y... à l'encontre de Maître Cécile A... en opposant une fin de non-recevoir pour défaut de droit d'agir aux motifs que le notaire n'agissait que pour le compte et sous la responsabilité du titulaire de la charge, la Cour d'appel a violé l'article 122 du Code de procédure civile et l'article 1382 du Code civil.

SUR LE SECOND MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR débouté l'ensemble des demandes, fins et prétentions de Monsieur Julien Y... tendant à la condamnation solidaire de Maître Cécile A..., de Maître Arnaud X... et de leur assureur, les MUTUELLES DU MANS ASSURANCES à lui verser 183 100 euros au titre de son préjudice matériel et 3 000 euros au titre de son préjudice moral ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE : « quant à la responsabilité de Me X..., M. Y... incrimine l'absence de vérification quant à la qualité du vendeur lors de la rédaction de l'acte, d'autant que le jugement de liquidation judiciaire avait été publié quelques jours avant la signature de l'acte authentique, soit le 4 avril 2008 ; qu'il lui reproche également le versement du prix de vente par chèque du 11 avril 2008 à M. Z... sans la moindre vérification et en méconnaissance du devoir de conseil ; qu'au soutien de sa défense, Me X... réplique que les notaires ne sont pas tenus de procéder à des investigations particulières sur la situation financière de leurs clients ; que ce principe jurisprudentiel doit cependant être amendé, d'une part au regard des moyens informatiques actuels permettant de lever très rapidement et avec certitude, toute interrogation sur une éventuelle procédure collective en cours, d'autre part en considération d'éléments objectifs ayant permis au notaire de mettre en doute la déclaration faite par le vendeur quant à sa capacité ; qu'il ressort, certes, d'une attestation – tardive (2012) au regard de l'ancienneté du contentieux – de M. Gilbert B..., régulière en la forme, qu'en tant qu'agent commercial en immobilier à l'époque des faits, il avait assisté à la conclusion de la vente par M. et Mme Z... à M. Y... et que, lors de la discussion, en présence de Me X..., les époux Z... avaient évoqué l'existence de leur restaurant de COSNE-SUR-LOIRE ; que, cependant, cet élément n'est nullement en contradiction avec les énonciations de l'acte authentique dans la mesure où M. Z... avait déclaré, comme profession, celle de « chef de cuisine », tandis que son épouse n'en mentionnait aucune, ce qui est fréquemment le cas d'un conjoint n'ayant que la qualité de collaborateur officieux ; que la seule qualité de restaurateur du mari n'était pas de nature à entraîner une suspicion suffisante quant à l'existence d'une procédure commerciale à son encontre ou à l'encontre de son épouse ; que l'appelant ne fournit, au soutien de son recours, aucun autre élément concret

permettant d'entrevoir que le notaire aurait eu quelque raison de douter de la véracité des allégations des parties quant à leur capacité commerciale ; que, par ailleurs, le versement puis le déblocage des fonds concomitamment à la vente sont insuffisants à caractériser toute anomalie dans l'opération ; qu'il y a donc lieu à confirmation et au rejet de l'ensemble des demandes portées à l'encontre des notaires et de leur assureur » ;

ET AUX MOTIFS ADOPTES QUE : « aux termes des articles 1382 et 1383 du Code civil, tout fait, toute négligence ou imprudence de l'homme qui causent à autrui un dommage oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer ; que Monsieur Julien Y... demande à ce que la société MMA Iard soit condamnée, sur le fondement de l'article 1382 du Code Civil, à lui verser la somme de 182.192,73 euros au titre de sa garantie responsabilité civile professionnelle de Maître Arnaud X... ; que le notaire est tenu de s'assurer, par ses vérifications, de la validité et de l'efficacité des actes qu'il rédige et d'éclairer les parties sur l'étendue de leurs droits ; que si les déclarations mensongères des parties ne sauraient dégager le notaire de sa responsabilité qu'il encourt comme étant tenu de vérifier ces déclarations, il n'en demeure pas moins qu'il appartient au juge de rechercher si des circonstances objectives permettaient au notaire de mettre en doute les déclarations des vendeurs ; qu'en l'espèce, il est constant que le fonds de commerce de Madame Anne-Marie Z... était situé hors du département de l'Indre, pour être exploité dans le département de la Nièvre, à Cosne-Cours-sur-Loire ; que, de plus, il ressort de l'acte de vente reçu le 11 avril 2008 par Maître Arnaud X..., que Madame Anne-Marie Z... a déclaré au notaire qu'elle était sans profession et qu'elle n'avait jamais fait l'objet d'une procédure de redressement ou de liquidation judiciaire ; que, de même, l'acte de vente reçu le 30 mars 1996 par Maître Michel C..., Notaire à Issoudun, par lequel les époux Z... ont acquis le bien immobilier objet de la vente litigieuse, mentionne que Madame Anne-Marie Z... avait déjà déclaré être sans profession ; que, de surcroît, par l'acte authentique reçu le 11 avril 2008, les époux Z... cédaient à Monsieur Julien Y..., non pas un fonds de commerce, mais une maison d'habitation située au lieudit « Le petit Métifeu », sur le territoire de la commune de Chouday ; qu'ainsi, au regard des déclarations de Madame Anne-Marie Z..., qui indiquait notamment qu'elle était sans profession, et de la nature du bien cédé, à savoir une maison constituant le domicile des époux Z..., aucune circonstance objective ne pouvait éveiller des soupçons de la part de Maître Arnaud X... de nature à ce que ce dernier puisse remettre en question les déclarations faites par la vendeuse quant à l'existence d'une éventuelle procédure de liquidation judiciaire ouverte à son égard ; que, par suite, Maître Arnaud X... n'était pas tenu de procéder à des investigations particulières quant à la véracité des déclarations de Madame Anne-Marie Z..., en se renseignant auprès des chambres consulaires ou en consultant les divers bulletins d'annonces légales ; que, dès lors, il convient de débouter Monsieur Julien Y... de sa demande tendant à la condamnation de la société MMA Iard au versement de la somme de 182.692,73 euros sur le fondement de l'article 1382 du Code Civil ».

ALORS QUE le notaire a l'obligation de vérifier la capacité de disposer du vendeur ; qu'en jugeant que Maître Arnaud X... n'était pas tenu de procéder à des investigations particulières quant à la véracité des déclarations de Madame Anne-Marie Z... et que la seule qualité de restaurateur du mari n'était pas de nature à entraîner une suspicion suffisante quant à l'existence d'une procédure commerciale à son encontre ou à l'encontre de son épouse, la Cour d'appel a violé l'article 1382 du Code civil. **Publication :**

Décision attaquée : Cour d'appel de Bourges , du 5 février 2015