

Cour de cassation

Chambre civile 3

Audience publique du 1 juin 2017

N° de pourvoi: 16-14.428

ECLI:FR:CCASS:2017:C300612

Publié au bulletin

Cassation partielle

M. Chauvin (président), président

SCP Boré, Salve de Bruneton et Mégret, SCP Boutet et Hourdeaux, SCP Yves et Blaise Capron, avocat(s)

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

Donne acte à M. X... du désistement de son pourvoi incident en ce qu'il est dirigé contre la caisse régionale de Crédit agricole mutuel Centre Loire ;

Attendu, selon les arrêts attaqués (Bourges, 27 août et 17 décembre 2015), que, par acte authentique du 5 mai 2004, dressé par M. X..., notaire, la société Patrimoine conseil du Centre a vendu à M. et Mme Y... deux lots de copropriété d'un immeuble devant être réhabilité ; que, pour financer cette acquisition et le montant des travaux, ils ont souscrit un emprunt auprès de la caisse régionale de Crédit agricole mutuel Centre Loire (le Crédit agricole) ; que, les travaux de réhabilitation de l'immeuble n'ayant pas été réalisés, les acquéreurs ont, après expertise, assigné la société Patrimoine conseil du Centre, depuis en liquidation judiciaire, le mandataire judiciaire de cette société, M. X... et le Crédit agricole en annulation de l'acte de vente et en dommages-intérêts ;

Sur le moyen unique du pourvoi incident de M. X..., ci-après annexé :

Attendu que M. X... fait grief à l'arrêt de dire qu'il sera tenu solidairement avec la société Patrimoine conseil du Centre à réparer toutes

les conséquences dommageables résultant de l'annulation de la vente et de le condamner solidairement avec celle-ci à payer diverses sommes ;

Mais attendu qu'ayant relevé qu'il résultait de l'acte préliminaire de vente sous conditions suspensives que la vente et les travaux de rénovation assurés par un financement global étaient indissociables et que la convention de vente ne comportait aucune des mentions légales imposées pour une vente en l'état futur d'achèvement et retenu souverainement que M. X... n'avait pas assuré l'effectivité de l'acte juridique qu'il recevait alors que son attention aurait dû être d'autant plus mobilisée qu'il était le seul notaire à intervenir pour cette opération, la cour d'appel a pu, par ces seuls motifs, en déduire qu'il devait être condamné à réparer solidairement avec le vendeur le préjudice de M. et Mme Y... et a légalement justifié sa décision de ce chef ;

Sur la recevabilité du pourvoi incident du Crédit agricole, contestée par la défense :

Attendu que, pour s'opposer à la recevabilité de ce pourvoi, M. X... soutient que le pourvoi principal n'est pas de nature à modifier ses droits ;

Mais attendu qu'en application des articles 549 et 614 du code de procédure civile, le pourvoi incident peut émaner de toute partie à l'instance ayant intérêt à la cassation d'une des dispositions de la décision attaquée ;

D'où il suit que le pourvoi incident est recevable ;

Sur le moyen unique du pourvoi incident du Crédit agricole, pris en sa première branche, ci-après annexé :

Attendu que le Crédit agricole fait grief à l'arrêt de rejeter sa demande d'indemnisation de la perte des intérêts ;

Mais attendu qu'à la suite de l'annulation d'un contrat de prêt accessoire à un contrat de vente, la banque est fondée à être indemnisée au titre de la restitution des intérêts échus et à se prévaloir de la perte de chance de percevoir les intérêts à échoir ; que la cour d'appel a exactement retenu que la demande en paiement du montant des intérêts contractuels non perçus devait être rejetée ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

Mais sur le premier moyen du pourvoi principal de M. et Mme Y... :

Vu l'article 455 du code de procédure civile ;

Attendu que, pour rejeter la demande de condamnation de M. X... à la restitution du prix de vente, l'arrêt retient que la nullité de la vente entraîne la restitution du prix à l'acquéreur, que la société Patrimoine conseil du Centre doit être condamnée à rembourser à M. et Mme Y... le prix de vente et que le notaire doit être condamné à réparer le préjudice de M. et Mme Y... solidairement avec la société Patrimoine conseil du Centre ;

Qu'en statuant ainsi, sans répondre aux conclusions de M. et Mme Y... qui soutenaient que le notaire devait être condamné à la restitution du prix de vente en raison de l'insolvabilité de la société Patrimoine conseil du Centre placée en liquidation judiciaire, la cour d'appel n'a pas satisfait aux exigences du texte susvisé ;

Et sur le moyen unique du pourvoi incident du Crédit agricole, pris en sa seconde branche :

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

Attendu que, pour rejeter la demande du Crédit agricole de condamnation du notaire à lui payer le remboursement des frais de l'emprunt, l'arrêt retient que la nullité du contrat principal de vente s'étendant au contrat accessoire de prêt, elle ne saurait invoquer un préjudice tiré de la non-application des dispositions de celui-ci jusqu'à son terme pour solliciter des sommes au titre des intérêts contractuels non perçus ou de frais de l'acte annulé, même de la part du notaire ;

Qu'en statuant ainsi, alors qu'à la suite de l'annulation d'un contrat de prêt accessoire à un contrat de vente, la banque est fondée à être indemnisée au titre de la restitution des frais, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

Et vu l'article 625 du code de procédure civile ;

Attendu que la cassation de l'arrêt du 27 août 2015, en ce qu'il rejette la demande de condamnation de M. X... à la restitution du prix de vente, entraîne l'annulation, par voie de conséquence, de l'arrêt du 17 décembre 2015 ;

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur le second moyen du pourvoi principal :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il rejette les demandes de condamnation de M. X... à la restitution du prix de vente et au remboursement des frais, l'arrêt rendu le 27 août 2015 et, en toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 17 décembre 2015, entre les parties, par la cour d'appel de Bourges ; remet, en conséquence, sur ces points, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant lesdits arrêts et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel d'Orléans ;

Condamne M. X... aux dépens des pourvois ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de M. X... et le condamne à payer la somme de 2 000 euros à M. et Mme Y... et la somme de 2 000 euros à la caisse régionale de Crédit agricole mutuel Centre Loire ;

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 des arrêts partiellement et totalement cassés ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du premier juin deux mille dix-sept.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits au pourvoi principal par la SCP Boutet et Hourdeaux, avocat aux Conseils, pour M. et Mme Y....

PREMIER MOYEN DE CASSATION :

Il est fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué du 27 août 2015 (n° 562) d'AVOIR rejeté la demande des époux Y... de condamnation solidaire de Maître Christian X... en restitution du prix de vente et au remboursement des frais d'acte et des droits ;

AUX MOTIFS, sur la responsabilité de Maître X..., QU'EN sa qualité de professionnel rémunéré du droit, Maître X... se devait d'assurer l'effectivité de l'acte juridique qu'il recevait, ce qui n'a pas été le cas en l'espèce ; qu'à cet égard ses développements autour de la liberté des parties de choisir le cadre de leurs conventions sont inopérants au regard de ce qui précède ; que la cour retiendra par ailleurs, comme le souligne les appelants, que son attention aurait dû d'autant plus être mobilisée qu'il a été le seul notaire à intervenir dans le cadre de cette opération passant toutes les ventes des 29 mars, 17 avril et 5 mai 2014 ; qu'ainsi, il sera condamné à réparer le préjudice des époux Y... solidairement avec la SARL Patrimoine Conseil du Centre, étant par ailleurs fait droit à l'appel en garantie qu'il forme à l'encontre de cette dernière ;

ALORS D'UNE PART QUE tout jugement doit être motivé à peine de nullité ; qu'en ne consacrant aucun motif pour rejeter la demande des époux Y... tendant à la condamnation conjointement et solidairement de Maître X..., notaire, à lui verser la restitution du prix de vente annulée pour violation de la réglementation impérative (secteur protégé) de la vente d'immeuble à construire, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile ;

ALORS D'AUTRE PART QUE si la restitution du prix, par suite de l'annulation du contrat de vente, ne constitue pas en elle-même un préjudice indemnisable, le notaire peut être condamné à en garantir le paiement en cas d'insolvabilité démontrée des vendeurs ; que, dans leurs conclusions d'appel (p. 15/23, al. 7), les époux Y... faisait valoir que la SARL PATRIMOINE CONSEIL DU CENTRE, venderesse, était insolvable en raison de sa liquidation judiciaire, ce qui justifiait la condamnation de Maître X..., notaire, au paiement des restitutions ; qu'en ne répondant pas à ce moyen péremptoire, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile.

SECOND MOYEN DE CASSATION EVENTUEL :

Il est fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué du 17 décembre 2015 (n° 799) d'AVOIR débouté les époux Y... de leur requête en interprétation et omission de statuer ;

AUX MOTIFS QU'en tout état de cause l'arrêt rendu le 25 août 2015 est parfaitement clair et n'a pas à être interprété dès lors que dans son dispositif il statue sur la première conséquence de l'annulation de la vente en condamnant la SARL Patrimoine Conseil du Centre, vendeur, seule tenue de ce chef, à rembourser aux époux Y... le prix de vente s'élevant à 25.001 €, ce qui fait qu'il n'y a pas davantage omission de statuer, avant de condamner solidairement la SARL Patrimoine Conseil du Centre et Maître X... à réparer les conséquences dommageables résultant de l'annulation de la vente au titre des demandes indemnitaires, que ne constitue pas le remboursement du prix ; qu'il convient en conséquence de débouter les époux Y... de leur requête en interprétation et en omission de statuer tout en les condamnant aux dépens de celle-ci, étant par ailleurs fait application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile au profit de Maître X..., contraint de se défendre à ladite requête, en lui allouant la somme de 500 € qu'il sollicite ;

ALORS QUE, dans le dispositif de son arrêt du 27 août 2015 (n° 562), la cour d'appel a « condamné la SARL Patrimoine Conseil du Centre à rembourser aux époux Y... le prix de vente s'élevant à 25.001 € » et rejeté « toute autre demande plus ample ou contraire des parties » ; qu'en dépit de cette formule générale, la cour d'appel n'a pas statué sur le chef de demande relatif à la condamnation de Maître X..., notaire, au remboursement du prix de vente fondé sur l'insolvabilité du vendeur, dès lors qu'il ne résulte pas des motifs de la décision que la cour d'appel l'ait examiné ; d'où il suit qu'en statuant comme elle l'a fait, la cour d'appel a violé l'article 463 du code de procédure civile.

Moyen produit au pourvoi incident par la SCP Boré et Salve de Bruneton, avocat aux Conseils, pour M. X....

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt infirmatif attaqué du 27 août 2015 d'AVOIR dit que M. X... serait tenu solidairement avec la Sarl Patrimoine Conseil du Centre à réparer toutes les conséquences dommageables résultant de l'annulation de la vente et d'AVOIR condamné M. X... solidairement avec ladite société à payer la somme de 10.000 euros à titre de dommages-intérêts et 76 € au titre des taxes foncières ;

AUX MOTIFS QUE dans le cadre d'une opération de réhabilitation d'un immeuble sis ... (36), cadastré section AT 151, la SARL Patrimoine Conseil du Centre, qui menait auprès des acquéreurs potentiels une campagne publicitaire sur le thème « comment augmenter vos revenus futurs sans apport d'argent » a vendu, suivant acte authentique reçu le 5 mai 2004 par Maître X..., notaire à Issoudun, aux époux Y... les deux lots suivants : -section AT151, bâtiment A, rez-de-chaussée, lot numéro deux, un appartement constitué d'une pièce unique d'une superficie de 17 m² 10 ; -section AT151, bâtiment A, premier étage, lot numéro trois, un appartement constitué d'une pièce unique d'une superficie de 19 m² 18 ; moyennant le prix total de 25.001 euros; qu'alors que les demandeurs se prévalaient des articles L.261-1 alinéa 3 et L.261-3 du Code de la construction et de l'habitation, les premiers juges ont considéré qu'il ne pouvait s'agir de la vente d'un immeuble à construire conclue à terme ou en l'état futur d'achèvement dès lors que les travaux de réhabilitation de l'immeuble n'étaient pas pris en charge par le vendeur, mais par une entreprise tiers au contrat de vente, la société CO 2 REP, ajoutant qu'il ne pouvait en être autrement que dans le cas d'une collusion dolosive entre la Sarl Patrimoine Conseil du Centre et la seconde afin de permettre à la première de ne pas avoir à respecter les prescriptions légales concernant la vente en l'état futur d'achèvement, ce qui était bien le cas en l'espèce indépendamment du fait que les deux sociétés en cause avaient des dirigeants communs ou ayant des liens de parenté ou d'alliance ; qu'en effet dès la signature de l'acte de vente le 5 mai 2014 les époux Y... se voyaient présenter des devis pour la réalisation de tous les travaux afférents aux lots acquis alors que le 21 janvier 2004 Marie-Josée Z... s'était vu soumettre, dans le cadre de la même opération, par la société CO 2 REP des devis concernant les lots qu'elle avait acquis (cloisons doublages, isolation, installation électrique, ventilation mécanique, chauffage électrique, installation du sanitaire, revêtements de sols, peintures et revêtements muraux) ; que comme le relevait l'expert A..., ces devis détaillés étaient remis plus de deux mois avant la signature de l'acte authentique de vente et surtout de l'état descriptif de division établi le 29 mars 2004, suite au mesurage effectué le 30 janvier 2004 par le géomètre expert Dominique B..., ce qui démontre bien que les devis en cause l'ont été sur la base des éléments fournis par la Sarl Patrimoine Conseil du Centre qui menait dans son ensemble une opération de réhabilitation d'envergure ; que le fait qu'il s'agissait de travaux de rénovation de grande ampleur réalisés dans le cadre de vente en l'état futur d'achèvement résulte par ailleurs incontestablement de l'importance des travaux à accomplir équivalents à pratiquement au double du prix d'achat des biens immobiliers en cause alors que l'acte de vente rendait indissociable les deux opérations assurées par un financement global ; qu'il convient dès lors, infirmant la décision entreprise, de dire que les opérations en cause consistaient bien en une vente en l'état futur d'achèvement ; que dans le cadre de celle-ci, le vendeur doit se doter d'une garantie financière d'achèvement répondant à l'obligation des articles L.261-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation et donnant à l'acquéreur la certitude qu'en cas de défaillance de sa part, le financement de l'achèvement de l'immeuble sera garanti, le preneur ayant de plus, l'obligation de définir une date légale de livraison ; qu'il n'est pas contesté que la convention de vente dont s'agit ne porte aucune des mentions légales imposées (défaut de conformité aux dispositions des articles L.261-11 à L.261-14 du Code de la construction et de l'habitation) et n'a pas les qualités et formes requises pour une vente en l'état futur d'achèvement, ce qui fait que son annulation doit donc bien être prononcée ; qu'en sa qualité de professionnel rémunéré du droit, Maître X... se devait d'assurer l'effectivité de l'acte juridique qu'il recevait, ce qui n'a pas été le cas en l'espèce ; qu'à cet égard ses développements autour de la liberté des parties de choisir le cadre de leurs conventions sont inopérants au regard de ce qui précède ; que la cour retiendra par ailleurs, comme le souligne l'appelante, que son attention aurait dû d'autant plus être mobilisée qu'il a été le

seul notaire à intervenir dans le cadre de cette opération passant toutes les ventes des 29 mars, 17 avril et 5 mai 2014 ; qu'ainsi il sera condamné à réparer le préjudice des époux Y... solidairement avec la Sarl Patrimoine Conseil du Centre, étant par ailleurs fait droit à l'appel en garantie qu'il forme à l'encontre de cette dernière (arrêt, p. 7 al. dernier, p. 8 al. 1er, al. 3 à 5, p. 9 al. 1er et 2, p. 10 al. dernier, et p. 11 al. 1er et 2) ;

ALORS QUE l'étendue de l'obligation d'assurer l'efficacité des actes qu'il instrumente incombant au notaire dépend de ce qu'il sait ou doit savoir ; qu'en déduisant la faute du notaire de ce que l'acte instrumenté aurait dû être soumis au régime de la vente en l'état futur d'achèvement, sans établir que l'officier ministériel aurait eu connaissance de la collusion frauduleuse entre la venderesse et l'entreprise chargée des travaux et de tout autre élément de nature à établir que le notaire aurait pu suspecter que, malgré les termes de l'acte qui ne comportait aucune obligation de réaliser des travaux incombant à la venderesse, ce qui excluait la qualification de vente en l'état futur d'achèvement, la cession correspondait à une telle opération, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1382 du Code civil.

Moyen produit au pourvoi incident par la SCP Capron, avocat aux Conseils, pour la caisse régionale de Crédit agricole mutuel Centre Loire.

Le pourvoi fait grief à l'arrêt du 27 août 2015 attaqué D'AVOIR débouté la caisse régionale de crédit agricole mutuel de Centre Loire de ses demandes tendant à la condamnation de M. Christian X... à lui payer la somme de 20 463, 44 euros au titre de la perte des intérêts conventionnels et la somme de 1 705, 31 euros au titre de son obligation de restituer les frais du prêt annulé ;

AUX MOTIFS QUE « la nullité du contrat principal s'étendant au contrat accessoire de prêt, la caisse régionale de crédit agricole mutuel Centre [Loire] ne saurait invoquer un préjudice tiré de la non-application des dispositions de celui-ci jusqu'à son terme pour solliciter des sommes au titre des intérêts contractuels non perçus ou de frais de l'acte annulé, même de la part de Maître X... notaire ; [...] attendu qu'en sa qualité de professionnel rémunéré du droit, Maître X... se devait d'assurer l'effectivité de l'acte juridique qu'il recevait, ce qui n'a pas été le cas en l'espèce ; qu'à cet égard ses développements autour de la liberté des parties de choisir le cadre de leurs conventions sont inopérants au regard de ce qui précède ; que la cour retiendra par ailleurs, comme le souligne les appelants, que son attention aurait dû d'autant plus être mobilisée qu'il a été le seul notaire à intervenir dans le cadre de cette opération passant toutes les ventes des 29 mars, 17 avril et 5 mai 2014 » (cf., arrêt attaqué, p. 10 et 11) ;

ALORS QUE, de première part, lorsque la nullité d'un contrat de vente a pour conséquence la nullité d'un prêt accordé par un établissement de crédit, cet établissement de crédit a droit, de la part de celui qui, par sa faute, a été à l'origine de la nullité du contrat de vente, à la réparation du préjudice résultant de la perte des intérêts conventionnels auxquels il avait droit ; qu'en énonçant, par conséquent, pour débouter la caisse régionale de crédit agricole mutuel de Centre Loire de sa demande tendant à la condamnation de M. Christian X... à lui payer la somme de 20 463, 44 euros au titre de la perte des intérêts conventionnels, que, la nullité du contrat principal s'étendant au contrat

accessoire de prêt, la caisse régionale de crédit agricole mutuel de Centre Loire ne saurait invoquer un préjudice tiré de la non-application des dispositions de celui-ci jusqu'à son terme pour solliciter des sommes au titre des intérêts contractuels non perçus ou de frais de l'acte annulé, même de la part de M. Christian X..., quand elle avait retenu que ce dernier avait, par sa faute, été à l'origine de la nullité du contrat de vente conclu par la société Patrimoine conseil du Centre et par M. et Mme Hervé Y..., la cour d'appel a violé les dispositions de l'article 1382 du code civil ;

ALORS QUE, de seconde part, lorsque la nullité d'un contrat de vente a pour conséquence la nullité d'un prêt accordé par un établissement de crédit, cet établissement de crédit a droit, de la part de celui qui, par sa faute, a été à l'origine de la nullité du contrat de vente, à la réparation du préjudice résultant de son obligation de restituer à l'emprunteur les frais du contrat de prêt annulé ; qu'en énonçant, par conséquent, pour débouter la caisse régionale de crédit agricole mutuel de Centre Loire de ses demandes tendant à la condamnation de M. Christian X... à lui payer la somme de 1 705, 31 euros au titre de son obligation de restituer les frais du prêt annulé, que, la nullité du contrat principal s'étendant au contrat accessoire de prêt, la caisse régionale de crédit agricole mutuel de Centre Loire ne saurait invoquer un préjudice tiré de la non-application des dispositions de celui-ci jusqu'à son terme pour solliciter des sommes au titre des intérêts contractuels non perçus ou de frais de l'acte annulé, même de la part de M. Christian X..., quand elle avait retenu que ce dernier avait, par sa faute, été à l'origine de la nullité du contrat de vente conclu par la société Patrimoine conseil du Centre et par M. et Mme Hervé Y..., la cour d'appel a violé les dispositions de l'article 1382 du code civil.

Publication :

Décision attaquée : Cour d'appel de Bourges , du 27 août 2015