

Cour de cassation

Chambre civile 1

Audience publique du 20 décembre 2012

N° de pourvoi: 11-19.682

Publié au bulletin

Cassation partielle

M. Charruault (président), président

Me Blondel, SCP Boré et Salve de Bruneton, SCP Vincent et Ohl, 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 ses deuxième et troisième branches :

Vu l'article 1382 du code civil, ensemble l'article 3 de la loi du 25 ventôse an XI ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que suivant promesse synallagmatique signée le 23 avril 2004, non publiée à la conservation des hypothèques, les consorts X... se sont engagés à vendre à la société Cilaos une parcelle de terrain située à Tiffauges, la réitération de la vente devant intervenir au plus tard dans un délai de vingt-quatre mois, avec prorogation tacite par périodes successives de trois mois sauf dénonciation ; qu'une seconde promesse de vente, également non publiée, a été conclue le 12 avril 2005 au profit de la commune de Tiffauges ; que cette dernière vente a été constatée par acte authentique reçu le 26 septembre 2006 par M. Y..., notaire, et publié le 31 octobre 2006 ; que la société Cilaos a, notamment, assigné M. Y... en paiement de dommages-intérêts, lui reprochant d'avoir régularisé l'acte de vente alors qu'il avait été informé de l'existence de la première promesse, par lettre du 19 septembre 2006 ;

Attendu que pour condamner M. Y..., in solidum avec la commune de Tiffauges, à indemniser la société Cilaos, l'arrêt énonce que par lettre du 19 septembre 2006, celle-ci a informé M. Y... de sa volonté de régulariser la promesse de 2004 par un acte authentique, que M. Y... a répondu le 22 septembre 2006 à la société Cilaos qu'il avait déjà été chargé de régulariser une promesse de vente au profit de la commune de Tiffauges, que le notaire a passé outre l'information qui lui était donnée par la société, bien que la promesse signée à son profit le 23 avril 2004 soit antérieure à celle signée le 12 avril 2005 au bénéfice de la commune, que M. Y... a ainsi régularisé un acte authentique le 26

septembre 2006 au profit de la commune en méconnaissant les droits antérieurs de la société Cilaos, lesquels avaient pourtant été portés à sa connaissance quelques jours auparavant, que M. Y... a donc commis une faute de nature à engager sa responsabilité ;

Qu'en statuant ainsi, alors que la promesse synallagmatique de vente du 23 avril 2004, n'ayant pas été publiée, était inopposable aux tiers en sorte que le notaire ne pouvait refuser d'instrumenter l'acte de vente requis par la commune de Tiffauges, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

PAR CES MOTIFS, sans qu'il y ait lieu de statuer sur la première branche du moyen :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce que la condamnation au paiement de la somme de 10 000 euros est prononcée à l'encontre de M. Y..., l'arrêt rendu le 11 mars 2011, entre les parties, par la cour d'appel de Poitiers ; 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 la société Cilaos 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 vingt décembre deux mille douze.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

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

Il est fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué d'AVOIR condamné Monsieur Y... à verser à la société CILAOS la somme de 10.000 euros à titre de dommages et intérêts, in solidum avec la Commune de TIFFAUGES ;

AUX MOTIFS QUE la promesse de vente du 23 avril 2004 a été conclue entre les conjoints X... et la société Cilaos hors le concours de Maître Y..., notaire, lequel a simplement été désigné pour, le moment venu, et à la demande de la partie la plus diligente, régulariser l'acte de vente ; qu'en l'absence de réalisation des conditions suspensives mentionnées à l'acte, il ne lui appartenait pas de prendre l'initiative d'adresser à la commune de Tiffauges une déclaration d'intention d'aliéner, en l'absence de toute réquisition à cet effet, et ceci quand bien même ces conditions suspensives

n'auraient été stipulées qu'au profit de l'acquéreur ; qu'en tout état de cause la responsabilité de Maître Y... ne peut être appréciée que sur un fondement délictuel, et non contractuel, contrairement à ce que soutient la société Cilaos ; qu'aucune des deux promesses de vente des 23 avril 2004 et 12 avril 2005 n'a été publiée ; que par courrier du 19 septembre 2006, la société Cilaos a informé Maître Y... de sa volonté de régulariser la promesse de 2004 par un acte authentique ; que Maître Y... a répondu le 22 septembre 2006 à la société Cilaos qu'il avait déjà été chargé de régulariser un compromis de vente au profit de la commune de Tiffauges ; que Maître Y... a ainsi passé outre l'information qui lui était donnée par la société Cilaos, bien que la promesse signée au profit de cette dernière société le 23 avril 2004 soit antérieure à la promesse signée au profit de la commune de Tiffauges le 12 avril 2005 ; que Maître Y... a ainsi régularisé un acte authentique le 26 septembre 2006 au bénéfice de la commune de Tiffauges, en méconnaissant les droits antérieurs de la société Cilaos, lesquels avaient pourtant été portés à sa connaissance quelques jours auparavant ; que Maître Y... a donc commis une faute de nature à engager sa responsabilité ; qu'il ne peut être soutenu sans l'établir de manière circonstanciée que la commune de Tiffauges aurait de toute façon exercé le droit de préemption dont elle était titulaire, et dont l'exercice aurait fait obstacle à ce qu'il soit donné effet à la promesse du 23 avril 2004 ; qu'il n'est en effet justifié d'aucune délibération du conseil municipal de la commune de Tiffauges autorisant le Maire à exercer un tel droit de préemption ; que l'éventualité de l'exercice de ce droit de préemption n'est pas de nature à supprimer tout préjudice pour la société Cilaos, laquelle était au surplus en mesure de contester les modalités juridiques par toutes voies de droit appropriées ; que la société Cilaos est fondée à demander à Maître Y... la réparation de son préjudice ; que la commune de Tiffauges informée d'un précédent compromis de vente, n'a pas agi de bonne foi en incitant les consorts X... à signer à son profit un second compromis de vente, en fraude des droits de la société Cilaos, tout en les assurant qu'un accord amiable interviendrait avec la société Cilaos, ce qui ne s'est pas produit ; qu'elle a ainsi commis une faute délictuelle envers la société Cilaos ; que chacune de ces fautes ont contribué à causer le préjudice dont la société Cilaos est fondée à demander réparation, ce préjudice résidant, ainsi qu'elle l'explique dans ses écritures, dans la perte d'une chance d'acquérir le terrain et de le revendre, et ainsi de percevoir un revenu de son activité ; que ce préjudice sera intégralement indemnisé par l'allocation d'une somme de 10.000 euros à titre de dommages et intérêts ;

1°) ALORS QUE les actes et décisions judiciaires soumis à publicité par application de l'article 28, 1° du décret du 4 janvier 1955 sont, s'ils n'ont pas été publiés, inopposables aux tiers qui peuvent dès lors légitimement les méconnaître ; qu'en affirmant que la Commune de TIFFAUGES n'avait pas agi de bonne foi en incitant les consorts X... qui avaient déjà conclu un compromis de vente avec la société CILAOS, à conclure avec elle un second compromis portant sur le même bien, en fraude des droits de cette société, quand la Commune pouvait légitimement méconnaître les droits de la société CILAOS dès lors que, comme elle l'a relevé, l'acte lui profitant n'avait pas été publié, la Cour d'appel a violé l'article 30-1 du décret du 4 janvier 1955 ;

2°) ALORS QUE les notaires sont tenus d'instrumenter les actes conformes à l'ordre public qui ne méconnaissent pas les droits que des tiers peuvent légalement opposer aux parties ; qu'en déduisant la faute de Monsieur Y... de ce qu'il avait instrumenté au bénéfice de la Commune de TIFFAUGES une vente qui méconnaissait les droits que la société CILAOS tenait d'une vente qui lui avait été précédemment consentie et dont l'officier ministériel était informé, bien qu'elle ait, elle-même, relevé que cette vente n'avait pas été

publiée, de sorte que les droits qu'elle avait pu engendrer n'étaient pas opposables à la Commune, qui pouvait légalement les méconnaître et exiger la réitération en la forme authentique d'un acte sous seing privé conclu à son profit, ce dont il résultait que l'officier ministériel ne pouvait refuser d'instrumenter l'acte de cession à la Commune, la Cour d'appel a violé l'article 1382 du Code civil, l'article 3 de la loi du 25 ventôse an XI, ensemble l'article 30-1 du décret du 4 janvier 1955 ;

3°) ALORS QU'un notaire ne saurait trancher le conflit opposant les titulaires de droits réels concurrents, ni refuser de concourir à l'établissement d'un acte nécessaire à la publication de droits à laquelle son titulaire peut légitimement procéder ; qu'en imputant à faute au notaire d'avoir instrumenté le 26 septembre 2006 un acte authentique de vente au profit de la Commune de TIFFAUGES tandis qu'il avait été informé, le 19 septembre de la même année, de l'existence d'un compromis de vente du même bien non publié, bénéficiant à la société CILAOS, bien qu'elle ait relevé qu'au jour où il avait agi, l'officier ministériel était en l'état d'une vente déjà conclue le 12 avril 2005 au profit de la Commune, de sorte qu'il existait déjà des droits réels concurrents entre lesquels il ne pouvait être tenu d'arbitrer avant l'établissement de l'acte authentique, et que la Commune était en droit d'exiger la réitération en la forme authentique et afin de publication, d'un acte qui lui avait conféré des droits réels, la Cour d'appel a violé l'article 1382 du Code civil, l'article 3 de la loi du 25 ventôse an XI, ensemble l'article 30-1 du décret du 4 janvier 1955.

Publication :

Décision attaquée : Cour d'appel de Poitiers , du 11 mars 2011