

**Cour de cassation**

**Chambre civile 3**

**Audience publique du 8 décembre 2016**

**N° de pourvoi: 14-27.986 15-16.494**

ECLI:FR:CCASS:2016:C301404

Publié au bulletin

**Rejet**

**M. Chauvin (président), président**

SCP Boré et Salve de Bruneton, SCP Lyon-Caen et Thiriez, avocat(s)

**REPUBLIQUE FRANCAISE**

**AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS**

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

Joint les pourvois n° J 14-27.986 et n° P 15-16.494 ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 11 septembre 2014), que, par acte dressé le 11 septembre 2009 par M. X..., notaire, avec la participation de Mme Y..., notaire, Mme Z..., architecte, a acheté deux appartements d'un même immeuble, l'un appartenant à la société civile immobilière Canovas et l'autre à la société civile immobilière Quentin ; que la vente a été négociée par l'intermédiaire de la société Cabinet Grignan investissements ; que, se prévalant de l'ouverture d'une procédure de péril imminent par le maire le 14 décembre 2009, ainsi que de l'impossibilité de déterminer l'identité du propriétaire du rez-de-chaussée, de l'absence de syndic et de l'absence de paiement des loyers et d'un gestionnaire chargé de les encaisser, Mme Z... a assigné les venderesses, les notaires et l'agent immobilier sur le fondement de la garantie des vices cachés et en paiement de diverses sommes ;

Sur le premier moyen :

Attendu que Mme Z... fait grief à l'arrêt de rejeter son action estimatoire, alors, selon le moyen :

1°/ que le vendeur est tenu de la garantie à raison des défauts cachés de la chose vendue

qui la rendent impropre à l'usage auquel on la destine ou diminuent fortement cet usage ; que le syndic est notamment tenu d'administrer l'immeuble, de pourvoir à sa conservation et de représenter le syndicat dans tous les actes civils et en justice, c'est-à-dire que son absence rend impossible la gestion dudit immeuble, diminuant ainsi largement son usage ; qu'en retenant toutefois que « l'absence de syndic [n'est pas un vice] affectant le bien immobilier objet de la vente », la cour d'appel a violé l'article 1641 du code civil ;

2°/ que le jugement doit être motivé ; qu'en l'espèce, l'arrêt énonce uniquement que « l'impossibilité de déterminer l'identité du propriétaire du rez-de-chaussée, l'absence de syndic, l'absence de règlement des loyers, l'absence d'un gestionnaire chargé d'encaisser les loyers ne sont pas des vices affectant le bien immobilier objet de la vente et de nature à le rendre impropre à son usage d'habitation ni à en diminuer tellement cet usage que l'acheteur ne l'aurait acquis qu'à un prix moindre » ; qu'en statuant ainsi, sans aucunement justifier ses motifs, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile ;

Mais attendu qu'ayant retenu à bon droit que l'absence de syndic ne constituait pas un vice de nature à rendre l'immeuble impropre à son usage d'habitation ni à en diminuer tellement cet usage que l'acheteur ne l'aurait acquis qu'à un prix moindre, la cour d'appel, par une décision motivée, en a exactement déduit que l'action de Mme Z... ne pouvait être accueillie ;

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

Sur le second moyen :

Attendu que Mme Z... fait grief à l'arrêt de rejeter ses demandes formées contre M. X... et Mme Y..., alors, selon le moyen :

1°/ que l'efficacité d'un acte dépend du respect de la volonté des parties ; que le notaire doit informer ses clients lorsque des circonstances de fait sont susceptibles de nuire à ladite efficacité de l'acte, étant le cas échéant responsable de l'éventuelle réduction du prix lorsque le trop payé découle de sa faute ; qu'en se contentant d'affirmer que « la somme correspondant à la réduction du prix ne peut être demandée qu'aux venderesses », sans rechercher comme cela lui était demandée si la faute commise par le notaire – soit le défaut d'information de l'acquéreur quant à l'absence de syndic – n'avait pas eu pour conséquence de participer à la mesure de péril immédiat et la procédure d'expropriation du fait de l'impossibilité subséquente d'engager des travaux sur les parties communes, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1382 du code civil ;

2°/ que les arrêts qui ne contiennent pas de motifs sont déclarés nuls et que le défaut de réponse à conclusions constitue un défaut de motifs ; qu'en l'espèce, Mme Z... faisait valoir dans ses conclusions d'appel que l'inexistence d'un syndic emportait pour elle un important préjudice, notamment lié aux faits qu'elle habitait Paris – l'immeuble litigieux étant situé à Marseille – et que l'absence de ce dernier et les difficultés en découlant l'ont

obligée à se déplacer et à effectuer elle-même un certain nombre de travaux ; qu'en affirmant uniquement que « les autres sommes invoquées comme préjudices n'ont aucun lien de causalité avec l'absence d'avertissement du notaire sur la difficulté tenant à l'absence de syndic », sans répondre au moyen péremptoire dont elle était saisie, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile ;

3°/ que les arrêts qui ne contiennent pas de motifs sont déclarés nuls et que le défaut de réponse à conclusions constitue un défaut de motifs ; qu'en l'espèce, Mme Z... faisait encore valoir dans ses conclusions d'appel que les informations délivrées par les notaires s'agissant de l'existence d'un règlement de copropriété se sont avérées confuses et erronées – les divers actes en présence se contredisant, certains visant expressément un tel document –, l'absence de ce dernier ayant contribué au défaut de gestion de la copropriété puisque l'administrateur provisoire désigné par ordonnance de référé en date du 20 juillet 2009 n'a pu, justement de ce fait, réaliser sa mission, l'immobilisme quant à la réalisation des travaux – lesquels relèvent de la compétence exclusive du syndic – ayant conduit à la prise d'un arrêté de péril immédiat ; qu'en ne répondant pas à ce moyen péremptoire, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile ;

Mais attendu qu'ayant constaté, par motifs adoptés, que la promesse de vente indiquait qu'il n'avait pas été établi de règlement de copropriété, relevé que la somme correspondant à la réduction du prix ne pouvait être demandée qu'aux venderesses et retenu que les autres sommes invoquées comme préjudices n'avaient aucun lien de causalité avec le défaut d'avertissement des notaires sur la difficulté tenant à l'absence de syndic, la cour d'appel a pu en déduire que les demandes de Mme Z... ne pouvaient être accueillies ;

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

PAR CES MOTIFS :

REJETTE les pourvois ;

Condamne Mme Z... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette les demandes ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du huit décembre deux mille seize.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt.

Moyens produits aux pourvois n° J 14-27.986 et P 15-16.494 par la SCP Lyon-Caen et Thiriez, avocat aux Conseils, pour Mme Z....

## PREMIER MOYEN DE CASSATION

Le moyen fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR débouté Madame Irina Z..., épouse A..., de sa demande au titre du vice caché, sauf à préciser qu'en appel elle est débouté de son action estimatoire, soutenue au lieu de son action rédhibitoire de première instance ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE, aux termes de l'arrêt attaqué, « en première instance Mme Z... avait demandé la résolution de la vente.

En cause d'appel, Mme Z... ne demande plus la résolution de la vente mais seulement la réduction du prix. Elle est passée d'une action rédhibitoire à une action estimatoire.

L'article 1641 du Code civil dispose que le vendeur est tenu de la garantie à raison des défauts cachés de la chose vendue qui la rendent impropre à l'usage auquel on la destine, ou qui en diminuent tellement cet usage, que l'acheteur ne l'aurait pas acquise, ou n'en aurait donné qu'un moindre prix, s'il les avait connus.

Le vice doit exister avant la vente, il doit rendre le bien impropre à son usage ou en diminuer tellement l'usage que l'acheteur ne l'aurait pas acquis ou seulement à un prix moindre, il doit être caché et non apparent.

Le vice ou plutôt les vices dont se prévaut Mme Z... sont :

- la situation de péril imminent,
- l'impossibilité de déterminer l'identité du propriétaire du rez-de-chaussée,
- l'absence de syndic,
- l'absence de règlement des loyers,
- l'absence d'un gestionnaire chargé d'encaisser les loyers.

Les biens immobiliers dont s'agit sont, au vu de l'acte de vente :

- vendu par la SCI Canovas : un appartement occupant la totalité du premier étage et une quote part indéterminée des millièmes indivis des parties communes dans un ensemble immobilier sis à Marseille 18 Fontaine des Vents quartier hôtel de ville cadastré section 809A n° 556, ... aux Vents d'une contenance cadastrale de 54 ca, formant le lot n° 2 de l'état descriptif de division, d'une surface loi Carrez de 39,15 m<sup>2</sup>, au prix de 55.000 €.
- vendu par la SCI Quentin : un appartement occupant la totalité du deuxième étage, comprenant une salle à manger, chambre, dressing, salle de bains avec wc et cuisine, et une quote part indéterminée des millièmes indivis des parties communes dans le même ensemble immobilier sis 18 Fontaine des Vents à Marseille, et formant le lot n° 3 de l'état descriptif de division, d'une surface loi Carrez de 41,93 m<sup>2</sup>, au prix de 55.000 €.

[...]

L'impossibilité de déterminer l'identité du propriétaire du rez-de-chaussée, l'absence de syndic, l'absence de règlement des loyers, l'absence d'un gestionnaire chargé d'encaisser les loyers ne sont pas des vices affectant le bien immobilier objet de la vente et de nature à le rendre impropre à son usage d'habitation ni à en diminuer tellement cet usage que l'acheteur ne l'aurait acquis qu'à un prix moindre » ;

ET AUX MOTIFS ADOPTÉS QUE, aux termes du jugement entrepris, « au cours de l'assemblée générale du 18 septembre 2008, le cabinet Hauteville Immobilier a démissionné de ses fonctions de syndic. La société Immogest, nommée syndic lors de cette assemblée, a indiqué ne pas avoir été destinataire du procès-verbal et retirer son offre. Par ordonnance de référé en date du 20 juillet 2009, un administrateur provisoire de la copropriété a été désigné, lequel n'a pas pu réaliser sa mission en l'absence de règlement de copropriété. L'absence de règlement de copropriété était mentionnée dans le compromis de vente. Par ailleurs, l'existence d'un syndic dans l'acte notarié n'est pas de nature à constituer un vice caché mais également un dol éventuel ».

ALORS en premier lieu QUE le vendeur est tenu de la garantie à raison des défauts cachés de la chose vendue qui la rendent impropre à l'usage auquel on la destine ou diminuent fortement cet usage ; que le syndic est notamment tenu d'administrer l'immeuble, de pourvoir à sa conservation et de représenter le syndicat dans tous les actes civils et en justice, c'est-à-dire que son absence rend impossible la gestion dudit immeuble, diminuant ainsi largement son usage ; qu'en retenant toutefois que « l'absence de syndic [n'est pas un vice] affectant le bien immobilier objet de la vente » (arrêt, p. 6, § 5), la cour d'appel a violé l'article 1641 du Code civil ;

ALORS en second lieu QUE, en tout état de cause, le jugement doit être motivé ; qu'en l'espèce, l'arrêt énonce uniquement que « l'impossibilité de déterminer l'identité du propriétaire du rez-de-chaussée, l'absence de syndic, l'absence de règlement des loyers, l'absence d'un gestionnaire chargé d'encaisser les loyers ne sont pas des vices affectant le bien immobilier objet de la vente et de nature à le rendre impropre à son usage d'habitation ni à en diminuer tellement cet usage que l'acheteur ne l'aurait acquis qu'à un prix moindre » (arrêt, p. 6, § 5) ; qu'en statuant ainsi, sans aucunement justifier ses motifs, la cour d'appel a violé l'article 455 du Code de procédure civile ;

## SECOND MOYEN DE CASSATION

Le moyen fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR débouté Madame Z... de ses demandes contre Maître Jacques X... et Maître Nadia Y..., notaires, étant précisé que le seul manquement commis par eux, tenant à ne pas avoir vérifié qu'un syndic était en fonction et à ne pas avoir attiré l'attention de Madame Z... sur ce point, n'est pas à l'origine du préjudice dont Madame Z... demande réparation ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE, aux termes de l'arrêt attaqué, « Mme Z... agit en responsabilité civile contre les deux notaires qui ont participé à l'acte, à titre principal et en

concours.

Elle reproche aux notaires de ne pas l'avoir clairement informée sur l'absence de syndic, sur l'absence d'identification du propriétaire du rez-de-chaussée, sur le fait que le droit de préemption n'aurait pas été purgé.

En ce qui concerne le syndic, l'acte de vente mentionne en page 15 : "le vendeur déclare que le syndic est le cabinet Hauteville Immobilier sis à Marseille cedex 20 (13484) ..., qu'une note délivrée par le syndic est ci-annexée, qu'il n'a reçu dudit syndic aucune convocation à une assemblée dont la tenue a été fixée à une date postérieure à celle de la présente vente, subroger expressément l'acquéreur, qui l'accepte, dans tous les droits et actions susceptibles d'être exercés à l'encontre de toute assemblée des copropriétaires".

Cette déclaration du vendeur est inexacte alors que le cabinet Hauteville Immobilier, qui avait été effectivement syndic de cette copropriété, ne l'était plus depuis une assemblée générale du 18 septembre 2008 au cours de laquelle ce cabinet Hauteville Immobilier a déclaré démissionner de sa mission de syndic. L'assemblée générale des copropriétaires avait désigné un autre syndic, le cabinet Immogest, qui avait refusé cette mission, de sorte qu'à la date de la vente, l'immeuble était dépourvu de syndic.

Même si ce sont les vendeurs qui ont fait cette déclaration erronée, et non les notaires, il leur appartenait de vérifier l'existence d'un syndic, ce qui n'a pas été fait.

[...]

Sur le droit de préemption, l'acte de vente précise en page 10 que le titulaire du droit de préemption a, par lettres recommandées avec avis de réception dont les originaux sont annexés a notifié sa décision de renoncer à son droit.

Le seul manquement des notaires à leur obligation d'information et de conseil consiste à ne pas avoir vérifié l'existence d'un syndic en fonction et de ne pas avoir attiré l'attention de l'acquéreur sur ce point.

Mme Z... demande la condamnation des notaires à lui payer in solidum avec les venderesses les somme de :

– 76.365,87 € au titre d'une réduction à titre provisoire du prix de vente,

– 18.700,78 € correspondant aux frais accessoires à la vente (frais de négociation de l'agence immobilière, frais de publication, droit d'enregistrement de l'acte de vente, taxe foncière 2009 au prorata et taxe foncière 2010, demande de renseignements au bureau des hypothèques), – 1.291,71 € correspondant à des frais engendrés (travaux, assurance habitation, factures de consommation d'eau),

– 20.000 € pour l'immobilisation des fonds.

La somme correspondant à la réduction du prix ne peut être demandée qu'aux venderesses.

Les autres sommes invoquées comme préjudices n'ont aucun lien de causalité avec l'absence d'avertissement du notaire sur la difficulté tenant à l'absence de syndic.

Mme Z... sera déboutée de sa demande contre les notaires » ;

ET AUX MOTIFS ADOPTÉS QUE, aux termes du jugement entrepris, « maître Jacques X... et maître Nadia Y... concluent au débouté, faisant valoir :

- que l'ensemble des pièces préalables avaient été annexées à l'acte de vente,
- que Irina Z... avait été informée de la procédure de péril,
- que l'arrêté de péril imminent avait été pris postérieurement à la signature de l'acte authentique.

Ils indiquent également que la réduction du prix de vente n'était pas un préjudice indemnisable et qu'ils ne pouvaient y être tenus.

S'ils auraient dû vérifier la qualité de syndic du cabinet Hauteville Immobilier, Irina Z... ne précise pas quel est le préjudice que cela lui a occasionnée alors qu'au surplus il n'est aucunement allégué ou établi que le cabinet Hauteville Immobilier était le gestionnaire des appartements en cause.

En l'état de ces éléments, la responsabilité de maître Jacques X... et de maître Nadia Y... ne peut être retenue » ;

ALORS en premier lieu QUE l'efficacité d'un acte dépend du respect de la volonté des parties ; que le notaire doit informer ses clients lorsque des circonstances de fait sont susceptibles de nuire à ladite efficacité de l'acte, étant le cas échéant responsable de l'éventuelle réduction du prix lorsque le trop payé découle de sa faute ; qu'en se contentant d'affirmer que « la somme correspondant à la réduction du prix ne peut être demandée qu'aux venderesses » (arrêt, p. 7, § 3), sans rechercher comme cela lui était demandée si la faute commise par le notaire – soit le défaut d'information de l'acquéreur quant à l'absence de syndic – n'avait pas eu pour conséquence de participer à la mesure de péril immédiat et la procédure d'expropriation du fait de l'impossibilité subséquente d'engager des travaux sur les parties communes, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1382 du Code civil ;

ALORS en deuxième lieu QUE les arrêts qui ne contiennent pas de motifs sont déclarés nuls et que le défaut de réponse à conclusions constitue un défaut de motifs ; qu'en l'espèce, Madame Z... faisait valoir dans ses conclusions d'appel que l'inexistence d'un syndic emportait pour elle un important préjudice, notamment lié aux faits qu'elle habitait Paris – l'immeuble litigieux étant situé à Marseille – et que l'absence de ce dernier et les difficultés en découlant l'ont obligée à se déplacer et à effectuer elle-même un certain nombre de travaux (cf. p. 12, dernier §, p. 13, § 1 à 3, p. 17, 5 derniers §, p. 19, dernier §, et p. 20, § 1, 2, 5 et 6) ; qu'en affirmant uniquement que « les autres sommes invoquées comme préjudices n'ont aucun lien de causalité avec l'absence d'avertissement du notaire sur la difficulté tenant à l'absence de syndic » (arrêt, p. 7, § 3), sans répondre au moyen péremptoire dont elle était saisie, la cour d'appel a violé l'article 455 du Code de procédure civile ;

ALORS en troisième lieu QUE les arrêts qui ne contiennent pas de motifs sont déclarés nuls et que le défaut de réponse à conclusions constitue un défaut de motifs ; qu'en l'espèce, Madame Z... faisait encore valoir dans ses conclusions d'appel que les informations délivrées par les notaires s'agissant de l'existence d'un règlement de copropriété se sont avérées confuses et erronées – les divers actes en présence se contredisant, certains visant expressément un tel document –, l'absence de ce dernier ayant contribué au défaut de gestion de la copropriété puisque l'administrateur provisoire désigné par ordonnance de référé en date du 20 juillet 2009 n'a pu, justement de ce fait, réaliser sa mission, l'immobilisme quant à la réalisation des travaux – lesquels relèvent de la compétence exclusive du syndic – ayant conduit à la prise d'un arrêté de péril immédiat (cf. p. 17, § 4 et 5, p. 20, 5 derniers §, et p. 21, § 1 à 8) ; qu'en ne répondant pas à ce moyen péremptoire, la cour d'appel a violé l'article 455 du Code de procédure civile ;

**Publication :**

**Décision attaquée :** Cour d'appel d'Aix-en-Provence , du 11 septembre 2014