

Cour de cassation

Chambre civile 1

Audience publique du 17 juin 2015

N° de pourvoi: 14-19.692

ECLI:FR:CCASS:2015:C100695

Publié au bulletin

Cassation

Mme Batut (président), président

SCP Boré et Salve de Bruneton, SCP Bénabent et Jéhannin, 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 authentique reçu le 26 novembre 2005 par M. X...(le notaire), M. Y...et Mme Z...(l'acquéreur) ont acquis une maison d'habitation, dont la partie achevée depuis moins de cinq ans avait été édifiée en vertu d'un permis de construire en date du 21 mars 2003 ; que l'acte stipulait : « le certificat de conformité n'ayant pas été obtenu à ce jour, l'acquéreur dispense le vendeur d'avoir à l'obtenir préalablement à la signature de l'acte de vente », « de laquelle situation, l'acquéreur déclare avoir parfaite connaissance et vouloir faire son affaire personnelle, sans recours contre le vendeur » ; qu'alléguant que, la délivrance du certificat de conformité ayant été refusée, il avait subi divers préjudices, M. Y...a assigné le notaire en responsabilité et indemnisation, en présence de Mme Z...;

Sur le moyen unique, pris en sa première branche, ci-après annexé :

Attendu que ce grief n'est manifestement pas de nature à entraîner la cassation ;

Mais sur le moyen unique, pris en sa seconde branche :

Vu l'article 1382 du code civil ;

Attendu que, pour rejeter les demandes de M. Y..., l'arrêt retient que le notaire a effectué les diligences lui incombant quant à la situation juridique du bien, en recherchant la délivrance ou l'absence de délivrance du certificat de conformité et en informant l'acquéreur de la situation, lequel déclarait en avoir parfaite connaissance ;

Qu'en statuant ainsi, alors qu'il ne ressortait pas des stipulations de l'acte authentique que l'acquéreur avait été clairement informé des incidences d'un refus de délivrance du certificat de conformité et du risque qu'il s'engageait à supporter, ce dont il résultait que le notaire avait manqué à son devoir de conseil, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 17 avril 2014, entre les parties, par la cour d'appel d'Aix-en-Provence ; remet, en conséquence, 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 de Montpellier ;

Condamne la SCP A..., X...et B... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, la condamne à verser à M. Y...la somme de 3 000 euros et rejette sa demande ;

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 cassé ;

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

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Bénabent et Jéhannin, avocat aux Conseils, pour M. Y...

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir débouté Monsieur Dona Y...de l'ensemble de ses demandes tendant à voir juger que le défaut d'information et les fautes du notaire sont à l'origine directe de son préjudice et tendant, en conséquence, à la condamnation de la SCP A... X... B... à réparer l'intégralité de son préjudice ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE « les parties, et notamment l'appelant, se bornent à reprendre leurs prétentions et moyens de première instance ;

Que faute d'élément nouveau soumis à son appréciation, la cour estime que le premier juge a déjà répondu par des motifs développés pertinents qui méritent adoption et qu'il a fait une exacte appréciation des faits de la cause et du droit des parties ; qu'il convient en conséquence de confirmer la décision déférée en toutes ses dispositions » ;

ET AUX MOTIFS ADOPTES QUE « Sur la responsabilité du notaire :

Qu'il incombe au notaire, avant de dresser un acte, de procéder à la vérification des faits et conditions nécessaires pour en assurer l'utilité et l'efficacité ; que tenu à une obligation de conseils, le notaire est en outre professionnellement tenu d'éclairer l'ensemble des parties sur la portée des actes qu'il dresse et sur la valeur des garanties qui peuvent y être attachées, à moins que la convention ne soit déjà parfaite au moment où il intervient ;

Que pour engager la responsabilité du notaire, responsabilité délictuelle à moins que le notaire n'ait souscrit une obligation contractuelle spécifique à l'égard de son client, celui qui s'en prévaut doit établir la faute de ce dernier, un préjudice personnel, certain et actuel, et un lien de causalité direct entre la faute et le préjudice ;

Qu'en l'espèce, Monsieur Y...estime tout d'abord que le notaire se serait dispensé de vérifier la situation juridique de l'immeuble objet des compromis et acte de vente dressés au regard des exigences administratives ;

Qu'il résulte des termes du compromis du 1er août 2005 et de l'acte reçu par Maître X...le 26 novembre 2005 que « le certificat de conformité n'ayant pas été obtenu à ce jour, l'acquéreur dispens (ait) le vendeur d'avoir à l'obtenir préalablement à la signature de l'acte de vente » ; que l'acte authentique précisait à ce propos « dans laquelle situation, l'acquéreur déclare avoir parfaite connaissance et vouloir en faire son affaire personnelle, sans recours contre le vendeur dans les droits et obligations duquel il se trouve purement et simplement subrogé » ;

Que le notaire qui reçoit un acte n'ayant pas à procéder lui-même à la vérification de la régularité des constructions au regard du permis de construire qui aurait été accordé, les mentions des compromis et acte de vente litigieux établissent ainsi que ce dernier avait effectué les diligences lui incombant quant à la situation juridique du bien, en recherchant la délivrance ou l'absence de délivrance du compromis lire certificat de conformité et en informant l'acquéreur de la situation, lequel déclarait en avoir parfaite connaissance ;

Qu'aucune faute ne peut être reproché au notaire sur ce point » ;

1/ ALORS QUE tenu professionnellement d'assurer la validité et l'efficacité des actes qu'il instrumente, le notaire qui a connaissance de ce qu'aucun certificat de conformité n'a été délivré au vendeur doit s'assurer de la conformité des travaux réalisés au permis de construire délivré ou, à défaut, conseiller la stipulation d'une clause résolutoire permettant à l'acquéreur de mettre un terme à l'opération en cas de remise en cause de la régularité des travaux ; qu'en l'espèce, Maître X...n'ignorait pas qu'aucun certificat de conformité n'avait été délivré à Madame NOLAN puisqu'il a expressément indiqué dans son acte reçu le 26 novembre 2005 que « le certificat de conformité n'a pas été obtenu à ce jour » (jugement, p. 3, alinéa 5) ; qu'en retenant pourtant que les seules diligences auxquelles était tenu le notaire consistaient à rechercher « la délivrance ou l'absence de délivrance du certificat » et qu'il n'avait pas « à procéder lui-même à la vérification de régularité des constructions au regard du permis de construire » (jugement, p. 3, alinéa 6), la Cour d'appel a violé l'article 1382 du Code civil ;

2/ ALORS ET EN TOUT ETAT DE CAUSE QUE le notaire tenu professionnellement d'éclairer les parties et de s'assurer de la validité et de l'efficacité des actes qu'il instrumente, ne peut décliner le principe de sa responsabilité en alléguant que son client avait déclaré faire son affaire personnelle de la non-obtention du certificat de conformité ; qu'il lui incombe de s'assurer que son client a connaissance des incidences d'un refus de délivrance du certificat de conformité sur le sort de l'opération que constate l'acte qu'il reçoit ; qu'en l'espèce, pour décider que le notaire aurait exécuté son obligation de conseil, la Cour d'appel a retenu que l'acte authentique indiquait, s'agissant de l'absence de délivrance du certificat de conformité, que « « l'acquéreur déclare avoir parfaite connaissance et vouloir en faire son affaire personnelle, sans recours contre le vendeur dans les droits et obligations duquel il se trouve purement et simplement subrogé » » (jugement, p. 3, alinéa 5) ; qu'en statuant ainsi, quand il incombait au notaire, en vertu de son devoir de conseil, d'informer concrètement Monsieur Y...des risques inhérents à un refus de délivrance du certificat de conformité, la Cour d'appel a violé l'article 1382 du Code civil.

Publication :

Décision attaquée : Cour d'appel d'Aix-en-Provence , du 17 avril 2014