

Actualité de la responsabilité notariale :

INFN 14 janvier 2021,

par Philippe Brun, agrégé des Facultés de droit, Avocat général à la 3^{ème} chambre civile de la Cour de cassation et Arnaud Dubois, Notaire à Maisons-Laffitte

Document de travail : illustrations jurisprudentielles

I La nature de la responsabilité notariale et ses conséquences

Cour de cassation - Chambre civile 1

- N° de pourvoi : 06-17.489
- Publié au bulletin
- Solution : Cassation partielle

Audience publique du mercredi 23 janvier 2008

Décision attaquée : Cour d'appel de Pau, du 02 mai 2006

Président

M. Bargue

Rapporteur

M. Gueudet

Avocat général

M. Sarcelet

Avocat(s)

Me Brouchet, SCP Boré et Salve de Bruneton, SCP Waquet, Farge et Hazan

[Texte intégral](#)

Dit n'y avoir lieu de mettre hors de cause la SCP Avella et Cazeau ;

Attendu que par acte authentique dressé le 17 mars 1981 par M. X..., notaire, aux droits duquel vient la SCP Avella-Cazeau, les époux Dominique et Marianne Y... ont consenti une donation-partage à leurs dix enfants ; que MM. Jean, Pascal et Mme Thérèse Y... qui demeuraient à San Francisco (Etats Unis d'Amérique), avaient par acte notarié dressé au consulat général de France, le 21 avril 1975 donné procuration à M. Z..., clerk de notaire, pour les représenter à l'acte ; que le notaire rédacteur de l'acte a ajouté de sa main sur cette procuration, à la suite du nom de M. Z..., celui de Mme Marinette A..., secrétaire salariée, comme mandataire et la mention avec "la faculté d'agir séparément", en soutenant que son clerk de notaire avait quitté son étude, et que la

procuration comportait la faculté de substitution ; qu'à la suite du décès de Dominique Y... et des difficultés opposant Mme Marianne Y... à son fils Fernand Louis, une procédure judiciaire a été intentée en 1998 devant le tribunal de grande instance de Bayonne, par Marianne Y..., sa soeur et ses enfants (les consorts Y...) à l'encontre de M. Fernand Louis Y... et de la SCP Avella et Cazeau, en nullité de l'acte de donation-partage sur divers fondements, en responsabilité du notaire et à titre subsidiaire en révocation de l'acte de donation-partage pour inexécution des charges ;

Sur le second moyen des pourvois principal et incident :

Attendu que les consorts Y... font grief à l'arrêt attaqué d'avoir déclaré prescrite l'action en responsabilité engagée à l'encontre de la SCP Avella-Cazeau, alors, selon le moyen :

1°/ qu'après avoir relevé que M. X... avait réalisé un faux en écritures publiques en ajoutant le nom de Mme A... sur la procuration donnée à M. Z... par Jean, Pascal et Thérèse Y..., les juges du fond ont retenu que ces derniers n'étaient pourtant pas fondés à invoquer le régime de la responsabilité contractuelle à l'encontre du notaire, et n'ont donc pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations violant ainsi l'article 1147 du code civil ;

2°/ qu'en ne se prononçant pas spécifiquement sur la responsabilité du notaire fondée sur la falsification de l'acte de procuration, la cour d'appel a violé l'article 455 du nouveau code de procédure civile ;

Mais attendu d'abord que les obligations du notaire, lorsqu'elles ne tendent qu'à assurer l'efficacité d'un acte instrumenté par lui et ne constituent que le prolongement de sa mission de rédacteur d'acte, relèvent de sa responsabilité délictuelle ; qu'ayant relevé que la responsabilité du notaire était recherchée en sa qualité de préparateur et de rédacteur de trois actes dont celui de donation-partage, tant au regard des faux qu'en raison de l'omission des droits conférés à Gratianne C... et à Marie Prosper Y..., la cour d'appel a décidé à bon droit que les fautes commises par le notaire, en la qualité précitée, relevaient de sa responsabilité délictuelle ; qu'ensuite sans être tenue d'effectuer la recherche qui ne lui était pas demandée quant à la date de la révélation aux consorts Y... de la falsification commise par le notaire, la cour d'appel a par une décision motivée exactement décidé que l'action était prescrite par application des dispositions de l'article 2270-1 du code civil ;

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

Mais sur le premier moyen des pourvoi principal et incident :

Vu les articles 933 et 1991 du code civil ;

Attendu qu'en vertu de ces textes, en matière d'acceptation de donation, seul le mandataire désigné peut, en la forme notariée, faire usage de la faculté de substitution prévue dans une procuration ;

Attendu que pour dire que les faux par ajout de mentions sur la procuration notariée n'avaient pu affecter l'acte de donation-partage du 17 mars 1981, l'arrêt retient que la procuration comportait une clause de substitution de mandataire et que l'article 1994 du code civil pas plus qu'aucune autre disposition légale, n'impose d'acter sous la forme authentique et même par écrit la mise en oeuvre de cette substitution, et que Mme A... avait agi ainsi en vertu des pouvoirs qui lui avaient été conférés par cette procuration et avait qualité pour représenter les trois enfants à l'acte de donation-partage, cette substitution étant d'autant plus licite que la procuration avait été conclue au profit d'un préposé du notaire et que la substitution s'était réalisée au profit d'un autre préposé de cette même étude pour des motifs que les circonstances géographiques et temporelles pouvaient parfaitement justifier ;

Qu'en statuant ainsi après avoir constaté que c'était le notaire rédacteur de l'acte qui avait rajouté le nom d'un autre mandataire à celui désigné par les mandants, de sorte que celui-là était sans pouvoir, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE et ANNULE, mais seulement en ce qu'il a déclaré valable l'acte de donation-partage du 17 mars 1981, l'arrêt rendu le 2 mai 2006, entre les parties, par la cour d'appel de Pau ; 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 de Pau, autrement composée ;

Cour de cassation - Chambre civile 1

- N° de pourvoi : 16-26.982
- ECLI:FR:CCASS:2018:C100197
- Non publié au bulletin
- Solution : Cassation

Audience publique du mercredi 14 février 2018

Décision attaquée : Cour d'appel de Paris, du 14 juin 2016

Président

Mme Batut (président)

Avocat(s)

SCP Boré, Salve de Bruneton et Mégret, SCP Claire Leduc et Solange Vigand

Texte intégral

Sur le moyen unique, pris en sa seconde branche :

Vu l'article 455 du code de procédure civile ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que, suivant acte reçu le 16 janvier 1986 par M. A..., notaire associé au sein de la SCP... (la SCP), M. Hervé C... et Mme X..., alors mariés sous le régime de la communauté légale et depuis divorcés, ont vendu un bien immobilier commun ; que tous deux étaient représentés à l'acte par M. Paul C..., en vertu d'une procuration sous seing privé établie le 7 décembre 1985 ; que, soutenant que ce pouvoir était un faux et reprochant au notaire d'avoir omis d'en vérifier la sincérité, Mme X... a, par acte du 2 août 2012, assigné la SCP en responsabilité ;

Attendu que, pour déclarer son action prescrite, après avoir relevé qu'il n'était pas contesté que celle-ci était régie par l'article 2270-1 du code civil, dans sa rédaction antérieure à la loi n° 2008-561 du 17 juin 2008 portant réforme de la prescription en matière civile, l'arrêt énonce que la vente immobilière a fait l'objet d'une publication à la conservation des hypothèques le 20 février 1986 et qu'elle a ainsi été portée à la connaissance de tous les tiers et rendue opposable ; qu'il en déduit que c'est à cette date que le dommage s'est manifesté et que, dès lors, le délai pour agir a expiré le 20 février 1996 ;

Qu'en statuant ainsi, sans répondre aux conclusions de Mme X... qui soutenait qu'elle n'avait eu connaissance de la vente litigieuse qu'en 2010, après réception des documents qui lui avaient été adressés par la conservation des hypothèques à la suite de sa demande de renseignements, la cour d'appel n'a pas satisfait aux exigences du texte susvisé ;

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

CASSE ET ANNULE, en toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 14 juin 2016, entre les parties, par la cour d'appel de Paris ; 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 Paris, autrement composée ;

Cour de cassation - Chambre civile 1

- N° de pourvoi : 16-20.278
- ECLI:FR:CCASS:2018:C100187
- Publié au bulletin
- Solution : Rejet

Audience publique du mercredi 14 février 2018

Décision attaquée : Cour d'appel d'Aix-en-Provence, du 29 mars 2016

Président

Mme Batut

Avocat(s)

SCP Potier de La Varde, Buk-Lament et Robillot, SCP Boré, Salve de Bruneton et Mégret

Texte intégral

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 29 mars 2016), que M. Patrice Y... a assigné Mme Michèle Z..., veuve A..., Mme Muriel A... et M. Ivan A..., en leur qualité d'héritiers de Roger A..., désigné notaire liquidateur et séquestre des biens dépendant des successions de Camille Y..., Nicolas Y... et Antoine Y..., respectivement père, oncle et frère de M. Patrice Y..., en responsabilité et indemnisation des préjudices subis, au motif que le notaire n'aurait pas rempli sa mission de séquestre judiciaire ;

Sur les premier, deuxième et cinquième moyens, rédigés en termes identiques, réunis :

Attendu que M. Patrice Y... fait grief à l'arrêt de déclarer irrecevables comme prescrites ses demandes présentées au titre de la villa Cameline, des terrains de Corse et des valeurs mobilières, alors, selon le moyen :

1°/ que celui auquel la chose a été confiée à titre de séquestre judiciaire est soumis à toutes les obligations qu'emporte le séquestre conventionnel de sorte que la responsabilité du séquestre est de nature contractuelle, nonobstant le prononcé d'une décision de justice l'instituant, suppléant la volonté des parties ; que la cour d'appel, en énonçant, pour juger la prescription décennale propre à la responsabilité délictuelle applicable aux demandes de M. Y... et déclarer, en conséquence, irrecevables car prescrites ses demandes au titre de la villa Cameline dépendant de la succession Y..., que la demande, en ce qu'elle visait à l'indemnisation d'un préjudice résultant d'une mauvaise exécution par le notaire de la mission de séquestre qui lui avait été confiée par le tribunal en 1965, était fondée sur la responsabilité extra contractuelle de ce dernier à l'égard des successibles de feu Antoine Y..., décédé [...], et qu'aucun contrat ne liait M. Patrice Y... à Roger A..., a violé les articles 1963, 2270-1 et 2262 du code civil, dans leur rédaction applicable au litige ;

2°/ que celui auquel la chose a été confiée à titre de séquestre judiciaire est soumis à toutes les obligations qu'emporte le séquestre conventionnel de sorte que la responsabilité du séquestre est de nature contractuelle, nonobstant le prononcé d'une décision de justice l'instituant, suppléant la volonté des parties ; que la cour d'appel, en énonçant, pour juger la prescription décennale propre à la responsabilité délictuelle applicable aux demandes de M. Y... et déclarer, en conséquence, irrecevables car prescrites ses demandes au titre des terrains de Corse, que la demande formée contre les héritiers de Roger A... **était fondée sur la responsabilité extracontractuelle du notaire désigné séquestre des biens de la succession, à l'exclusion de tout autre fondement juridique, a violé les articles 1963, 2270-1 et 2262 du code civil, dans leur rédaction applicable au litige ;**

3°/ que celui auquel la chose a été confiée à titre de séquestre judiciaire est soumis à toutes les obligations qu'empporte le séquestre conventionnel de sorte que la responsabilité du séquestre est de nature contractuelle, nonobstant le prononcé d'une décision de justice l'instituant, suppléant la volonté des parties ; que la cour d'appel, en énonçant, pour juger la prescription décennale propre à la responsabilité délictuelle applicable aux demandes de M. Y... et déclarer, en conséquence, irrecevables car prescrites ses demandes au titre des valeurs mobilières, que la demande de M. Y... était fondée sur la responsabilité extra contractuelle du notaire à raison de la mission de séquestre des valeurs mobilières qui lui avait été confiée par le tribunal en 1965, a violé les articles 1963, 2270-1 et 2262 du code civil, dans leur rédaction applicable au litige ;

Mais attendu qu'ayant relevé que les demandes tendaient à l'indemnisation de préjudices résultant de l'inexécution, par le notaire, de la mission de séquestre qui lui avait été confiée par le tribunal, la cour d'appel en a exactement déduit que, M. Patrice Y... n'étant lié au notaire par aucun contrat, l'action litigieuse était une action en responsabilité extra contractuelle soumise à la prescription décennale de l'article 2270-1 ancien du code civil ; que le moyen n'est pas fondé ;

Sur les troisième, quatrième et sixième moyens, ci-après annexés, réunis :

Attendu que ces moyens ne sont manifestement pas de nature à entraîner la cassation ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE I Cour de cassation - Chambre civile 1

- N° de pourvoi : 18-26.390
- ECLI:FR:CCASS:2020:C100495
- Publié au bulletin
- Solution : Cassation

Audience publique du mercredi 09 septembre 2020

Décision attaquée : Cour d'appel de Besançon, du 16 octobre 2018

Président

Mme Batut (président)

Avocat(s)

SCP Alain Bénabent , SCP Boré, Salve de Bruneton et Mégret

Texte intégral

Arrêt n° 495 FS-P+B

Pourvoi n° H 18-26.390

1°/ M. I... F..., domicilié [...],

2°/ Mme Y... F..., épouse B..., domiciliée [...],

ont formé le pourvoi n° H 18-26.390 contre l'arrêt rendu le 16 octobre 2018 par la cour d'appel de Besançon (première chambre civile et commerciale), dans le litige les opposant à la société [...], société civile professionnelle, dont le siège est [...], défenderesse à la

cassation.

Les demandeurs invoquent, à l'appui de leur pourvoi, le moyen unique de cassation annexé au présent arrêt.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de Mme Canas, conseiller référendaire, les observations de la SCP Alain Bénabent, avocat de M. et Mme F..., de la SCP Boré, Salve de Bruneton et Mégret, avocat de la société [...], et l'avis de M. Lavigne, avocat général, après débats en l'audience publique du 16 juin 2020 où étaient présents Mme Batut, président, Mme Canas, conseiller référendaire rapporteur, Mme Duval-Arnould, conseiller doyen, M. Girardet, Mme Teiller, MM. Avel, Mornet, Chevalier, Mme Kerner-Menay, conseillers, M. Vitse, Mmes Dazzan, Le Gall, Kloda, M. Serrier, Mmes Champ, Comte, Robin-Raschel, conseillers référendaires, M. Lavigne, avocat général, et Mme Randouin, greffier de chambre,

la première chambre civile de la Cour de cassation, composée, en application de l'article R. 431-5 du code de l'organisation judiciaire, des président et conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt.

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Besançon, 16 octobre 2018), par acte authentique dressé le 7 juin 2005 par la SCP [...], aux droits de laquelle se trouve la SCP [...] (le notaire), M. F... (l'acquéreur) a fait l'acquisition d'un immeuble à usage d'habitation cadastré section [...], [...] et [...]. L'acte précisait qu'il existait sur la parcelle [...] un passage commun au profit d'autres propriétaires. Toutefois, au cours des pourparlers antérieurs à la vente, le notaire avait écrit à l'acquéreur que la parcelle en cause lui appartiendrait en totalité.
2. Le 2 août 2006, les voisins de l'acquéreur l'ont assigné aux fins de voir juger que la parcelle [...] était soumise au régime de l'indivision. Cette demande a été accueillie par jugement du 4 septembre 2012, confirmé par arrêt du 20 février 2014, devenu irrévocable par suite du rejet du pourvoi en cassation formé contre lui, selon décision du 29 septembre 2015.
3. Le 20 septembre 2016, l'acquéreur a assigné le notaire en responsabilité et indemnisation.

Examen du moyen

Enoncé du moyen

4. L'acquéreur fait grief à l'arrêt de déclarer son action irrecevable comme prescrite, alors « que la prescription d'une action en responsabilité ne court qu'à compter de la réalisation du dommage et non du jour où apparaît la simple éventualité de cette réalisation ; que le dommage constitué par la déclaration judiciaire des droits reconnus aux voisins n'est réalisé que par la décision de justice reconnaissant ces droits et non par l'assignation des voisins, qui ne crée qu'une éventualité de dommage ; qu'en faisant courir la prescription dès le jour de l'assignation du 2 août 2006 et non du jour du jugement du 4 septembre 2012, ou de l'arrêt confirmatif du 20 février 2014 déclarant que la parcelle acquise par l'acquéreur était en indivision avec ses voisins et ordonnant la rectification en ce sens de l'acte notarié du 7 juin 2005, la cour d'appel a violé l'article 2224 du code civil. »

Réponse de la Cour

Vu l'article 2224 du code civil :

5. Aux termes de ce texte, les actions personnelles ou mobilières se prescrivent par cinq ans à compter du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant de l'exercer.

6. Pour déclarer l'action irrecevable comme prescrite, l'arrêt retient que, bien que le caractère indivis de la parcelle ne soit devenu définitif qu'en vertu de l'arrêt de la Cour de cassation du 29 septembre 2015, l'acte notarié est contesté depuis que l'acquéreur a été assigné par ses voisins, soit depuis le 2 août 2006.

7. En statuant ainsi, alors que **le dommage subi par l'acquéreur ne s'est manifesté qu'à compter de la décision passée en force de chose jugée du 20 février 2014 déclarant que la parcelle litigieuse était soumise au régime de l'indivision**, de sorte que le délai de prescription de l'action en responsabilité exercée contre le notaire a commencé à courir à compter de cette date, la cour d'appel a violé le texte susvisé.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

CASSE ET ANNULE, en toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 16 octobre 2018, entre les parties, par la cour d'appel de Besançon ;

Cour de cassation - Chambre civile 1

- N° de pourvoi : 16-10.961
- ECLI:FR:CCASS:2018:C100115
- Non publié au bulletin
- Solution : Cassation

Audience publique du mercredi 31 janvier 2018

Décision attaquée : Cour d'appel d'Aix-en-Provence, du 13 octobre 2015

Président

Mme Batut (président)

Avocat(s)

SCP Boré, Salve de Bruneton et Mégret, SCP Rousseau et Tapie

Texte intégral

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que, suivant acte reçu le 1er février 2005, par M. Z..., notaire associé au sein de la SCP E... Z... E... et Caspar (le notaire), M. et Mme X... (les acquéreurs) ont acquis, au prix de 550 000 euros, une propriété située à [...], composée d'une maison d'habitation, d'un jardin et d'un escalier d'accès ; que les acquéreurs, de nationalité russe et assistés d'une traductrice assermentée, ont déclaré, au chapitre des servitudes, avoir été « parfaitement informés » qu'un conflit avait opposé le vendeur au propriétaire du fonds mitoyen sur l'usage d'un chemin carrossable appartenant à ce dernier et qu'un arrêt du 29 avril 1976, annexé à l'acte avec le jugement qu'il réformait, l'avait débouté de ses prétentions ; qu'ils ont indiqué en « faire leur affaire personnelle à l'entière décharge du vendeur et du notaire », le vendeur déclarant, pour sa part, avoir eu l'usage public, paisible et continu du chemin depuis l'issue du procès ; que, les consorts C..., propriétaires du chemin, ayant fermé son accès en 2011, les acquéreurs ont assigné ces derniers en désenclavement et le notaire en responsabilité et indemnisation, pour manquement à son obligation de conseil et de mise en garde sur les risques inhérents aux conditions de desserte du fonds ;

Sur le moyen unique, pris en ses première et quatrième branches :

Attendu que ces griefs ne sont manifestement pas de nature à entraîner la cassation ;

Mais sur le moyen, pris en sa deuxième branche :

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

Attendu que le notaire est tenu d'éclairer les parties et d'appeler leur attention, de manière complète et circonstanciée, sur la portée, les effets et les risques des actes auxquels il est requis de donner la forme authentique ;

Attendu que, pour juger que le notaire avait satisfait à son obligation de conseil et de mise en garde, après avoir relevé que les décisions de justice annexées à l'acte étaient des décisions de « débouté », terme, aisément compréhensible pour des acheteurs russes, même profanes en matière juridique, qui signifiait que leur auteur n'avait pas prospéré dans son action en reconnaissance de l'état d'enclave de sa propriété et d'un droit de passage sur le chemin carrossable de ses voisins, l'arrêt retient que, sauf à minimiser la portée authentique des mentions relatant la lecture de ces décisions et l'intervention d'une traductrice assermentée, il ne peut être discerné quelle information supplémentaire aurait dû être prodiguée aux acquéreurs, pas plus que l'ambiguïté résultant de la déclaration du vendeur, la seule certitude étant que les acheteurs ont accepté, lors de la signature tant du compromis que de l'acte authentique, d'acheter un bien qui n'était accessible, depuis la voie publique, que par un escalier ; qu'il ajoute que l'argumentation des acquéreurs reviendrait, par le biais de l'obligation de conseil, à exiger du notaire qu'il se livre à un commentaire de ces décisions, en augurant de la qualification d'une tolérance et de sa révocation, toujours possible, alors qu'il est vrai que le vendeur, comme il l'a déclaré, avait, depuis 1976, la possibilité d'accéder de façon paisible et continue par cette voie carrossable, de sorte que la situation de droit et de fait au moment de l'acte authentique était parfaitement connue des acheteurs ;

Qu'en statuant ainsi, alors qu'il incombait au notaire d'informer clairement et précisément les acquéreurs sur la portée et les effets de la tolérance de passage, librement révocable, dont le vendeur déclarait avoir bénéficié depuis 1976, en procédant à la qualification juridique de cette situation de fait et en appelant l'attention des parties, en des termes accessibles, sur les risques qu'elle induisait au regard des conditions de desserte du fonds vendu, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

Sur la cinquième branche du moyen :

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

Attendu que, pour exclure la responsabilité du notaire, l'arrêt énonce que, son manquement à l'obligation de mise en garde fut-il établi, rien ne démontre avec certitude qu'à la date de l'acte authentique, une information plus complète aurait amené les acquéreurs à ne pas contracter ;

Qu'en statuant ainsi, sans rechercher, comme elle y était invitée, si, dûment mis en garde sur le risque de révocation de la tolérance de passage qui permettait d'accéder au fonds en voiture, les acquéreurs n'aurait pas renoncé à l'acquiescer en raison de l'état de santé de Mme X..., la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard du texte susvisé ;

Sur la sixième branche du moyen :

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

Attendu que, pour statuer comme il est dit, l'arrêt ajoute que l'indemnisation de la perte de valeur du fonds vise, en réalité, à un rééquilibrage de la convention qui n'est pas opposable au notaire et que ce préjudice ne présente aucun caractère actuel et certain dès lors qu'un

pourvoi est en cours dans la procédure en désenclavement suivie contre les propriétaires du chemin ;

Qu'en statuant ainsi, alors que la responsabilité des professionnels du droit ne présente pas de caractère subsidiaire et qu'est certain le dommage résultant de la réalisation d'un risque contre lequel le notaire a omis de mettre en garde l'acquéreur, quand bien même la victime disposerait, contre son cocontractant ou contre un tiers, d'une action consécutive à la situation dommageable née de cette faute et susceptible d'y remédier, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

Et sur la huitième branche du moyen :

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

Attendu que, pour rejeter la demande d'indemnisation des dépenses exposées ou à exposer dans le cadre des procédures engagées contre les consorts C..., l'arrêt retient, par motifs adoptés, que les acquéreurs ne sont pas fondés à demander la condamnation du notaire alors qu'ils ont été déboutés de leur demande de reconnaissance d'une servitude de passage, ce qui est conforme à l'arrêt de la cour d'appel d'Aix-en-Provence du 29 avril 1976 annexé à l'acte authentique ;

Qu'en statuant ainsi, par des motifs impropres à exclure l'existence d'un lien causal entre le défaut de mise en garde sur le risque de révocation de la tolérance de passage et les frais de procédure engagées contre les propriétaires du chemin pour tenter de remédier à la réalisation de ce risque, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS et sans qu'il y ait lieu de statuer sur les autres branches du moyen :

CASSE ET ANNULE, en toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 13 octobre 2015, 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 Lyon ;

Cour de cassation - Chambre civile 1

- N° de pourvoi : 18-16.896
- ECLI:FR:CCASS:2019:C100541
- Non publié au bulletin
- Solution : Cassation partielle sans renvoi

Audience publique du mercredi 05 juin 2019

Décision attaquée : Cour d'appel de Chambéry, du 16 janvier 2018

Président

Mme Batut (président)

Avocat(s)

SCP Boré, Salve de Bruneton et Mégret, SCP Garreau, Bauer-Violas et Feschotte-Desbois

Texte intégral

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que, suivant promesse synallagmatique du 29 mars 2011, reçue par Mme Y..., notaire au sein de la société civile professionnelle N...-Q...-L...-F...-S...-

Y... (la SCP), la caisse primaire d'assurance maladie de Haute-Savoie a vendu à la société Sai Casasola, avec faculté de substitution, exercée le 7 mars 2013 par la société civile de construction vente L'Essentiel (la société), un bien immobilier, sous la condition suspensive de l'obtention d'un permis de construire ; qu'une servitude non aedificandi, non mentionnée à l'acte, grevant le fonds à une distance de six mètres de la ligne séparative du fonds adjacent, propriété de M. et Mme V..., a été révélée à la société ; que, le 11 octobre 2011, le permis de construire a été obtenu ; que, par acte du 7 mars 2013, M. et Mme V... et la société sont convenus de l'annulation de la servitude, moyennant le versement d'une indemnité de 400 000 euros ; que, le même jour, la vente a été réitérée par acte authentique, reçu par M. X..., notaire, avec la participation de Mme Y..., assistant le vendeur ; que la société a assigné la SCP et son assureur, la société Les Mutuelles du Mans assurances IARD (l'assureur), en responsabilité et indemnisation ;

Sur le moyen unique, pris en ses cinq premières branches, ci-après annexé :

Attendu qu'il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur ces griefs qui ne sont manifestement pas de nature à entraîner la cassation ;

Mais sur les sixième et septième branches du moyen, recevables comme étant de pur droit :

Vu l'article 1382, devenu 1240 du code civil, ensemble l'article 1234 du même code, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 ;

Attendu que, pour condamner in solidum la SCP et l'assureur à payer à la société une certaine somme à titre de dommages-intérêts, l'arrêt constate, d'abord, que, dans l'acte réitérant la vente, celle-ci reconnaît avoir vu son attention attirée expressément sur l'existence de la servitude non aedificandi grevant la parcelle vendue et renonce irrévocablement à mettre ultérieurement en cause la responsabilité civile professionnelle des notaires rédacteurs de l'acte ainsi qu'à solliciter l'allocation de dommages-intérêts à leur encontre ; qu'il relève, ensuite, que la victime d'un dommage ne peut renoncer par avance à demander la réparation de son préjudice ; qu'il retient, enfin, que la clause ne peut valoir transaction, en l'absence de contrepartie donnée par les notaires ;

Qu'en statuant ainsi, alors que, **d'une part, la renonciation à un droit est un acte unilatéral qui n'exige pas l'existence de concessions réciproques, d'autre part, il résultait de ses propres constatations que la société avait manifesté sans équivoque sa volonté de renoncer à agir contre la SCP en responsabilité et indemnisation du dommage causé par le défaut de mention, dans la promesse synallagmatique de vente**, de la servitude grevant l'immeuble, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

Et attendu qu'en application de l'article L. 411-3 du code de l'organisation judiciaire, la Cour de cassation est en mesure, après avis donné aux parties conformément à l'article 1015 du code de procédure civile, de mettre fin au litige par application de la règle de droit appropriée ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, sauf en ce qu'il rejette la demande de dommages-intérêts pour procédure abusive formée par la société civile professionnelle N...-Q...-L...-F...-S...-Y... et la société Les Mutuelles du Mans assurances IARD, l'arrêt rendu le 16 janvier 2018, entre les parties, par la cour d'appel de Chambéry ;

II Diligences requises du notaire dans le cadre de sa mission d'authentification

**Cour de cassation
chambre civile 1**

Audience publique du mercredi 26 février 2020

N° de pourvoi: 18-25671

Non publié au bulletin **Rejet**

Mme Batut (président), président

SCP Boré, Salve de Bruneton et Mégret, SCP de Nervo et Poupet, avocat(s)

Pourvoi n° A 18-25.671

M. M... S..., domicilié [...], a formé le pourvoi n° A 18-25.671 contre l'arrêt rendu le 12 octobre 2018 par la cour d'appel de Versailles (1re chambre, 1re section), dans le litige l'opposant :

1°/ à M. G... E..., domicilié [...],

2°/ à M. F... H..., domicilié [...],

défendeurs à la cassation.

Le demandeur invoque, à l'appui de son pourvoi, les deux moyens de cassation annexés au présent arrêt.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de M. Mornet, conseiller, les observations de la SCP de Nervo et Poupet, avocat de M. S..., de la SCP Boré, Salve de Bruneton et Mégret, avocat de MM. E... et H..., après débats en l'audience publique du 21 janvier 2020 où étaient présents Mme Batut, président, M. Mornet, conseiller rapporteur, Mme Kamara, conseiller doyen, et Mme Randouin, greffier de chambre,

la première chambre civile de la Cour de cassation, composée des président et conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt.

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Versailles, 12 octobre 2018), suivant acte authentique reçu le 13 juin 2006 par M. E... (le notaire), M. S... (le prêteur) a prêté à la société France promotion habitat Invest (l'emprunteur), représentée par son gérant, M. W..., une somme de 300 000 euros, remboursable en une seule mensualité au plus tard le 13 juin 2007.

2. Le même acte mentionne que la société Ramsès, représentée par M. W..., se porte caution solidaire et hypothécaire de l'emprunteur, l'acte précisant que M. W... agit au nom et pour le compte de la caution en vertu des pouvoirs conférés par délibération d'assemblée générale tenue le 9 juin 2006, dont une copie certifiée conforme du procès-verbal est annexée.

3. Le prêt n'a pas été remboursé à son terme.

4. Statuant au vu du rapport d'un expert judiciaire et estimant que les signatures et paraphe portés sur le procès-verbal de l'assemblée générale du 9 juin 2006 étaient contrefaits, un arrêt du 13 octobre 2011 a

rejeté la demande tendant à la vente forcée du bien immobilier et annulé le cautionnement hypothécaire.

5. Le prêteur a assigné le notaire, ainsi que M. H... qui avait assisté l'emprunteur, en responsabilité et indemnisation.

Examen des moyens

Sur le premier moyen, pris en sa première branche, et sur le second moyen, ci-après annexés

6. En application de l'article 1014, alinéa 2, du code de procédure civile, il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur ces griefs qui ne sont manifestement pas de nature à entraîner la cassation.

Sur la seconde branche du premier moyen

Enoncé du moyen

7. Le prêteur fait grief à l'arrêt de rejeter ses demandes dirigées contre le notaire, alors « que le notaire rédacteur d'un acte est tenu professionnellement de s'assurer de l'efficacité des actes qu'il rédige ; que lorsqu'une partie est représentée par un mandataire, le notaire doit vérifier la sincérité des signatures figurant sur la procuration qui lui est présentée et prendre toute précaution afin de conférer à l'acte sa pleine efficacité ; que la cour d'appel qui a décidé que la responsabilité du notaire n'était pas engagée au motif que la délibération d'assemblée générale donnant procuration à M. W... pour signer l'acte de caution au nom de la société Ramsès, était en apparence valable et ne comportait aucune anomalie apparente de sorte que le notaire n'était pas tenu de demander une certification des signatures y figurant, mais sans constater qu'il avait d'une façon ou d'une autre vérifié la sincérité de ces signatures n'a pas justifié sa décision au regard de l'article 1382 devenu 1240 du code civil. »

Réponse de la Cour

8. Après avoir relevé que la délibération de l'assemblée générale de la société Ramsès ayant autorisé celle-ci à se porter caution solidaire et donné pouvoir à M. W... de signer l'acte authentique était en apparence valable, l'arrêt retient que **seule une mesure d'expertise a permis de déceler la contrefaçon des paraphes et signatures de deux des trois associés, et qu'aucun élément ne permettait au notaire d'envisager une irrégularité du procès-verbal de l'assemblée générale qui était dépourvu de toute anomalie apparente.**

9. Ayant déduit de ces constatations et appréciations que le notaire n'était pas tenu de demander une certification des signatures y figurant et que, dès lors, il n'avait pas commis de faute à l'occasion de la rédaction de l'acte authentique de prêt, la cour d'appel a également justifié sa décision.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

REJETTE le pourvoi ;

**Cour de cassation
chambre civile 3**

Audience publique du jeudi 28 novembre 2019

N° de pourvoi: 18-20004

Non publié au bulletin **Rejet**

M. Chauvin (président), président

SCP Boré, Salve de Bruneton et Mégret, SCP Foussard et Froger, SCP Zribi et Texier, avocat(s)

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Rennes, 22 mai 2018), que M. et Mme O..., propriétaires de deux parcelles cadastrées [...] et [...] et acquises selon acte dressé par M. W..., notaire, ont assigné, d'une part, M. T..., M. et Mme E... et M. et Mme K..., respectivement propriétaires des parcelles voisines cadastrées [...], [...] et [...], en revendication de la propriété d'une cour cadastrée [...], d'autre part, la SCP Chapel, Guillet, H..., C..., venant aux droits de M. W..., en responsabilité ; que les défendeurs ont prétendu que la cour litigieuse était indivise ;

Sur le premier moyen, ci-après annexé :

Attendu que M. et Mme O... font grief à l'arrêt de dire que la cour est commune et propriété indivise des parties, et de rejeter leur demande tendant à s'en voir attribuer la propriété exclusive ;

Mais attendu qu'ayant retenu souverainement, par motifs propres et adoptés, sans dénaturer, que le titre de M. et Mme O... ne portait que sur les parcelles [...] et [...], lesquelles comprenaient une cour que certains actes translatifs antérieurs ne mentionnaient pas, tandis que les titres successifs portant sur la parcelle [...] spécifiaient que la cour litigieuse, anciennement rattachée par le cadastre à cette parcelle, était commune, mutuelle ou indivise, et qu'un portillon ou des portes ouvraient aux parcelles [...], [...] et [...] un accès sur cette cour qui avait toujours été affectée à l'usage commun de ses riverains et était nécessaire pour aller vers un puits et pour le bon usage de l'endroit, la cour d'appel, qui a procédé à la recherche prétendument omise et a pu déduire de ses constatations que M. et Mme O... ne justifiaient pas que la cour revendiquée leur appartenait, a justifié légalement sa décision ;

Sur le second moyen, pris en ses deux premières branches, ci-après annexé :

Attendu que M. et Mme O... font encore grief à l'arrêt de rejeter leur demande contre la SCP notariale ;

Mais attendu qu'ayant retenu, par motifs propres et adoptés, sans dénaturer, que le titre de M. et Mme O..., auquel le notaire avait annexé un plan cadastral, était dépourvu de toute équivoque sur l'identification des parcelles vendues, qui ne comprenaient pas la cour cadastrée [...], et qu'il ne contredisait pas directement les mentions d'un acte que le même notaire avait dressé antérieurement, portant sur l'une des maisons voisines, la cour d'appel a pu en déduire que celui-ci n'avait pas commis de faute ;

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

Et attendu qu'il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur la troisième branche du second moyen qui n'est manifestement pas de nature à entraîner la cassation ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

**Cour de cassation
chambre civile 1**

Audience publique du mercredi 27 novembre 2019

N° de pourvoi: 18-15214

Non publié au bulletin **Cassation partielle**

Mme Batut (président), président

SCP Boré, Salvé de Bruneton et Mégret, SCP Nicolaý, de Lanouvelle et Hannotin, avocat(s)

Sur le moyen unique, pris en ses deux premières branches :

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

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que, suivant acte authentique établi le 25 avril 2008 par M. L... (le notaire), en qualité d'administrateur de la société civile professionnelle R...-J...-Z... (la SCP R...), titulaire d'un office notarial, aux droits de laquelle se trouve M. C..., avec le concours de la SCP notariale U... Q... (la SCP Q...), M. et Mme B... (les acquéreurs) ont acquis de la SCI [...] (le vendeur) une maison d'habitation sur une parcelle située à Sainte-Anne (Guadeloupe), cadastrée section [...], lieudit [...], d'une superficie de 39 a 98 ca ; qu'ayant appris que la maison ne se situait pas sur cette parcelle, mais sur la zone des cinquante pas géométriques, et que la parcelle était d'une superficie de 30 a 56 ca, les acquéreurs ont assigné le vendeur, le notaire, la SCP R... et la SCP Q... (les notaires) en responsabilité et indemnisation ;

Attendu que, pour rejeter les demandes des acquéreurs, l'arrêt retient que les notaires, dont il n'est pas prétendu qu'ils avaient participé aux négociations préliminaires et à la visite des lieux, n'ont pas manqué à leurs obligations, dès lors qu'aucun élément particulier ne permettait d'attirer leur attention sur l'implantation irrégulière de la maison ;

Qu'en statuant ainsi, **alors qu'elle avait constaté l'absence de figuration de la construction sur le plan cadastral de la parcelle vendue et son dessin en partie sur la parcelle voisine, propriété de l'Etat, de sorte que les notaires auraient dû procéder aux vérifications complémentaires utiles**, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS et sans qu'il y ait lieu de statuer sur les deux autres branches du moyen :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il rejette les demandes dirigées contre M. L..., la SCP R...-J...-Z..., aux droits de laquelle se trouve M. C..., et la SCP U... Q..., l'arrêt rendu le 4 décembre 2017, entre les parties, par la cour d'appel de Basse-Terre ; remet, en conséquence, sur ces points, 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 Basse-Terre, autrement composée ;

Cour de cassation

chambre civile 3

Audience publique du jeudi 24 octobre 2019

N° de pourvoi: 17-20671

Non publié au bulletin **Rejet**

M. Chauvin (président), président

SCP Boré, Salve de Bruneton et Mégret, SCP Foussard et Froger, SCP L. Poulet-Odent, avocat(s)

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Rennes, 4 avril 2017), que, par acte sous seing privé du 24 février 2011, M. et Mme S... ont acquis de M. K... un « terrain à bâtir de 1 100 m² [...] non viabilisé, obligation de respect d'une distance de 3 mètres par rapport au bâti existant [...] avec une construction en dur habitable » ; que la vente a été réitérée en la forme authentique par acte dressé le 20 mai 2011 par Mme G..., notaire, et stipulant, au titre des conditions particulières, « que, de convention expresse entre les parties, il a été convenu qu'une distance de 3 mètres devra être respectée entre le bâti existant et les futures constructions, sous réserve de la faisabilité de l'opération au regard des observations et prescriptions d'urbanisme » ; que M. et Mme S... ont fait construire une maison avec préau, celui-ci s'avancant en limite de propriété ; que M. K... les a assignés en démolition forcée du préau ; que M. et Mme S... ont appelé le notaire en intervention forcée ;

Sur le premier moyen du pourvoi principal, ci-après annexé :

Attendu que M. K... fait grief à l'arrêt de rejeter ses demandes ;

Mais attendu que, par une interprétation que la discordance des actes successifs rendait nécessaire, la cour d'appel a souverainement retenu que la mention manuscrite figurant dans le compromis, plus précise en raison de l'emploi des termes « dur habitable », pour définir les constructions interdites à moins de trois mètres de la limite de propriété, que celle insérée dans l'acte authentique à l'occasion de la réitération de la vente, reflétait la volonté commune et persistante des parties ;

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

Sur le deuxième moyen du pourvoi principal, pris en sa deuxième branche, ci-après annexé :

Attendu que M. K... fait encore grief à l'arrêt de le condamner au paiement de dommages et intérêts ;

Mais attendu qu'ayant constaté qu'après être convenu, aux termes du compromis, que l'interdiction de construire à moins de trois mètres de la limite séparative ne concernait que les constructions en dur habitables, ce qui n'était pas le cas du préau édifié en exécution d'un permis de construire dont il avait eu connaissance et qui n'avait pas été contesté, M. K... avait de mauvaise foi adressé aux acquéreurs une mise en demeure de procéder à l'enlèvement de la construction litigieuse sous peine de procédure judiciaire avec demande indemnitaire, la cour d'appel a pu en déduire que l'intéressé avait commis une faute engageant sa responsabilité contractuelle ;

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

Sur le moyen unique du pourvoi incident de Mme G..., ci-après annexé :

Attendu que Mme G... fait grief à l'arrêt de la condamner au paiement de dommages et intérêts ;

Mais attendu qu'**ayant constaté qu'à l'occasion de la réitération de la vente, le notaire avait pris l'initiative d'insérer dans l'acte authentique une condition de distance ne correspondant pas à la clause figurant dans le compromis, sans interroger les parties sur le sens et la portée qu'elles entendaient donner à leur accord sur ce point ni s'assurer de leur volonté de convenir d'une disposition différente de celle arrêtée dans l'acte sous seing privé**, la cour d'appel a pu déduire de ces seuls motifs que l'officier public avait manqué à son obligation d'assurer la pleine efficacité de l'acte dressé ;

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

Et attendu qu'il n'y a pas lieu de statuer par décision spécialement motivée sur le deuxième moyen, pris en sa première branche, du pourvoi principal, qui n'est manifestement pas de nature à entraîner la cassation, et sur le troisième moyen, qui est irrecevable, de ce pourvoi ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE les pourvois ;

**Cour de cassation
chambre civile 1**

Audience publique du jeudi 24 octobre 2019

N° de pourvoi: 18-20586

Non publié au bulletin **Rejet**

Mme Batut (président), président

Me Bouthors, SCP Boré, Salve de Bruneton et Mégret, avocat(s)

Sur le moyen unique :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Nancy, 3 avril 2018), que, par acte du 6 juillet 1989, J... Q... et M. C... Q... ont souscrit auprès de la société Commerz Bank (la banque) un prêt dont le remboursement était garanti par une hypothèque conventionnelle inscrite sur un immeuble appartenant au premier ; qu'à son décès, M. C... Q... a, le 6 octobre 2005, accepté la succession comprenant cet immeuble ; que, le même jour, suivant acte authentique reçu par la SCP E... et S...-H... (le notaire), il l'a vendu à M. T... Q... pour un prix de 204 000 euros payé partiellement par compensation avec une créance détenue à son endroit par celui-ci, le solde étant réglé au comptant et placé sous séquestre en garantie des hypothèques révélées par l'état hypothécaire ; que, reprochant au notaire d'avoir méconnu ses droits de créancière hypothécaire, la banque l'a assigné en responsabilité et indemnisation ;

Attendu que la banque fait grief à l'arrêt de rejeter sa demande, alors, selon le moyen :

1°/ que la compensation ne peut avoir lieu au préjudice des droits acquis à un tiers ; et que le notaire est tenu d'un devoir d'information et de conseil envers les tiers qui disposent d'un droit opposable aux parties ; qu'en conséquence, le notaire mandaté pour désintéresser les créanciers hypothécaires sur le prix de vente du bien grevé est tenu de les informer, préalablement à la vente, que le prix sera payé par compensation et ne pourra les désintéresser de leur créance, afin qu'ils puissent, le cas échéant, poursuivre la réalisation de leur sûreté ; qu'en se bornant à retenir que le notaire n'avait commis aucune faute en instrumentant une vente prévoyant un paiement partiel du prix par compensation, mais sans rechercher, comme elle y était invitée, si, dès lors qu'il connaissait l'insolvabilité du vendeur, il n'était pas tenu d'informer la banque, créancier hypothécaire de ce dernier, de cette vente à venir qui l'empêcherait de recouvrer sa créance sur la partie ainsi payée, afin qu'elle puisse décider de poursuivre la réalisation de sa sûreté avant la vente, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 1298, devenu 1347-7, et 1382, devenu 1240, du code civil ensemble l'article 1er du 1er protocole additionnel à la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales ;

2°/ que la responsabilité du notaire n'est pas subsidiaire, et qu'est certain le dommage subi par l'effet de sa faute quand bien même la victime disposerait, contre un tiers, d'une action consécutive à la situation dommageable née de cette faute et propre à assurer la réparation du préjudice ; qu'en se fondant, pour écarter la responsabilité du notaire recherchée pour avoir empêché la banque, créancier hypothécaire, d'obtenir le paiement de sa créance sur le prix de vente de l'immeuble grevé, sur la circonstance que ce créancier pouvait encore exercer son droit de suite sur ce bien, la cour d'appel a violé l'article 1382, devenu 1240, du code civil ensemble l'article 1er du 1er protocole additionnel à la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales ;

Mais attendu que, d'abord, **l'arrêt énonce justement que, si le paiement par compensation a privé la banque de la possibilité d'obtenir le règlement de sa créance sur la partie du prix ainsi payée, celle-ci dispose, pour le recouvrement de sa créance sur M. C... Q..., du droit de suite attaché à son hypothèque qu'il lui appartient de mettre en oeuvre, et ne justifie pas de l'existence d'un préjudice consistant en la perte de sa créance, dès lors qu'elle conserve la sûreté** ; qu'il en résulte que la cour d'appel n'était pas tenue de procéder à une recherche que ses constatations et appréciations rendaient inopérante ;

Qu'ensuite, ayant énoncé, à bon droit, que la compensation constitue un mode normal de paiement, elle a pu en déduire qu'il ne pouvait être reproché au notaire d'avoir reçu l'acte de vente prévoyant un paiement partiel du prix de vente par compensation avec la dette de M. C... Q... envers l'acquéreur ;

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

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

**Cour de cassation
chambre civile 1**

Audience publique du jeudi 26 septembre 2019

N° de pourvoi: 16-13902

Non publié au bulletin **Cassation partielle**

Mme Batut (président), président

SCP Boré, Salve de Bruneton et Mégret, SCP Matuchansky, Poupot et Valdelièvre, SCP Thouin-Palat et Boucard, avocat(s)

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que, suivant acte du 5 juin 2008, reçu par Mme G... C... (le notaire), associée au sein de la société civile professionnelle O..., C... et G... C... (la SCP), Mme H... a acquis de la société civile de construction Les Trois voiles (le vendeur) un appartement en l'état futur d'achèvement, au prix de

195 000 euros, financé par un prêt consenti par la caisse régionale de Crédit agricole mutuel Nord de France (la banque) ; que la réception de l'immeuble n'est pas intervenue, faute d'achèvement des travaux ; que Mme H... a assigné, notamment, le vendeur, la banque et le notaire en nullité des contrats de vente et de crédit immobilier, et en responsabilité et indemnisation ;

Sur le premier moyen, pris en sa première branche, et les deuxième et troisième moyens, ci-après annexés :

Attendu qu'il n'y pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur ces griefs qui ne sont manifestement pas de nature à entraîner la cassation ;

Mais sur la seconde branche du premier moyen :

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

Attendu que, pour rejeter la demande formée contre le notaire et la SCP, l'arrêt retient que la vente a été valablement conclue et que le choix de la garantie d'achèvement, intrinsèque ou extrinsèque, relevait du choix du vendeur ;

Qu'en statuant ainsi, sans rechercher, comme il le lui était demandé, si la condition relative à l'absence de privilège ou d'hypothèque grevant l'immeuble, permettant d'opter pour la garantie intrinsèque, était remplie, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard du texte susvisé

Et attendu qu'il y a lieu de mettre hors de cause, sur sa demande, la banque, dont la présence n'est pas nécessaire devant la cour d'appel de renvoi ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE,

**Cour de cassation
chambre civile 1**

Audience publique du jeudi 12 septembre 2019

N° de pourvoi: 18-17598

Non publié au bulletin **Cassation**

Mme Batut (président), président

SCP Boré, Salve de Bruneton et Mégret, SCP Bouzidi et Bouhanna, avocat(s)

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que, suivant acte authentique reçu le 21 août 1998 par M. L..., notaire associé de la société civile professionnelle Y...-L...-O... (la SCP), la société civile immobilière CCFL (l'emprunteur) a acquis de la société civile immobilière Vérane (la SCI) quatre lots dans un immeuble en l'état futur d'achèvement, cette acquisition ayant été financée au moyen d'un prêt immobilier souscrit le 15 avril 1998 auprès de la caisse régionale de Crédit agricole mutuel Alpes-Provence (la banque) ; que ce prêt, authentifié par acte notarié du 21 août 1998, a été garanti par l'inscription d'un privilège de prêteur de deniers et d'une hypothèque conventionnelle de premier rang sur les droits et biens immobiliers financés ; qu'en raison d'un défaut de remboursement du prêt, la banque a prononcé la déchéance du terme le 26 novembre 2001 ; qu'un jugement du 7 décembre 2004 a prononcé la résolution de la vente, fixé la créance de restitution du prix de l'emprunteur à l'encontre de la SCI, représentée par son liquidateur judiciaire, et dit la SCP tenue, in solidum avec la SCI, de régler ce montant ; qu'une ordonnance du juge-commissaire du 18 juin 2007 a fixé les conditions de la vente, imposant au notaire, à défaut de mainlevée amiable des sûretés, de procéder aux formalités de purge ; que, selon acte authentique reçu le 23 octobre 2009 par

Mme F... (le notaire), les lots ont été vendus par la SCI à la commune du Cannet (la commune) ; que cette vente n'a pas été portée à la connaissance du créancier qui a, le 1er juillet 2010, renouvelé ses inscriptions ; qu'après une nouvelle vente des lots immobiliers intervenue le 7 août 2013, la banque a, le 1er août 2014, donné mainlevée de ses inscriptions à l'encontre de l'emprunteur, reconnaissant que son action contre lui était prescrite ; que, par acte du 23 octobre 2014, elle a assigné le notaire en responsabilité pour avoir reçu l'acte de vente du 23 octobre 2009 et s'être départi du prix sans avoir accompli les formalités de purge des inscriptions, au mépris du dispositif de l'ordonnance du juge-commissaire ;

Sur le premier moyen :

Attendu que le notaire fait grief à l'arrêt de le condamner à payer à la banque la somme de 242 786,75 euros à titre de dommages-intérêts, avec intérêts au taux légal à compter de l'arrêt, alors, selon le moyen :

1°/ que l'anéantissement rétroactif d'une vente d'immeuble entraîne la disparition des sûretés réelles prises sur cet immeuble du chef de l'acquéreur, réputé n'avoir jamais été titulaire de droits sur celui-ci ; qu'en retenant, pour juger que le notaire avait commis une faute, que la banque disposait d'une hypothèque conventionnelle et d'un privilège de prêteur de deniers sur l'immeuble cédé en 2009, de sorte qu'elle aurait dû bénéficier de la purge des inscriptions visée par l'ordonnance du juge-commissaire, quand il était constant que ces sûretés étaient nées du chef d'un acquéreur, l'emprunteur, dont le droit avait été anéanti à la suite de la résolution de la vente qui lui avait été consentie, la cour d'appel a violé l'article 1382, devenu 1240, ensemble 2414 du code civil ;

2°/ que la purge des inscriptions ne peut bénéficier qu'aux créanciers titulaires de droit réels valables ; qu'en retenant, pour juger que le notaire avait commis une faute en ne procédant pas à la purge au profit de la banque, que l'état hypothécaire de l'immeuble en date du 4 septembre 2009 mentionnait les inscriptions d'un privilège et d'une hypothèque au profit de cette banque, quand il était constant que ces sûretés étaient nées du chef d'un acquéreur, l'emprunteur, dont le droit avait été anéanti à la suite de la résolution de la vente qui lui avait été consentie, de sorte que les droits de la banque avaient été anéantis, en dépit du maintien des inscriptions, la cour d'appel a violé l'article 1382, devenu 1240, ensemble 2425 et 2443 du code civil ;

3°/ que l'autorité de la chose jugée n'a lieu qu'à l'égard de ce qui a fait l'objet du jugement ; qu'en retenant, pour juger que le notaire avait commis une faute en ne procédant pas à la purge au profit de la banque, que l'ordonnance du juge-commissaire, en date du 18 juin 2007, imposait au notaire instrumentant la vente de procéder à la purge des inscriptions, quand ladite ordonnance ne visait pas la banque, et ne statuait pas sur l'efficacité des inscriptions, la cour d'appel a méconnu la portée de l'autorité de la chose jugée attachée à ladite ordonnance et ainsi violé l'article 1351, devenu 1355 du code civil ;

Mais attendu que, l'obligation de restituer inhérente à un contrat de prêt annulé demeurant tant que les parties n'ont pas été remises en l'état antérieur à la conclusion de leur convention annulée, l'hypothèque en considération de laquelle ce prêt a été consenti subsiste jusqu'à l'extinction de cette obligation ; que l'arrêt constate, d'abord, qu'à la suite de la résolution de la vente consentie par la SCI à l'emprunteur, le prêt souscrit pour les besoins de cette vente n'a pas été remboursé ; qu'il relève, ensuite, que le notaire chargé de la vente de l'immeuble par la SCI à la commune avait établi, le 21 mai 2008, un procès-verbal de difficultés constatant que l'état hypothécaire relatif à l'immeuble vendu révélait l'existence des inscriptions de privilège de prêteur de deniers et d'hypothèque conventionnelle de premier rang au profit du créancier ; que la cour d'appel a pu en déduire que le notaire avait commis une faute en omettant d'accomplir les formalités de purge des inscriptions dont bénéficiait la banque ; que le moyen, inopérant en sa troisième branche, n'est pas fondé pour le surplus ;

Mais sur le second moyen :

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

Attendu que, pour condamner le notaire à payer au créancier la somme de 242 786,75 euros à titre de dommages-intérêts, la cour d'appel retient que la faute du notaire, ayant consisté à vendre l'immeuble sans procéder à la purge des inscriptions, a privé la banque du montant qu'elle devait percevoir à l'occasion du paiement du prix de vente, supérieur au montant de la créance garantie ;

Qu'en se déterminant ainsi, sans rechercher, comme elle y était invitée, si la négligence de la banque à faire valoir ses droits dès la résolution du contrat de prêt en 2004 n'était pas de nature à exonérer, totalement ou partiellement, le notaire de sa responsabilité, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard du texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, en toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 27 mars 2018, 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 ;

III Manquement au devoir de conseil

Cour de cassation - Chambre civile 1

- N° de pourvoi : 18-22.147
- ECLI:FR:CCASS:2019:C101003
- Non publié au bulletin
- Solution : Cassation

Audience publique du mercredi 27 novembre 2019

Décision attaquée : Cour d'appel de Rennes, du 03 juillet 2018

Président

Mme Batut (président)

Avocat(s)

SCP Boré, Salve de Bruneton et Mégret, SCP Célice, Soltner, Texidor et Périer

Texte intégral

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que, suivant acte authentique reçu le 10 décembre 2010 par M. M... (le notaire), aux droits duquel se trouve la SELARL Yannick Riou, M. et Mme D... (les donateurs) ont procédé à la donation-partage, au profit de leurs deux enfants, de la nue-propriété de parts sociales de deux sociétés civiles immobilières (SCI) ; que, courant 2014, l'administration fiscale a notifié à M. D..., en sa qualité de gérant des SCI, et aux donateurs, deux propositions de rectification sur l'ensemble des revenus imposables, au motif que, si chaque SCI était propriétaire de deux maisons pour lesquelles il avait été opté pour le dispositif dit "Borloo neuf", le démembrement des parts sociales par l'acte de donation-partage remettait en cause le bénéfice de ce dispositif ; qu'estimant que le notaire avait manqué à son obligation d'information et de conseil, les donateurs l'ont assigné en responsabilité et indemnisation ;

Sur le moyen unique, pris en sa première branche :

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

Attendu que, pour rejeter leurs demandes, l'arrêt énonce que le devoir de conseil du notaire doit être apprécié au regard de l'objectif de règlement anticipé de leur succession, poursuivi par les donateurs, et qu'il n'est ni justifié ni même allégué que la donation-partage aurait manqué cet objectif ;

Qu'en statuant ainsi, alors qu'il incombait au notaire, qui connaissait le choix antérieur des donateurs en faveur du dispositif dit "Borloo neuf", d'informer ceux-ci que la conclusion de l'acte de la donation-partage était de nature à remettre en cause le bénéfice de cet avantage fiscal, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

Et sur la troisième branche du moyen :

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

Attendu que, pour statuer comme il le fait, l'arrêt retient que, dès lors que les donateurs étaient assistés d'un conseiller fiscal lors de l'élaboration de la donation-partage, la connaissance par le notaire d'un choix fiscal antérieur de ses clients ne lui conférait pas d'obligation de conseil relative à cette fiscalité, à l'occasion de l'acte de donation ;

Qu'en statuant ainsi, alors que le notaire n'est pas déchargé de son obligation d'information et de conseil par la présence aux côtés de son client d'un professionnel pour l'assister dans la réalisation de l'opération en cause, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS et sans qu'il y ait lieu de statuer sur les autres branches du moyen :

CASSE ET ANNULE, en toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 3 juillet 2018, entre les parties, par la cour d'appel de Rennes ; 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 d'Angers ;

Condamne M. M... et la SELARL Yannick Riou aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette leur demande et les condamne à payer à M. et Mme D... la somme globale de 3 000 euros ;

Cour de cassation - Chambre civile 1

- N° de pourvoi : 18-21.919, 18-23.424
- ECLI:FR:CCASS:2020:C100011
- Non publié au bulletin
- Solution : Rejet

Audience publique du mercredi 08 janvier 2020

Décision attaquée : Cour d'appel de Montpellier, du 28 juin 2018

Président

Mme Batut (président)

Avocat(s)

SARL Meier-Bourdeau, Lécuyer et associés, SCP Boré, Salve de Bruneton et Mégret, SCP Ortscheidt, SCP Yves et Blaise Capron

Texte intégral

Vu leur connexité, joint les pourvois n° G 18-23.424 et X 18-21.919 ;

Donne acte à la société De Frémery finances du désistement de son pourvoi au profit de M. et Mme L..., M. et Mme N..., M. et Mme R..., MM. D... et W... H..., Mme Y..., veuve H..., M. et Mme X..., Mme E..., M. et Mme C..., M. et Mme DV..., M. et Mme RS..., M. UP..., Mmes XU... et XG..., M. et Mme DH..., M. et Mme UA..., M. et Mme IO..., M. et Mme CX..., MM. PY... et S... CL..., Mme JA..., épouse CL..., M. et Mme GB..., M. et Mme FQ..., M. et Mme UJ..., M. et Mme HM..., M. et Mme UX..., M. QU..., M. et Mme WI..., M. JH..., Mmes FO... et BM..., M. HQ..., M. et Mme HQ..., M. et Mme WY..., M. et Mme CG..., M. et Mme NV..., M. et Mme UZ..., M. UB..., M. et Mme JA..., du syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier situé à Barbaste, du syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier maisons individuelles situées à Barbaste, et de M. RB..., en qualité de mandataire à la liquidation judiciaire de la société Le Clipper ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Montpellier, 28 juin 2018), que, démarchés par la société De Frémery finances (l'intermédiaire), plusieurs ressortissants irlandais et britanniques (les acquéreurs) ont, par actes authentiques reçus en 2004 et 2005 par JG... TX... (le notaire), associé de la société civile professionnelle XZ... FW... - JG... TX..., aux droits de laquelle se trouve la SCP [...] et CA... YU... (la SCP notariale), acquis en l'état futur d'achèvement des lots dans deux programmes immobiliers (Bastide I et Bastide II) de l'EURL Le Clipper (le vendeur) ; que, se plaignant d'un défaut d'achèvement de la construction et d'une exploitation déficiente de la résidence, les acquéreurs ont assigné le notaire, M. FW... et la SCP notariale en responsabilité et indemnisation ; que ceux-ci ont assigné en garantie le vendeur et l'intermédiaire, lequel a appelé en garantie son assureur, la société Chartis Europe, aux droits de laquelle se trouve la société AIG Europe (l'assureur) ; que M. RB... a été mis en cause en qualité de mandataire à la liquidation judiciaire du vendeur ; que, JG... TX... étant décédé en cours d'instance, ses ayants droit, M. CU... TX..., Mme UQ... TX... et Mme DY... TX... (les consorts TX...) sont intervenus pour reprendre celle-ci ;

Sur le moyen unique du pourvoi principal n° G 18-23.424, pris en sa première branche :

Attendu que les consorts TX... font grief à l'arrêt de juger qu'en s'abstenant d'informer les acquéreurs de lots sur l'incidence fiscale et les risques de l'opération, le notaire a manqué à son obligation de conseil et commis une faute de nature à engager sa responsabilité, alors, selon le moyen, que, sauf s'il se voit confier une mission particulière, le notaire qui intervient en tant qu'officier ministériel ne saurait être tenu de donner des conseils, notamment de nature fiscale, relatifs à une opération globale qui fait appel à des éléments nombreux, complexes et distincts de l'acte qu'il est chargé d'instrumenter et qui excède ainsi sa mission légale ; qu'en considérant que le notaire aurait dû informer les acquéreurs de lots des dispositions fiscales applicables à l'opération de défiscalisation immobilière qu'ils poursuivaient et attirer leur attention sur les risques de cette opération, quand il n'avait été requis d'intervenir que pour instrumenter, en sa qualité d'officier ministériel, les états descriptifs de division et les règlements de copropriété, ainsi que les actes de vente des lots en l'état futur d'achèvement et ne s'était pas vu confier une mission spécifique portant sur cette opération de défiscalisation immobilière, qui seule aurait pu lui imposer de recueillir, d'analyser et d'apprécier l'ensemble des données utiles à la délivrance d'un conseil portant sur cette opération globale, la cour d'appel a violé l'article 1382 (devenu 1240) du code civil ;

Mais attendu que l'arrêt énonce, d'abord, que le notaire, tenu d'éclairer les parties et d'appeler leur attention, de manière complète et circonstanciée, sur la portée, les effets et les risques des actes par lui reçus, avait été étroitement associé à l'ensemble de l'opération et ne pouvait méconnaître le but d'optimisation fiscale poursuivi par les acquéreurs, qui désiraient être propriétaires en France d'une villa ou d'un appartement destiné à la location, le remboursement de l'emprunt bancaire contracté pour l'acquisition devant être assuré par la perception de loyers ; que l'arrêt retient, ensuite, qu'il n'a pas pris la précaution d'insérer, dans les actes authentiques, un avertissement explicite sur le fait que l'ensemble immobilier devait être affecté à usage de résidence de tourisme confié en gestion à un exploitant unique, en comportant des références aux dispositions fiscales applicables ; que, de ces constatations et appréciations, la cour d'appel a pu déduire que le notaire avait manqué à son obligation de conseil et d'information ; que le moyen n'est pas fondé ;

Sur les quatre dernières branches de ce moyen :

Attendu que les consorts TX... font le même grief à l'arrêt, alors, selon le moyen :

1°/ qu'en présence d'une garantie légale dont les conditions définies par le législateur de manière stricte et précise sont remplies, le notaire doit s'en tenir à de telles conditions et ne saurait attirer l'attention de ses clients sur leur insuffisance ; qu'en considérant que le notaire aurait dû informer les acquéreurs de lots de l'inefficacité de la garantie intrinsèque d'achèvement que leur avait accordée la société Le Clipper aux motifs que celle-ci était constituée d'un associé unique, n'avait acquitté qu'une faible partie du prix d'acquisition du domaine et ne disposait pas de fonds propres lui permettant de s'acquitter, en sus du prix de vente, des travaux de rénovation lourde de la première tranche de l'opération et des travaux de construction de la seconde tranche, quand toutes les conditions requises par l'article R. 261-18 du code de la construction et de l'habitation pour que la garantie intrinsèque d'achèvement soit caractérisée étaient remplies, puisque, s'agissant de la première tranche, les fondations de l'immeuble étaient achevées et le financement des travaux de rénovation était assuré à concurrence de 75 % du prix de vente prévu par le montant du prix des ventes déjà conclues et que, s'agissant de la seconde tranche, l'immeuble était hors d'eau et n'était grevé d'aucun privilège ou hypothèque, ce dont il résultait que le notaire ne pouvait remettre en cause l'efficacité de cette garantie, la cour d'appel a violé les articles 1382 (devenu 1240) du code civil et R. 261-18 du code de la construction et de l'habitation ;

2°/ que la garantie intrinsèque d'achèvement qui est valablement constituée dès lors que l'immeuble est mis hors d'eau et n'est grevé d'aucun privilège ou hypothèque ou dès lors que les fondations sont achevées et le financement de l'immeuble est assuré à concurrence de 75 % du prix de vente prévu par le montant du prix des ventes déjà conclues, n'impose pas que le vendeur dispose de fonds propres lui permettant de couvrir l'ensemble du coût de l'opération immobilière ; qu'en considérant que la garantie intrinsèque d'achèvement accordée par le vendeur aux acquéreurs de lots et résultant, pour la première tranche de l'opération, de ce que les fondations de l'immeuble étaient achevées et le financement des travaux de rénovation était assuré à concurrence de 75 % du prix de vente prévu par le montant du prix des ventes déjà conclues et, pour la seconde tranche, de ce que l'immeuble était hors d'eau et n'était grevé d'aucun privilège ou hypothèque, n'aurait pas été efficace car le vendeur ne disposait pas de fonds propres lui permettant de s'acquitter, en sus du prix de vente, des travaux de rénovation lourde de la première tranche de l'opération et des travaux de construction de la seconde tranche, la cour d'appel a ajouté une condition à la loi et violé, ce faisant, l'article R. 261-18 du code de la construction et de l'habitation ;

3°/ que la garantie intrinsèque d'achèvement qui est valablement constituée dès lors que l'immeuble est mis hors d'eau et n'est grevé d'aucun privilège ou hypothèque ou dès lors que les fondations sont achevées et le financement de l'immeuble est assuré à concurrence de 75 % du prix de vente prévu par le montant du prix des ventes déjà conclues, n'exige pas que le vendeur ait préalablement acquitté l'intégralité ou la majeure partie du prix

d'acquisition de l'assiette des travaux immobiliers ; qu'en considérant que la garantie intrinsèque d'achèvement accordée par le vendeur aux acquéreurs de lots et résultant, pour la première tranche de l'opération, de ce que les fondations de l'immeuble étaient achevées et le financement des travaux de rénovation était assuré à concurrence de 75 % du prix de vente prévu par le montant du prix des ventes déjà conclues et, pour la seconde tranche, de ce que l'immeuble était hors d'eau et n'était grevé d'aucun privilège ou hypothèque, n'aurait pas été efficace car le vendeur n'avait acquitté qu'une faible partie du prix d'acquisition du domaine sur lequel les travaux devaient être réalisés, la cour d'appel a derechef ajouté une condition à la loi et violé, ce faisant, l'article R. 261-18 du code de la construction et de l'habitation ;

4°/ que la garantie intrinsèque d'achèvement qui est valablement constituée dès lors que l'immeuble est mis hors d'eau et n'est grevé d'aucun privilège ou hypothèque ou dès lors que les fondations sont achevées et le financement de l'immeuble est assuré à concurrence de 75 % du prix de vente prévu par le montant du prix des ventes déjà conclues, n'impose pas que le vendeur soit constitué sous la forme d'une société composée de plusieurs associés ; qu'en considérant que la garantie intrinsèque d'achèvement accordée par le vendeur aux acquéreurs de lots et résultant, pour la première tranche de l'opération, de ce que les fondations de l'immeuble étaient achevées et le financement des travaux de rénovation était assuré à concurrence de 75 % du prix de vente prévu par le montant du prix des ventes déjà conclues et, pour la seconde tranche, de ce que l'immeuble était hors d'eau et n'était grevé d'aucun privilège ou hypothèque, n'aurait pas été efficace car la société Le Clipper était constituée par un associé unique, la cour d'appel a, une fois encore, ajouté une condition à la loi et violé, ce faisant, l'article R. 261-18 du code de la construction et de l'habitation ;

Mais attendu que l'arrêt retient, sans ajouter de condition à l'existence de la garantie intrinsèque, qu'à la date des premières ventes en l'état futur d'achèvement, le notaire ne pouvait sérieusement ignorer que le vendeur, qui n'avait acquitté qu'une faible partie du prix d'acquisition du domaine, ne disposait pas de fonds propres lui permettant de s'acquitter, en sus du prix de vente, des travaux de rénovation lourde de la première tranche et de l'opération de construction de la seconde, et ce faisant, de l'inefficacité de la garantie intrinsèque d'achèvement accordée ; que la cour d'appel a pu en déduire que le notaire disposait des moyens de connaître les risques inhérents à cette opération immobilière particulière et la possible déconfiture du vendeur, qui a retardé la réalisation du projet, et qu'il avait manqué à son devoir de conseil et commis une faute de nature à engager sa responsabilité ; que le moyen n'est pas fondé ;

Cour de cassation - Chambre civile 1

- N° de pourvoi : 18-21.402, 18-23.165
- ECLI:FR:CCASS:2019:C100761
- Non publié au bulletin
- Solution : Cassation partielle sans renvoi

Audience publique du jeudi 26 septembre 2019

Décision attaquée : Cour d'appel de Versailles, du 15 juin 2018

Président

Mme Batut (président)

Avocat(s)

Me Le Prado, SCP Baraduc, Duhamel et Rameix, SCP Boré, Salve de Bruneton et Mégret, SCP Célice, Soltner, Texidor et Périer

[Texte intégral](#)

Vu leur connexité, joint les pourvois n° K 18-21.402 et B 18-23.165 ;

Donne acte à la société civile professionnelle V... Z..., H... S..., J... K..., O... Q..., F... G..., C... N... et Y... B... du désistement de son pourvoi en ce qu'il est dirigé contre la Caisse de crédit mutuel de Dijon Darcy ;

Donne acte à la société Cincinnatus assurance du désistement de son pourvoi en ce qu'il est dirigé contre la Caisse de crédit mutuel de Dijon Darcy ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que M. P..., désireux de réaliser un investissement immobilier dans un but de défiscalisation, est entré en relation avec la société Cincinnatus assurance (la société Cincinnatus), conseiller en gestion de patrimoine, qui, au terme d'une étude personnalisée, lui a conseillé d'investir dans un programme immobilier Château d'Abondant, développé sous l'égide de la société Financière Barbatre (le promoteur-constructeur), et présenté comme éligible au dispositif de défiscalisation institué par la loi n° 62-903 du 4 août 1962 sur les monuments historiques ; que, par acte du 1er mars 2003, M. P... et son épouse ont constitué la société civile immobilière Aviva MH (l'acquéreur) ; que, suivant acte du 10 décembre 2003, l'acquéreur a donné procuration à « tout cleric » de la société civile professionnelle A... I..., L... U..., V... Z..., H... S..., J... K..., O... Q..., F... G... et C... N..., devenue la SCP V... Z..., H... S..., J... K..., O... Q..., F... G..., C... N... et Y... B... (la SCP notariale), aux fins d'acquérir et emprunter pour son compte une somme auprès d'une banque, en vue de financer l'achat d'un lot dans l'ensemble immobilier ainsi que les travaux de réhabilitation ; que, le 27 décembre 2003, la SCP notariale a reçu l'acte authentique d'acquisition ; que le promoteur-vendeur et ses filiales chargées de la réalisation des travaux et de l'exploitation de la future résidence hôtelière ont été placés en redressement judiciaire, puis en liquidation judiciaire avant la réalisation des travaux de réhabilitation ; que, soutenant que le lot acquis avait perdu toute valeur, M. P... et l'acquéreur ont assigné la société Cincinnatus et la SCP notariale en responsabilité et indemnisation ;

Sur le moyen unique du pourvoi n° B 18-23.165 :

Attendu que la société Cincinnatus fait grief à l'arrêt de la condamner, in solidum avec la SCP notariale, à payer à l'acquéreur la somme de 320 449 euros, alors, selon le moyen :

1°/ que l'obligation de renseignement, de conseil et de mise en garde incombant au conseil en gestion de patrimoine ne s'étend pas aux aléas juridiques ou financiers susceptibles de survenir pendant le cours normal de l'investissement qu'il a proposé à son client, lorsque ces aléas ne présentent aucune spécificité et sont de la connaissance de tous ; qu'en l'espèce, la cour d'appel a considéré que la société Cincinnatus ne pouvait s'exonérer de son défaut d'information sur les risques et aléas du projet par l'affirmation péremptoire selon laquelle l'aléa est inhérent à un tel programme d'investissement et connu de tous, tandis que cet aléa avait été exclu « de sa proposition totalement sécurisée » ; qu'en se prononçant ainsi, tandis que la société Cincinnatus n'était pas tenue de mettre en garde M. P... sur le fait que toute opération d'investissement immobilier aux fins de défiscalisation est susceptible d'échouer en cas de défaillance ultérieure de l'un des participants au projet de construction, risque inhérent à toute opération immobilière et de la connaissance de tous, et qui ne présentait aucune spécificité au regard du placement proposé, la cour d'appel a violé les articles 1147 du code civil, devenu l'article 1231 du même code en ce qui concerne M. P..., et 1382 du code civil, devenu l'article 1240 du même code en ce qui concerne la SCI Aviva MH ;

2°/ que l'obligation de renseignement, de conseil et de mise en garde incombant au conseil en gestion de patrimoine ne s'étend pas aux aléas juridiques ou financiers susceptibles de survenir pendant le cours de l'investissement qu'il a proposé à son client, dès lors qu'à la date à laquelle il a conseillé ce placement, il ne disposait d'aucun élément de nature à l'alerter sur le risque d'un échec prévisible de l'opération d'investissement ; qu'en l'espèce, la société Cincinnatus faisait valoir que, lorsque le placement litigieux avait été proposé à M. P... en 2003, elle avait préalablement procédé à des investigations sur la santé financière des sociétés du groupe Barbatre et sur l'état d'avancement du projet, sans disposer de la moindre information permettant de douter du succès de l'opération projetée, qui répondait notamment à l'ensemble des critères permettant de bénéficier des dispositions

défiscales de la loi Malraux ; que la cour d'appel a néanmoins retenu que la société Cincinnatus avait manqué à son devoir de conseil et de mise en garde envers M. P..., dans la mesure où la commercialisation du programme à plus de 70 % ne suffisait pas en soi à garantir le succès de l'opération, qu'une proposition de livraison du bien en janvier 2005 tandis qu'il n'était pas contesté que le permis de construire n'était pas encore délivré, était irréaliste, et que la remise de la documentation commerciale afférente au programme et aux statuts de l'ASL ne pouvait valoir fourniture d'un conseil adapté compte tenu de la complexité des mécanismes proposés ; qu'en se prononçant ainsi par des motifs impropres à caractériser en quoi la société Cincinnatus, qui n'est pas un professionnel de la construction immobilière, avait pu identifier le moindre élément révélant un risque d'échec de l'opération à la date de la décision d'investir de M. P..., la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 1147 du code civil, devenu l'article 1231 du même code en ce qui concerne M. P..., et 1382 du code civil, devenu l'article 1240 du même code en ce qui concerne la SCI Aviva MH ;

3°/ que l'obligation de renseignement, de conseil et de mise en garde incombant au conseil en gestion de patrimoine ne s'étend pas aux aléas juridiques ou financiers susceptibles de survenir pendant le cours de l'investissement qu'il a proposé à son client, dès lors qu'à la date à laquelle il a conseillé ce placement, il ne disposait d'aucun élément de nature à l'alerter sur le risque d'un échec prévisible de l'opération d'investissement ; qu'en l'espèce, la cour d'appel a constaté, par motifs propres comme adoptés, que la faisabilité de l'opération n'avait pas été mise en péril avant le mois de janvier 2004, date à laquelle M. P... avait déchargé la société Cincinnatus de toutes ses obligations ; qu'en décidant néanmoins que la société Cincinnatus avait manqué à son devoir de conseil envers M. P... pour ne pas l'avoir alerté sur les risques d'échec de l'investissement immobilier proposé, après avoir constaté que de tels risques n'étaient pas caractérisés à la date à laquelle M. P... avait décidé d'investir ni même à la date à laquelle il avait déchargé la société Cincinnatus de son mandat, la cour d'appel a violé les articles 1147 du code civil, devenu l'article 1231 du même code en ce qui concerne M. P..., et 1382 du code civil, devenu l'article 1240 du même code en ce qui concerne la SCI Aviva MH ;

Mais attendu qu'après avoir constaté que la présentation de l'opération conseillée se conclut ainsi : « votre montage sera totalement sécurisé » et que la société Cincinnatus n'a émis aucune réserve sur l'existence d'un éventuel aléa, l'arrêt retient que la présentation ne comporte aucune explication sur l'opération de restauration immobilière, qu'il n'existe aucune mention relative aux obligations de l'investisseur, telle que celle tenant à la réalisation des travaux, aléa qui conditionnait pourtant la défiscalisation recherchée, et que ne figure aucune indication sur les risques encourus en cas de retard dans le démarrage des travaux ou d'inexécution de ceux-ci, alors qu'une date de fin de chantier est expressément indiquée, que ces risques n'étaient pas de la "connaissance de tous" et que cette information lui était due, même s'il pouvait être admis que la société Cincinnatus n'avait pas de raison de douter de la fiabilité des entreprises du promoteur-constructeur ; que la cour d'appel a ainsi caractérisé les manquements de la société Cincinnatus à son obligation de conseil et d'information à l'égard de l'acquéreur sur l'aléa essentiel de l'opération de défiscalisation ; que le moyen n'est pas fondé ;

Mais sur le moyen unique du pourvoi n° K 18-21.402 :

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

Attendu que, pour condamner la SCP notariale, in solidum avec la société Cincinnatus, à payer à l'acquéreur la somme de 320 449 euros à titre de dommages-intérêts en réparation de ses préjudices, l'arrêt retient que la SCP notariale aurait dû attirer l'attention de l'acquéreur sur l'aléa essentiel de cette opération que représentait l'absence de garantie de bonne fin des travaux, dont le succès était économiquement subordonné à la réhabilitation complète de l'immeuble ;

Qu'en statuant ainsi, alors que le notaire, qui n'est pas soumis à une obligation de conseil et de mise en garde concernant la solvabilité des parties ou l'opportunité économique d'une opération en l'absence d'éléments d'appréciation qu'il n'a pas à rechercher, n'était pas tenu d'informer l'acquéreur du risque d'échec du programme immobilier, qu'il ne pouvait suspecter au jour de la signature de la vente, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

Et attendu qu'en application des articles L. 411-3 du code de l'organisation judiciaire et 1015 du code de procédure civile, la Cour de cassation est en mesure de statuer au fond, dans l'intérêt d'une bonne administration de la justice ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il condamne la SCP V... Z..., H... S..., J... K..., O... Q..., F... G..., C... N... et Y... B..., in solidum avec la société Cincinnatus, à payer à la SCI Aviva MH la somme de 320 449 euros à titre de dommages-intérêts en réparation de son préjudice, l'arrêt n° RG : 16/05750 rendu le 15 juin 2018, entre les parties, par la cour d'appel de Versailles ;

Cour de cassation - Chambre civile 1

- N° de pourvoi : 18-23.948
- ECLI:FR:CCASS:2020:C100022
- Non publié au bulletin
- Solution : Cassation partielle

Audience publique du mercredi 08 janvier 2020

Décision attaquée : Cour d'appel d'Agen, du 21 août 2018

Président

Mme Batut (président)

Avocat(s)

SCP Boré, Salve de Bruneton et Mégret, SCP Waquet, Farge et Hazan

Texte intégral

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Agen, 21 août 2018), rendu sur renvoi après cassation (1re Civ., 22 février 2017, pourvoi n° 16-13.096), la société civile immobilière [...], dont O... R... était le gérant, a, suivant acte authentique reçu le 22 décembre 2000 par M. I... (le notaire), contracté un emprunt bancaire.
2. O... R... est décédé le [...], laissant pour lui succéder son épouse, Mme W..., leurs enfants A... et F..., ainsi qu'un fils d'une première union, C....
3. Imputant au notaire divers manquements à son devoir de conseil, notamment à l'occasion de la passation de cet acte, Mme W... et ses deux enfants (les conjoints R...) l'ont assigné en responsabilité et indemnisation.

Examen des moyens

Sur le premier moyen, ci-après annexé

4. En application de l'article 1014, alinéa 2, du code de procédure civile, il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur ce moyen qui n'est manifestement pas de nature à entraîner la cassation.

Mais sur le second moyen

Énoncé du moyen

5. Les consorts R... font grief à l'arrêt de rejeter leur demande de condamnation de M. I... à leur verser la somme de 330 177,14 euros, alors :

« 1°/ que le notaire est tenu d'éclairer les parties et d'appeler leur attention de manière complète et circonstanciée sur la portée, les effets et les risques attachés aux actes auxquels il est requis de donner la forme authentique ; que, quand bien même l'assurance invalidité décès ne serait pas obligatoire et ne constituerait pas une condition du prêt, et quand bien même il n'aurait pas connaissance de l'état de santé de l'emprunteur, le notaire ne peut se contenter de rappeler dans l'acte de prêt la souscription par la banque d'une assurance de groupe destinée à couvrir ses clients contre les risques de décès invalidité avec référence aux documents correspondant ; qu'il incombe au notaire requis de donner la forme authentique à un acte de prêt d'attirer l'attention de l'emprunteur sur les risques liées à l'absence de souscription de l'assurance décès invalidité ; qu'en décidant le contraire, la cour d'appel a violé l'article 1382 ancien devenu 1240 du code civil ;

2°/ que la charge de la preuve de l'accomplissement de son devoir de conseil incombe au notaire ; qu'en énonçant que c'est aux consorts W... R... qu'il incomberait de prouver que le notaire n'avait pas attiré l'attention d'O... R... sur les conséquences de la non-souscription d'une assurance invalidité décès, la cour d'appel a violé l'article 1382 ancien devenu 1240 du code civil. »

Réponse de la Cour

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

6. Pour rejeter la demande des consorts R..., l'arrêt retient, d'abord, qu'ils reprochent au notaire de n'avoir pas attiré l'attention d'O... R... sur les conséquences de la non-souscription d'une assurance facultative, ce qu'il leur appartient de prouver. Il relève, ensuite, que, s'il n'est pas écrit dans l'acte qu'une information a été donnée par le notaire sur les conséquences d'une non-souscription de l'assurance décès facultative, exiger un tel degré de précision revient à faire peser sur le notaire instrumentaire, non plus une obligation de conseil pour un acte donné, mais une obligation de mise en garde sur l'opportunité économique.

7. En statuant ainsi, alors que **le devoir d'information et de conseil du notaire rédacteur d'un acte authentique de prêt lui impose d'informer l'emprunteur sur les conséquences de la non-souscription d'une assurance décès facultative proposée par le prêteur**, la preuve de l'exécution de cette obligation lui incombant, la cour d'appel a violé le texte susvisé.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il rejette la demande de Mme W..., Mme A... R... et M. Q... R... tendant à la condamnation de M. I... à leur verser la somme de 330 177,14 euros en remboursement de l'emprunt et de l'indemnité de remboursement anticipé payés par ces derniers au Crédit agricole en raison de la non-souscription du contrat d'assurance invalidité décès mentionné à l'acte reçu par M. I... le 22 décembre 2000, l'arrêt rendu le 21 août 2018, entre les parties, par la cour d'appel d'Agen ;

Remet, sur ce point, l'affaire et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant cet arrêt et les renvoie devant la cour d'appel de Bordeaux ;

Cour de cassation - Chambre civile 1

- N° de pourvoi : 18-21.833
- ECLI:FR:CCASS:2019:C101047
- Non publié au bulletin
- Solution : Cassation partielle

Président

Mme Batut (président)

Avocat(s)

SCP Baraduc, Duhamel et Rameix, SCP Boré, Salve de Bruneton et Mégret, SCP Gatineau et Fattaccini

Texte intégral

Donne acte à M. N... et à la société Mutuelles du Mans assurances du désistement de leur pourvoi en ce qu'il est dirigé contre la Caisse d'épargne et de prévoyance Loire Centre et M. X..., pris en qualité de mandataire à la liquidation judiciaire de la société Groupe C... ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que, démarchés par la société Aurore développement (l'intermédiaire), assurée par la société Groupama d'Oc, M. et Mme R... (les acquéreurs) ont conclu avec la société Groupe C... (le vendeur) un contrat de réservation d'un bien immobilier en l'état futur d'achèvement avec garantie intrinsèque ; que l'acte authentique de vente a été dressé le 27 juin 2008 par M. N... (le notaire), assuré par la société Mutuelles du Mans assurances ; que, pour financer cette acquisition, les acquéreurs ont contracté un emprunt auprès de la Caisse d'épargne et de prévoyance Loire Centre (la banque) ; que, le bien immobilier n'ayant pas été livré et le vendeur ayant été placé en liquidation judiciaire, les acquéreurs ont déclaré leur créance et assigné, d'une part, le vendeur et la banque en résolution de la vente et du prêt bancaire accessoire, d'autre part, le notaire, l'intermédiaire et leurs assureurs en responsabilité et indemnisation ; que la société P... et associés a été appelée en intervention forcée, en qualité de mandataire à la liquidation judiciaire de l'intermédiaire ;

Sur le premier moyen du pourvoi principal, pris en sa deuxième branche :

Vu l'article 1319, devenu 1371 du code civil ;

Attendu que, pour condamner le notaire et son assureur in solidum à payer aux acquéreurs la somme de 149 764,55 euros à titre de dommages-intérêts, avec intérêts aux taux légal à compter du 27 juin 2008, l'arrêt retient qu'aucune des parties ne produisant une copie de l'attestation du maître d'oeuvre, rien ne permet d'affirmer que l'achèvement des fondations a été constaté par le notaire, lequel, tenu d'assurer l'efficacité de l'acte qu'il dressait, aurait dû procéder lui-même aux vérifications nécessaires ;

Qu'en statuant ainsi, alors qu'elle avait énoncé que l'acte de vente mentionnait l'achèvement des fondations du bâtiment à la date du 27 novembre 2007, ainsi qu'il résultait d'une attestation du maître d'oeuvre du 25 novembre 2007 annexée à l'acte de dépôt en l'étude du notaire, ce dont il résultait, jusqu'à inscription de faux, que le notaire avait bien constaté l'achèvement de ces fondations, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

Sur la troisième branche de ce moyen :

Vu l'article R. 261-18, b), du code de la construction et de l'habitation, dans sa rédaction antérieure à celle issue du décret n° 2010-1128 du 27 septembre 2010 ;

Attendu que, pour statuer comme il le fait, l'arrêt retient que, bien que mentionnant des fonds propres s'élevant à la somme de 202 611 euros, le notaire n'a pas fait état de l'attestation délivrée par une banque ou un établissement financier confirmant ce montant ;

Qu'en statuant ainsi, alors que les acquéreurs ne contestaient pas la réalité de cette attestation et qu'elle avait relevé que l'acte de vente constatait que, selon une attestation établie le 20 septembre 2006 par M. L..., notaire à [...], le montant total des ventes réalisées à titre définitif représentait une somme de 1 646 327 euros, soit plus de 75 % du coût global du programme immobilier, ce dont il résultait que la garantie intrinsèque était valablement constituée, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

Sur la quatrième branche du même moyen :

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

Attendu que, pour statuer comme il a été dit, l'arrêt retient que le notaire a manqué à son devoir de conseil en s'abstenant d'attirer l'attention des acquéreurs sur les risques importants que présente une garantie intrinsèque en cas de défaillance du vendeur ;

Qu'en statuant ainsi, alors que **le notaire n'avait pas, par principe, à déconseiller le recours à la garantie intrinsèque ni à souligner les inconvénients de cette garantie légale, dès lors qu'il constatait que les conditions d'application de la garantie intrinsèque étaient réunies** et que n'était pas invoquée l'existence d'éléments ayant pu faire craindre que la garantie fournie par le vendeur ne pourrait être utilement mise en oeuvre, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

Et sur le premier moyen du pourvoi incident, pris en sa troisième branche :

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

Attendu que, pour rejeter les demandes des acquéreurs dirigées à l'encontre de l'intermédiaire et de son assureur, l'arrêt retient que le premier était le mandataire du vendeur et non celui des acquéreurs, et n'était donc pas chargé de les conseiller ;

Qu'en statuant ainsi, alors que l'intermédiaire en opérations immobilières de placement, fût-il le mandataire du vendeur, doit informer et conseiller l'acquéreur sur les caractéristiques et les risques de l'investissement qu'il lui propose, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS et sans qu'il y ait lieu de statuer sur les autres griefs :

CASSE ET ANNULE, sauf en ce qu'il confirme partiellement le jugement entrepris, l'arrêt rendu le 4 juin 2018, entre les parties, par la cour d'appel de Nancy ; remet, en conséquence, sur les autres points, 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 Metz ;

Cour de cassation - Chambre civile 1

- N° de pourvoi : 17-21.255, 17-31.419
- ECLI:FR:CCASS:2019:C100052
- Non publié au bulletin
- Solution : Rejet

Audience publique du mercredi 23 janvier 2019

Décision attaquée : Cour d'appel de Colmar, du 05 mai 2017

Président

Mme Batut (président)

Avocat(s)

SCP Boré, Salve de Bruneton et Mégret, SCP Fabiani, Luc-Thaler et Pinatel

Texte intégral

Vu la connexité, joint les pourvois n° E 17-21.255 et C 17-31.419 ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Colmar, 5 mai 2017), qu'après avoir engagé diverses procédures de saisie immobilière en vue d'obtenir le paiement de certaines créances, les sociétés Barclay's Bank et Crédit du Nord, ont, suivant acte reçu le 14 janvier 1999 par M. X... (le notaire), cédé ces créances à la société civile immobilière Dionysos (la SCI), "en cours d'immatriculation au registre du commerce et des sociétés, représentée par" quatre personnes physiques, dont les statuts avaient été établis par le notaire, le même jour ; qu'un arrêt du 2 mai 2007 de la chambre commerciale de la Cour de cassation a jugé que l'acte de cession de créances n'ayant pas été souscrit au nom d'une société en formation, mais par la SCI elle-même, en cours d'immatriculation et ainsi dépourvue de toute capacité juridique, était affecté d'une irrégularité de fond et privé de tout effet ; que, par arrêt du 10 juin 2009, la cour d'appel de renvoi a prononcé la nullité de l'acte de cession de créances ; que la SCI a assigné le notaire et son assureur, la société MMA lard , aux droits de laquelle se trouvent les sociétés MM lard assurances et MMA lard (l'assureur), en responsabilité et indemnisation ;

Sur le premier moyen, pris en ses cinquième et sixième branches, et les deuxième, troisième, quatrième et cinquième moyens du pourvoi n° E 17-21.255, et sur les trois moyens du pourvoi n° C 17-31.419, ci-après annexés :

Attendu qu'il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur ces griefs qui ne sont manifestement pas de nature à entraîner la cassation ;

Sur les quatre premières branches du premier moyen du pourvoi n° E 17-21.255 :

Attendu que le notaire fait grief à l'arrêt de dire qu'il a commis une faute lors de la rédaction de l'acte de cession de créances, alors, selon le moyen :

1°/ que les éventuels manquements d'un notaire à ses obligations professionnelles ne peuvent s'apprécier qu'au regard des informations dont il pouvait disposer à la date de son intervention ; qu'en affirmant que M. X... aurait dû lors de l'établissement de l'acte de cession en 1999 prévoir la possibilité que soit retenue la solution qui a été adoptée en 2007, dès lors qu'elle avait été appliquée par deux arrêts de la Cour de cassation en date des 28 octobre 1992 et 22 mars 1995, sans rechercher si ces décisions avaient fait l'objet d'une publication ou d'une mesure d'information quelconque qui aurait seule permis au notaire d'en prendre connaissance et de leur attribuer une telle portée, dès lors qu'à la date de son intervention le site Légifrance n'existait pas, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1382 du code civil, devenu l'article 1240 du code civil ;

2°/ qu'en toute hypothèse, aucun des motifs de l'arrêt en date du 28 octobre 1992 ne fait apparaître que l'acte en cause, dont la nullité était retenue, avait été conclu au nom d'une société en cours de formation ou non immatriculée ; qu'en affirmant, néanmoins, que la connaissance de cette décision aurait permis au notaire de prévoir qu'un acte conclu au profit d'une société en cours d'immatriculation représentée par des personnes physiques serait jugé irrégulier, la cour d'appel a dénaturé cette décision et violé le principe selon lequel le juge ne doit pas dénaturer les documents de la cause ;

3°/ qu'en toute hypothèse, un arrêt isolé de la Cour de cassation ne saurait établir une règle nouvelle, ou même la perspective qu'une règle nouvelle, qu'aucun texte ou principe

jurisprudentielle d'ores et déjà affirmé ne prévoit, soit adoptée ; qu'en affirmant que M. X... aurait dû lors de l'établissement de l'acte de cession en 1999 prévoir la possibilité que soit retenue la solution qui a été adoptée en 2007, dès lors qu'elle avait été appliquée par l'arrêt rendu le 22 mars 1995 par la Cour de cassation, quand une décision isolée que la Cour de cassation, elle-même, avait décidé de ne pas publier au Bulletin des arrêts de la Cour de cassation et qui n'avait été publiée dans aucune revue juridique, n'était pas de nature à attirer l'attention d'un praticien sur l'existence d'une règle nouvelle ou sur la possibilité qu'elle soit adoptée, la cour d'appel a violé l'article 1382 du code civil, devenu l'article 1240 du code civil ;

4°/ qu'en affirmant qu'en 1999 existait une controverse juridique quant à la validité de l'acte tel que rédigé par M. X..., sans relever qu'un auteur quelconque aurait envisagé que la formule selon laquelle un acte est conclu par une société en cours d'immatriculation au lieu d'une société en formation ou par une société représentée par une personne physique au lieu d'une personne agissant au nom de la société serait de nature à entraîner la nullité de cet acte, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1382 du code civil, devenu l'article 1240 du code civil ;

Mais attendu **qu'ayant relevé que la Cour de cassation avait rendu plusieurs arrêts, notamment en date des 28 octobre 1992 et 22 mars 1995, retenant l'irrégularité d'un acte conclu par une société en formation, comme telle dépourvue de toute capacité juridique, la cour d'appel, qui n'avait pas à faire la recherche visée par la première branche, qui ne lui était pas demandée, en a déduit, à bon droit, sans dénaturation, que la prudence aurait voulu que l'officier ministériel rédige l'acte de cession de créances dans les termes de l'article 1843 du code civil afférents aux engagements souscrits au nom d'une société en formation ;** que le moyen n'est pas fondé ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE les pourvois ;

Cour de cassation - Chambre civile 1

- N° de pourvoi : 19-14.752
- ECLI:FR:CCASS:2020:C100680
- Non publié au bulletin
- Solution : Cassation partielle

Audience publique du jeudi 12 novembre 2020

Décision attaquée : Cour d'appel de Saint-Denis de la Réunion, du 05 octobre 2018

Président

Mme Batut (président)

Avocat(s)

SCP Boré, Salve de Bruneton et Mégret, SCP Buk Lament-Robillot, SCP de Nervo et Poupet

[Texte intégral](#)

Audience publique du 12 novembre 2020

ont formé le pourvoi n° C 19-14.752 contre l'arrêt rendu le 5 octobre 2018 par la cour d'appel de Saint-Denis de la Réunion (chambre civile TGI), dans le litige les opposant :

1°/ à M. H... F..., domicilié [...],

2°/ à la société Dev Koytcha et A... I..., société civile professionnelle, dont le siège est [...],

défendeurs à la cassation.

Sur le rapport de Mme Kloda, conseiller référendaire, les observations de la SCP de Nervo et Poupet, avocat de M. et Mme E... , de la SCP Boré, Salve de Bruneton et Mégret, avocat de la société Dev Koytcha et A... I..., et l'avis de M. Chaumont, avocat général, après débats en l'audience publique du 22 septembre 2020 où étaient présentes Mme Batut, président, Mme Kloda, conseiller référendaire rapporteur, Mme Duval-Arnould, conseiller doyen, et Mme Randouin, greffier de chambre,

la première chambre civile de la Cour de cassation, composée des président et conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt.

Désistement partiel

1. Il est donné acte à M. et Mme E... du désistement de leur pourvoi en ce qu'il est dirigé contre M. F....

Faits et procédure

2. Selon l'arrêt attaqué (Saint-Denis de la Réunion, 5 octobre 2018), suivant acte reçu le 8 janvier 2010 par M. R..., notaire associé de la société civile professionnelle [...], [...] et [...], devenue la société civile professionnelle Dev Koytcha et A... I... (le notaire), M. et Mme E... (les acquéreurs) ont acquis une maison d'habitation qui appartenait à M. F....

3. Au mois de septembre 2011, les acquéreurs ont déposé une demande de permis de construire, lequel leur a été refusé au motif que les travaux modificatifs projetés étaient prévus sur une construction qui ne respectait pas la distance réglementaire de quatre mètres de la limite séparative.

4. Les acquéreurs ont assigné le notaire en responsabilité et indemnisation.

Examen du moyen

Enoncé du moyen

5. Les acquéreurs font grief à l'arrêt de rejeter leurs demandes contre le notaire, alors « que la responsabilité du notaire est engagée, s'il ne résulte pas de l'acte authentique que l'acquéreur a été clairement informé des incidences d'un refus de délivrance d'un certificat de conformité et du risque qu'il s'engageait à supporter ; que les juges du fond ont eux-mêmes constaté qu'il existait une discordance entre la description de l'immeuble donnée par l'acte de vente et le permis de construire figurant en annexe ; que la cour d'appel ne pouvait exonérer le notaire rédacteur de toute responsabilité, sous prétexte que la non-conformité relevée « laissait supposer » que la villa avait été agrandie sans permis de construire préalable et que l'acte comportait la clause de style usuelle selon laquelle les acheteurs ne faisaient pas de l'exécution de travaux nécessitant un permis de construire, une condition de la vente ; qu'en statuant comme elle l'a fait, la cour d'appel a violé l'article 1382, devenu 1240 du code civil. »

Réponse de la Cour

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

6. Le notaire est tenu d'éclairer les parties et d'appeler leur attention, de manière complète et circonstanciée, sur la portée, les effets et les risques des actes auxquels il est requis de

donner la forme authentique.

7. Pour rejeter les demandes des acquéreurs, l'arrêt constate, d'abord, que la description du bien dans l'acte de vente, consistant en une villa de sept pièces, n'est pas conforme au permis de construire de celle-ci figurant en annexe de l'acte, qui fait état d'un logement de quatre pièces principales avec un garage, sans qu'aucun document administratif ne justifie cet agrandissement. Il relève, ensuite, que cet acte précise que les travaux ont été réalisés plus de dix ans avant la vente, de sorte que la vérification de leur régularité, pour prévenir un risque de démolition, était inutile. Il retient enfin que, les acquéreurs ayant déclaré dans l'acte de vente n'avoir jamais fait de la possibilité d'exécuter des travaux nécessitant l'obtention préalable d'un permis de construire une condition de la réalisation de la vente, il ne saurait être reproché au notaire de ne pas les avoir informés de l'impossibilité de procéder à de tels travaux.

8. En statuant ainsi, sans tirer les conséquences légales de ses constatations desquelles il ressortait que **les acquéreurs n'avaient pas été informés des incidences de la non-conformité du bien au permis de construire et de l'impossibilité de procéder à des travaux nécessitant un tel permis**, la cour d'appel a violé le texte susvisé.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il rejette les demandes de M. et Mme E... contre la société civile professionnelle Dev Koytcha et A... I..., l'arrêt rendu le 5 octobre 2018, entre les parties, par la cour d'appel de Saint-Denis de la Réunion ;

Cour de cassation - Chambre civile 1

- N° de pourvoi : 19-13.697
- ECLI:FR:CCASS:2020:C100790
- Non publié au bulletin
- Solution : Cassation

Audience publique du mercredi 09 décembre 2020

Décision attaquée : Cour d'appel de Poitiers, du 13 novembre 2018

Président

Mme Batut (président)

Avocat(s)

SCP Boré, Salve de Bruneton et Mégret, SCP Gatineau, Fattaccini et Rebeyrol

Texte intégral

Audience publique du 9 décembre 2020

Cassation

Mme BATUT, président

Arrêt n° 790 F-D

Pourvoi n° F 19-13.697

La société Les Bégonias, société civile immobilière, dont le siège est [...], a formé le pourvoi n° F 19-13.697 contre l'arrêt rendu le 13 novembre 2018 par la cour d'appel de Poitiers (1^{re} chambre civile), dans le litige l'opposant à la société [...], société civile professionnelle, dont le siège est [...], défenderesse à la cassation.

La demanderesse invoque, à l'appui de son pourvoi, le moyen unique de cassation annexé au présent arrêt.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de M. Mornet, conseiller, les observations de la SCP Gatineau, Fattaccini et Rebeyrol, avocat de la société Les Bégonias, de la SCP Boré, Salve de Bruneton et Mégret, avocat de la société [...], et l'avis de M. Chaumont, avocat général, après débats en l'audience publique du 20 octobre 2020 où étaient présents Mme Batut, président, M. Mornet, conseiller rapporteur, Mme Duval-Arnould, conseiller doyen, et Mme Randouin, greffier de chambre, la première chambre civile de la Cour de cassation, composée des président et conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt.

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Poitiers, 13 novembre 2018), à l'issue de la signature d'un compromis prévoyant l'acquisition par la SCI Les Bégonias (l'acquéreur) d'un terrain au prix de 385 710 euros toutes taxes comprises auprès de la société Saint Mesmin (le vendeur) et le paiement par ce dernier de la taxe sur la valeur ajoutée (TVA) d'un montant de 63 210 euros, la vente a été réitérée avec une TVA ramenée à 9 948 euros, par acte authentique reçu le 27 juin 2014 par M. B..., notaire, avec la participation de Mme F... (le notaire), notaire associée de la société civile professionnelle [...] (la SCP notariale).
2. Estimant que le notaire avait commis une faute en mentionnant dans l'acte authentique un montant différent de TVA, l'acquéreur a assigné la SCP notariale en responsabilité et indemnisation.

Examen du moyen

Sur le moyen, pris en sa seconde branche

Enoncé du moyen

3. L'acquéreur fait grief à l'arrêt de rejeter ses demandes, alors « que le notaire engage sa responsabilité lorsqu'il n'a pas informé l'acquéreur d'une différence de prix figurant dans le compromis de vente et dans l'acte authentique, sauf s'il est établi que l'acquéreur avait déjà connaissance de la différence litigieuse ou qu'il a commis une faute présentant les caractères d'une cause exonératoire ; qu'en l'espèce, la cour d'appel a retenu que le notaire avait commis une faute en ce qu'il n'avait pas vérifié la concordance du prix de vente entre le compromis et l'acte authentique et n'avait pas rempli son obligation de conseil en n'ayant pas appelé l'attention des parties, ni suscité des explications sur cette différence de prix ; qu'en retenant, pour exclure tout lien de causalité entre la faute du notaire et les préjudices liés au surcoût supporté par l'acquéreur, que ce dernier avait fait le choix de réitérer la vente, sans à aucun moment constater que son choix aurait été éclairé, en connaissance de la discordance de prix entre les actes, ou aurait constitué une faute propre à exonérer le notaire, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1382, devenu 1240 du code civil. »

Réponse de la Cour

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

4. Il résulte de ce texte que le notaire est tenu d'éclairer les parties et d'appeler leur attention, de manière complète et circonstanciée, sur la portée, les effets et les risques des actes auxquels il est requis de donner la forme authentique.

5. Pour rejeter les demandes de l'acquéreur, après avoir relevé que le notaire a commis une faute en ce qu'il n'a pas vérifié la concordance du montant de la TVA à la charge de celui-ci entre le compromis de vente et l'acte authentique, ni rempli son obligation de conseil à défaut d'avoir appelé l'attention des parties ou suscité des explications sur cette différence de prix, l'arrêt retient que l'acquéreur, qui a fait le choix de réitérer la vente, n'établit pas le lien de causalité entre la faute du notaire et son préjudice.

6. En se déterminant ainsi, sans s'assurer, par une information complète et circonstanciée, de l'intention des parties au regard de la discordance de prix entre les actes, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision au regard du texte susvisé.

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

CASSE ET ANNULE, en toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 13 novembre 2018, entre les parties, par la cour d'appel de Poitiers ;