

CIV. 1

CF

COUR DE CASSATION

Audience publique du 21 octobre 2020

Cassation partielle

Mme BATUT, président

Arrêt n° 640 F-D

Pourvois n°
Y 19-16.128
X 19-18.841 JONCTION

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, PREMIÈRE CHAMBRE CIVILE, DU 21 OCTOBRE 2020

I - 1°/ M. A... K..., domicilié [...],

2°/ La société Vanysacker, [...] et Vanysacker-Ballif, société par actions simplifiée, dont le siège est [...],

ont formé le pourvoi n° Y 19-16.128 contre un arrêt rendu le 22 février 2019 par la cour d'appel de Paris (pôle 4, chambre 1), dans le litige les opposant :

1°/ à M. V... L..., domicilié [...],

2°/ à M. I... S..., domicilié [...],

3°/ à Mme J... N..., domiciliée [...],

4°/ à M. W... X..., domicilié [...],

5°/ à M. B... X..., domicilié [...], pris en qualité d'héritier de Y... E..., épouse X...,

6°/ à Mme U... M..., domiciliée [...],

7°/ à la société 2M investissements, société civile immobilière, dont le siège est [...],

8°/ à la société [...], société civile professionnelle, dont le siège est [...], en la personne de M. P... R..., prise en qualité de mandataire judiciaire liquidateur de la société Costi,

défendeurs à la cassation.

II - 1°/ M. I... S...,

2°/ Mme J... N...,

ont formé le pourvoi n° X 19-18.841 contre les deux arrêts rendus les 16 novembre 2018 et 22 février 2019 par la même cour d'appel, dans le litige les opposant :

1°/ à M. W... X...,

2°/ à M. B... X...,

3°/ à M. A... K...,

4°/ à la société Vanysacker, [...], société par actions simplifiée,

5°/ à la société 2M investissements, société civile immobilière,

6°/ à Mme U... M...,

7°/ à la société [...], en la personne de M. P... R..., prise en qualité de mandataire judiciaire liquidateur de la société Costi,

8°/ à M. V... L...,

défendeurs à la cassation.

Les demandeurs au pourvoi n° Y 19-16.128 invoquent, à l'appui de leur recours, le moyen unique de cassation annexé au présent arrêt.

Les demandeurs au pourvoi n° X 19-18.841 invoquent, à l'appui de leur recours, les deux moyens de cassation annexés au présent arrêt.

Les dossiers ont été communiqués au procureur général.

Sur le rapport de M. Mornet, conseiller, les observations de la SCP Boré, Salve de Bruneton et Mégret, avocat de M. K... et de la société Vanysacker, [...] et Vanysacker-Ballif, de la SCP Bernard Hémerly, Carole Thomas-Raquin, Martin Le Guerer, avocat de MM. W... et B... X..., de la SCP Delvolvé et Trichet, avocat de la société [...], ès qualités, de la SCP Piwnica et Molinié, avocat de M. S... et de Mme N..., après débats en l'audience publique du 8 septembre 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.

Jonction

1. En raison de leur connexité, les pourvois n° Y 19-16.128 et X 19-18.841 sont joints.

Désistements partiels

2. Il est donné acte à M. S... et Mme N... du désistement de leur pourvoi n° X 19-18.841 en ce qu'il est dirigé contre la société 2M investissements et Mme M....

3. Il est donné acte à M. K... et la société Vanysacker, [...] et Vanysacker-Ballif du désistement de leur pourvoi n° Y 19-16.128 en ce qu'il est dirigé contre MM. L..., S..., Mmes N..., M... et la société 2M investissements.

Déchéance partielle du pourvoi n° X 19-18.841

Vu l'article 978 du code de procédure civile :

4. M. S... et Mme N... se sont pourvus en cassation contre l'arrêt du 16 novembre 2018 de la même cour d'appel.

5. Toutefois, le mémoire remis au greffe de la Cour de cassation ne contient aucun moyen à l'encontre de cette dernière décision.

6. Il y a donc lieu de constater la déchéance partielle du pourvoi.

Faits et procédure

7. Selon l'arrêt attaqué (Paris, 22 février 2019), suivant acte authentique reçu le 24 septembre 2009 par M. K... (le notaire), membre associé de la société civile professionnelle [...], devenue la société Vanysacker, [...] et Vanysacker-Ballif (la société notariale), M. X... et son épouse Y... E..., décédée le 27 décembre 2015 (les vendeurs), ont vendu à la société Costi un ensemble immobilier situé à [...], composé d'une parcelle cadastrée section [...] comportant un bâtiment, et une parcelle cadastrée section [...], au prix de 700 000 euros, stipulé payable le 24 octobre 2009 au plus tard, à peine de résolution de plein droit de la vente, un mois après la délivrance d'un commandement de payer demeuré infructueux. Par correspondance du 6 octobre 2009, les vendeurs ont accepté de reporter le terme du paiement du prix en janvier 2010. Suivant actes authentiques du 24 septembre 2009 établis par le notaire, la société Costi a établi un règlement de copropriété pour un ensemble immobilier à édifier sur la parcelle cadastrée [...], et a vendu le lot n° 7 à M. S... et Mme N... (les sous-acquéreurs).

8. Le 9 août 2010, les vendeurs ont fait signifier à la société Costi un commandement de payer la somme de 700 000 euros reproduisant la clause résolutoire et contenant la déclaration formelle de vouloir en bénéficier.

9. Les vendeurs ont assigné en responsabilité et indemnisation le notaire et la société notariale. Ils ont également assigné les sous-acquéreurs et ont appelé en intervention forcée la SCP [...], en qualité de liquidateur de la société Costi.

Examen des moyens

Sur le moyen du pourvoi n° Y 19-16.128, ci-après annexé

10. 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.

Sur le premier moyen du pourvoi n° X 19-18.841

Enoncé du moyen

11. Les sous-acquéreurs font grief à l'arrêt de juger que la clause résolutoire insérée à l'acte de vente leur est inopposable, de déclarer en conséquence les vendeurs irrecevables en leur demande en résolution des sous-ventes, et de rejeter leur demande en résolution de cette vente, alors « que la publicité des clauses susceptibles d'entraîner la résolution de la vente n'étant prévue qu'en faveur des tiers, ils peuvent toujours se prévaloir de ces clauses même lorsqu'elles n'ont pas été publiées ; qu'en jugeant que les sous-acquéreurs d'un bien, dont la vente principale était affectée d'une clause résolutoire, ne pouvaient se prévaloir de cette résolution dès lors que la clause n'ayant pas été publiée, leur était inopposable, la cour d'appel a violé l'article 28 du décret du 4 janvier 1955 et 1224-1 du code civil. »

Réponse de la Cour

12. Les sous-acquéreurs ont soutenu, dans leurs conclusions d'appel, que la clause résolutoire leur était opposable du fait de la publication de l'acte et que, si la cour d'appel devait estimer que la clause résolutoire leur était inopposable du fait d'un défaut de publication antérieurement à leur propre vente, cela n'empêcherait pas la cour d'appel de prononcer la nullité de la sous-vente pour des motifs propres, tirés de la faute commise par le notaire en ne procédant pas à la publication et du préjudice qu'ils subissent du fait qu'ils n'ont pas pu prendre possession de l'appartement.

13. Il en résulte que le moyen qui soutient que les tiers peuvent toujours se prévaloir des clauses susceptibles d'entraîner la résolution de la vente même lorsqu'elles n'ont pas été publiées, est incompatible avec la position soutenue par les sous-acquéreurs devant la cour d'appel.

14. Le moyen est donc irrecevable.

Mais sur le second moyen du pourvoi n° X 19-18.841

Enoncé du moyen

15. Les sous-acquéreurs font grief à l'arrêt de rejeter leur demande en paiement de dommages-intérêts contre le notaire, alors « qu'ils avaient fait valoir dans leurs écritures d'appel que leur préjudice résultait du fait qu'ils n'avaient jamais pu prendre possession de l'appartement qui, faute de paiement du prix principal, était toujours occupé par les vendeurs ; qu'en omettant de répondre à ces conclusions, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile. »

Réponse de la Cour

Vu l'article 455 du code de procédure civile :

16. Selon ce texte, tout jugement doit être motivé. Le défaut de réponse aux conclusions constitue un défaut de motifs.

17. Pour rejeter la demande en paiement de dommages-intérêts des sous-acquéreurs, l'arrêt retient que la somme

réclamée est composée du prix de vente de l'immeuble qu'ils ont acquis, des frais de vente, du coût total de l'emprunt souscrit pour financer l'acquisition, et qu'en l'absence de risque d'éviction et à défaut de nullité des ventes conclues au bénéfice des appelants, aucun de ces éléments ne peut constituer un préjudice indemnisable par le notaire au titre des fautes dommageables alléguées contre lui.

18. En statuant ainsi, sans répondre aux conclusions des sous-acquéreurs qui soutenaient que leur préjudice résultait également du fait qu'ils n'avaient jamais pu prendre possession de l'appartement, la cour d'appel n'a pas satisfait aux exigences du texte susvisé.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

CONSTATE la déchéance partielle du pourvoi n° X 19-18.841 ;

REJETTE le pourvoi n° Y 19-16.128 ;

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il rejette la demande en paiement de dommages-intérêts de M. S... et Mme N... dirigée contre le notaire, l'arrêt rendu le 22 février 2019, entre les parties, par la cour d'appel de Paris ;

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 Paris autrement composée ;

Condamne M. K... et la société Vanysacker, [...] et Vanysacker-Ballif aux dépens ;

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

Dit que sur les diligences du procureur général près la Cour de cassation, le présent arrêt sera transmis pour être transcrit en marge ou à la suite de l'arrêt partiellement cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, première chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du vingt et un octobre deux mille vingt.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyen produit au pourvoi n° Y 19-16.128 par la SCP Boré, Salve de Bruneton et Mégret, avocat aux Conseils, pour M. K... et la société Vanysacker, [...] et Vanysacker-Ballif

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt infirmatif attaqué d'AVOIR déclaré M. K..., notaire associé de la SCP [...], responsable des conséquences dommageables, résultant de sa faute, de l'inefficacité de la clause expresse de résolution de la vente, d'AVOIR condamné en conséquence la SCP [...] à payer aux consorts X... une somme de 700 000 € outre intérêts au taux légal non majoré à compter du 24 septembre 2009, à titre de dommages-intérêts pour préjudice matériel, et d'AVOIR condamné la SCP [...] à payer aux consorts X... une somme de 20 000 € de dommages-intérêts, à titre de préjudice moral ;

AUX MOTIFS QUE les consorts X... sollicitent contre le notaire, au cas présent d'impossibilité de "récupérer matériellement l'immeuble", une somme de 952 384 € à titre de dommages-intérêts ; qu'alors que le notaire était tenu de faire toutes diligences pour veiller à l'efficacité juridique de la vente conclue par les époux X..., il est établi que cette vente est résolue pour défaut de paiement du prix et que les vendeurs ne peuvent obtenir restitution de l'immeuble vendu en raison des droits sur celui-ci consentis par l'acquéreur à des tiers ; qu'or, l'acte de vente annulé contient une clause expresse de résolution pour non-paiement du prix, qui aurait dû protéger les vendeurs contre le risque de perdre à la fois le prix de l'immeuble vendu et l'immeuble vendu lui-même, au cas de résolution de plein droit de la vente ; qu'or, s'il ne peut être soutenu que ce fut de la faute du notaire que les époux X... ont consenti la vente avec un terme de paiement du prix - dès lors que les mentions de l'acte authentique de vente du 24 septembre 2009, qui constitue le dernier état de la volonté des parties, démontrent qu'ils se sont engagés en toute connaissance de cause du risque lié à

la stipulation d'un terme, les époux X... étaient néanmoins créanciers, à l'égard du notaire, d'une obligation d'information et de conseil et, dans cette mesure, de diligence, pour ne pas laisser disparaître toute chance de reprendre possession de l'immeuble au cas de jeu de la clause expresse de résolution ; qu'or le notaire, non seulement n'a pas requis la publication de la clause résolutoire pour défaut de paiement du prix, empêchant ainsi de l'opposer aux sous-acquéreurs afin de reprendre possession de l'immeuble après résolution de plein droit de la vente, mais encore n'a-t-il pas éclairé de ses conseils les époux X... sur ce point, lesquels ont légitimement pu croire qu'ils pourraient toujours reprendre possession de l'immeuble si le prix ne leur était pas payé ; que c'est vainement que le notaire fait valoir qu'il a publié à temps le privilège de vendeur, puisqu'il s'agit d'une autre garantie, générale, et que rien ne démontre que les époux X... aient jamais renoncé à la garantie spécialement stipulée, à savoir la clause expresse de résolution pour défaut de paiement du prix à l'échéance du terme convenu ; que le notaire est d'ailleurs d'autant plus coupable de ne pas avoir requis la publication de la clause expresse de résolution, qu'il s'exonère également de toute responsabilité relativement au privilège de vendeur et qu'il souligne que le notaire des vendeurs s'est abstenu de le renouveler ; que le présent notaire soutient également vainement qu'il ne serait pas responsable du défaut de publication spécifique de la clause, au motif que les vendeurs avaient consenti un report du terme de paiement au 24 janvier 2010, que l'autre notaire avait déjà été mandaté pour renouveler les inscriptions, et qu'après avoir publié la vente il n'était plus saisi. En effet, le notaire omet que la clause résolutoire stipulée pouvait l'être avant l'échéance du terme de paiement et que son efficacité était radicalement remise en question en cas de défaut de publication au moment de la publication de la première sous-vente ; qu'en réalité, le notaire rédacteur de la clause expresse de résolution pour défaut de paiement du prix, qui est le même que celui qui a rédigé les sous-ventes, est entièrement responsable de ne pas avoir publié la clause pour la rendre opposable aux premiers sous-acquéreurs, Mme N... et M. S..., puisque c'est à ce moment, le 24 septembre 2009, que s'est cristallisée la situation dommageable subie par les vendeurs, caractérisée par la perte de toute possibilité de reprendre possession du bien à la suite d'un éventuel constat en résolution de plein droit attaché à la clause résolutoire ; que l'impossibilité de la restitution de l'immeuble, comme suite à la résolution de l'acte de vente rédigé par le notaire, est donc imputable à la faute du présent notaire et les consorts X... peuvent lui demander des dommages-intérêts à hauteur des conséquences dommageables de cette faute ; que le notaire ne peut, pour diminuer l'indemnisation à sa charge, imputer une faute aux époux X... d'avoir consenti sans son avis un report de terme par lettre du 6 octobre 2009, alors que la perte de la possibilité d'obtenir restitution de l'immeuble en cas de résolution de plein droit est antérieure au 6 octobre 2009, que le notaire n'a pas exercé son devoir de conseil à l'égard des époux X... avant de leur faire perdre le bénéfice effectif de la garantie spécialement stipulée, et alors que le report de la date d'exigibilité ne l'empêchait nullement de publier la clause ; que dès lors qu'il est prouvé que les consorts X... ne se seraient pas engagés dans une telle vente, sans être certains de pouvoir reprendre possession de l'immeuble si le prix n'était pas payé à l'échéance du terme, le notaire doit les indemniser à hauteur du prix stipulé qu'ils ont perdu ; que c'est pourquoi, le notaire sera condamné à indemniser les consorts X... à hauteur du prix stipulé de 700 000 € ; que pour tenir compte des gains certainement manqués sur les produits qui auraient dû être générés par cette somme impayée, celle-ci sera augmentée des intérêts au taux légal à compter de la date du 24 septembre 2009 à laquelle le notaire a passé le premier acte de revente ; que les demandes plus amples de dommages-intérêts formées par les consorts X... ne sont pas justifiées et ne peuvent être accordées ; que les intérêts sur le prix impayé, demandés à hauteur de 133 000 €, ont été accordés dans la limite de l'intérêt légal non majoré, faute de preuve de gains manqués plus importants à ce titre ; que le paiement de l'ISF sur le prix de vente malgré l'échec de la vente n'est pas imputable à la faute du notaire, mais à la stipulation du terme et au jeu de la clause résolutoire qui a été librement consentie et dont la faute du notaire n'est pas la cause ; que le dommage allégué au titre des sommes exposées en vain, à l'occasion de l'opération immobilière à Cannes pour le réinvestissement du prix de vente, n'a été nullement causé directement par la faute du notaire qui n'en est donc pas responsable ; qu'il est certain que le notaire a causé par sa faute, aux consorts X..., un préjudice moral, du fait des soucis et tracas particulièrement durables générés à la fois par la perte de l'immeuble et la perte du prix de vente et par la nécessité de la présente procédure, alors qu'ils pouvaient légitimement s'attendre à reprendre possession de l'immeuble impayé en s'exposant à des difficultés bien moindres, si seulement la clause résolutoire avait été rendue opposable aux sous-acquéreurs ; que ce préjudice a été subi jusqu'à la présente décision par M. W... X.... L'épouse de celui-ci l'a subi jusqu'à son décès survenu le 27 décembre 2015. Comme suite à ce décès, M. B... X... héritier de sa mère, en a été également affecté ; que la cour dispose des éléments suffisants permettant d'évaluer ce préjudice moral à la somme de 20 000 €, au paiement de laquelle le notaire sera également condamné ;

ALORS QUE la réparation doit être à la stricte mesure du préjudice subi ; qu'en indemnisant les consorts X... de la valeur de l'ensemble des biens initialement vendus (arrêt, p. 11, al. 5), bien qu'elle ait imputé au notaire l'inefficacité de la clause

résolutoire qui ne pouvait être opposée aux sous-acquéreurs, à qui les consorts X... ne pouvaient dès lors réclamer la restitution des biens cédés, et que seule une des parcelles initialement cédées avait fait l'objet des reventes litigieuses (arrêt, p. 3, al. 2 des faits), de sorte que seule cette parcelle ne pouvait être restituée aux consorts X..., qui pouvaient obtenir restitution de la parcelle non revendue, la cour d'appel a violé l'article 1382 devenu 1240 du code civil. Moyens produits au pourvoi n° X 19-18.841 par la SCP Piwnica et Molinié, avocat aux Conseils, pour M. S... et Mme N...

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est reproché à l'arrêt du 22 février 2019 d'avoir jugé que la clause résolutoire insérée à l'acte de vente était inopposable aux tiers et notamment aux consorts S...-N... et déclaré en conséquence les consorts X... irrecevables en leurs demande en résolution des sous-ventes, consenties notamment, à Mme N... et M. S..., et rejeté les demandes des consorts S...-N... en résolution de cette vente ;

AUX MOTIFS QU'en application de l'article 28 (2°) du décret du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière, la clause résolutoire insérée dans un contrat de vente immobilière doit être publiée, pour être opposable aux tiers ayant acquis des droits sur l'immeuble du chef de l'acquéreur ; QUE si la clause résolutoire ne fait pas l'objet d'un acte séparé de la vente, la publication doit prendre la forme d'une mention expresse dans la publication de l'acte de vente ; QUE dès lors qu'une clause d'un acte notarié de vente n'est publiée que si le notaire en fait la réquisition, il appartient au notaire rédacteur de la vente, pour rendre la clause résolutoire qu'elle contient opposable aux tiers, de veiller à demander la mention expresse dans la publication ; Or, QU'en l'espèce, l'état hypothécaire daté du 7 janvier 2015 produit par le notaire ne comporte aucune mention expresse de publication de la clause résolutoire ; QUE la vente initiale du 24 septembre 2009 consentie par les époux X... à la SARL Costi pour un prix payable à terme et contenant la clause résolutoire litigieuse a été publiée au service de la publicité foncière de Créteil (4ème bureau) le 12 novembre 2009 (Vol 2009 P N° 6231), sans que cette clause résolutoire ne fasse l'objet d'une mention expresse dans la publication de l'acte ; QU'est également en date du 24 septembre 2009 la vente, publiée au service de la publicité foncière le 23 novembre 2009 (Vol 2009 P N°6432), par laquelle la SARL Costi a vendu à l'indivision constituée de M. I... S... et de Mme J... N... l'appartement formant le lot n°7 de l'immeuble préalablement divisé, au 2ème et 3ème étage, moyennant le prix "acte en mains" de 188 800 € qui a été payé comptant au moyen d'un prêt consenti par le Crédit immobilier de France Île de France.

La clause résolutoire qui n'était pas publiée à la date de conclusion de la vente, n'apparaît donc pas opposable aux consorts S...-N... ;

(
)

QUE puisque la clause résolutoire n'est pas opposable aux sous-acquéreurs, ils ne subissent en réalité aucun risque d'éviction par les consorts X... et les ventes à eux consenties ne peuvent être résolues par voie de conséquence de la résolution de la vente initiale entre les époux X... et la SARL Costi ;

(
)

QUE sur le rejet des demandes des sous-acquéreurs en résolution ou en nullité des ventes à eux consenties, il résulte de ce qui précède que les sous-acquéreurs ne peuvent se prévaloir de l'opposabilité à leur égard de la clause résolutoire de l'acte ayant rendu la SARL Costi propriétaire de l'immeuble dont la division a fait naître les lots de copropriété qu'elle leur a vendus ;

ALORS QUE la publicité des clauses susceptibles d'entraîner la résolution de la vente n'étant prévue qu'en faveur des tiers, ils peuvent toujours se prévaloir de ces clauses même lorsqu'elles n'ont pas été publiées ; qu'en jugeant que M. S... et Mme N..., sous-acquéreurs d'un bien dont la vente principale était affectée d'une clause résolutoire, ne pouvaient se prévaloir de cette résolution dès lors que la clause n'ayant pas été publiée, leur était inopposable, la cour d'appel a violé l'article 28 du décret du 4 janvier 1955 et 1224-1 du code civil.

SECOND MOYEN DE CASSATION

Il est encore reproché à l'arrêt attaqué d'avoir débouté Mme N... et M. S... de leurs demandes de dommages-intérêts contre le notaire ;

AUX MOTIFS QUE les consorts N... S... sollicitent la condamnation du notaire à leur payer à titre de dommages-intérêts une somme de 388 849,05 € (

) QUE pour chaque appelant, la somme réclamée est composée du prix de vente de l'immeuble qu'ils ont acquis, des frais de la vente, du coût total de l'emprunt souscrit pour financer l'acquisition ; (

) ; QUE toutefois, en l'absence de risque d'éviction et à défaut de nullité des ventes conclues au bénéfice des appelants, aucun de ces éléments ne peut constituer un préjudice indemnisable par le notaire au titre des fautes dommageables alléguées contre lui ; QUE les appelants seront donc déboutés de leurs demandes de dommages-intérêts contre le notaire, sans qu'il soit besoin de statuer sur la fin de non-recevoir soulevée par le notaire et tirée de la saisine d'une autre juridiction de première instance ;

ALORS QUE M. S... et Mme N... avaient fait valoir dans leurs écritures d'appel (p. 10, al. 11, et p. 12, al. 7), que leur préjudice résultait du fait qu'ils n'avaient jamais pu prendre possession de l'appartement qui, faute de paiement du prix principal, était toujours occupé par les consorts X... ; qu'en omettant de répondre à ces conclusions, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile.