5 décembre 2019

Cour de cassation

Pourvoi nº 18-24.672

Troisième chambre civile - Formation restreinte hors RNSM/NA

ECLI:FR:CCASS:2019:C301039

Texte de la **décision**

Entête

CIV.3

CF

COUR DE CASSATION

_____

Audience publique du 5 décembre 2019

Rejet

M. CHAUVIN, président

Arrêt n° 1039 F-D

Pourvoi n° Q 18-24.672

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

_____

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

_____

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

Statuant sur le pourvoi formé par M. H... C..., domicilié [...] ,

contre l'arrêt rendu le 6 septembre 2018 par la cour d'appel de Versailles (3e chambre), dans le litige l'opposant :

1°/ à M. X... Y..., domicilié [...] , notaire,

2°/ à la société Alliance Elysées, société à responsabilité limitée, dont le siège est [...] ,

3°/ à la société B... A..., O... I..., et J... Q..., société d'exercice libéral à responsabilité limitée, dont le siège est [...] , venant aux droits de la société T..., G..., T..., société civile professionnelle,

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

Vu la communication faite au procureur général ;

LA COUR, en l'audience publique du 5 novembre 2019, où étaient présents : M. Chauvin, président, Mme Farrenq-Nési, conseiller rapporteur, M. Maunand, conseiller doyen, Mme Besse, greffier de chambre ;

Sur le rapport de Mme Farrenq-Nési, conseiller, les observations de la SCP Boullez, avocat de M. C..., de la SCP Boré, Salve de Bruneton et Mégret, avocat de M. Y... et de la société B... A..., O... I... et J... Q..., de la SCP Baraduc, Duhamel et Rameix, avocat de la société Alliance Elysées, et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Exposé du litige

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Versailles, 6 septembre 2018), qu'aux termes d'une promesse de vente notariée du 3 novembre 2010 suivie d'un acte de vente définitif du 11 mars 2011, M. C... a acquis de la société Alliance Elysées un appartement situé au dernier étage d'un immeuble en copropriété ; qu'ayant découvert, lors de travaux d'aménagement, des dégradations importantes causées par des insectes xylophages, une structure fragilisée et un défaut d'étanchéité, M. C... a, après expertise, assigné son vendeur en garantie des vices cachés ; qu'il a recherché la responsabilité de M. Y..., notaire rédacteur des actes, et de la SCP notariale A..., I..., Q..., venant aux droits de M. T... qui l'assistait lors de leur passation, que la société Alliance Elysées appelés à l'instance ;

Moyens

Sur le premier moyen, pris en sa huitième branche, et le second moyen, ci-après annexés :

Motivation

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 ;

Moyens

Sur le premier moyen, pris en ses autres branches, ci-après annexé :

Attendu que M. C... fait grief à l'arrêt de rejeter sa demande en garantie des vices cachés contre la société Alliance Elysées ;

Motivation

Mais attendu, d'une part, qu'ayant relevé que la promesse de vente mentionnait qu'une copie du rapport établi par la société Adim conseil, chargée du diagnostic termites, mentionnant la présence d'insectes xylophages, avait été annexée à l'acte, que ce document avait été adressé à l'acquéreur lors de la notification qui faisait courir le délai de rétractation de l'article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation et que la mention de cette pièce annexée figurait à l'acte de vente du 11 mars 2011, la cour d'appel, qui n'était pas tenue de procéder à une recherche ou de répondre à des conclusions sur le formalisme des documents attachés à un acte notarié que ses constatations rendaient inopérantes, a pu en déduire que la présence des insectes xylophages était connue de M. C... par l'information contenue dans le rapport de diagnostic technique ;

Attendu, d'autre part, qu'ayant relevé qu'était spécifiée, dans ce rapport , la « présence d'altération biologique des bois par insecte à larve xylophage », ce dont résultait la connaissance du vice dans sa nature, son ampleur et ses conséquences, la cour d'appel a exactement déduit de ces seuls motifs que, dûment avisé, lors de la vente, de la présence d'insectes xylophages, M. C... ne pouvait soutenir qu'il s'agissait d'un vice caché ;

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

Dispositif

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne M. C... aux dépens ;

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

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

Moyens annexés

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Boullez, avocat aux Conseils, pour M. C...

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Le pourvoi fait grief à l'arrêt confirmatif attaqué D'AVOIR écarté l'action en garantie des vices cachées que M. C... a exercée contre son vendeur, la société ALLIANCE ELYSÉES ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE si la présence d'insectes xylophages est de nature à constituer un vice caché c'est à la condition qu'elle n'ait pas été révélée préalablement à la vente ; qu'il résulte du rapport établi le 3 novembre 2010 par le cabinet Adim Conseil, expert en diagnostic immobilier, qu'il a été constaté dans l'immeuble dans lequel se situele lot dont M. C... s'est porté acquéreur la présence d'insectes à larves xylophages de bois oeuvré dans la construction ; que cette mention figure en première page du diagnostic et qu'en page 6 il est spécifié : "Présence d'altération biologique des bois par insecte à larve xylophage assimilable à Hylotrupes Bajulus (capricorne des maisons) et/ou Hesperophanes" ; que la présence de ces insectes a été portée à la connaissance de M. C... par la notification des rapports techniques lors de la conclusion de la promesse de vente ; qu'en effet, la promesse de vente notariée mentionne expressément - en page 21 - qu'une copie du rapport établi par la société Adim Conseil a été annexée à l'acte et ce document a été adressé à l'acquéreur lors de la notification de la promesse de vente qui fait courir le délai de rétractation de l'article L271-1 du code de la construction et de l'habitation ; que la mention de cette pièce annexée figure également à l'acte de vente du 11 mars 2011 ; qu'informé de la sorte, M. C... n'a pas jugé nécessaire de solliciter l'assistance d'un professionnel du bâtiment, afin de procéder à toute investigation complémentaire ; que pourtant dès lors qu'il a été informé, le jour de la conclusion de la promesse, des conclusions du diagnostic technique précité, il lui incombait de faire preuve de la prudence requise de tout acquéreur normalement diligent et de prendre l'avis d'un spécialiste afin de connaître les conséquences de la présence de ces insectes, étant observé que si cette information était concomitante de la conclusion de la promesse, il lui était loisible, du fait de cette tardiveté, de reporter la conclusion de l'acte de vente dans la perspective de trouver un accord avec le vendeur, notamment sur le prix de vente ; que le fait que l'expert ait qualifié ce vice de caché est sans incidence sur l'issue du litige dès lors qu'il était interrogé sur le point de savoir si ce vice était apparent ou non pour tout acquéreur normalement diligent et qu'il est certain que la présence des insectes xylophages n'était pas apparente, mais connue de M. C... par l'information contenue au diagnostic technique ; que la jurisprudence que M. C... soumet à la cour est inopérante dès lors qu'elle concerne un cas dans lequel précisément le vendeur s'était abstenu de révéler à l'acquéreur la présence de parasites dont il connaissait quant à lui l'existence ; que dès lors que M. C... a été dûment avisé de la présence d'insectes xylophages, il ne peut valablement soutenir qu'il s'agissait d'un vice caché ; qu'ainsi que le relève la société Alliance Elysées, la présence de tuiles percées ne constitue pas un vice de nature à rendre le bien impropre à sa destination au sens de l 'article 1641 du code civil ; que quant à l'arbalétrier rompu, le tribunal avait relevé à raison qu'il n'était pas certain que ce vice soit antérieur à la vente et aux travaux effectués par M. C... depuis l'acquisition du bien ; que selon l'expert judiciaire, du fait de la découpe réalisée dans l'arbalétrier au droit de la panne intermédiaire, il était nécessaire de rétablir la structure mécanique de cette pièce ; que la cour observe que lors de l'assemblée générale qui s'est tenue le 5 septembre 2016, la copropriété a ratifié les travaux réalisés en juin 2016 sur la souche de cheminée centrale et le renforcement de l'arbalétrier pour un coût très limité de 1221 euros et en conclut qu'à supposer l'antériorité démontrée, l'impropriété à destination ne l'est pas ; que le jugement sera confirmé en ce qu'il a rejeté l'action de M. C... contre son vendeur en garantie des vices cachés et par voie de conséquence celle de la société Alliance Elysées à l'encontre des deux notaires ;

AUX MOTIFS ADOPTES QU'Il résulte du rapport établi le 3 novembre 2010 par ADIM CONSEIL, expert en diagnostic immobilier, qu'il a été constaté dans l'immeuble dans lequel se situe le lot dont M. C... s'est porté acquéreur, les éléments suivants : "absence du termite Réticulitermes absence du termite Kalotermes Flavicollis présence insectes à larves xylophages de bois oeuvré dans la construction absence champignons de pourriture pouvant altérer les propriétés mécaniques du bois." ; que M. C... affirme avoir découvert lors de cette expertise l'existence de ces altérations du bois ;

que pourtant, s'il recherche la responsabilité des notaires comme il sera vu ci-après, il ne conteste pas formellement dans ses écritures avoir été destinataire des diagnostics techniques établis lors de la vente ; qu'il ne peut dès lors prétendre que les vices tenant à la présence d'insectes xylophages constituent un vice caché ; qu'au contraire, il a été porté à sa connaissance la présence de tels insectes par la notification de ces rapports techniques lors de la signature de la promesse de vente puis lors de la signature de l'acte authentique, comme il sera établi ci-après ; qu'il est certain que l'importance des dégradations causées et des réparations nécessaires n'ont été appréhendées par l'acquéreur qu'au moment de l'expertise effectuée dans le courant de l'année 2012 ; que pour autant, averti de la présence de ces insectes, il lui appartenait d'exiger de son vendeur de procéder aux traitements adéquats ou de faire procéder à des vérifications pour connaître l'étendue de l'infestation, et ainsi évaluer l'importance du vice ; qu'il ne peut rechercher la garantie du vendeur au titre des vices cachés pour des vices apparents dans leur principe ; qu'il lui appartenait éventuellement de faire les démarches nécessaires pour déterminer la gravité de l'atteinte éventuelle à la structure du bien et de s'entourer des conseils des professionnels qualifiés ; que son action en garantie des vices cachés contre le vendeur ne peut en conséquence aboutir ;

1. ALORS QU' une pièce ne constitue une annexe à un acte notarié que si elle est revêtue d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire sans que l'accomplissement de cette formalité ne résulte de la seule mention d'une annexe dans le corps de l'acte authentique ; qu'en affirmant que le diagnostic établi par la société ADIM CONSEIL avait été annexé à la promesse de vente, du seul fait qu'il en est fait mention dans l'acte, sans vérifier, comme elle y était invitée, qu'il était mentionné sur ce rapport qu'il était annexé à la promesse de vente du 3 novembre 2010, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 8 du décret du 26 novembre 1971 ;

2. ALORS QU'en s'abstenant de répondre aux conclusions (p. 19) par lesquelles M. C... soutenait que « le tampon "document annexé à la minute d'un acte reçu" censé viser la date de la promesse, savoir le 3 novembre 2010, est inexistant », la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile ;

3. ALORS QU'en se bornant à énoncer qu'il n'est pas exigé que les parties paraphent elles-mêmes les pièces annexées à l'acte, sans répondre aux conclusions de M. C... soutenant qu'il n'avait pas paraphé le rapport de la société ADIM CONSEIL, à la différence des 133 pages de documents annexés à l'acte de vente, ni expliquer les raisons d'une telle différence, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile ;

4. ALORS si tel n'est pas le cas QU'un vice ne peut être qualifié d'apparent que si sa connaissance par l'acquéreur est établie dans sa cause, son ampleur et ses conséquences notamment à travers une description précise ; qu'en affirmant que M. C... avait connaissance du vice qui présentait un caractère apparent du seul fait qu'il avait été informé par la transmission de l'information contenue dans le diagnostic technique de l'altération de la structure en bois par la présence d'insectes xylophages, après avoir constaté par des motifs adoptés des premiers juges, « qu'il est certain que l'importance des dégradations causées et des réparations nécessaires n'ont été appréhendées par l'acquéreur qu'au moment de l'expertise effectuée dans le courant de l'année 2012 » (jugement entrepris, p. 5, 1er alinéa), la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses constatations, d'où il résulte que le vice n'était pas apparent dans ses manifestations et ses conséquences dommageables, de sorte qu'il était caché ; qu'ainsi, elle a violé l'article 1641 du code civil ;

5. ALORS si tel n'est pas non plus le cas QU'un vice ne peut être qualifié d'apparent que si sa connaissance par l'acquéreur est établie dans sa cause, son ampleur et ses conséquences notamment à travers une description précise ; qu'en affirmant que M. C... avait connaissance du vice qui présentait un caractère apparent du seul fait qu'il avait été informé par la transmission de l'information contenue dans le diagnostic technique, de l'altération de la structure en bois par la présence d'insectes xylophages, après avoir constaté par des motifs adoptés des premiers juges, « qu'il est certain que l'importance des dégradations causées et des réparations nécessaires n'ont été appréhendées par l'acquéreur qu'au moment de l'expertise effectuée dans le courant de l'année 2012 » (jugement entrepris, p. 5, 1er alinéa), la cour d'appel qui n'a pas non plus expliqué en quoi le vice était apparent dans ses manifestations et ses conséquences dommageables, a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1641 du code civil ;

6. ALORS QU'en cas de révélation incomplète du vice par le vendeur, l'acquéreur est dispensé d'effectuer des recherches complémentaires et de solliciter l'avis d'un professionnel pour mesurer la nature et l'ampleur de l'infestation ; qu'en

reprochant à M. C... de ne pas avoir sollicité l'assistance d'un professionnel du bâtiment, quand il n'était pas tenu à une telle diligence, la cour d'appel a violé l'article 1641 du code civil ;

7. ALORS QU'en s'abstenant de rechercher si M. C... avait connaissance du vice dans toute son ampleur, en l'état des déclarations inexactes du vendeur qui contredisaient les constatations auxquelles le diagnostiqueur avait procédé dans son rapport, à le supposer annexé à la promesse de vente, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1641 du code civil ;

8. ALORS QU'indépendamment de la contamination de l'ossature en bois de l'immeuble par des insectes xylophages, M. C... s'est également plaint de ce que le plancher de l'appartement ne permettait pas son aménagement pour le rendre habitable, ainsi que l'avait constaté M. N... à la demande du syndicat des copropriétaires, dans un rapport établi le 25 novembre 2016 en ces termes : « Les Solives sud ne peuvent permettre un aménagement du comble pour le rendre aménageable. / Les solives nord ne semblent pas permettre un aménagement du comble, car le taux de travail est élevé et ce sans tenir compte de la perte de résistance des solives. Un calcul tenant compte de cette perte de résistance peut confirmer cela » (conclusions, p. 11) ; qu'en s'abstenant de répondre à ce moyen, la cour d'appel a méconnu les exigences de l'article 455 du code de procédure civile.

SECOND MOYEN DE CASSATION

Le pourvoi fait grief à l'arrêt confirmatif attaqué D'AVOIR écarté l'action en responsabilité que M. C... a formée contre les deux notaires, Maître X... Y..., notaire du vendeur et rédacteur des actes, et la SCP B... A... – O... I... – J... CHALLIEL qui avait succédé à son propre notaire ;

AUX MOTIFS PROPRES QU'il est de principe que si chaque feuille d'un acte authentique doit être paraphée par le notaire et les signataires de l'acte, sous peine de nullité de celles non paraphées, cette exigence ne vise pas les annexes ; que les développements que consacre M. C... à l'absence de paraphe porté sur la pièce jointe relative au diagnostic sont donc inopérants ; qu'aux termes de l'article 13 du décret du 26 novembre 1971, "il n'y a ni surcharge ni interligne ni addition dans le corps de l'acte et les mots et les chiffres surchargés, interlignés ou ajoutés sont nuls. Les blancs nécessités par l'utilisation des procédés de reproduction sont barrés. Le nombre de blancs barrés, celui des mots et des nombres rayés sont mentionnés à la fin de l'acte. Cette mention est paraphée par le notaire et les autres signataires de l'acte" ; qu'il est constant qu'à la page 18 de l'acte de vente, le mot "absence" a été rayé et qu'en marge a été portée la mention "présence" ; que cette modification n'a fait l'objet d'aucun paraphe du notaire rédacteur de l'acte, Me Y..., ni des autres signataires, même si cette modification se situe tout au bas de la page 18 de telle sorte que le paraphe de l'ensemble des parties au bas de la page figure à très grande proximité de l'ajout et de la rature ; que cette absence de paraphe, quand bien même serait-elle le fruit d'une erreur purement matérielle, est en contradiction avec les exigences formelles rappelées ci-dessus et constitue à l'évidence une faute ; que toutefois, la responsabilité des deux notaires, recherchée sur le fondement de l'article 1382 du code civil, suppose que soit rapportée la preuve de la réalité d'un préjudice en lien de causalité avec la faute ; qu'à ce titre, M. C... conclut que son préjudice est en lien direct avec la faute imputable aux notaires car si ceux-ci "avaient rempli leur devoir de conseil quant à l'information des parties sur la présence d'insectes xylophages et s'ils n'avaient pas modifié a posteriori l'acte de vente pour tenter de faire croire qu'ils avaient informé lesdites parties, la vente n'aurait sans doute pas eu lieu, ou tout du moins dans d'autres conditions" ; que la cour observe en premier lieu que dès lors que M. C... prend le parti de qualifier l'erreur figurant à l'acte comme étant délibérée, faite à son insu - et de lui seul - dans le but de faire croire à la réalité d'une information non donnée, il eut été de sa part plus cohérent d'emprunter la voie de la procédure d'inscription de faux ; que la preuve de la réalité du lien de causalité entre la faute et ses préjudices fait défaut dès lors qu'il a été jugé précédemment que M. C... avait précisément eu connaissance du contenu du diagnostic et qu'il ne saurait donc valablement soutenir que sans cette faute la vente n'aurait peut-être pas eu lieu ou à d'autres conditions ; que M. C... ne peut pas davantage mettre en lien ses préjudices avec un manquement des notaires à leur devoir d'information alors que celui-ci a été dûment rempli ;

AUX MOTIFS ADOPTES QU'il est constant que la promesse de vente notariée établie le 3 novembre 2010 par Me Y..., avec la participation de Me T... assistant l'acquéreur, mentionne au chapitre relatif à la "réglementation relative à la lutte contre les termites" l'absence de termite et d'insectes à larves xylophages, alors que le rapport technique mentionne la présence d'insectes xylophages ; qu'il est également précisé qu'une copie de ce rapport est annexée à l'acte ; que c'est à

tort que M. C... critique l'absence de paraphes portés sur les documents annexés à la promesse authentique, l'obligation de parapher faite aux notaires et aux parties à un acte authentique ne concernant que l'acte lui-même et non pas ses annexes, par application des articles 14 et 22 du décret n° 71-941 du 26 novembre 1971 dans sa rédaction issue du décret n° 2005-973 du 10 août 2005 ; qu'il est certain que les diagnostics n'ont pas été communiqués à M. C... avant le jour de signature de la promesse, puisqu'ils sont datés du 3 novembre 2010, jour de signature de cette promesse ; que Me Y... fait remarquer, à juste titre, que ces documents lui ont été communiqués lors de notification de la promesse de vente pour faire courir le délai de rétractation au sens de l'article L271-1 du code de la construction et de l'habitation ; qu'il fait en outre grief aux notaires d'avoir manqué à leur obligation de conseil, estimant que ceux-ci auraient dû l'informer des risques encourus du fait de la présence d'insectes xylophages ; qu'il faut observer que M. C... forme ce grief indifféremment à l'encontre des deux notaires, rédacteur et participant à l'acte, sans distinction de leur rôle respectif ; que le devoir de conseil du notaire ne porte que sur les conséquences juridiques de l'acte pour lequel son concours est requis et nullement sur les caractéristiques techniques de l'immeuble objet de la vente ; qu'en portant à l'acte les conclusions de ce rapport technique, dont au demeurant il faut rappeler qu'il ne s'agit pas d'une obligation légale s'agissant des insectes xylophages, Me Y..., rédacteur de l'acte, a porté à la connaissance de M. C... la présence de ces insectes xylophages et a suffisamment respecté l'obligation de conseil à laquelle il est tenu vis à vis de l'acquéreur ; qu'il ne peut pas non plus être reproché à Me T... participant à l'acte pour assister le bénéficiaire, de n'avoir pas plus attiré l'attention sur les risques encourus du fait de la présence d'insectes xylophages, information de nature technique que seul un professionnel spécialiste du traitement du bois peut être à même de délivrer ;

1. ALORS QU'il est soutenu dans le premier moyen de cassation que la cour d'appel de Versailles s'est déterminée par des motifs impropres à établir que M. C... avait eu connaissance du rapport du diagnostiqueur qui n'était pas annexé à la promesse de vente dont il avait eu notification, et qu'en toute hypothèse, les informations contenues dans ce rapport ne démontraient pas que le vice était apparent ; qu'il s'ensuit qu'en application des articles 624 et 625 du code de procédure civile, la cassation à venir sur le premier moyen de cassation emportera l'annulation par voie de conséquence des dispositions critiquées dans le second moyen de cassation, dès lors que la cour d'appel de Versailles se fonde sur la connaissance du diagnostic pour décider que le préjudice subi par M. C... n'est pas imputable à la faute commise par les deux notaires ;

2. ALORS QUE tenu d'éclairer les parties et de s'assurer de la validité et de l'efficacité des actes rédigés par lui, le notaire doit informer l'acquéreur de l'inexactitude des déclarations du vendeur quant aux faits rapportés, dès lors qu'il en a connaissance par la seule lecture des pièces à lui remises pour l'établissement de l'acte notarié ; qu'il ressort des constatations auxquelles les juges du fond ont procédé que les notaires avaient connaissance du rapport du diagnostiqueur constatant la présence d'insectes xylophages, de sorte qu'ils auraient dû informer M. C... de l'inexactitude de la déclaration du vendeur mentionnant dans la promesse unilatérale de vente sous l'intitulé « réglementation relative à la lutte contre les termites », que « les recherches dans les biens avaient été effectués, ainsi qu'il résulte de rapports établis par la société ADIM CONSEILS susnommés, le 3 novembre 2010, et qu'il en résulte ce qui suit : "absence du termite réticulitermes / Absence du termite kalotermes flavicollis / Absence insectes à larves xylophages de bois oeuvré dans la construction / Absence champignons de pourriture pouvant altérer les propriétés mécaniques du bois" » ; qu'en affirmant que les deux notaires avaient satisfait à leur devoir d'information, après avoir constaté par des motifs adoptés non contraires à ceux de l'arrêt que le devoir de conseil du notaire ne porte que sur les conséquences juridiques de l'acte pour lequel leur concours était requis et nullement sur les caractéristiques de l'immeuble, objet de la vente, et que M. C... a eu connaissance du diagnostic, quand les notaires auraient dû relever l'inexactitude des déclarations du vendeur dont ils avaient nécessairement connaissance, et en informer M. C..., la cour d'appel a violé l'article 1382 du code civil dans sa rédaction antérieure applicable au litige ;

3. ALORS QU'une pièce ne constitue une annexe à un acte notarié que si elle est revêtue d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire sans que l'accomplissement de cette formalité ne résulte de la seule mention d'une annexe dans le corps de l'acte authentique ; qu'en affirmant que le diagnostic établi par la société ADIM CONSEIL avait été annexé à la promesse de vente, du seul fait qu'il en est fait mention dans l'acte, et que le diagnostic a été communiqué à M. C... lors de la notification de la promesse à laquelle il était annexé, pour faire courir le délai de rétractation, sans vérifier, comme elle y était invitée, qu'il était mentionné sur ce rapport qu'il était annexé à la promesse de vente du 3 novembre 2010, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 8 du décret du 26 novembre 1971, ensemble l'article 1382 du code civil dans sa rédaction applicable au litige ;

4. ALORS QU'en s'abstenant de répondre aux conclusions (p. 19) par lesquelles M. C... soutenait que « le tampon "document annexé à la minute d'un acte reçu" censé viser la date de la promesse, savoir le 3 novembre 2010, est inexistant », la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile.

Décision **attaquée**

Cour d'appel de versailles 03
6 septembre 2018 (n°16/08184)

Les **dates clés**

- Cour de cassation Troisième chambre civile 05-12-2019
- Cour d'appel de Versailles 03 06-09-2018