

17 octobre 2019

Cour de cassation

Pourvoi n° 18-21.181

Troisième chambre civile – Formation restreinte hors RNSM/NA

ECLI:FR:CCASS:2019:C300840

Texte de la décision

Entête

CIV.3

JT

COUR DE CASSATION

Audience publique du 17 octobre 2019

Rejet

M. CHAUVIN, président

Arrêt n° 840 F-D

Pourvoi n° V 18-21.181

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

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

Statuant sur le pourvoi formé par :

1°/ M. A... H...,

2°/ Mme B... G... épouse H...,

domiciliés tous deux [...],

contre l'arrêt rendu le 12 juin 2018 par la cour d'appel de Lyon (1re chambre civile B), dans le litige les opposant :

1°/ à M. R... T..., domicilié [...], notaire,

2°/ à la société Mutuelles du Mans assurances IARD, société anonyme, dont le siège est [...],

3°/ à M. Q... U..., domicilié [...],

4°/ à Mme Z... F..., domiciliée [...], notaire associée de la SCP N... I..., J..., F...,

défendeurs à la cassation ;

Les demandeurs invoquent, à l'appui de leur pourvoi, les trois moyens de cassation annexés au présent arrêt ;

Vu la communication faite au procureur général ;

LA COUR, en l'audience publique du 17 septembre 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 Claire Leduc et Solange Vigand, avocat de M. et Mme H..., de la SCP Boré, Salve de Bruneton et Mégret, avocat de M. T..., de la société Mutuelles du Mans assurances IARD et de Mme F..., et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Donne acte à M. et Mme H... du désistement de leur pourvoi en ce qu'il est dirigé contre M. U... ;

Exposé du litige

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Lyon, 12 juin 2018), rendu sur renvoi après cassation (3e Civ., 16 novembre 2017, pourvois n° 15-26.830 et 15-27.604), que, par acte sous seing privé du 10 mars 2009, M. et Mme H... ont vendu à M. U... des bâtiments à usage d'habitation, dépendances et terrain attenant ; que, par acte sous seing privé du 22 octobre 2009, M. U... a vendu aux consorts D... K..., sous condition suspensive de l'obtention d'un permis de construire, une parcelle de terrain à bâtir à détacher de la propriété ; que, par acte authentique du 28 octobre 2009, dressé par M. T..., avec la participation de Mme F..., notaires, M. U... et M. et Mme H... ont réitéré leurs consentements à la vente ; que, la parcelle étant inconstructible, les consorts D... K... n'ont pas réitéré la vente ; que, soutenant que M. T... avait manqué à ses obligations, M. U... l'a assigné en responsabilité, ainsi que son assureur, les Mutuelles du Mans assurances IARD ; que

ceux-ci ont formé un recours contre M. et Mme H..., qui ont eux-mêmes appelé en garantie Mme F... ;

Moyens

Sur le premier moyen, ci-après annexé :

Attendu que M. et Mme H... font grief à l'arrêt d'accueillir la demande de garantie de M. T... et des Mutuelles du Mans assurances IARD ;

Motivation

Mais attendu qu'ayant relevé que, lors de leur acquisition de la parcelle [...] le 26 juin 2007, M. et Mme H... avaient été destinataires d'un certificat établi par un géomètre mentionnant qu'ils s'engageaient à produire l'ensemble des documents mettant en évidence la non-constructibilité de cette parcelle par épuisement de la surface hors $\square$ uvre nette lors de toute vente ultérieure conclue dans la période de dix ans suivant la division, le 10 mai 2007, d'une parcelle [...] dont elle était issue et retenu que M. et Mme H..., conscients de l'importance de l'information contenue dans le document et de la nécessité d'en faire part à tout éventuel acquéreur, avaient commis une faute lors de la revente de ce bien à M. U... moins de deux ans plus tard, la cour d'appel a pu déduire de ces seuls motifs que le manquement des vendeurs à leur obligation d'information avait contribué, comme la faute de leur notaire qui n'avait pas fait figurer ces informations dans la promesse de vente puis dans l'acte authentique qu'elle recevait en participation, au préjudice de M. U... ;

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

Moyens

Sur le deuxième moyen du pourvoi, ci-après annexé :

Attendu que M. et Mme H... font grief à l'arrêt de les condamner à garantir M. T... et les Mutuelles du Mans assurances IARD à hauteur des deux tiers ;

Motivation

Mais attendu que, M. T... ayant été seul condamné, avec son assureur, à indemniser l'entier préjudice de M. U..., la cour d'appel, qui n'était pas saisie d'un recours entre débiteurs tenus " in solidum", mais de deux appels en garantie distincts et consécutifs formés, d'une part, par M. T... contre M. et Mme H..., d'autre part, par ceux-ci contre Mme F..., a fait l'exacte application de la part de responsabilité qu'elle a retenue à l'encontre de chacun des obligés, tenus définitivement pour un tiers, en accueillant la demande de garantie de M. T... et des Mutuelles du Mans assurances IARD à hauteur des deux tiers, et celle de M. et Mme H... à hauteur de moitié ;

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

Moyens

Sur le troisième moyen, ci-après annexé :

Motivation

Attendu que, la cassation n'étant pas prononcée sur les deux premiers moyens, le grief, pris d'une annulation par voie de conséquence, est devenu sans portée ;

Dispositif

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne M. et Mme H... 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 dix-sept octobre deux mille dix-neuf.

Moyens annexés

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Claire Leduc et Solange Vigand, avocat aux Conseils, pour M. et Mme H...

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est reproché à l'arrêt attaqué d'avoir condamné les époux H... à relever et garantir Me T... et la société MMA IARD à hauteur des deux tiers de leur condamnation au titre des dommages et intérêts dus à M. Q... U... ;

AUX MOTIFS QUE « Sur le recours en garantie de Me T... et des MMA :

que constitue un dol par réticence le silence d'une partie dissimulant à son cocontractant un fait qui, s'il avait été connu de lui, l'aurait empêché de contracter ou l'aurait amené à contracter à d'autres conditions ; qu'en l'espèce, les vendeurs savaient que la parcelle [...], qu'ils avaient acquise suivant acte reçu par Me F... en date du 26 juin 2007, n'était pas constructible par épuisement de la SHON pour avoir été destinataires de l'attestation de surfaces hors oeuvres existantes établies par le cabinet de géomètres Y... E... le 10 mai 2007 en application de l'article L. 123-11 du code de l'urbanisme dans le cadre du détachement de la parcelle [...] dont le surplus était bâti ; qu'ils ne sauraient prétendre que ce certificat était dépourvu d'utilité alors que celui-ci mentionnait qu'ils s'engageaient à produire l'ensemble des documents relatifs à la répartition de la SHON entre les deux parcelles issues de la division de la parcelle [...], mettant en évidence la non-constructibilité de la parcelle [...], « lors de toute vente ultérieure de leur lot conclue dans la période de 10 ans suivant la division, éventuellement complétés des surfaces créées ou démolies par leurs soins » ; qu'en tout état de cause, cette mention leur a permis d'avoir parfaite conscience de l'importance de l'information contenue dans le document et de la nécessité d'en faire part à tout éventuel acquéreur ; qu'ils ne sauraient soutenir que le certificat du géomètre était ancien alors qu'il datait de moins de deux ans à la date de la vente à M. U... de sorte que, bien que profanes en matière immobilière, ils ne pouvaient en avoir oublié les termes ; que ni le compromis, ni l'acte authentique de réitération de la vente ne désignant la parcelle comme étant un jardin d'agrément, ce point n'étant mentionné, avec l'indication qu'elle n'avait pas fait l'objet d'une acquisition à titre de terrain à bâtir, qu'au paragraphe relatif au régime fiscal applicable aux plus-values susceptibles d'être réalisées par le vendeur ; qu'il en résulte que la faute des époux H... est caractérisée ; qu'elle est en lien de causalité direct et certain avec le préjudice de M. U... que Me T... a été condamné à indemniser » ;

ET AUX MOTIFS QUE « Sur le recours en garantie des époux H... à l'encontre de Maître Z... F... : que Me F... a établi l'acte de vente de la parcelle [...] aux époux H... en date des 26 et 28 juin 2007 ; qu'il résulte de cet acte que le certificat établi le 10 mai 2007 par le cabinet de géomètres y était annexé de sorte que le notaire instrumentaire avait connaissance de l'inconstructibilité de la parcelle vendue par épuisement de la SHON et de l'obligation souscrite par les époux H... de la révéler à tout acquéreur et qu'elle a commis une faute en ne faisant pas figurer ces informations dans le compromis de vente puis dans l'acte authentique de réitération qu'elle recevait en participation ; que compte tenu des fautes respectives des époux H... et de Me F..., celle-ci est condamnée à les relever et garantir à hauteur de moitié » ;

1°) ALORS QUE le juge doit, en toutes circonstances, faire observer et observer lui-même le principe de la contradiction ; qu'en l'espèce, aucune des parties n'invoquait la notion de dol à l'appui de ses prétentions ; qu'en relevant néanmoins d'office le moyen tiré de la faute dolosive qu'auraient commise les époux H..., sans avoir préalablement provoqué les observations des parties sur ce point, la cour d'appel a violé l'article 16 du code de procédure civile ;

2°) ALORS, A TITRE SUBSIDIAIRE, QUE le manquement à une obligation précontractuelle d'information ne peut suffire à caractériser le dol par réticence si ne s'y ajoute la constatation du caractère intentionnel de ce manquement et d'une erreur déterminante provoquée par celui-ci ; qu'en l'espèce, en retenant que les époux H... avaient commis une faute dolosive, sans rechercher s'ils avaient intentionnellement caché à M. U... le circonstance que la parcelle [...] était inconstructible du fait de l'épuisement de la SHON, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1116 du code civil dans sa version antérieure à l'ordonnance du 10 février 2016 ;

3°) ALORS, A TITRE PLUS SUBSIDIAIRE, QU'il appartient aux notaires chargés d'instrumenter un acte de vente immobilière, et à eux seuls, d'assurer l'information correcte de l'acquéreur sur les caractéristiques du bien vendu et notamment sur sa constructibilité, en considération des éléments qui figurent à leur dossier ou que leur client leur a communiqués ; qu'aussi bien, dès lors que l'officier ministériel dispose des éléments qui lui sont utiles pour veiller à la parfaite information de l'acquéreur, son client, qui n'est lui-même tenu à aucun devoir de vérification de la bonne exécution par son notaire de sa mission, ne peut se voir personnellement imputer aucune faute née d'un défaut d'information de l'acquéreur ; qu'en l'espèce, la cour a constaté non seulement que Me F... avait une parfaite connaissance de l'épuisement des droits à construire attachés à la parcelle litigieuse, dès lors qu'elle était le notaire qui avait précédemment instrumenté la vente aux époux H... de cette même parcelle et que le certificat du géomètre-expert du 10 mai 2007 consignait l'engagement souscrit par les époux H... d'informer tout sous-acquéreur de cette situation, était annexé à ce précédent acte notarié, mais encore que Me F... avait reçu en participation l'acte authentique réitérant la vente entre les époux H... et M. U... ; qu'en imputant néanmoins aux époux H... eux-mêmes, pour les condamner à garantie, un manquement résultant du défaut d'exécution de l'obligation d'information dont ils auraient été tenus selon

les termes de ce même certificat, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences de ses propres constatations en violation de l'article 1382 du code civil dans sa version antérieure à l'ordonnance du 10 février 2016 ;

4°) ALORS, A TITRE PLUS SUBSIDIAIRE, QU'en tout état de cause, à le supposer même avéré, le manquement du vendeur d'un bien immobilier à une obligation spéciale d'information dont il serait tenu à l'égard de son acquéreur, s'agissant de l'épuisement des droits à construire attachés à l'une des parcelles vendues, est dépourvu de lien direct de cause à effet avec le préjudice résultant pour l'acquéreur de cette situation, dès lors qu'il est avéré que l'un des notaires chargés d'instrumenter avait, quant à lui, une parfaite connaissance de cette donnée si bien que le manquement du vendeur, à le supposer même établi, eût dû dans l'ordre normal des choses demeurer sans incidence aucune ; qu'en ce cas, seule la faute commise par les officiers ministériels chargés d'instrumenter et de veiller, dans l'intérêt de toutes les parties en présence, à la parfaite information de l'acquéreur, doit être regardée comme à l'origine du préjudice subi par ce dernier ; qu'en considérant néanmoins que le manquement des époux H... à leur obligation d'information à l'égard de l'acquéreur était directement à l'origine du préjudice que Me T... et son assureur ont été condamnés à réparer, la cour a violé de nouveau l'article 1382 du code civil dans sa version antérieure à l'ordonnance du 10 février 2016.

DEUXIEME MOYEN DE CASSATION (SUBSIDIAIRE)

Il est reproché à l'arrêt attaqué d'avoir condamné les époux H... à relever et garantir Me T... et la société MMA IARD à hauteur des deux tiers de leur condamnation au titre des dommages et intérêts dus à M. Q... U... ;

AUX MOTIFS QUE « Sur le recours en garantie de Me T... et des MMA :

que constitue un dol par réticence le silence d'une partie dissimulant à son cocontractant un fait qui, s'il avait été connu de lui, l'aurait empêché de contracter ou l'aurait amené à contracter à d'autres conditions ; qu'en l'espèce, les vendeurs savaient que la parcelle [...] , qu'ils avaient acquise suivant acte reçu par Me F... en date du 26 juin 2007, n'était pas constructible par épuisement de la SHON pour avoir été destinataires de l'attestation de surfaces hors oeuvres existantes établies par le cabinet de géomètres Y... E... le 10 mai 2007 en application de l'article L. 123-11 du code de l'urbanisme dans le cadre du détachement de la parcelle [...] dont le surplus était bâti ; qu'ils ne sauraient prétendre que ce certificat était dépourvu d'utilité alors que celui-ci mentionnait qu'ils s'engageaient à produire l'ensemble des documents relatifs à la répartition de la SHON entre les deux parcelles issues de la division de la parcelle [...], mettant en évidence la non-constructibilité de la parcelle [...] , « lors de toute vente ultérieure de leur lot conclue dans la période de 10 ans suivant la division, éventuellement complétés des surfaces créées ou démolies par leurs soins » ; qu'en tout état de cause, cette mention leur a permis d'avoir parfaite conscience de l'importance de l'information contenue dans le document et de la nécessité d'en faire part à tout éventuel acquéreur ; qu'ils ne sauraient soutenir que le certificat du géomètre était ancien alors qu'il datait de moins de deux ans à la date de la vente à M. U... de sorte que, bien que profanes en matière immobilière, ils ne pouvaient en avoir oublié les termes ; que ni le compromis, ni l'acte authentique de réitération de la vente ne désignant la parcelle comme étant un jardin d'agrément, ce point n'étant mentionné, avec l'indication qu'elle n'avait pas fait l'objet d'une acquisition à titre de terrain à bâtir, qu'au paragraphe relatif au régime fiscal applicable aux plus-values susceptibles d'être réalisées par le vendeur ; qu'il en résulte que la faute des époux H... est caractérisée ; qu'elle est en lien de causalité direct et certain avec le préjudice de M. U... que Me T... a été condamné à indemniser ; que la faute des époux H... n'a toutefois pas absorbé celle de Me T... sans laquelle le dommage ne se serait pas produit de sorte qu'une part de responsabilité doit être laissée à la charge de ce dernier ; que la part de responsabilité des époux H... est néanmoins prépondérante et sera retenue pour les deux tiers ; qu'il sera en conséquence fait droit à l'action en garantie de Me T... et des MMA dans cette proportion » ;

ET AUX MOTIFS QUE « Sur le recours en garantie des époux H... à l'encontre de Maître Z... F... : que Me F... a établi l'acte de vente de la parcelle [...] aux époux H... en date des 26 et 28 juin 2007 ; qu'il résulte de cet acte que le certificat établi le 10 mai 2007 par le cabinet de géomètres y était annexé de sorte que le notaire instrumentaire avait connaissance de l'inconstructibilité de la parcelle vendue par épuisement de la SHON et de l'obligation souscrite par les époux H... de la révéler à tout acquéreur et qu'elle a commis une faute en ne faisant pas figurer ces informations dans le compromis de vente puis dans l'acte authentique de réitération qu'elle recevait en participation ; que compte tenu des fautes respectives des époux H... et de Me F..., celle-ci est condamnée à les relever et garantir à hauteur de moitié » ;

ALORS QUE le codébiteur tenu in solidum qui, dans son rapport avec la victime, a été condamné à réparer l'intégralité du

préjudice subi, n'a ensuite de recours contre ses coobligés qu'à hauteur de leurs parts et portions respectives ; qu'il résulte de l'arrêt lui-même que les époux H... n'étaient pas les seuls co-responsables du préjudice subi puisque Me F... avait elle aussi contribué, à hauteur d'un tiers selon l'arrêt, à la réalisation du dommage, ce dont il résulte que Me T... et son assureur devaient impérativement diviser leur recours à l'effet d'obtenir de chacun des co-responsables le paiement de leur part contributive, et seulement de cette part ; qu'en condamnant néanmoins les époux H... à garantir Me T... et son assureur à hauteur des deux tiers de la condamnation prononcée contre eux, la cour a violé les articles 1213 et 1214 du code civil dans leurs versions antérieures à l'ordonnance du 10 février 2016.

TROISIEME MOYEN DE CASSATION

Il est reproché à l'arrêt attaqué d'avoir condamné Me Z... F... à relever et garantir les époux H... à hauteur de moitié de leur condamnation à relever et garantir Me T... et la société MMA IARD ;

AUX MOTIFS QUE « Sur le recours en garantie des époux H... à l'encontre de Maître Z... F... : que Me F... a établi l'acte de vente de la parcelle [...] aux époux H... en date des 26 et 28 juin 2007 ; qu'il résulte de cet acte que le certificat établi le 10 mai 2007 par le cabinet de géomètres y était annexé de sorte que le notaire instrumentaire avait connaissance de l'inconstructibilité de la parcelle vendue par épuisement de la SHON et de l'obligation souscrite par les époux H... de la révéler à tout acquéreur et qu'elle a commis une faute en ne faisant pas figurer ces informations dans le compromis de vente puis dans l'acte authentique de réitération qu'elle recevait en participation ; que compte tenu des fautes respectives des époux H... et de Me F..., celle-ci est condamnée à les relever et garantir à hauteur de moitié » ;

ALORS QUE la condamnation de Me F... à contre-garantir partiellement les époux H... de la condamnation à garantie prononcée contre eux constitue la suite et la conséquence de cette condamnation à garantie ; qu'il s'en déduit que la cassation qui ne manquera pas d'intervenir sur la base du premier ou du deuxième moyen de cassation entraînera nécessairement, par voie de conséquences, l'anéantissement du chef de l'arrêt présentement attaqué, ce en application de l'article 624 du Code de procédure civile.

Décision **attaquée**

Cour d'appel de Lyon
12 juin 2018 (n°18/00004)

Les **dates clés**

- Cour de cassation Troisième chambre civile 17-10-2019
- Cour d'appel de Lyon 12-06-2018