

7 janvier 2016

Cour de cassation

Pourvoi n° 14-29.655

Troisième chambre civile

ECLI:FR:CCASS:2016:C300007

## Titres et sommaires

CONSTRUCTION IMMOBILIERE - immeuble à construire - vente en l'état futur d'achèvement - vente d'un logement ou assimilé - contrat - qualification - conditions - caractérisation - cas - vente de lots meublés d'un immeuble à rénover à usage d'habitation principale

Une cour d'appel qui relève que les actes de vente de lots d'un immeuble à rénover comportaient transfert de propriété de ces lots, que les travaux de restructuration n'étaient pas terminés au jour de la vente et que les acquéreurs avaient réglé intégralement le prix d'achat dans les jours suivant celle-ci et constate que les lots vendus étaient des appartements meublés à usage d'habitation principale, avec chacun salle de douches, toilettes, cuisine, destinés à être habités à l'année par des personnes âgées, peut en déduire que l'usage d'habitation des locaux vendus est caractérisé et que l'article L. 261-10 du code de la construction et de l'habitation est applicable

## Texte de la décision

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

Donne acte à M. X... des désistements de ses pourvois en ce qu'ils sont dirigés contre la société Taddei Ferrari Funel, ès qualités de liquidateur judiciaire de la société PHD Invest, la société Taddei Ferrari Funel ès qualités de liquidateur judiciaire de la société Azur Travaux Services, la société Orbateor, M. Alain Y..., la SARL 4H, M. Bernard Z..., M. Loïc A... et la SCI Janirique ;

Vu l'ordonnance de jonction du 28 janvier 2015 ;

Sur les premier et second moyens réunis :

Attendu, selon les arrêts attaqués (Bordeaux, 27 octobre 2014), que, par actes authentiques dressés par M. X..., notaire, la société Résidences Pasteur a vendu des lots d'un immeuble à rénover, destiné à devenir une résidence avec services pour personnes âgées, à vingt-deux acquéreurs, dont vingt et un ont, chacun, constitué à cet effet une société commerciale, les actes de vente prévoyant le règlement en une seule fois, avant l'achèvement des travaux, de l'intégralité

du prix ; que, par actes du même jour, les acquéreurs ont consenti sur les lots un bail commercial à la société MGI ; que les sociétés MGI et Résidences Pasteur ont été mises en liquidation judiciaire ; que les acquéreurs ont assigné le liquidateur judiciaire de la société Résidences Pasteur, M. X... et la caisse régionale de Crédit agricole mutuel d'Aquitaine, prêteur de deniers, en annulation des ventes et paiement de dommages-intérêts ;

Attendu que M. X... fait grief à l'arrêt de prononcer la nullité des ventes et de le condamner à payer diverses sommes aux acquéreurs à titre de dommages-intérêts, alors, selon le moyen :

1°/ que doivent seules revêtir la forme de l'un des contrats prévus par les articles 1601-2 et 1601-3 du code civil les ventes ayant pour objet le transfert d'un immeuble à usage d'habitation ou d'un immeuble à usage commercial et d'habitation ; qu'en retenant que les ventes instrumentées par M. X... relevaient de l'article 1601-3 du code civil, bien qu'elle ait constaté que les biens avaient été acquis par des sociétés commerciales, devant exploiter les locaux achetés en consentant un bail commercial, la cour d'appel a violé l'article L. 261-10 du code de la construction et de l'habitation, par fausse application ;

2°/ que constitue une activité commerciale la mise à disposition de locaux meublés assortie de prestations hôtelières ; qu'en affirmant que les immeubles en cause étaient destinés à l'habitation, bien qu'elle ait elle-même relevé, par motifs propres et adoptés, que les immeubles étaient destinés à la location en meublés avec services ; petit déjeuner, buanderie, etc., de sorte qu'ils étaient destinés à être exploités commercialement, la cour d'appel a violé l'article L. 261-10 du code de la construction et de l'habitation, par fausse application ;

Mais attendu, qu'ayant relevé que les actes de vente comportaient transfert de propriété de lots d'un immeuble, que les travaux de restructuration n'étaient pas terminés au jour de la vente et que les acquéreurs avaient réglé intégralement le prix d'achat dans les jours suivant celle-ci et constaté que les lots vendus étaient des appartements meublés à usage d'habitation principale, avec chacun salle de douches, toilettes, cuisine, destinés à être habités à l'année par des personnes âgées, la cour d'appel a pu en déduire que l'usage d'habitation des locaux vendus était caractérisé et que l'article L. 261-10 du code de la construction et de l'habitation était applicable ;

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

PAR CES MOTIFS :

REJETTE les pourvois ;

Condamne M. X... 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 sept janvier deux mille seize.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens identiques produits aux pourvois n° Y 14-29.655 à W 14-29-676 par la SCP Boré et Salve de Bruneton, avocat aux Conseils, pour M. X....

## PREMIER MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'AVOIR prononcé l'annulation de la vente intervenue entre la société Résidences Pasteur et la société Miric le 20 décembre 2007, de la vente intervenue entre la société Résidences Pasteur et la société MJDB le 20 décembre 2007, de la vente intervenue entre la société Résidences Pasteur et la société Espace-JR, le 20 décembre 2007, de la vente intervenue entre la société Résidences Pasteur et la société Novacité, le 20 décembre 2007, de la vente intervenue entre la société Résidences Pasteur et la société Fléchier, le 20 décembre 2007, de la vente intervenue entre la société Résidences Pasteur et la société Zeus, le 20 décembre 2007, de la vente intervenue entre la société Résidences Pasteur et la société Oredan, le 20 décembre 2007, de la vente intervenue entre la société Résidences Pasteur et la société Cytise, le 20 décembre 2007, de la vente intervenue entre la société Résidences Pasteur et la société Biot, le 22 décembre 2007, de la vente intervenue entre la société Résidences Pasteur et la société Juletjem, le 28 décembre 2007, de la vente intervenue entre la société Résidences Pasteur et la société Codrex, le 28 décembre 2007, de la vente intervenue entre la société Résidences Pasteur et la société Malo, le 29 décembre 2007, de la vente intervenue entre la société Résidences Pasteur et la société La Palanque, le 29 décembre 2007, de la vente intervenue entre la société Résidences Pasteur et la société OSM, le 29 décembre 2007, de la vente intervenue entre la société Résidences Pasteur et la société Stella, le 29 décembre 2007, de la vente intervenue entre la société Résidences Pasteur et la société One and Co, le 29 décembre 2007, de la vente intervenue entre la société Résidences Pasteur et la société Mobill, le 29 décembre 2007, de la vente intervenue entre la société Résidences Pasteur et la société Les 5B, le 29 décembre 2007, de la vente intervenue entre la société Résidences Pasteur et la société Surville Patrimoine, le 29 décembre 2007, de la vente intervenue entre la société Résidences Pasteur et la société Strid, le 17 septembre 2008, de la vente intervenue entre la société Résidences Pasteur et la société Mejal, le 19 novembre 2008 et d'AVOIR condamné en conséquence M. X... à verser à la société Miric les sommes de 332.458 euros, 71.760 euros, 63.357 euros et 10.499 euros, à la société MJDB les sommes de 247.521 euros, 59.942 euros, 47.217 euros et 8.940 euros, à la société Espace-Jr les sommes de 358.468 euros, 79.417 euros, 67.820 euros, 1.050 euros et 333 euros, à la société Novacité les sommes de 328.239 euros, 73.336 euros, 34.641 euros, 1.375 euros, 1.000 euros et 700 euros, à la société Fléchier Investissements les sommes de 386.417 euros, 84.158 euros, 72.113 euros, 4.861 euros, 1.050 euros, 5.714 euros et euros ; à la société Zeus les sommes de 403.387 euros, 90.450 euros, 78.397 euros, euros et 700 euros, à la société Oredan les sommes de 337.997 euros, 75.252 euros, 64634 euros et 10.416, 77 euros, à la société Cytise les sommes de 532.568 euros, 118.329 euros, 101.301 euros et 15.993 euros, à la société Biot les sommes de 335.804 euros, 66.976 euros, 66.547 euros, 4.438 euros, 700 euros, 450 euros et 4.431 euros, à la société Juletjem les sommes de 98.096 euros, 22.882 euros, 19.745 euros et 350 euros, à la société Codrex les sommes de 366.402 euros, 81.156 euros, 69.785 euros, 5.232 euros et 1.050 euros, à la société Malo les sommes de 376.466 euros, 83.776 euros, 71.768 euros et 10.637 euros, à la société La Palanque les sommes de 456.910 euros, 110.654 euros, 87.176 euros, 18.154 euros et 1.050 euros, à la société OSM les sommes de 340.370 euros, 74.559 euros, 63.811 euros, 4.538 euros, 1.050 euros, 5.286 euros, 2.172 euros et 1.000 euros, à la société Stella les sommes de 456.887 euros, 99.887 euros, 84.990 euros, à la société One and Co les sommes de 203.818 euros, 44.815 euros, 38.632 euros, 9.986 euros et 700 euros, à la société Mobill les sommes de 339.061,66 euros, 74.128 euros, 6.421,72 euros, 700 euros, 700 euros et 5.101,66 euros, à la société Les 5B les sommes de 107.756 euros, 7.176 euros, 22.863 euros, 22.321 euros, 108 euros, 350 euros, 2.226,79 euros et 770 euros, à la société Surville Patrimoine les sommes de 437.309 euros, 96.395 euros, 82.415 euros, 406 euros, 1.050 euros et 1.000 euros, à la société Strid les sommes de 124.101 euros, 27.681 euros, 23.701 euros, 2.060 euros et 350 euros, à la société Mejal les sommes de 229.533 euros, 50.934 euros, 43.783 euros et 700 euros ;

AUX MOTIFS QUE les acquéreurs font valoir que les ventes intervenues entre eux et la société Résidences Pasteur doivent être annulées, en application de l'article L. 261-10 du Code de la construction et de l'habitation, au motif qu'elles auraient dû prendre la forme de ventes d'immeuble à construire ; qu'en application de l'article L. 261-10 du Code de la construction et de l'habitation : "tout contrat ayant pour objet le transfert de propriété d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation et comportant l'obligation pour l'acheteur d'effectuer des versements ou des dépôts de fonds avant l'achèvement de la construction, doit à peine de nullité, revêtir la forme de l'un des contrats prévus aux articles 1601-2 et 1601-3 du Code civil, reproduits aux articles L. 261-2 et L. 261-3 du présent Code. Il doit, en outre, être conforme aux dispositions des articles L. 261-11 à L. 261-14. Celui qui s'oblige à édifier ou à faire édifier un immeuble ou une partie d'immeuble à usage d'habitation ou à usage professionnel et

d'habitation, lorsqu'il procure directement ou indirectement le terrain ou le droit de construire sur le terrain à celui qui contracte l'obligation d'effectuer les versements ou les dépôts ci-dessus définis, doit conclure un contrat conforme aux dispositions de l'alinéa précédent, sauf si le terrain ou le droit est procuré à une société régie par les chapitres I, II (section et II) et III du titre Ier du présent livre, ou si celui qui les procure est un organisme d'habitations à loyer modéré agissant comme prestataire de services" ; qu'ainsi, pour relever des obligations prévues à ce texte, et donc revêtir obligatoirement la forme d'une vente d'immeuble à construire, à peine de nullité de la vente, plusieurs conditions sont nécessaires : le contrat doit avoir pour objet le transfert de propriété d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble, cet immeuble doit avoir un usage d'habitation ou un usage mixte professionnel et d'habitation, l'acquéreur doit s'engager à effectuer des versements avant l'achèvement de la construction ; qu'il s'avère en l'espèce que les actes notariés dressés par M. X... sont des actes de vente comportant transfert de propriété d'appartements, y compris les biens mobiliers ; qu'il n'est pas contesté que le prix a été réglé ; qu'il ressort des éléments de la cause, notamment du permis de construire, de l'acte authentique de vente et des pièces annexées à cet acte que les lots vendus dépendaient d'un ensemble immobilier qui devait être totalement restructuré afin de créer une résidence avec services pour personnes âgées, composée notamment de logements équipés de cuisine et de salle de bains ; qu'il est constant que les travaux de restructuration n'étaient pas terminés lors des ventes et qu'ils n'ont d'ailleurs jamais été achevés ; que les actes notariés mentionnent d'ailleurs l'existence de ces travaux de rénovation en précisant que le vendeur déclare avoir souscrit une assurance dommages ouvrage ; que par ailleurs, l'usage d'habitation des locaux vendus est caractérisé dès lors qu'il s'agit d'appartements à usage d'habitation, avec chacun salle de douches, WC, coin cuisine, situés dans une copropriété, destinée à être habitée à l'année par des personnes âgées ; que le fait que l'acquisition ait été réalisée en vue de la location des appartements en meublés, avec services, et qu'un bail commercial ait été conclu entre les acquéreurs et la société MGI, n'est pas de nature à influencer sur l'usage effectif des locaux qui étaient destinés à devenir l'habitation principale des personnes âgées locataires ; que dans ces conditions, les ventes comportaient l'ensemble des caractéristiques prévues à l'article L. 261-10 du Code de la construction et de l'habitation, d'ordre public, et devaient, en conséquence, revêtir la forme prévue à l'article 1601-3 du Code civil et respecter les dispositions prévues aux articles L. 261-11 à L. 261-14 du Code de la construction et de l'habitation ; que peu importe que l'acheteur ait connu lors de la vente l'état d'avancement des travaux dès lors que ceux-ci correspondaient à des travaux de modification de structure et de rénovation lourde, qui n'étaient manifestement pas terminés et qui entraient dans le champ d'application des textes susvisés d'ordre public ; que la vente ne respectant pas les dispositions susvisées, le jugement déféré doit être confirmé en ce qu'il a prononcé sa nullité, en adoptant pour le surplus ses motifs pertinents ;

ET QU'il ressort des considérations susvisées que les actes de vente dressés par M. X... auraient dû revêtir la forme d'une vente en état futur d'achèvement eu égard à l'importance des travaux de restructuration à entreprendre postérieurement à la vente et à l'usage d'habitation auquel étaient destinés les lots vendus ; que M. X... ne peut valablement invoquer le fait que les parties étaient d'ores et déjà liées définitivement par l'accord intervenu sur la chose et le prix avant son intervention alors qu'aucune pièce ne vient accréditer que l'offre d'achat ait été acceptée par le vendeur et qu'en tout état de cause ce document ne pouvait faire échec à l'application des dispositions d'ordre public, protectrices des acquéreurs, relatives à la vente en état futur d'achèvement ; que le fait que l'acquéreur ait pu être assisté par des professionnels dans le cadre de cette acquisition immobilière s'avère sans incidence sur l'application obligatoire des dispositions susvisées ; que de même, si l'acquéreur pouvait être informé de l'avancement des travaux, il ne connaissait pas nécessairement le dispositif législatif d'ordre public devant s'appliquer à la vente ; que les éléments de la cause établissent que les travaux de restructuration, dont le coût était compris dans le prix de vente, devaient, en fait, être effectués par la société Résidences Pasteur, laquelle s'est effectivement chargée de leur réalisation, par l'intermédiaire des professionnels par elle choisis ; que les comptes rendus de chantier sont établis au nom et à l'adresse de la société. Résidences Pasteur ; qu'ainsi, le vendeur a déclaré, dans l'acte notarié, avoir souscrit une assurance dommages ouvrage et qu'il "s'interdit le commencement de tous travaux de rénovation avant la signature de la police et le paiement total de la prime y afférente" ; que seuls les aménagements intérieurs des parties privatives, à réaliser par la société ATS, devaient être financés par les acquéreurs, qui en ont réglé le coût lors de la conclusion de l'acte authentique, alors que cette société leur avait été présentée par la société Résidences Pasteur ; que M. X... ne peut valablement faire valoir qu'il ignorait l'importance des travaux restant à réaliser alors que l'acte de vente par lui dressé précise notamment que le permis de construire, déposé "en vue de la restructuration de l'ensemble immobilier pour la création d'une résidence avec services", a été accordé le 19 novembre 2007 et qu'une copie de ce permis est annexée à l'acte ; que le vendeur a précisé avoir affiché le permis et faire son affaire personnelle des conséquences et de la purge de tout recours

pouvant survenir dans le délai légal, "étant donné que ce permis porte principalement sur le changement d'affectation de l'ensemble immobilier dont s'agit" ; que M. X... qui avait dressé les actes de vente des différents acquéreurs depuis le mois de décembre 2007 devait s'assurer en demandant aux parties des justificatifs, qu'eu égard à l'importance des travaux à réaliser, ceux-ci étaient effectivement terminés lors de la vente et il ne pouvait indiquer en page 12 que le bien vendu était achevé depuis plus de cinq ans ; qu'il apparaît ainsi, au vu des énonciations de l'acte authentique, des pièces annexées et des actes qu'il avait déjà dressés concernant la même opération, que le notaire ne pouvait ignorer l'importance des travaux de restructuration nécessaires à la création des lots vendus et qu'il ne pouvait recevoir l'acte en la forme d'une vente ordinaire sans s'assurer que l'immeuble était bien terminé et ce, même si l'opération était prévue pour être conclue avant le 31 décembre en raison de considérations fiscales ; qu'au vu de ces considérations, il apparaît que les manquements du notaire à son obligation de conseil et d'efficacité de l'acte par lui dressé sont caractérisés et engagent sa responsabilité délictuelle ; que le jugement déféré doit, en conséquence, être confirmé en ce qu'il a retenu la responsabilité du notaire dans l'annulation de la vente ; que sa responsabilité est également engagée du fait de la nullité subséquente des actes liés à la vente : convention de frais d'établissement conclue avec la société PHD Invest, convention pour travaux intérieurs devant être effectués par la société ATS, et des préjudices résultant pour les acquéreurs des manquements de ces sociétés ;

ET AUX MOTIFS ADOPTÉS QU'il résulte des dispositions de l'article L. 261-10 du Code de la construction et de l'habitation que tout contrat ayant pour objet le transfert de propriété d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation et comportant l'obligation pour l'acheteur d'effectuer des versements ou des dépôts de fonds avant l'achèvement de la construction, doit à peine de nullité, revêtir la forme de l'un des contrats prévus aux articles 1601-2 et 1601-3 du Code civil, reproduits aux articles L. 261-2 et L. 261-3 du présent code, qu'il doit, en outre, être conforme aux dispositions des articles L. 261-11 à L. 261-14 ci-dessous ; que celui qui s'oblige à édifier un immeuble ou une partie d'immeuble à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation, lorsqu'il procure directement ou indirectement le terrain ou le droit de construire sur le terrain à celui qui contracte l'obligation d'effectuer les versements ou les dépôts ci-dessus définis, doit conclure un contrat conforme aux dispositions de l'alinéa précédent, sauf si le terrain où le droit est procuré à une société régie par les chapitres 1er, II (sections I et II) et III du titre 1er du présent livre, ou si celui qui les procure est un organisme d'habitations à loyer modéré agissant comme prestataire de services ; que les dispositions protectrices et impératives de la législation relative à la vente d'immeuble à construire ou à rénover sont donc applicables aux ventes qui portent sur des locaux à usage d'habitation ou mixtes, qui sont assorties de l'obligation d'effectuer des versements avant l'achèvement de la construction ; qu'en l'espèce, les acquéreurs ont signé des contrats de transfert de propriété sur un immeuble dont il convient de rechercher s'ils étaient destinés à l'usage d'habitation ; que les dispositions d'ordre public de l'article L. 261-10 du Code de la construction et de l'habitation s'appliquent pour des ventes faites tant à des personnes physiques qu'à des personnes morales y compris commerçantes dès lors que l'immeuble est à usage d'habitation ou à usage professionnel ou d'habitation ; qu'en l'espèce, il résulte des actes de vente que le bien y est désigné comme un ensemble immobilier situé à Saint-Brice... composé de bâtiments dont 5 sont situés à la suite les uns des autres et un seul est séparé des autres, tous étant affectés à l'usage d'habitation ; que les différents lots sont décrits comme des appartements ou studios dotés de cuisine et salle de bains ; que l'état descriptif de division et règlement de copropriété à la section II sur l'usage des parties privatives mentionne au 2)

"les bâtiments de l'ensemble immobilier sont destinés à titre exclusif à l'habitation principale ou non" ; que le formulaire de demande de permis de construire prévoit qu'il s'agit d'un ensemble immobilier comportant 63 logements ; que l'ensemble était destiné à l'habitation des personnes âgées qui pouvaient y bénéficier en sus de leur logement de services accessoires (petit déjeuner, buanderie) ; que le fait que l'acquéreur donne cet immeuble à bail commercial à une société qui en assumera l'exploitation ne rend pas commercial l'usage de l'immeuble qui demeure destiné à l'habitation des personnes âgées ; que l'acquéreur a procédé au versement intégral du prix des travaux en sus du prix de vente et ces sommes ont été débloquentées par le notaire avant l'achèvement des travaux ; que les contrats ne stipulent pas, contrairement aux contrats de vente en l'état de futur achèvement, que le vendeur a l'obligation d'achever la construction dans un délai déterminé et demeure maître de l'ouvrage ; que l'acquéreur non protégé par les dispositions d'ordre public applicables à la <sup>2</sup>VEFA a payé l'intégralité des sommes dues au titre des travaux dès avant leur achèvement, concomitamment avec le prix de vente ; que les ventes intervenues entre la SAS Résidence Pasteur et l'acquéreur devait donc prendre, au vu de l'ensemble des éléments ci-dessus, la forme d'une vente d'un immeuble à construire en application des dispositions de l'article L. 261-10 du Code de la construction et de l'habitation ; que dès lors

que ces dispositions d'ordre public n'ont pas été respectées, les ventes sont nulles et les parties doivent être replacées dans la situation qui était la leur avant la signature ; que les nullités des ventes ont pour conséquence la nullité des actes subséquents et notamment des contrats de prêt souscrits pour leur conclusion ;

ET QUE les principales obligations qui pèsent sur le notaire sont d'une part le devoir de conseil, constitué par l'obligation d'informer et d'éclairer les parties, et qui peut revêtir la forme d'une mise en garde et d'autre part l'obligation d'assurer l'efficacité des actes ; que la vente portait sur un immeuble ou une partie d'immeuble à usage d'habitation et qu'elle comportait l'obligation pour les acheteurs d'effectuer des versements avant l'achèvement de la rénovation, ou de la réhabilitation, le contrat de vente devait revêtir la forme d'une vente en l'état de futur achèvement et M. X... avait donc l'obligation de rédiger l'acte conformément aux règles particulières du secteur protégé, ainsi sa faute est patente puisqu'elle est sanctionnée par la nullité de l'acte de vente dont il devait assurer l'efficacité ; qu'il ne pouvait ignorer à la lecture des pièces qui lui ont été communiquées, et notamment du permis de construire, l'ampleur des travaux à réaliser et les conséquences pourtant prévisibles d'un acte permettant le versement au vendeur de la totalité des fonds, incluant le prix de vente de l'immeuble, mais aussi des acquisitions mobilières futures et du montant des travaux tant des parties communes que des parties privatives lesquels ont été confiés à la même société, laquelle a été, à l'évidence, imposée par le vendeur ; que cette connaissance par le notaire de l'ampleur des travaux à réaliser résulte suffisamment : de la différence entre le prix d'acquisition des biens par la résidence Pasteur, soit 2.090.000 euros et la revente quelques semaines plus tard de ces mêmes biens à différents acheteurs, en différents lots pour une somme globale de 12.000.000 d'euros ; que M. X... ayant participé à la rédaction de la plupart des actes de ventes réalisés et ayant été, de toute évidence, imposé par le vendeur, comme officier ministériel et des pièces annexées à l'acte de vente telles que précédemment évoquées ; que M. X... ne peut s'exonérer de sa responsabilité en faisant valoir que les acquéreurs étaient doré et déjà engagés par l'offre d'achat envers la société Résidence Pasteur concernant les modalités de cette acquisition et ce, avant même son intervention, ni même en soutenant que les acquéreurs ont bénéficié en amont de tous les conseils utiles (soit par l'intermédiaire des sociétés de conseil en gestion du patrimoine impliquées, soit par l'intermédiaire de la société PHD Invest) et que les acheteurs se sont donc engagés en toute connaissance de cause, alors qu'il ne peut être conventionnellement dérogé au régime des ventes du secteur protégé qui sont des dispositions d'ordre public prévues par la loi du janvier 1967 ; qu'il lui appartenait donc, au titre de son devoir de conseil et de mise en garde, d'alerter les acheteurs sur les risques inhérents au non-respect de ces règles, et peu importe d'ailleurs les compétences personnelles des acheteurs ; qu'en effet, le notaire qui est tenu professionnellement d'éclairer les parties sur l'ensemble des conséquences des actes passés par elles et de s'assurer de la validité et de l'efficacité des actes qu'il instrumente, ne peut décliner sa responsabilité en alléguant qu'il s'est borné à donner une forme authentique à leurs déclarations ; qu'il apparaît en réalité qu'il n'a même pas rencontré les acheteurs, chacune des parties ayant été représentées lors de la signature de l'acte authentique et il n'a donc pas assuré sa mission de conseil, comme il y était tenu ; qu'il est certain qu'il se devait de refuser d'authentifier un projet de convention qui ne respectait pas les dispositions d'ordre public et qu'il avait la possibilité de refuser d'instrumenter à supposer même, ce qui n'est pas établi, que les parties aient souhaité passer outre ; qu'ainsi le manquement du notaire à son obligation de conseil et aux fins d'assurer l'efficacité de son acte est amplement caractérisé ;

1°) ALORS QUE doivent seules revêtir la forme de l'un des contrats prévus par les articles 1601-2 et 1601-3 du Code civil les ventes ayant pour objet le transfert d'un immeuble à usage d'habitation ou d'un immeuble à usage commercial et d'habitation ; qu'en retenant que les ventes instrumentées par M. X... relevaient de l'article 1601-3 du Code civil, bien qu'elle ait constaté que les biens avaient été acquis par des sociétés commerciales, devant exploiter les locaux achetés en consentant un bail commercial, la Cour d'appel a violé l'article L. 261-10 du Code de la construction et de l'habitation, par fausse application ;

2°) ALORS QU'en toute hypothèse, constitue une activité commerciale la mise à disposition de locaux meublés assortie de prestations hôtelières ; qu'en affirmant que les immeubles en cause étaient destinés à l'habitation, bien qu'elle ait elle-même relevé, par motifs propres et adoptés, que les immeubles étaient destinés à la location en meublés avec services ; petit déjeuner, buanderie, etc., de sorte qu'ils étaient destinés à être exploités commercialement, la Cour d'appel a violé l'article L. 261-10 du Code de la construction et de l'habitation, par fausse application.

## SECOND MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'AVOIR prononcé l'annulation de la vente intervenue entre la société Résidences Pasteur et les époux B..., le 20 décembre 2007 ;

d'AVOIR condamné M. X... à verser à M. et Mme B... les sommes de 199.432 euros, 38.272 euros, 40.110 euros, 3.361 euros et 360 euros à titre de dommages et intérêts ;

AUX MOTIFS QUE M. et Mme B... font valoir que la vente intervenue entre eux et la société Résidences Pasteur doit être annulée, en application de l'article L. 261-10 du Code de la construction et de l'habitation, au motif qu'elle aurait dû prendre la forme d'une vente d'immeuble à construire ; qu'en application de l'article L. 261-10 du Code de la construction et de l'habitation : "tout contrat ayant pour objet le transfert de propriété d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation et comportant l'obligation pour l'acheteur d'effectuer des versements ou des dépôts de fonds avant l'achèvement de la construction, doit à peine de nullité, revêtir la forme de l'un des contrats prévus aux articles 1601-2 et 1601-3 du Code civil, reproduits aux articles L. 261-2 et L. 261-3 du présent Code. Il doit, en outre, être conforme aux dispositions des articles L. 261-11 à L. 261-14. Celui qui s'oblige à édifier ou à faire édifier un immeuble ou une partie d'immeuble à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation, lorsqu'il procure directement ou indirectement le terrain ou le droit de construire sur le terrain à celui qui contracte l'obligation d'effectuer les versements ou les dépôts ci-dessus définis, doit conclure un contrat conforme aux dispositions de l'alinéa précédent, sauf si le terrain ou le droit est procuré à une société régie par les chapitres I, II (section I et II) et III du titre Ier du présent livre, ou si celui qui les procure est un organisme d'habitations à loyer modéré agissant comme prestataire de services" ; qu'ainsi, pour relever des obligations prévues à ce texte, et donc revêtir obligatoirement la forme d'une vente d'immeuble à construire, à peine de nullité de la vente, plusieurs conditions sont nécessaires : le contrat doit avoir pour objet le transfert de propriété d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble, cet immeuble doit avoir un usage d'habitation ou un usage mixte professionnel et d'habitation, l'acquéreur doit s'engager à effectuer des versements avant l'achèvement de la construction ; qu'il s'avère en l'espèce que l'acte notarié du 28 décembre 2007, dressé par M. X... est un acte de vente comportant transfert de propriété d'un appartement de type F2, moyennant le prix de 199.432 euros, y compris les biens mobiliers, et il n'est pas contesté que le prix a été réglé le jour même, à l'aide d'un prêt consenti par acte sous seing privé ; qu'il ressort des éléments de la cause, notamment du permis de construire, de l'acte authentique de vente et des pièces annexées à cet acte que les lots vendus dépendaient d'un ensemble immobilier qui devait être totalement restructuré afin de créer une résidence avec services pour personnes âgées, composée notamment de logements équipés de cuisine et de salle de bains ; qu'il est constant que les travaux de restructuration n'étaient pas terminés lors de la vente, le 28 décembre 2007, alors que le permis de construire n'avait été accordé que le 19 novembre 2007 pour « la création d'une résidence avec services » ; que l'acte notarié mentionne d'ailleurs l'existence de ces travaux de rénovation en précisant que le vendeur déclare avoir souscrit une assurance dommages ouvrage ; que les comptes rendus de chantier de juillet, septembre et octobre 2008 corroborent l'importance des travaux à réaliser et il est ainsi notamment précisé, dans le compte-rendu du 10 juillet 2008 que la pré-réception des travaux de démolition du manoir était programmée pour le 18 juillet, que les plans des structures étaient à finaliser, que les plans des fluides étaient en cours d'élaboration et qu'un rapport d'analyse du sol était en attente ; que par ailleurs, l'usage d'habitation des locaux vendus est caractérisé dès lors qu'il s'agit d'appartements à usage d'habitation, avec chacun salle de douches, WC, coin cuisine, situés dans une copropriété, destinée à être habitée à l'année par des personnes âgées ; que le fait que l'acquisition ait été réalisée en vue de la location des appartements en meublés, avec services, et qu'un bail commercial ait été conclu entre les acquéreurs et la société MGI, n'est pas de nature à influencer sur l'usage effectif des locaux qui étaient destinés à devenir l'habitation principale des personnes âgées locataires ; que dans ces conditions, la vente comportait l'ensemble des caractéristiques prévues à l'article L. 261-10 du Code de l'habitation et de la construction, d'ordre public, et devait, en conséquence, revêtir la forme prévue à l'article 1601-3 du Code civil et respecter les dispositions prévues aux articles L. 261-11 à L. 261-14 du Code de la construction et de l'habitation ; que peu importe que l'acheteur ait connu lors de la vente l'état d'avancement des travaux dès lors que ceux-ci correspondaient à des travaux de modification de structure et de rénovation lourde, qui n'étaient manifestement pas terminés et qui entraient dans le champ d'application des textes susvisés d'ordre public ; que la vente ne respectant pas

les dispositions susvisées, le jugement déféré doit être confirmé en ce qu'il a prononcé sa nullité, en adoptant pour le surplus ses motifs pertinents ; qu'il ressort des considérations susvisées que l'acte de vente dressé par M. X..., le 28 décembre 2007, aurait dû revêtir la forme d'une vente en état futur d'achèvement eu égard à l'importance des travaux de restructuration à entreprendre postérieurement à la vente et à l'usage d'habitation auquel étaient destinés les lots vendus ; que M. X... ne peut valablement invoquer le fait que les parties étaient d'ores et déjà liées définitivement par l'accord intervenu sur la chose et le prix avant son intervention alors que l'offre d'achat produite n'est pas signée du vendeur, qu'aucune pièce ne vient accréditer qu'elle ait été acceptée et qu'en tout état de cause ce document ne pouvait faire échec à l'application des dispositions d'ordre public, protectrices des acquéreurs, relatives à la vente en état futur d'achèvement ; que le fait que l'acquéreur ait pu être assisté par des professionnels dans le cadre de cette acquisition immobilière s'avère sans incidence sur l'application obligatoire des dispositions susvisées ; que si l'acquéreur pouvait être informé de l'avancement des travaux, il ne connaissait pas nécessairement le dispositif législatif d'ordre public devant s'appliquer à la vente ; que les éléments de la cause établissent que les travaux de restructuration, dont le coût était compris dans le prix de vente, devaient, en fait, être effectués par la société Résidences Pasteur, laquelle s'est effectivement chargée de leur réalisation, par l'intermédiaire des professionnels par elle choisis ; les comptes rendus de chantier sont établis au nom et à l'adresse de la société. Résidences Pasteur ; que si le vendeur a déclaré, dans l'acte notarié, avoir souscrit une assurance dommages ouvrage et il « s'interdit le commencement de tous travaux de rénovation avant la signature de la police et le paiement total de la prime y afférente » ; que seuls les aménagements intérieurs des parties privatives, à réaliser par la société ATS, devaient être financés par les acquéreurs, qui en ont réglé le coût lors de la conclusion de l'acte authentique, alors que cette société leur avait été présentée par la société Résidences Pasteur ; que seul M. X... ne peut valablement faire valoir qu'il ignorait l'importance des travaux restant à réaliser alors que l'acte de vente par lui dressé précise notamment que le permis de construire, déposé en vue de la restructuration de l'ensemble immobilier pour la création d'une résidence avec services, a été accordé le 19 novembre 2007 et qu'une copie de ce permis est annexée à l'acte, que le vendeur a précisé avoir affiché le permis et faire son affaire personnelle des conséquences et de la purge de tout recours pouvant survenir dans le délai légal étant donné que ce permis porte principalement sur le changement d'affectation de l'ensemble immobilier dont s'agit ; qu'il est constant que le jour de la signature, le 28 décembre 2007, les importants travaux prévus au permis de construire délivré le 19 novembre 2007 ne pouvaient être exécutés, eu égard au court délai écoulé ; que par ailleurs, le titre IV de l'acte de vente, prévoit au paragraphe intitulé « Consistance des travaux d'aménagement et de réfection-Notice descriptive » que la notice descriptive relative à l'ensemble des constructions établie par M. A... est annexée à l'acte et au paragraphe « Assurance dommages ouvrage » que le vendeur déclare avoir souscrit une telle assurance avant tout commencement de travaux ; qu'il apparaît ainsi, au vu des énonciations de l'acte authentique et des pièces annexées, que le notaire ne pouvait ignorer l'importance des travaux de restructuration nécessaires à la création des lots vendus et qu'il ne pouvait recevoir l'acte en la forme d'une vente ordinaire et ce, même si l'opération était prévue pour être conclue avant le 31 décembre 2007 en raison de considérations fiscales ; qu'au vu de ces considérations, il apparaît que les manquements du notaire à son obligation de conseil et d'efficacité de l'acte par lui dressé sont caractérisés et engagent sa responsabilité délictuelle ; le jugement déféré doit, en conséquence, être confirmé en ce qu'il a retenu la responsabilité du notaire dans l'annulation de la vente ; que sa responsabilité est également engagée du fait de la nullité subséquente des actes liés à la vente : convention de frais d'établissement conclue avec la société PHD Invest, convention pour travaux intérieurs devant être effectués par la société ATS, et des préjudices causés aux acquéreurs par les manquements de ces sociétés ;

ET AUX MOTIFS ADOPTÉS QU'il résulte des dispositions de l'article L. 261-10 du Code de la construction et de l'habitation que "tout contrat ayant pour objet le transfert de propriété d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation et comportant l'obligation pour l'acheteur d'effectuer des versements ou des dépôts de fonds avant l'achèvement de la construction, doit à peine de nullité, revêtir la forme de l'un des contrats prévus aux articles 1601-2 et 1601-3 du Code civil, reproduits aux articles L. 261-2 et L. 261-3 du présent code. Il doit, en outre, être conforme aux dispositions des articles L. 261-11 à L. 261-14 ci-dessous ; que celui qui s'oblige à édifier un immeuble ou une partie d'immeuble à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation, lorsqu'il procure directement ou indirectement le terrain ou le droit de construire sur le terrain à celui qui contracte l'obligation d'effectuer les versements ou les dépôts ci-dessus définis, doit conclure un contrat conforme aux dispositions de l'alinéa précédent, sauf si le terrain où le droit est procuré à une société régie par les chapitres 1er, II (sections I et II) et III du titre 1er du présent livre, ou si celui qui les procure est un organisme d'habitations à loyer modéré agissant comme

prestataire de service" ; que les dispositions protectrices et impératives de la législation relative à la vente d'immeuble à construire ou à rénover sont donc applicables aux ventes qui portent sur des locaux à usage d'habitation ou mixtes, qui sont assorties de l'obligation d'effectuer des versements avant l'achèvement de la construction ; en l'espèce, l'acquéreur a signé un contrat de transfert de propriété sur un immeuble dont il convient de rechercher s'il était destiné à l'usage d'habitation ; que les dispositions d'ordre public de l'article L. 261-10 du Code de la construction et de l'habitation s'appliquent pour des ventes faites tant à des personnes physiques qu'à des personnes morales y compris commerciales dès lors que l'immeuble est à usage d'habitation ou à usage professionnel ou d'habitation ; qu'en l'espèce, il résulte de l'acte de vente que le bien y est désigné comme un ensemble immobilier situé à Saint-Brice...composé de 6 bâtiments dont 5 sont situés à la suite les uns des autres et un seul est séparé des autres, tous étant affectés à l'usage d'habitation (page 3) ; que les différents lots sont décrits comme des appartements ou studios dotés de cuisine et salle de bains ; que l'état descriptif de division et règlement de copropriété à la section II sur l'usage des parties privatives mentionne au 2) "les bâtiments de l'ensemble immobilier sont destinés à titre exclusif à l'habitation principale ou non" (page 47). Le formulaire de demande de permis de construire prévoit qu'il s'agit d'un ensemble immobilier comportant 63 logements ; que l'ensemble était destiné à l'habitation des personnes âgées qui pouvaient y bénéficier en sus de leur logement de services accessoires (petit-déjeuner, buanderie) ; que le fait que l'acquéreur donne cet immeuble à bail commercial à une société qui en assumera l'exploitation ne rend pas commercial l'usage de l'immeuble qui demeure destiné à l'habitation des personnes âgées ; que les principales obligations qui pèsent sur le notaire sont d'une part le devoir de conseil, constitué par l'obligation d'informer et d'éclairer les parties, et qui peut revêtir la forme d'une mise en garde et d'autre part l'obligation d'assurer l'efficacité des actes ; que la vente portait sur un immeuble ou une partie d'immeuble à usage d'habitation et qu'elle comportait l'obligation pour les acheteurs d'effectuer des versements avant l'achèvement de la rénovation, ou de la réhabilitation, le contrat de vente devait revêtir la forme d'une vente en l'état de futur achèvement et M. X..., avait donc l'obligation de rédiger l'acte conformément aux règles particulières du secteur protégé, ainsi sa faute est patente puisqu'elle est sanctionnée par la nullité de l'acte de vente dont il devait assurer l'efficacité ; qu'en effet, il ne pouvait ignorer à la lecture des pièces qui lui ont été communiquées, et notamment du permis de construire, l'ampleur des travaux à réaliser et les conséquences pourtant prévisibles d'un acte permettant le versement au vendeur de la totalité des fonds, incluant le prix de vente de l'immeuble, mais aussi des acquisitions mobilières futures et du montant des travaux tant des parties communes que des parties privatives lesquels ont été confiés à la même société, laquelle a été, à l'évidence, imposée par le vendeur ; que cette connaissance par le notaire de l'ampleur des travaux à réaliser résulte suffisamment de la différence entre le prix d'acquisition des biens par la Résidence Pasteur, soit 2090.000 euros et la revente quelques semaines plus tard de ces mêmes biens à différents acheteurs, en différents lots pour une somme globale de 12.000.000 d'euros M. X... ayant participé à la rédaction de la plupart des actes de ventes réalisés et ayant été, de toute évidence, imposé par le vendeur, comme officier ministériel et des pièces annexées à l'acte de vente telles que précédemment évoquées ; que M. X... ne peut s'exonérer de sa responsabilité en faisant valoir que M. et Mme B... étaient dores et déjà engagés par l'offre d'achat envers la société Résidence Pasteur concernant les modalités de cette acquisition et ce, avant même son intervention, ni même en soutenant que M. et Mme B... ont bénéficié en amont de tous les conseils utiles (soit par l'intermédiaire de la société Orbateor, soit par l'intermédiaire de la société PHD Invest) et que les acheteurs se sont donc engagés en toute connaissance de cause, alors qu'il ne peut être conventionnellement dérogé au régime des ventes du secteur protégé qui sont des dispositions d'ordre public prévues par la loi du 3 janvier 1967 ; qu'il lui appartenait donc, au titre de son devoir de conseil et de mise en garde, d'alerter les acheteurs sur les risques inhérents au non-respect de ces règles, et peu importe d'ailleurs les compétences personnelles des acheteurs ; qu'en effet, le notaire qui est tenu professionnellement d'éclairer les parties sur l'ensemble des conséquences des actes passés par elles et de s'assurer de la validité et de l'efficacité des actes qu'il instrumente, ne peut déclinier sa responsabilité en alléguant qu'il s'est borné à donner une forme authentique à leurs déclarations ; qu'il apparaît en réalité qu'il n'a même pas rencontré les acheteurs, chacune des parties ayant été représentées lors de la signature de l'acte authentique et il n'a donc pas assuré sa mission de conseil, comme il y était tenu ; qu'il est certain qu'il se devait de refuser d'authentifier un projet de convention qui ne respectait pas les dispositions d'ordre public et il avait la possibilité de refuser d'instrumenter à supposer même, - ce qui n'est pas établi - , que les parties aient souhaité passer outre ; qu'ainsi le manquement du notaire à son obligation de conseil et aux fins d'assurer l'efficacité de son acte est amplement caractérisé ;

1°) ALORS QUE doivent seules revêtir la forme de l'un des contrats prévus par les articles 1601-2 et 1601-3 du Code civil les ventes ayant pour objet le transfert d'un immeuble à usage d'habitation ou d'un immeuble à usage commercial et

d'habitation ; qu'en retenant que la vente instrumentée par M. X... relevait de l'article 1601-3 du Code civil, bien qu'elle ait constaté que l'appartement avait été acquis en vue d'être exploité en consentant un bail commercial, la Cour d'appel a violé l'article L. 261-10 du Code de la construction et de l'habitation, par fausse application ;

2°) ALORS QU'en toute hypothèse, constitue une activité commerciale la mise à disposition de locaux meublés assortis de prestations hôtelières ; qu'en affirmant que les immeubles en cause étaient destinés à l'habitation, bien qu'elle ait elle-même relevé, par motifs propres et adoptés, que les locaux étaient destinés à la location en meublés avec services ; petit déjeuner, buanderie, etc., la Cour d'appel a violé l'article L. 261-10 du Code de la construction et de l'habitation, par fausse application.

## **Décision attaquée**

Cour d'appel de bordeaux  
27 octobre 2014

## **Textes appliqués**

articles 1601-2 et 1601-3 du code civil

article L. 261-10 du code de la construction et de l'habitation