

6 novembre 2013

Cour de cassation

Pourvoi n° 12-21.108

Troisième chambre civile

ECLI:FR:CCASS:2013:C301271

Texte de la décision

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

Met hors de cause la société Paral'ax architecture et la société J... ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Douai, 2 avril 2012), que, par acte sous seing privé du 30 juillet 2004, la société civile immobilière Sans soucis (la SCI) a vendu une villa, à l'exclusion du rez-de-chaussée, à la société France Pierre invest (la société France Pierre), spécialisée dans la réhabilitation immobilière ; que par actes authentiques reçus le 16 février 2005 par la société civile professionnelle de notaires X...- Y..., aujourd'hui dénommée H... (la SCP), il a été procédé à l'établissement de l'état descriptif de division de l'immeuble et du règlement de copropriété et à la réitération de la vente ; qu'après un mesurage, réalisé selon les modalités de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, retenant une surface du bien vendu inférieure à celle indiquée dans l'acte authentique de vente, la société France Pierre a, le 18 janvier 2006, assigné en annulation de la vente la SCI, laquelle a appelé en garantie la SCP et la société Paral'ax architecture et a mis en cause la société J... ayant établi les métrés avant la vente ;

Sur le moyen unique du pourvoi principal :

Attendu que la SCI fait grief à l'arrêt de la condamner à restituer le prix de vente et de rejeter sa demande d'indemnité afin de compenser la dépréciation de l'immeuble depuis son acquisition, alors, selon le moyen, que dans le cas où un contrat nul a cependant été exécuté, les parties doivent être remises dans l'état où elles étaient avant sa conclusion ; que par suite, pour mettre à la charge de l'acquéreur d'un immeuble dont la vente a été annulée, une somme correspondant à sa perte de valeur depuis la vente, les juges du fond n'ont pas à relever une faute à l'encontre de l'acquéreur ; qu'en énonçant, pour rejeter la demande de la SCI Sans soucis tendant à obtenir une compensation financière de la perte de valeur de l'immeuble dont elle avait été condamnée à restituer l'intégralité du prix, que les dégradations n'étaient pas dues à la faute de l'acquéreur, la cour d'appel a violé les articles 1234, 1304 et 1382 du code civil ;

Mais attendu qu'ayant constaté que la villa n'était pas en bon état lors de sa cession partielle à la société France Pierre, relevé que son mauvais état lors de la restitution était dû à sa situation exposée aux intempéries et à l'air de la mer et à des actes de vandalisme constitutifs de cas fortuits et retenu que l'absence de travaux de rénovation ne pouvait être imputée à la société France Pierre qui avait effectué des réparations et des travaux de conservation et d'entretien des lieux, la cour d'appel a pu en déduire que la demande indemnitaire de la SCI ne pouvait être accueillie ;

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

Mais sur le moyen unique du pourvoi incident :

Vu l'article 1382 du code civil ;

Attendu que pour condamner la SCP à garantir, dans la limite de 135 793, 38 euros, la SCI de sa condamnation à payer à la société France Pierre la somme de 162 002, 19 euros, l'arrêt retient que la SCI avait commis une faute en faisant annexer à l'acte de vente un certificat de mesurage prétendument établi selon les modalités de la loi Carrez, que la SCP, en possession de ce document dépourvu de titre, de référence de texte, de méthode de calcul et de plan, avait agi avec négligence et légèreté en ne faisant pas de vérifications auprès du géomètre et en ne s'assurant pas qu'il n'était pas identique à l'état de surface dressé par ce géomètre pour le règlement de copropriété de l'immeuble qu'elle avait elle-même établi, que les frais de réparation d'entretien et de nettoyage remboursés à la société France Pierre profitaient à la SCI, que les remboursements de taxes foncières et de primes d'assurance incombant au propriétaire ne pouvaient être qualifiés de postes de préjudice et que le préjudice financier de la SCI était limité à la somme de 135 793, 38 euros dont la SCP devait la garantir ;

Qu'en statuant ainsi après avoir retenu une faute à la charge de la SCI en relation avec le préjudice résultant pour elle de l'annulation de la vente et sans préciser en quoi la faute de la SCP pouvait avoir absorbé celle de la SCI, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision de ce chef ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il dit que la SCP H... devra garantir la société civile immobilière Sans soucis dans la limite de 135 793, 38 euros, l'arrêt rendu le 2 avril 2012, entre les parties, par la cour d'appel de Douai ; remet, en conséquence, sur ce point, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel de Douai, autrement composée ;

Condamne la société civile immobilière Sans soucis aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne la société civile immobilière Sans soucis à verser la somme de 3 000 euros à la société France Pierre invest, la somme de 3 000 euros à la société Paral'ax architecture, la somme de 1 500 euros à la société J... et la somme de 3 000 euros à la SCP H... ; rejette la demande de la société civile immobilière Sans soucis ;

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

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du six novembre deux mille treize.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Piwnica et Molinié, avocat aux Conseils, pour la société Sans soucis, demanderesse au pourvoi principal

Il est reproché à l'arrêt attaqué d'avoir condamné la SCI Sans soucis à restituer à la société France Pierre Invest le prix de vente, soit 447 590, 00 €, et d'avoir rejeté sa demande tendant à obtenir une indemnité afin de compenser la dépréciation de l'immeuble depuis l'acquisition ;

AUX MOTIFS QUE la SCI venderesse, suite à l'annulation de la vente, sollicite à la fois la restitution de l'immeuble en nature et des dommages et intérêts correspondant aux frais de remise en état de ce bien, du fait d'une détérioration de la villa qui serait survenue depuis la date de la vente ; QUE la restitution de l'immeuble en nature ne pose pas de difficultés ; QUE par contre, l'acquéreur n'est tenu à des dommages et intérêts suite à l'annulation du contrat que lorsque la détérioration du bien à restituer lui est imputable à savoir lorsqu'elle est consécutive à l'usage qu'il en a effectué ou à une faute qu'il aurait commise comme, par exemple, un défaut d'entretien ; il n'est tenu à aucun dommages et intérêts lorsque la dégradation du bien s'est produite indépendamment de son fait et qu'elle est

consécutive notamment à la vétusté ou à un cas de force majeure ; QU'en l'espèce, il apparaît QUE : la villa « Sans Gêne » objet de la vente annulée, n'était pas en bon état lors de sa cession partielle au profit de la SARL France Pierre Invest ; ainsi, dans un courrier du 12 août 2005, M. Michel C..., pour le compte de la SCI Sans Soucis, indiquait que la toiture ne pourrait pas « rester en l'état, pendant l'hiver, sans occasionner par infiltrations des dégâts très importants » ; QUE déjà, lors d'une expertise réalisée par M. Z..., expert commis par une ordonnance de référé du 25 février 1999 dans un litige opposant la SCI Sans Soucis au précédent propriétaire, l'immeuble avait été décrit comme ayant les châssis de fenêtres en façade détériorés par la rouille et des toitures de type terrasse recouvertes de zinc vétustes avec des pénétrations d'eau très ponctuelles ; une pourriture avait été relevée dans des endroits limités, le caractère mineur de ces désordres étant cependant affirmé par l'expert ; QU'en outre, le procès-verbal de constat dressé le 2 août 2006, soit un peu plus d'un an après la vente, par Me A..., huissier de justice, relève la présence de débris divers (planches de bois, portes, parpaings, lampes halogène, volets) devant l'entrée de l'immeuble et sur son côté ; QU'il constate que la villa est en mauvais état général, vu de l'extérieur, que les différentes fenêtres sont vétustes, que certaines n'ont plus de vitrage et qu'elles ont été remplacées par des planches ; QU'à l'intérieur, divers objets ont été abandonnés ; QUE dans un procès-verbal dressé par le même huissier le 1er mars 2007, 2 divers défauts et désordres sont décrits, et notamment la dépose de la chaudière ; QUE les procès verbaux de constat de Me B..., huissier de justice, versés aux débats par la SCI Sans Soucis viennent confirmer cet état ; QU'ainsi, le 31 août 2005, l'huissier a indiqué que la couverture de la maison était ancienne, en mauvais état, avec des dégradations, des tuiles soulevées ou déplacées et des éléments cassés ; il a également pu voir des vitres cassées ; QUE le 27 février 2006, des traces d'auréoles étaient visibles sur le sol à l'intérieur, dans la pièce d'entrée et des traces de moisissures étaient apparues sur le plafond ; QU'il en était de même dans différentes pièces dans lesquelles il existait une odeur d'humidité importante ; QU'à l'extérieur, les boiseries et menuiseries étaient très dégradées et des cassures étaient apparues au niveau des chéneaux et des gouttières ; QUE de la végétation poussait sur la cheminée ; QUE l'aggravation de l'état de l'immeuble a pu être relevé le 21 juillet 2008, l'huissier précisant que la végétation était devenue très importante (ronces, mauvaises herbes), que les murs des façades et pignons présentaient des désordres importants avec salissures des enduits, dégradations des gouttières et descentes d'eaux pluviales, présence de mousse, fissuration des pilastres de soutènement du patio ; QUE sur les fenêtres avaient été apposées de grandes planches de bois en guise de fermetures. A l'intérieur, les moisissures s'étaient étendues, les boiseries étaient très abîmées voire pourries ; QU'il découle de ces éléments mais également des attestations des enfants et relations professionnelles de M. C... ainsi que du dépôt de plainte effectué en septembre 2009 par la SARL France Pierre Invest, en l'absence de tout justificatif produit par la SCI Sans Soucis au sujet de travaux qu'elle aurait fait effectuer entre 1999 et 2005, que la Villa « Sans Gêne », bien qu'habitable en 2005, n'était pas en bon état au niveau de huisseries et portes notamment. ; QU'en l'absence de toute occupation et de tout chauffage (la chaudière ayant été déposée) à compter de cette date, l'humidité s'est accentuée dans les lieux, proches de la mer et donc naturellement humides, qui se sont rapidement dégradés ; QU'en outre, à compter de 2009, des actes de vandalisme ont été perpétrés dans l'immeuble, qui a également été squatté ; QUE les désordres, en germe au moment de la vente, se sont accentués ; QU'ils sont d'une part la conséquence de la vétusté des lieux (défaut d'étanchéité des fermetures) mais également de l'absence de tout travaux ; QU'à ce sujet, il convient de constater que la preuve de la faute de la SARL France Pierre Invest dans cette situation n'est pas rapportée ; QU'en effet, cette société avait effectué les démarches nécessaires en 2005 pour démarrer le chantier ; elle avait ainsi trouvé des personnes intéressées par l'acquisition des lots de copropriété (selon un mail du 20 décembre 2005), avait contacté diverses entreprises pour la réalisation des travaux, contacté la société Paral'Ax en qualité d'architectes pour le projet ; QU'elle avait effectué une déclaration auprès de la Ddass prévoyant le début du chantier au 4e trimestre 2005 ; QU'en 2008, bien qu'elle ait demandé l'annulation de la vente et que la procédure soit pendante devant le tribunal de grande instance de Boulogne-sur-Mer (étant précisé que la SCI Sans Soucis s'opposait à ce moment à la demande d'annulation), elle a fait convoquer une assemblée générale à laquelle la SCI Sans Soucis ne s'est pas présentée (elle n'a même pas à cette période soulevé de problèmes quant à la régularité des convocations) ; QUE par ailleurs, la SCI Sans Soucis n'a pas non plus demandé que les travaux commencent postérieurement à 2005, n'a pas fait délivrer de mise en demeure à cette fin, se contenant de faire faire des constats d'huissier constatant l'absence de tout début d'opération de rénovation ; QU'elle a également mis beaucoup de temps à débarrasser les lieux des objets les encombrant. Ainsi, en août 2006, Me A... constatait encore la présence de matériel électroménager, de vêtements, de jouets, de statues outre les débris, dans les lieux (certains éléments sont encore présents, bien que dégradés en 2009) ; QU'alors qu'elle disposait lors des assemblées générales, en application de l'article 22 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965, d'une minorité de blocage, elle ne peut donc reprocher à l'acquéreur de n'avoir effectué aucun travaux ; QU'en outre, la société France Pierre Invest a fait effectuer quelques réparations et travaux de conservation et d'entretien des lieux ; à ce titre, elle justifie de la réparation du vœu sur la terrasse, du

remplacement de gouttières et du nettoyage de ces éléments (facture de 2 981, 63 euros du 28 septembre 2006), du remplacement de tuiles sur la toiture (facture de 1 693, 23 euros du 3 juillet 2006), de travaux de mise en sécurité du bâtiment (facture de 421, 59 euros du 18 juillet 2006), de l'enlèvement de débris (facture de 388, 70 euros du 31 juillet 2006), de l'enlèvement de gravats (facture de 301, 99 euros du 19 juillet 2006), de la mise en place de panneaux de contreplaqué pour condamner les ouvertures extérieures (facture de 2 113, 92 euros du 3 mai 2007), de la remise en état de la porte du sous-sol et de certaines fermetures (facture de 651, 21 euros du 5 juin 2008), d'achat de matériaux pour boucher les fenêtres brisées (paiement de la somme de 208, 69 euros le 4 juin 2008) ; QUE la SCI Sans Soucis, bien que propriétaire du rez-de-chaussée de l'immeuble, n'a quant à elle, exposé aucun frais pour la conservation des lieux ; QUE les dégradations sont enfin la conséquence d'actes de vandalisme et de squat survenus à compter de 2009. Ces actes s'apparentent à un cas fortuit dans la mesure où l'immeuble avait été mis en sécurité par la SARL France Pierre Invest (changement de serrures, pose de planches sur les fenêtres et portes ayant des vitres cassées...) ; QUE dès lors, les désordres et le très mauvais état actuel de la villa résultent de sa situation exposée aux intempéries et l'air de la mer, de la survenance de cas fortuits et d'un défaut de travaux, faits non imputables à l'acquéreur ; QU'en conséquence, ce dernier ne saurait être tenu à rembourser les frais de réfection nécessaires ;

ALORS QUE dans le cas où un contrat nul a cependant été exécuté, les parties doivent être remises dans l'état où elles étaient avant sa conclusion ; que par suite, pour mettre à la charge de l'acquéreur d'un immeuble dont la vente a été annulée, une somme correspondant à sa perte de valeur depuis la vente, les juges du fond n'ont pas à relever une faute à l'encontre de l'acquéreur ; qu'en énonçant, pour rejeter la demande de la SCI Sans soucis tendant à obtenir une compensation financière de la perte de valeur de l'immeuble dont elle avait été condamnée à restituer l'intégralité du prix, que les dégradations n'étaient pas dues à la faute de l'acquéreur, la cour d'appel a violé les articles 1234, 1304 et 1382 du code civil.

Moyen produit par la SCP Boré et Salve de Bruneton, avocat aux Conseils, pour la SCP H..., demanderesse au pourvoi incident

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'AVOIR condamné la SCP X...- Y..., actuellement dénommée H... à garantir, dans la limite de 135. 793, 38 euros, la SCI SANS SOUCIS de sa condamnation à payer à la SARL FRANCE PIERRE INVERT la somme de 161. 002, 19 euros ;

AUX MOTIFS QUE « la SARL FRANCE PIERRE INVEST, suite à l'annulation du contrat de vente, doit se voir rembourser le prix versé au vendeur soit 447. 590 euros. La SCI Sans Soucis ne peut être tenue à des dommages et intérêts complémentaires, compensant les préjudices subis par l'acquéreur, qu'en application des dispositions de l'article 1382 du code civil, si elle a commis une faute à l'origine des préjudices invoqués par la SARL FRANCE PIERRE INVEST ; QUE L'erreur commise par la SARL FRANCE PIERRE INVEST quant à la surface des lots qu'elle a achetés selon acte authentique du 16 février 2005 provient de la clause 2 superficie des parties privatives de cet acte selon laquelle 2 pour l'application des dispositions de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, le vendeur déclare que les superficies des parties privatives soumises à garantie de contenance sont les suivantes : lot n° 2 : 112, 22 m² ; lot n° 3 : 65, 49 m² ; lot n° 4 : 70, 91 m² ; lot n° 5 : 45, 30 m² ; lot n° 6 : 71, 80 m² ; QU'il déclare, en outre, que ces mesures résultent de la copie d'un relevé de mesurage effectué par M. Eric D..., géomètre expert à Boulogne-sur-Mer qui demeurera annexée aux présentes après mention et après avoir été visé par les parties. Il est ici précisé que les lots numéros 9 à 12 destinés à constituer des garages et évalués à la somme globale de 12 000 euros sont exclus du champ d'application de ladite loi ; QU'or, le mesurage du géomètre n'avait pas été effectué selon les modalités prévues par la loi CARREZ mais dans l'unique but de réaliser l'état descriptif de division ; QUE dès lors, le vendeur a bien commis une faute en faisant annexer à l'acte de vente ce certificat de mesurage, en spécifiant qu'il avait été effectué selon les modalités prévues par l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, c'est-à-dire selon les modalités de la loi CARREZ, alors qu'il ne pouvait ignorer que tel n'était pas le cas, puisqu'il n'avait pas mandaté le cabinet de géomètre à cette fin mais uniquement pour l'établissement d'un certificat de mesurage tel que prévu par l'article 5 de la loi du 10 juillet 1965 ; QUE cette faute a été à l'origine de l'annulation de la vente et par là même à l'origine des préjudices financiers subis par la société acquéreuse à savoir : frais d'acquisition : 16. 039 euros ; paiement en pure perte d'une commission d'agence immobilière : 16. 000 euros frais de la SCP J... (édition du règlement de copropriété) : 35 euros ; frais de constat : 235, 61 euros et 277, 42 euros ; frais de mesurage du 13

décembre 2005 : 592, 02 euros ; intérêts bancaires consécutifs au remboursement du prêt contracté pour l'acquisition : 102. 614, 33 euros ; taxes foncières : 12. 776, 36 euros ; frais d'assurance (après déduction des quotes-parts prises en charge par la SCI SANS SOUCIS) : 2. 911, 48 euros ; frais de réparation et de nettoyage exposés pour l'immeuble : 9. 520, 97 euros ; soit un total de 161. 002, 19 euros ; QUE les demandes au titre des frais d'avocat font double emploi avec celles formulées au titre de l'article 700 du code de procédure civile ; QU'elles seront donc rejetées ; QUE par ailleurs, les frais d'avoués, d'assignation, droit de plaidoirie sont compris dans les dépens et ne sauraient donc donner lieu à l'allocation de dommages et intérêts. En définitive, la SCI SANS SOUCIS sera condamnée à payer 161. 002, 19 euros de dommages et intérêts ; QU'il doit être ajouté que, dans le corps de ses écritures, la SCI SANS SOUCIS sollicite également la résiliation de la vente et l'allocation de dommages et intérêts du fait de l'inexécution des travaux prévus en page 28 de l'acte notarié de vente lequel prévoit que z étant ici précisé qu'il a été convenu entre les parties aux présentes, que le montant global des travaux de rénovation, d'amélioration, de construction pour les garages à entreprendre, dont la charge sera supportée au prorata des tantièmes par la SCI SANS SOUCIS d'une part, et par les propriétaires des lots présentement vendus, ne devra pas excéder un budget de 600 000 euros hors taxes valeur ajoutée (...). La SARL FRANCE PIERRE INVEST devra informer les représentants de la SCI SANS SOUCIS du démarrage du chantier au moins deux mois avant le début des travaux et le représentant de la SCI SANS SOUCIS aura un délai d'un mois à compter de la réception de ladite lettre de préavis pour faire libérer les locaux de toutes pièces de mobilier et autres éléments pouvant garnir les lots dont la société conserve la propriété ; QUE cependant, l'acte de vente étant annulé, c'est-à-dire rétroactivement anéanti, la SCI Sans Soucis n'est pas fondée à invoquer un manquement contractuel de la société acquéreuse, l'acte d'acquisition ne pouvant produire aucun effet ; QU'il a, par ailleurs, été constaté que la SARL FRANCE PIERRE INVEST n'avait commis aucune faute pouvant engager sa responsabilité quant à la conservation et à l'entretien du bien durant la procédure alors qu'elle était toujours propriétaire de la villa ; QU'en conséquence, la demande de résolution du contrat annulé par le tribunal, le jugement est confirmé sur ce point, est sans objet la demande de dommages et intérêts subséquente doit être rejetée ».

ET AUX MOTIFS QU'« il convient de relever qu'il n'existe aucune incohérence dans l'acte authentique qui mentionne d'une part que la désignation des lots vendus est conforme à celle reprise dans le règlement de copropriété rédigé après un état descriptif de division dressé par la SCP J... mais qu'elle correspond à la configuration définitive des lots telle qu'elle sera après réalisation du programme de travaux puis qui précise les superficies des lots en affirmant que ces superficies sont celles établies selon la loi Carrez ; QU'en effet, deux documents de mesurage pouvaient avoir été dressés par le géomètre, l'un pour la division, l'autre pour le mesurage loi CARREZ ; QUE cependant, même si la SCI SANS SOUCIS avait pour actionnaire M. Michel C... lequel participe et gère plusieurs sociétés immobilières et que la société ne peut donc être considérée comme profane en matière immobilière, le notaire n'en est pas moins tenu à une obligation de vérification des données et documents qui lui sont transmis dans le but d'être annexés à l'acte authentique ; en effet, il doit assurer l'efficacité et l'utilité de l'acte auquel il confère force exécutoire. Ainsi, même si le vendeur lui a remis un certificat en le qualifiant de certificat Loi CARREZ, Me X... devait s'assurer que tel était bien le cas ; QU'or, aucune indication n'est portée sur le tableau récapitulant les surfaces annexé à l'acte notarié (ce tableau ne comporte aucun titre, aucune référence de texte, aucune méthode de calcul, aucune précision quant aux pièces mesurées et aucun plan) de sorte que le notaire aurait dû effectuer des vérifications complémentaires notamment auprès du géomètre ; QUE ces vérifications étaient d'autant plus nécessaires que l'officier ministériel avait établi le règlement de copropriété de l'immeuble suite à un état descriptif de division dressé par M. D... ; QU'il ne pouvait ignorer qu'un état de surface, distinct d'un certificat Loi CARREZ, avait été nécessaire pour ce faire ; QU'il aurait donc dû s'assurer que ce certificat de surface mesuré dans l'unique but de faire l'état de division n'était pas le même que celui qui lui était présenté comme un certificat Loi CARREZ ; QU'il aurait ainsi facilement décelé l'erreur de la SCI SANS SOUCIS et aurait pu l'aviser de la nécessité de faire procéder à un mesurage effectivement conforme à la loi CARREZ ou bien ne pas mentionner que les surfaces privatives des lots indiqués dans l'acte de vente avaient été mesurées z pour l'application de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 ; QU'en conséquence, la faute, la négligence et la légèreté de la SCP H... est établie ; QUE celle-ci doit donc garantie à la SCI SANS SOUCIS pour les préjudices qu'elle a subis consécutivement à l'annulation de la vente ; QU'il doit être rappelé que la restitution du prix (contrepartie de la reprise du bien) n'est pas un préjudice indemnisable ; QU'en outre, les frais de réparation, d'entretien et de nettoyage que la SCI SANS SOUCIS doit rembourser à son acquéreur lui profiteront finalement en évitant des dégradations supplémentaires dans l'immeuble ; QUE la SCI ne subit donc aucun préjudice en remboursant ces dépenses à la SARL FRANCE PIERRE INVEST ; QU'il en est de même pour les remboursements de taxes foncières et de primes d'assurance qui incombent au propriétaire de l'immeuble et ne sauraient être qualifiées de postes de préjudices ; QUE son préjudice financier est limité aux remboursements auxquels

elle est condamnée au titre des frais d'acte notarié, d'agence immobilière, de règlement de copropriété, de constat d'huissier (ces frais de constat ne relevant pas des dépens de procédure), de mesurage et d'intérêts bancaires supportés par la SARL FRANCE PIERRE INVEST soit un montant de 135. 793, 38 euros. La SCI SANS SOUCIS invoque également un préjudice de jouissance ; QUE ce préjudice n'est pas en lien avec l'annulation de la vente et donc avec la faute commise par le notaire ; QUE la SCP H... ne saurait donc être tenue à indemnisation pour ce fait ; QU'elle fait également état des frais de remise en l'état de l'immeuble ; QUE cependant il a été indiqué que les désordres et dégradations étaient consécutifs à la vétusté des lieux et à des cas fortuits ; QU'il n'existe donc aucun lien entre la faute du notaire et les dépenses de remise en l'état des lieux qui seront nécessaires ; QUE les demandes de ce chef doivent donc être également rejetées ; QUE la garantie de la SCP notariale sera donc limitée à 135. 793, 38 euros ».

ET AUX MOTIFS ADOPTÉS QU'« il résulte des courriers et extraits K-BIS produits, que Monsieur C..., dirigeant de la SCI SANS SOUCIS, chirurgien-dentiste, est gérant de multiples sociétés, tant civiles que commerciales, ayant pour objet des opérations immobilières ; QUE par ailleurs, Monsieur C..., antérieurement à la vente litigieuse, a entrepris de procéder seul à la transformation et à la vente en lots de cet immeuble dans le cadre d'une opération immobilière et fiscale ; QU'il en résulte que ce dernier est à même de différencier un mesurage pour établissement d'un état descriptif de division et un mesurage dit Loi CARREZ ; QUE le courrier émanant de Monsieur C... du 12 août 2005 est à ce titre fort opportun dès lors qu'il indique vouloir que les travaux de la villa débutent sauf à subir un préjudice fiscal trop important démontrant au besoin l'étendue de ses compétences immobilières ; QUE par conséquent, ce dernier est rompu à l'instar d'un professionnel aux opérations immobilières ; QU'en présentant le mesurage litigieux au notaire et à la SARL FRANCE PIERRE INVEST comme étant conforme à la loi CARREZ, la SCI SANS SOUCIS a sciemment provoqué une erreur dans le consentement de son cocontractant ».

ALORS QUE l'auteur d'une faute qui a concouru à la réalisation d'un dommage avec celle, non dolosive, du notaire instrumentaire, ne peut être intégralement garanti par ce dernier ; qu'en condamnant la SCP DE CIAN LHERMIE MASSIN THIERY MASSIN à garantir intégralement le vendeur de la condamnation à indemniser la société France PIERRE INVEST des préjudices qu'elle avait subis bien qu'elle ait relevé que ce cédant avait commis une faute à l'origine des préjudices financiers ainsi indemnisés, en présentant un certificat de mesurage comme établi conformément aux exigences de la loi CARREZ « alors qu'il ne pouvait ignorer que tel n'était pas le cas », sans caractériser en quoi la faute du notaire aurait absorbé une telle faute, ou présenté un caractère intentionnel, la Cour d'appel a violé l'article 1382 du Code civil.

Décision attaquée

Cour d'appel de Douai
2 avril 2012