

15 juin 2022

Cour de cassation

Pourvoi n° 20-20.010

Première chambre civile - Formation restreinte hors RNSM/NA

ECLI:FR:CCASS:2022:C100487

## Texte de la décision

### Entête

CIV. 1

MY1

COUR DE CASSATION

---

Audience publique du 15 juin 2022

Cassation partielle

M. CHAUVIN, président

Arrêt n° 487 F-D

Pourvois n°

P 20-20.010

J 20-22.651 JONCTION

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, PREMIÈRE CHAMBRE CIVILE, DU 15 JUIN 2022

I - M. [U] [J], domicilié [Adresse 10],

a formé le pourvoi n° P 20-20.010 contre un arrêt rendu le 8 juillet 2020 par la cour d'appel d'Aix-en-Provence (chambre 1-1), dans le litige l'opposant :

1°/ à la société Arsand, société civile immobilière, dont le siège est [Adresse 12],

2°/ à la société Amaro, société civile immobilière, dont le siège est [Adresse 7],

3°/ à la société Sarom, société civile immobilière, dont le siège est [Adresse 3],

4°/ à la société Yvdo & Indemi, société civile immobilière, dont le siège est [Adresse 2],

5°/ à la société Auceline, société civile immobilière, dont le siège est [Adresse 6],

6°/ à la société Erhug, société civile immobilière, dont le siège est [Adresse 8],

7°/ à la société JCN, société civile immobilière, dont le siège est [Adresse 5],

8°/ à la société Kerhouee, société civile immobilière, dont le siège est [Adresse 13],

9°/ à la société La Bernique, société civile immobilière, dont le siège est [Adresse 4],

10°/ à la société Lolidyl, société civile immobilière, dont le siège est [Adresse 9],

11°/ à la société Marine Invest, société civile immobilière, dont le siège est [Adresse 1],

12°/ à la société Pieralexcor, société civile immobilière, dont le siège est [Adresse 11],

13°/ à la société Co-Invest, société à responsabilité limitée, dont le siège est [Adresse 14],

défendeurs à la cassation.

II - 1°/ La Société Erhug, société civile immobilière,

2°/ La Société Marine invest, société civile immobilière,

ont formé le pourvoi n° J 20-22.651 contre le même arrêt rendu, dans le litige les opposant :

1°/ à M. [U] [J],

2°/ à la société Co-invest, société civile immobilière,

défendeurs à la cassation.

Le demandeur au pourvoi n° P 20-20.010 invoque, à l'appui de son recours, les deux moyens de cassation annexés au

Le demandeur au pourvoi n° J 20-22.651 invoque, à l'appui de son recours, les deux moyens de cassation également annexés au présent arrêt.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de Mme Kloda, conseiller référendaire, les observations de la SARL Boré, Salve de Bruneton et Mégret, avocat de M. [J], de Me Laurent Goldman, avocat des SCI Arsand, Amaro, Sarom, Yvdo & Indemi, Auceline, Erhug, JCN, Kerhouee, La Bernique, Lolidyl, Marine Invest et Pieralexcor, après débats en l'audience publique du 20 avril 2022 où étaient présents M. Chauvin, président, Mme Kloda, conseiller référendaire rapporteur, M. Vigneau, conseiller doyen, et Mme Vignes, greffier de chambre,

la première chambre civile de la Cour de cassation, composée des président et conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt.

Jonction

1. En raison de leur connexité, les pourvois n° P 20-20.01 et J 20-22.651 sont joints.

## Exposé du litige

Faits et procédure

2. Selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 8 juillet 2020), la SCI Co-Seclin (l'acquéreur) a été constituée en 2008 par treize SCI (les SCI), dont les SCI Erhug et Marine Invest, aux fins de se porter acquéreur de l'usufruit temporaire d'un immeuble industriel et de bureaux appartenant à la SCI Co-Invest (le vendeur), au prix de 928 000 euros pour une durée de dix ans.

3. A la demande du vendeur, M. [J] (le notaire) est intervenu pour préparer l'acte de cession qui mentionnait, dès l'avant-projet, une créance hypothécaire de la société Crédit agricole (la banque).

4. Après appel des fonds par le notaire, la banque a adressé le décompte de sa créance, révélant que celle-ci s'élevait à la somme de 2 864 308,76 euros.

5. L'acquéreur, n'ayant pu obtenir de la banque une mainlevée partielle de l'hypothèque, a dû renoncer à l'acquisition.

6. Les SCI ont assigné le vendeur et le notaire en responsabilité et indemnisation.

## Moyens

Examen des moyens

Sur le premier moyen du pourvoi n° P 20-20.010

Enoncé du moyen

7. Le notaire fait grief à l'arrêt de dire qu'il a engagé sa responsabilité en raison d'un manquement à son obligation d'efficacité de l'acte qu'il était chargé de recevoir et de le condamner, in solidum avec le vendeur, à payer certaines sommes aux SCI, alors « que le notaire n'est pas tenu de procéder à des recherches particulières sur l'opportunité

Pourvoi N°20-20.010-Première chambre civile  
économique de l'opération envisagée ; qu'en retenant, pour caractériser une faute du notaire, qu'il lui appartenait de vérifier, préalablement à la vente, que l'état de la créance hypothécaire de la banque ne serait pas un obstacle à la cession temporaire de l'usufruit et à la perception par l'usufruitier des loyers, quand une telle vérification portait sur l'opportunité et l'équilibre économique de l'opération envisagée, de sorte que le notaire n'était pas tenu d'y procéder, la cour d'appel a violé l'ancien article 1382, devenu 1240 du code civil. »

15 juin 2022

## Motivation

Réponse de la Cour

8. Il résulte de l'article 1382, devenu 1240, du code civil que le notaire est tenu de prendre toutes dispositions utiles pour assurer la validité et l'efficacité des actes auxquels il prête son concours

9. Ayant relevé que le notaire avait sollicité de l'acquéreur le versement du prix sans s'assurer auprès de la banque que l'état de la créance hypothécaire ne ferait pas obstacle à la réalisation de l'opération, la cour d'appel a, par ces seuls motifs, exactement retenu, sans encourir les griefs du moyen, que celui-ci avait manqué à son obligation de diligence.

10. Le moyen n'est donc pas fondé.

## Moyens

Sur le second moyen du pourvoi n° P 20-20.010

Enoncé du moyen

11. Le notaire fait le même grief à l'arrêt, alors « qu'une partie ne saurait demander à être indemnisée des conséquences d'un acte volontaire qu'elle a effectué en connaissance de cause ; qu'en se bornant à retenir, pour caractériser un lien de causalité entre les manquements imputés au notaire et le préjudice invoqué par les SCI tiré des dépenses afférentes aux prêts souscrits pour financer l'opération, que c'était en raison des manquements imputés au notaire qu'elles avaient souscrit les prêts, sans rechercher, comme cela lui était demandé, si elles n'avaient pas souscrit les prêts litigieux en toute connaissance de l'inscription hypothécaire conventionnelle, et donc de l'existence d'un aléa affectant la réalisation de la vente projetée, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'ancien article 1382, devenu 1240 du code civil. »

## Motivation

12. Ayant retenu que le notaire avait, au moment où l'acte était en cours de finalisation, demandé à l'acquéreur de lui virer les fonds sans s'assurer auprès de la banque que l'état de la créance hypothécaire ne ferait pas obstacle à la réalisation de la banque, de sorte les SCI avaient engagé des frais bancaires en pure perte, la cour d'appel n'avait pas à procéder à une recherche que ses constatations et énonciations rendaient inopérante.

13. Le moyen n'est donc pas fondé.

Mais sur les deux moyens, pris en leur première branche, du pourvoi n° J 20-22.651

## Moyens

Enoncé du moyen

14. Par le premier moyen, la SCI Ehrug fait grief à l'arrêt de limiter son indemnisation à la somme de 1 870 euros, alors « que, sous les numéros 30 à 30.4 de leur bordereau de communication de pièces, les sociétés associées produisaient un « dossier société Ehrug », constitué par un ensemble de pièces destinées à établir le préjudice de cette dernière, et notamment un décompte de la banque sur lequel figurait tant le montant de l'indemnité de remboursement anticipé que celui des intérêts payés ; qu'en retenant pourtant, pour écarter l'indemnisation de ces chefs de préjudice, qu'ils n'étaient pas justifiés à défaut de production du décompte du prêt, la cour d'appel, qui a dénaturé par omission le bordereau, a violé l'obligation pour le juge de ne pas dénaturer l'écrit qui lui est soumis. »

15. Par le second moyen, la SCI Marine invest fait grief à l'arrêt de rejeter ses demandes, alors « que, sous les numéros 39 à 39.3 de leur bordereau de communication de pièces, les sociétés associées produisaient un « dossier société Marine invest », constitué par un ensemble de pièces destinées à établir le préjudice de cette dernière, et notamment un décompte de la banque sur lequel figurait tant le montant de l'indemnité de remboursement anticipé que celui des intérêts payés ; qu'en retenant pourtant, pour écarter l'indemnisation de ces chefs de préjudice, qu'ils n'étaient pas justifiés à défaut de production d'un décompte de la banque, la cour d'appel, qui a dénaturé par omission le bordereau, a violé l'obligation pour le juge de ne pas dénaturer l'écrit qui lui est soumis. »

## Motivation

Réponse de la Cour

Vu l'obligation pour le juge de ne pas dénaturer l'écrit qui lui est soumis :

16. Pour rejeter les demandes formées par les sociétés Ehrug et SCI Marine invest au titre de l'indemnité de remboursement anticipé et des intérêts payés, l'arrêt retient que celles-ci ne sont pas justifiées à défaut de production du décompte des prêts.

17. En statuant ainsi, alors que, sous les numéros respectifs 30 à 30.4 et 39 à 39.3 de leurs bordereaux de communication de pièces, ces sociétés produisaient chacune un décompte de leur banque sur lequel figuraient le montant de l'indemnité de remboursement anticipé et les intérêts payés, la cour d'appel, qui a dénaturé, par omission, ces pièces, a violé le principe susvisé.

## Dispositif

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur les autres griefs, la Cour :

REJETTE le pourvoi n° P 20-20.010 ;

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il rejette les demandes formées par la SCI Erhug au titre de l'indemnité de remboursement anticipé et des intérêts payés jusqu'au remboursement anticipé et celles de la SCI Marine Invest, l'arrêt rendu le 8 juillet 2020, entre les parties, par la cour d'appel d'Aix-en-Provence ;

Remet, sur ces points, l'affaire et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant cet arrêt et les renvoie devant la cour d'appel d'Aix-en-Provence autrement composée ;

Condamne M. [J] aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par M. [J] et le condamne à payer aux SCI Arsand, Amaro, Sarom, Yvdo & Indemi, Auceline, Jcn, Kerhouee, La Bernique, Lolidyl et Pieralexcor la somme globale de 3 000 euros, et aux SCI Erhug et Marine Invest la somme globale de 3 000 euros ;

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

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

## Moyens annexés

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SARL Boré, Salve de Bruneton et Mégret, avocat aux Conseils, pour M. [U] [J], demandeur au pourvoi n° P 20-20.010

PREMIER MOYEN DE CASSATION

M. [J] fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué d'AVOIR dit que le notaire avait engagé sa responsabilité, à raison d'un manquement à son obligation d'efficacité de l'acte qu'il était chargé de recevoir, et d'AVOIR condamné in solidum la SCI Co Invest et le notaire à payer à la SCI Kerhouee la somme de 11 975,10 euros, à la SCI Yvdo & Indemi la somme de 17 906,05 euros, à la SCI Samaro la somme de 17 486 euros, à la SCI Erhug la somme de 1 870 euros, à la SCI Sarom la somme de 11 873,62 euros, à la SCI Auceline la somme de 13 020,51 euros, à la SCI Lolidyl la somme de 9 084,18 euros, à la SCI Pieralexcor la somme de 7 214,18 euros, à la SCI Arsand la somme de 9 084,18 euros, à la SCI Jcn la somme de 9 209,70 euros, à la SCI La Bernique la somme de 8 886,34 euros ;

ALORS QUE le notaire n'est pas tenu de procéder à des recherches particulières sur l'opportunité économique de l'opération envisagée ; qu'en retenant, pour caractériser une faute du notaire, qu'il lui appartenait de vérifier, préalablement à la vente, que l'état de la créance hypothécaire de la société Crédit agricole ne serait pas un obstacle à la cession temporaire de l'usufruit et à la perception par l'usufruitier des loyers (cf. arrêt attaqué, p. 13, 4e al. avant la fin), quand une telle vérification portait sur l'opportunité et l'équilibre économique de l'opération envisagée, de sorte que le

## SECOND MOYEN DE CASSATION

M. [J] fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué d'AVOIR dit que le notaire avait engagé sa responsabilité, à raison d'un manquement à son obligation d'efficacité de l'acte qu'il était chargé de recevoir, et d'AVOIR condamné in solidum la SCI Co Invest et le notaire à payer à la SCI Kerhouee la somme de 11 975,10 euros, à la SCI Yvdo & Indemi la somme de 17 906,05 euros, à la SCI Samaro la somme de 17 486 euros, à la SCI Erhug la somme de 1 870 euros, à la SCI Sarom la somme de 11 873,62 euros, à la SCI Auceline la somme de 13 020,51 euros, à la SCI Lolidyl la somme de 9 084,18 euros, à la SCI Pieralexcor la somme de 7 214,18 euros, à la SCI Arsand la somme de 9 084,18 euros, à la SCI Jcn la somme de 9 209,70 euros, à la SCI La Bernique la somme de 8 886,34 euros ;

ALORS QU'une partie ne saurait demander à être indemnisée des conséquences d'un acte volontaire qu'elle a effectué en connaissance de cause ; qu'en se bornant à retenir, pour caractériser un lien de causalité entre les manquements imputés au notaire et le préjudice invoqué par les SCI demanderesse tirés des dépenses afférentes aux prêts souscrits pour financer l'opération, que c'était en raison des manquements imputés au notaire que les SCI avaient souscrit les prêts (cf. arrêt attaqué, p. 13, in fine), sans rechercher, comme cela lui était demandé (cf. conclusions d'appel du notaire, p. 16), si les SCI demanderesse n'avaient pas souscrit les prêts litigieux en toute connaissance de l'inscription hypothécaire conventionnelle, et donc de l'existence d'un aléa affectant la réalisation de la vente projetée, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'ancien article 1382 devenu 1240 du code civil. Moyen produit par Me Laurent Goldman, avocat aux Conseils, pour les sociétés Erhug et Marine Invest, demanderesse aux pourvois n° J 20-22.651

## PREMIER MOYEN DE CASSATION

La société Ehrug fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir limité son indemnisation à la somme de 1.870 euros ;

1°) ALORS QUE, sous les numéros 30 à 30.4 de leur bordereau de communication de pièces, les sociétés associées produisaient un « dossier société Erhug », constitué par un ensemble de pièces destinées à établir le préjudice de cette dernière, et notamment un décompte de la banque sur lequel figurait tant le montant de l'indemnité de remboursement anticipé que celui des intérêts payés ; qu'en retenant pourtant, pour écarter l'indemnisation de ces chefs de préjudice, qu'ils n'étaient pas justifiés à défaut de production du décompte du prêt, la cour d'appel, qui a dénaturé par omission le bordereau, a violé l'obligation pour le juge de ne pas dénaturer l'écrit qui lui est soumis ;

2°) ALORS QUE, en tout état de cause, à supposer que les pièces 30 à 30.4 du bordereau de communication des sociétés associées n'aient pas figuré au dossier, la cour d'appel, qui a statué comme elle l'a fait sans avoir au préalable invité les parties à présenter leurs observations sur l'absence au dossier de ces pièces, dont la communication n'avait pas été contestée, a violé l'article 16 du code de procédure civile ;

3°) ALORS QUE, plus subsidiairement, en écartant les demandes indemnitaires de la société Erhug au titre de l'indemnité de remboursement anticipé et des intérêts payés, sans examiner, fût-ce sommairement, les pièces produites à l'appui de ses demandes, qui étaient de nature à établir l'existence et le quantum du préjudice, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile.

## SECOND MOYEN DE CASSATION

La société Marine invest fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir rejeté ses demandes indemnitaires à défaut de justificatif de ses préjudices ;

1°) ALORS QUE, sous les numéros 39 à 39.3 de leur bordereau de communication de pièces, les sociétés associées produisaient un « dossier société Marine invest », constitué par un ensemble de pièces destinées à établir le préjudice de cette dernière, et notamment un décompte de la banque sur lequel figurait tant le montant de l'indemnité de remboursement anticipé que celui des intérêts payés ; qu'en retenant pourtant, pour écarter l'indemnisation de ces chefs de préjudice, qu'ils n'étaient pas justifiés à défaut de production d'un décompte de la banque, la cour d'appel, qui a

2°) ALORS QUE, en tout état de cause, à supposer que les pièces 39 à 39.3 du bordereau de communication des sociétés associées n'aient pas figuré au dossier, la cour d'appel, qui a statué comme elle l'a fait sans avoir au préalable invité les parties à présenter leurs observations sur l'absence au dossier de ces pièces, dont la communication n'avait pas été contestée, a violé l'article 16 du code de procédure civile ;

3°) ALORS QUE, plus subsidiairement, en écartant les demandes indemnitaires de la société Marine invest au titre de l'indemnité de remboursement anticipé et des intérêts payés, sans examiner, fût-ce sommairement, les pièces produites à l'appui de ses demandes, qui étaient de nature à établir l'existence et le quantum du préjudice, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile.

## **Décision attaquée**

Cour d'appel d'aix-en-provence 1a  
8 juillet 2020 (n°18/08301)

[VOIR LA DÉCISION](#)

## **Les dates clés**

- [Cour de cassation Première chambre civile 15-06-2022](#)
- [Cour d'appel d'Aix-en-Provence 1A 08-07-2020](#)