

CIV. 1

MY1

COUR DE CASSATION

Audience publique du 13 mars 2024

Rejet

Mme CHAMPALAUNE, président

Arrêt n° 131 F-D

Pourvoi n° X 22-17.680

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, PREMIÈRE CHAMBRE CIVILE, DU 13 MARS 2024

La société Pigeon granulats Bretagne, société par actions simplifiée, dont le siège est [Adresse 2], a formé le pourvoi n° X 22-17.680 contre l'arrêt rendu le 29 mars 2022 par la cour d'appel de Rennes (1re chambre civile), dans le litige l'opposant à M. [S] [V], notaire, domicilié [Adresse 1], défendeur à la cassation.

La demanderesse invoque, à l'appui de son pourvoi, un moyen unique de cassation.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de M. Bruyère, conseiller, les observations de la SCP Gaschignard, Loiseau et Massignon, avocat de la société Pigeon granulats Bretagne, de la SARL Boré, Salve de Bruneton et Mégret, avocat de M. [V], après débats en l'audience publique du 23 janvier 2024 où étaient présents Mme Champalaune, président, M. Bruyère, conseiller rapporteur, Mme Guihal, 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.

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Rennes, 29 mars 2022), par acte reçu le 4 octobre 2010 par M. [V], notaire (le notaire), M. [R] (le promettant) a consenti à la société Rouzic carrière de granit, devenue la société Pigeon granulats Bretagne (la société bénéficiaire), une promesse unilatérale de vente portant sur diverses parcelles de terre, dont une partie était à prendre sur de plus larges parcelles, afin de créer une voie d'accès à une carrière.
2. Un arrêt a rejeté les demandes de la société bénéficiaire tendant à voir juger la vente parfaite.
3. Invoquant des manquements du notaire à son devoir de conseil et à son obligation d'assurer l'efficacité de l'acte, la société bénéficiaire l'a assigné en responsabilité et indemnisation.

Examen du moyen

Sur le moyen pris en ses deux premières branches,

Enoncé du moyen

4. La société bénéficiaire fait grief à l'arrêt de rejeter sa demande de dommages et intérêts contre le notaire, alors :

« 1°/ que manque à son devoir d'information le notaire qui néglige d'appeler l'attention de son client sur les diligences qu'il lui appartient d'accomplir afin de pouvoir utilement réitérer un acte authentique ; que la cour d'appel a elle-même constaté que Me [V] n'avait invité sa cliente à faire établir la division parcellaire requise par la promesse qu'en un temps où le délai restant à courir jusqu'à l'expiration de la validité de cette dernière ne permettait plus de réaliser cette division en temps utile ; qu'en écartant toute responsabilité du notaire au motif inopérant que la promesse comportait des clauses claires et non ambiguës quant aux obligations du bénéficiaire de la promesse et à la sanction de déchéance encourue en cas de non respect de celles-ci, la cour d'appel a violé l'article 1382 devenu 1240 du code civil ;

2°/ que le notaire est tenu de conseiller utilement et habilement son client en lui suggérant les mesures les plus propices pour obtenir le résultat escompté ; qu'il était reproché au notaire, qui devait avoir conscience, le 17 février 2012, qu'il était impossible de réaliser une division parcellaire pour réitérer la vente avant le 11 avril 2012, d'avoir négligé de suggérer à ses clients de rechercher la conclusion, avec le vendeur, d'un avenant de prorogation de cette promesse ; qu'en s'abstenant de rechercher si le notaire n'avait pas alors manqué à son devoir de conseil, et en écartant toute responsabilité de celui-ci au motif que la société Rouzic n'avait pas donné suite, à l'été suivant, à la proposition de signature d'une nouvelle promesse, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1382 devenu 1240 du code civil. »

Réponse de la Cour

5. L'arrêt relève d'abord qu'il ressort très clairement des clauses de l'acte que la société bénéficiaire avait la charge de rechercher et désigner un expert géomètre, que ces consignes se suffisaient à elles-mêmes pour pouvoir être exécutées sans qu'il y ait lieu de se référer ou attendre une précision complémentaire de la part du notaire, qu'elles ont été parfaitement comprises par la société bénéficiaire, qui les a mises en oeuvre sans solliciter du notaire une quelconque précision complémentaire, et qu'une information de la part du notaire sur le risque de déchéance de la promesse de vente n'était pas nécessaire, cette sanction étant clairement énoncée à l'acte du 4 octobre 2010.

6. Il retient ensuite que le notaire n'était pas chargé d'une mission de suivi de la réalisation de la condition suspensive de la division parcellaire.

7. De ces constatations et énonciations, la cour d'appel a pu déduire, sans avoir à procéder à la recherche demandée que ses constatations rendaient inopérantes, que le notaire n'avait pas manqué à son obligation d'information et de conseil.

Sur le moyen, pris en ses troisième et quatrième branches

Enoncé du moyen

8. La société bénéficiaire fait le même grief à l'arrêt, alors :

« 3°/ au surplus qu'il était reproché au notaire d'avoir, après la caducité de la promesse, agi comme si celle-ci n'était pas intervenue, en allant jusqu'à demander la consignation des fonds à l'acquéreur, faire sommation au vendeur de comparaître pour signer l'acte authentique et dresser procès-verbal de carence ; qu'en s'abstenant de rechercher si, en agissant de la sorte, en s'abstenant de signaler à ses clients que la promesse était déjà caduque et en les induisant dans la croyance erronée qu'elle était encore valable, le notaire n'avait pas commis des fautes susceptibles d'engager sa responsabilité, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1382 devenu 1240 du code civil ;

4°/ que la promesse de vente prévoyait qu'une fois expiré le délai de réitération, la promesse serait caduque et « le promettant disposera alors librement de son bien, nonobstant toutes manifestations ultérieures de la volonté d'acquérir qu'aurait exprimées le bénéficiaire » ; qu'en affirmant que le notaire pouvait continuer à instrumenter sur la promesse nonobstant sa caducité dès lors que cette hypothèse était « clairement envisagée à l'acte » (sic), la cour d'appel a dénaturé ladite promesse en méconnaissance de l'obligation pour le juge de ne pas dénaturer l'écrit qui lui est soumis. »

Réponse de la Cour

9. Ayant relevé, par motifs propres et adoptés, d'une part, que la société bénéficiaire avait poursuivi ses démarches en vue d'acquérir les parcelles du promettant bien après le délai d'expiration, que sa volonté d'acquérir s'était exprimée au travers du dépôt du document d'arpentage le 11 janvier 2013, et qu'elle avait agi en justice aux fins de voir déclarer la vente parfaite, d'autre part, que le notaire ne pouvait faire abstraction d'un litige à venir entre acquéreur et vendeur et que si la proposition faite par le promettant d'une nouvelle promesse de vente avait prospéré, les démarches déjà accomplies par le notaire ne s'en seraient alors trouvées que plus justifiées, la cour d'appel a pu en déduire, abstraction faite d'un motif surabondant tenant aux mentions de la promesse de vente, que le notaire n'avait pas manqué à ses obligations en poursuivant ses diligences malgré l'expiration de cette promesse.

10. Le moyen, pour partie inopérant, est mal fondé pour le surplus.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la société Pigeon granulats Bretagne aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par la société Pigeon granulats Bretagne et la condamne à payer à M. [V] la somme de 3 000 euros ;

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