

Cour de cassation
Première chambre civile

17 juin 2015
n° 14-17.440
Texte(s) appliqué

Sommaire :

Texte intégral :

Cour de cassation Première chambre civile 17 juin 2015 N° 14-17.440

Cassation

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

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

Sur le moyen unique, pris en sa seconde branche :

Vu les articles 4 et 1382 du code civil ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que, suivant acte du 11 mars 1989 reçu par M. Y..., notaire associé de la SCP Jean Y..., François Z..., Catherine Y...-A... (la SCP), les époux X...ont acquis des terrains dépendant d'un lotissement, désignés comme constructibles ; que, le 5 octobre 2009, ils ont conclu une promesse synallagmatique portant sur une partie de ces terrains ; que M. Y..., chargé de recevoir la vente, a informé l'acquéreur, qui entendait y édifier un ensemble immobilier, qu'en vertu du cahier des charges du lotissement, les terrains étaient à l'usage exclusif de jardin et ne pouvaient accueillir aucune construction ; que la vente n'ayant pu être régularisée, les époux X...ont assigné la SCP en responsabilité ;

Attendu que, pour rejeter leur demande d'indemnisation, après avoir retenu que le notaire avait manqué aux obligations de conseil et d'information lui incombant et avoir constaté que le préjudice résultant de la faute du notaire ne pouvait consister qu'en la perte d'une chance pour les époux X...d'avoir renoncé en mars 1989 à l'achat des parcelles ou de les avoir acquises à un moindre prix s'ils avaient été avertis de leur inconstructibilité, l'arrêt retient que le préjudice en lien avec la faute du notaire ne correspond pas à la différence de prix entre celui de la promesse de vente et la valeur réelle du terrain à usage de jardin ;

Qu'en statuant ainsi, la cour d'appel, qui a refusé d'évaluer le dommage dont elle avait constaté l'existence en son principe, a violé les textes susvisés ;

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur la première branche du moyen :

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 30 janvier 2014, entre les parties, par la cour d'appel d'Amiens ; remet, en conséquence, 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 ;

Condamne la SCP Jean Y..., François Z..., Catherine Y...-A... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, la condamne à verser aux époux X...la somme globale de 3 000 euros et rejette sa demande ;

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 cassé ;

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

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par Me Haas, avocat aux Conseils, pour M. et Mme X...

Il est fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué D'AVOIR débouté les époux X...de leurs demandes ;

AUX MOTIFS QUE la situation particulière du bien acquis, constructible selon le certificat d'urbanisme, mais à usage exclusif de jardin aux termes du règlement du lotissement, imposait au notaire d'en avertir spécialement les acquéreurs et d'attirer leur attention sur les difficultés pouvant en résulter quant à leurs intentions et projets, notamment de construction, portant sur l'utilisation du terrain ; que la SCP Y... Z..., à qui il incombe de rapporter la preuve de l'exécution par Me Y...de cette obligation et qui, sur ce point, procède uniquement par voie d'affirmation, ne justifie pas que celui-ci ait délivré aux époux X...ces indications et avertissement, à défaut de toute énonciation dans ce sens dans l'acte du 11 mars 1989 ou de la production de tout autre écrit ou élément le contenant ; que les époux X...sont donc fondés à soutenir que Me Y...a, lors de la signature de l'acte du 11 mars 1989, manqué à leur égard aux obligations de conseil et d'information lui incombant ; que les époux X...font valoir que cette faute leur a causé un préjudice « car le terrain ne peut être vendu qu'à usage de jardin et absolument pas pour un projet de construire » ; qu'il imputent à la SCP Y... Z...la responsabilité du défaut de réalisation du compromis de vente du 5 octobre 2009 et lui réclame l'indemnisation du manque à gagner en étant résulté soit « la différence de prix entre celui du compromis (€) 140. 000 euros et le prix réel du terrain à usage de jardin à hauteur de 10. 000 euros, soit une différence de 130. 000 euros qui doit être supportée par l'étude notariale » ; que cependant, l'échec du projet de vente négocié en octobre 2009 avec M. B...ne résulte que de l'interdiction de construire stipulée au règlement du lotissement ainsi que de l'affectation des parcelles litigieuses à usage exclusif de jardins que celui-ci édicte et est sans lien avec le manquement à ses obligations d'information ou de conseil commis en mars 1989 par Me Y...; que le préjudice résultant de cette faute ne pourrait consister qu'en la perte d'une chance pour les époux X...d'avoir renoncé en mars 1989 à l'achat des parcelles ou de les avoir acquis à un moindre prix s'ils avaient été spécialement avertis de la situation particulière de ces terrains quant à la nature constructible ou non, dommage non invoqué par eux ; que le préjudice dont ils réclament réparation à la SCP est sans lien de causalité avec la faute commise par Me Y...;

ALORS, 1°), QUE l'objet du litige est déterminé par les prétentions respectives des parties, lesquelles sont fixées par l'acte introductif d'instance et par les conclusions en défense ; que, dans leurs conclusions d'appel, les époux X...faisaient valoir que le notaire leur avait causé un préjudice « car le terrain ne peut être vendu qu'à usage de jardin » (p. 8, al. 1) et que s'ils « l'avaient appris dès l'origine, ils l'auraient bien évidemment acquis à un prix bien moindre » (p. 8, al. 3) ; que le préjudice invoqué résultait donc de la chance perdue, par la faute du notaire, d'acquérir les parcelles à un moindre prix ; qu'en retenant que le préjudice dont il était demandé réparation résultait du manque à gagner subi par les époux X...du fait de la non-réalisation du compromis de vente signé le 5 octobre 2009 et que ce préjudice était sans lien de causalité avec la faute du notaire, la cour d'appel, qui a dénaturé ces conclusions et méconnu les termes du litige, a violé l'article 4 du code de procédure civile ;

ALORS, 2°), QUE le juge ne peut refuser d'évaluer un dommage dont il a constaté l'existence en son principe ; que la cour d'appel a constaté que la faute du notaire avait fait perdre aux époux X...une chance de ne pas acquérir les parcelles ou de les acquérir à un moindre prix ; qu'en refusant cependant d'indemniser ce dommage, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, a violé les articles 4 et 1147 du code civil.

Composition de la juridiction : Mme Batut (président), Me Haas, SCP Boré et Salve de Bruneton
Décision attaquée : Cour d'appel Amiens 2014-01-30 (Cassation)