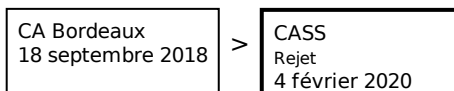


Cour de cassation, Chambre civile 1, 5 février 2020, 18-24.580, Inédit

Chronologie de l'affaire



Sur la décision

Référence :Cass. 1re civ., 5 févr. 2020, n° 18-24.580
Juridiction :Cour de cassation
Numéro(s) de pourvoi : 18-24.580
Importance :Inédit
Décision précédente :Cour d'appel de Bordeaux, 19 septembre 2018
Dispositif :Rejet
Identifiant Légifrance :JURITEXT000041585795
Identifiant européen :ECLI:FR:CCASS:2020:C100103

Sur les personnes

Président :M^{me} Batut (président)
Avocat(s) :Alain BÉNABENT, Jean DE SALVE DE BRUNETON
Cabinet(s) :SOCIETE CIVILE PROFESSIONNELLE ALAIN BENABENT

Texte intégral

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

CIV. 1

LM

COUR DE CASSATION

Audience publique du 5 février 2020

Rejet

M^{me} BATUT, président

Arrêt n° 103 F-D

Pourvoi n° Q 18-24.580

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 5 FÉVRIER 2020

M^{me} P... B..., domiciliée [...], a formé le pourvoi n° Q 18-24.580 contre l'arrêt rendu le 19 septembre 2018 par la cour d'appel de Bordeaux (4^e chambre civile), dans le litige l'opposant :

1°/ à M^{me} H... A..., domiciliée [...],

2°/ à M. Y... D...,

3°/ à M^{me} K... M...,

domiciliés tous deux [...],

défendeurs à la cassation.

M. D... a formé un pourvoi incident contre le même arrêt.

La demanderesse au pourvoi principal invoque, à l'appui de son recours, les deux moyens de cassation annexés au présent arrêt.

Le demandeur au pourvoi incident invoque, à l'appui de son recours, le moyen unique de cassation annexé au présent arrêt.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de M. Mornet, conseiller, les observations de la SCP Boré, Salve de Bruneton et Mégret, avocat de M^{me} B..., de la SCP Alain Bénabent, avocat de M^{me} A..., de M^e Le Prado, avocat de M. D..., et l'avis de M. Chaumont, avocat général, après débats en l'audience publique du 7 janvier 2020 où étaient présents M^{me} Batut, président, M. Mornet, conseiller rapporteur, M^{me} Kamara, conseiller doyen, et M^{me} Randouin, 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 (Bordeaux, 19 septembre 2018), suivant compromis de vente sous seing privé du 19 février 2013 établi par M^{me} B... (le notaire), M^{me} A... a promis de vendre un immeuble à M. D... et M^{me} M... (les acquéreurs), au prix de 596 000 euros.

2. L'acte stipulait une régularisation de la vente avant le 17 mai 2013 et une clause pénale fixée à 63 000 euros. Il mentionnait, en outre, que les acquéreurs avaient remis entre les mains du notaire un dépôt de garantie d'un montant de 63 000 euros, lequel n'a cependant pas été versé.

3. Les acquéreurs ne s'étant pas présentés pour la signature de l'acte authentique, M^{me} A... les a assignés, ainsi que le notaire, en paiement de la somme de 63 000 euros au titre de la clause pénale.

Examen des moyens

Sur le premier moyen, pris en sa première branche, et le second moyen du pourvoi principal, et sur le moyen unique du pourvoi incident, ci-après annexés

4. En application de l'article 1014, alinéa 2, du code de procédure civile, il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur ces griefs ne sont manifestement pas de nature à entraîner la cassation.

Sur le premier moyen du pourvoi principal, pris en sa seconde branche

Énoncé du moyen

5. Le notaire fait grief à l'arrêt de le condamner, in solidum avec les acquéreurs, à payer à M^{me} A... la somme de 63 000 euros, alors « que le notaire ne répond des conséquences dommageables d'une information omise sur les incidences juridiques de l'acte auquel il prête son concours que si, par suite de cette défaillance, les parties à l'acte n'ont pu prendre la décision que la protection de leurs intérêts leur aurait dictée si elles avaient été correctement informées; qu'en relevant, pour retenir la responsabilité du notaire, que "si le dépôt de garantie

avait été encaissé par la notaire comme l'acte l'indiquait expressément, la venderesse aurait pu se voir régler la clause pénale sans autre formalité quinze jours après la sommation de réaliser l'acte authentique, et donc il y a cinq ans, sans devoir exposer une instance judiciaire et les risques au titre du recouvrement", sans rechercher, ainsi qu'elle y était invitée, si, informée du défaut de versement du dépôt de garantie et des risques de non-recouvrement de la somme visée par la clause pénale, la venderesse n'aurait pas, en toute hypothèse, conclu l'acte de vente aux mêmes conditions dès lors qu'elle avait toujours souhaité poursuivre la réalisation de la vente définitive en dépit du comportement des acquéreurs et que ceux-ci étaient les seuls à s'être déclarés intéressés par le bien de la venderesse, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1382 du code civil, devenu 1240 du code civil. »

Réponse de la Cour

6. En relevant que l'acte mentionnait la remise au notaire d'un dépôt de garantie de 63 000 euros et que, si le dépôt de garantie avait été encaissé par le notaire comme l'acte l'indiquait expressément, M^{me} A... aurait pu recevoir le paiement de la clause pénale sans autre formalité, quinze jours après la sommation de réaliser l'acte authentique, la cour d'appel, qui n'avait pas à procéder à une recherche inopérante, a caractérisé un manquement du notaire à l'obligation d'assurer l'efficacité de son acte et a légalement justifié sa décision au regard du texte susmentionné.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

REJETTE les pourvois ;

Condamne M^{me} B... et M. D... aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette les demandes formées par M^{me} B... et M. D... et condamne M^{me} B... à payer à M^{me} A... 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 cinq février deux mille vingt.
MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits au pourvoi principal par la SCP Boré, Salve de Bruneton et Mégret, avocat aux Conseils, pour M^{me} B...

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR, infirmant le jugement, condamné M^{me} B..., in solidum avec M. D... et M^{me} M..., à payer à M^{me} A... la somme de 63 000 euros ;

AUX MOTIFS QUE s'agissant de l'appel de la notaire, elle fait valoir à titre principal que la demande de condamnation solidaire de M^{me} A... n'est pas recevable en ce que le fondement délictuel de l'action en responsabilité interdit de diriger à son encontre des demandes même in solidum avec le co-contractant fautif puisqu'elle ne peut être tenue de l'exécution de la clause pénale; qu'il convient toutefois de rappeler

que la clause pénale présente en elle-même une nature indemnitaire, même si le montant de l'indemnisation est préalablement envisagé, sous la seule réserve du caractère manifestement excessif ou dérisoire non invoqué en l'espèce; que dès lors, il est possible d'envisager une condamnation certes in solidum et non solidairement des co-contractants au titre de la clause pénale et du notaire s'il a commis une faute ayant causé un préjudice en lien de causalité; qu'en l'espèce, l'acte mentionnait que la somme de 63 000 euros, qui devait servir de garantie au paiement de la clause pénale, était remise entre les mains du notaire; que cette assertion n'était pas exacte; que la notaire concède une erreur de plume mais soutient qu'il ne s'agirait pas d'une faute; que la cour ne peut suivre une telle analyse dès lors que le notaire chargé d'assurer l'efficacité des actes auxquels il concourt ne peut soutenir que la mention d'une somme qui lui est remise constitue une simple erreur de plume, comme le serait une faute d'orthographe, compte tenu de la portée attachée à l'effectivité d'un tel versement; qu'il est exact que l'acte n'était pas réalisé en la forme authentique mais il n'en demeure pas moins qu'il s'agit bien d'un écrit et que la notaire ne saurait rapporter une preuve contraire à cet écrit par des témoignages tendant à soutenir que les parties étaient informées de l'absence de versement du dépôt de garantie; qu'au surplus, pour soutenir que la venderesse était informée de ce que le dépôt de garantie n'était pas versé elle produit une attestation de l'agent commercial ayant négocié la vente; qu'or, cette attestation qui fait état d'une information orale du notaire a été rédigée près d'un an après la promesse de vente de sorte qu'elle ne saurait être probante au regard d'énonciations écrites particulièrement claires; que cela est d'autant plus le cas que le témoin fait état de ce que les acquéreurs se seraient engagés à verser le dépôt de garantie; qu'or, on ne constate aucune demande de notaire au titre de ce dépôt de garantie, la seule pièce, non suivie d'effet pas les acquéreurs, tenant au prix de vente lui-même, et aucune information adressée à la venderesse; que la faute de la notaire est bien caractérisée; qu'il convient donc de déterminer le préjudice en lien de causalité avec la faute retenue; que la notaire ne peut certes pas être tenue au paiement de la clause pénale mais elle peut être tenue in solidum avec les vendeurs d'un préjudice qui peut être équivalent; qu'or, en l'espèce, il apparaît que si le dépôt de garantie avait été encaissé par la notaire comme l'acte l'indiquait expressément, la venderesse aurait pu se voir régler la clause pénale sans autre formalité quinze jours après la sommation de réaliser l'acte authentique, et donc il y a 5 ans, sans devoir exposer une instance judiciaire et les risques au titre du recouvrement étant observé qu'un des acquéreurs est à ce jour sans domicile connu; que le préjudice causé par la faute de la notaire est donc bien en l'espèce équivalent au montant du dépôt de garantie; que c'est à tort et en statuant ultra petita que le tribunal a procédé à des condamnations distinctes puisque le total excède ce qui était demandé; qu'en effet, dans l'assignation il était sollicité par M^{me} A... la condamnation de M. D... et M^{me} M... au paiement de la somme de 63 000 euros et la garantie par la notaire; que dans les dernières conclusions, cette prétention avait été modifiée, la demanderesse sollicitant la condamnation du notaire solidairement avec les acquéreurs au paiement de ce qui constituait une somme unique de 63 000 euros

outre une somme de 5 000 euros à titre de dommages et intérêts; que dès lors, la condamnation telle que prononcée par le premier juge des consorts D... M... au paiement de la somme de 63 000 euros d'une part et de la notaire au paiement d'une somme distincte de 35 100 euros excédait la demande, étant observé que devant la cour M^{me} A... sollicite à titre principal la condamnation de la notaire solidairement avec les consorts D... M... au paiement d'une unique somme de 63 000 euros; qu'en revanche en considération pour les acquéreurs de la clause pénale à laquelle ils avaient consenti et pour la notaire de sa faute ayant causé un préjudice correspondant non à une simple perte de chance mais à l'absence de versement du dépôt de garantie d'un montant équivalent, il y a lieu à condamnation in solidum des consorts D... M... et de la notaire au paiement de la somme de 63 000 euros;

1°) ALORS QU'une faute n'est causale que s'il est établi que sans elle, le préjudice allégué ne se serait pas produit; qu'en relevant, pour retenir la responsabilité du notaire, que «si le dépôt de garantie avait été encaissé par la notaire comme l'acte l'indiquait expressément, la venderesse aurait pu se voir régler la clause pénale sans autre formalité quinze jours après la sommation de réaliser l'acte authentique, et donc il y a 5 ans, sans devoir exposer une instance judiciaire et les risques au titre du recouvrement» (arrêt, p. 9, pén. al.), sans constater que le notaire disposait d'un quelconque moyen de contraindre les acquéreurs à verser le dépôt de garantie et que la venderesse se serait trouvée, en l'absence du manquement imputé au notaire, en possession de la somme visée par la clause pénale, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1382 du code civil, devenu 1240 du code civil;

2°) ALORS QU'en toute hypothèse, le notaire ne répond des conséquences dommageables d'une information omise sur les incidences juridiques de l'acte auquel il prête son concours que si, par suite de cette défaillance, les parties à l'acte n'ont pu prendre la décision que la protection de leurs intérêts leur aurait dictée si elles avaient été correctement informées; qu'en relevant, pour retenir la responsabilité du notaire, que «si le dépôt de garantie avait été encaissé par la notaire comme l'acte l'indiquait expressément, la venderesse aurait pu se voir régler la clause pénale sans autre formalité quinze jours après la sommation de réaliser l'acte authentique, et donc il y a 5 ans, sans devoir exposer une instance judiciaire et les risques au titre du recouvrement» (arrêt, p. 9, pén. al.), sans rechercher, ainsi qu'elle y était invitée (conclusions, p. 13 et 15), si informée du défaut de versement du dépôt de garantie et des risques de non-recouvrement de la somme visée par la clause pénale, la venderesse n'aurait pas, en toute hypothèse, conclu l'acte de vente aux mêmes conditions dès lors qu'elle avait toujours souhaité poursuivre la réalisation de la vente définitive en dépit du comportement des acquéreurs et que ceux-ci étaient les seuls à s'être déclarés intéressés par le bien de la venderesse, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1382 du code civil, devenu 1240 du code civil.

SECOND MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR débouté M^{me} B... de son appel en garantie formé contre M. D... et M^{me} M...;

AUX MOTIFS QUE la notaire demande à être garantie par les consorts D... M... de toute condamnation qui pourrait être mise à sa charge; qu'elle invoque à leur encontre une faute équipollente au dol en faisant valoir que la raison de la mention erronée de l'acte est le mensonge délibéré des acquéreurs lesquels l'ont réitéré par des ordres de virement falsifiés au titre du prix de vente; que toutefois, alors que le dol ne se présume pas, la notaire procède essentiellement par affirmation; que si elle produit deux ordres de virement qui n'ont certes pas été suivis d'effet, elle n'explique pas en quoi ils auraient été falsifiés; qu'elle considère que les acquéreurs l'ont entretenue dans la fausse croyance que les fonds étaient sur le point d'être virés; que ceci n'est toutefois pas de nature à l'exonérer des conséquences de sa propre faute de sorte qu'il n'y a pas lieu à garantie au-delà de ce qui résulte des recours entre cofidéjussés;

1°) ALORS QUE la motivation d'un jugement doit faire apparaître clairement ou, à tout le moins, suivant une interprétation raisonnable, les faits et les règles de droit qui le justifient; qu'en rejetant l'appel en garantie formé par la notaire, condamnée in solidum avec les acquéreurs à verser le montant prévu par la clause pénale contre ces acquéreurs au motif que le dol des acquéreurs ne serait pas établi et «qu'il n'y a pas lieu à garantie au-delà de ce qui résulte des recours entre cofidéjussés» (arrêt, p. 10, al. 4), quand de tels motifs qui se réfèrent à des notions propres au droit du cautionnement qui n'était pas applicable, ne permettent pas de déterminer le fondement de la décision, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile et l'article 6 § 1 de la Convention européenne des droits de l'homme et des libertés fondamentales;

2°) ALORS QU'en toute hypothèse, le juge ayant condamné in solidum les responsables d'un préjudice doit, sur le recours dont il est saisi, déterminer la contribution de chacun à la réparation du dommage; qu'en rejetant l'appel en garantie formé par la notaire au motif inopérant que la preuve du dol des acquéreurs n'était pas démontrée et que la notaire ne pouvait en conséquence «s'exonérer des conséquences de sa propre faute» (arrêt, p. 10, antépén. al), quand dès lors qu'elle avait condamné in solidum la notaire et les acquéreurs, elle devait, sur le recours formé par la notaire, déterminer la contribution à la dette de chacun des co-responsables, la cour d'appel a violé l'article 1213 dans sa rédaction applicable à la cause, ensemble les principes régissant l'obligation in solidum;

3°) ALORS QU'en toute hypothèse, le notaire qui a, par son manquement, permis au débiteur d'échapper à l'exécution d'un engagement qu'il a souscrit et qui est condamné in solidum avec le débiteur, à indemniser le créancier du préjudice subi du fait de cette inexécution, est fondé à exercer contre ce dernier un recours intégral contre le débiteur qui doit supporter seul les conséquences de son inexécution fautive; qu'en rejetant l'appel en garantie formé par la notaire contre les acquéreurs et visant à leur faire supporter la charge définitive de l'inexécution de la clause pénale qu'ils avaient librement souscrite, la cour

d'appel a violé l'article 1213 dans sa rédaction applicable à la cause, ensemble les principes régissant l'obligation in solidum.

Moyen produit au pourvoi incident par M^e Le Prado, avocat aux Conseils, pour M. D...

Il est fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué,

D'AVOIR condamné in solidum M. D..., M^{me} M... et M^e B... à payer à M^{me} A... la somme de 63 000 euros;

AUX MOTIFS QUE «Sur la clause pénale, c'est à bon droit que le premier juge a mis à la charge des acquéreurs, les consorts D... M..., le paiement de la somme de 63 000 euros; qu'en effet, alors que les acquéreurs avaient indiqué expressément ne pas recourir à un prêt, il n'est pas justifié ni même allégué qu'une des conditions suspensives usuelles en matière de vente immobilière ne se soit pas réalisée; que la réalisation d'une de ces conditions suspensives qui procédaient des règles d'urbanisme, de préemption ou des servitudes et sûretés aurait été portée à la connaissance du notaire; que pour conclure néanmoins à la réformation du jugement, M. D... se prévaut de l'exercice de la faculté de rétractation; qu'il soutient que l'absence de paiement du dépôt de garantie entre les mains du notaire emporte décision implicite des acquéreurs de ne pas donner suite à l'achat et donc d'exercer leur faculté de rétractation; que la cour ne saurait suivre une telle analyse dès lors qu'il procède des écritures de M. D... que l'acte signé entre les parties rappelait de manière exacte la forme que doit prendre la faculté de rétractation prévue à l'article L 271-1 du code de la construction et de l'habitation; qu'il ne s'agit nullement d'une possibilité de rétractation implicite mais bien d'un acte positif de rétractation devant être notifié par lettre recommandée ou tout autre moyen présentant des garanties équivalentes; qu'au demeurant cette argumentation, impossible en droit, est, en fait, contraire à ce que M. D... exprimait dans son courrier électronique du 28 février 2013 où il faisait état de demandes de virement effectuées et du fait que le délai de rétractation était bien expiré; qu'il n'est donc pas justifié de l'exercice de la faculté de rétractation et la clause pénale, dont il n'est pas soutenu par M. D... qu'elle était manifestement excessive, est bien due par les acquéreurs; qu'il convient d'observer que seule la notaire soutient que la clause pénale serait manifestement excessive en faisant dépendre cet excès du délai pendant lequel M^{me} A... n'a pu proposer son bien à la vente; que la cour observe seulement que la clause pénale était stipulée dans les termes habituels d'une vente immobilière ce qu'un notaire, rédacteur de l'acte, ne saurait ignorer; que subsidiairement, M. D... fait valoir qu'il ne devrait être tenu qu'à hauteur de 25% dès lors que ce n'est qu'à cette hauteur qu'il devait acquérir l'immeuble; que toutefois, il s'agit là d'une question de répartition du prix de l'immeuble lui-même entre les acquéreurs et non du chef de la clause pénale laquelle les obligeait ensemble à la réalisation de l'acte»;

ALORS, D'UNE PART, QUE pour tout acte ayant pour objet l'acquisition d'un immeuble à usage d'habitation, l'acquéreur non professionnel peut se rétracter dans un délai de sept jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre lui notifiant l'acte; qu'exerce son droit de rétractation le bénéficiaire

d'une promesse de vente qui ne verse pas dans le délai de rétractation les sommes destinées à garantir la réitération de la vente, dont le notaire rédacteur d'acte a mentionné à tort qu'elles avaient déjà été versées entre ses mains; qu'en se bornant à relever, pour condamner les bénéficiaires de la promesse à exécuter la clause pénale, que la rétractation aurait dû être expresse, la cour d'appel a violé l'article L.271-1 du code de la construction et de l'habitation dans sa rédaction applicable à l'espèce;

ALORS, D'AUTRE PART, QU'en se bornant à relever, pour condamner les bénéficiaires de la promesse à exécuter la clause pénale, que la rétractation aurait dû être expresse, sans rechercher si la notaire, qui

soulignait dans ses écritures qu'il «est établi que la connaissance par Madame A... de la carence des Consorts M... D... lors du rendez-vous du 19 février 2013 aurait pu permettre à celle-ci de considérer la vente comme caduque dès cette date» (conclusions d'appel de M^e B..., page 15, § 13) et avait donc pleinement conscience de la caducité de l'opération, n'aurait pas dû déduire de leur refus de régler la garantie que les bénéficiaires de la promesse avait exercé leur droit de rétractation, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article L.271-1 du code de la construction et de l'habitation dans sa rédaction applicable à l'espèce.