

# DROIT NOTARIAL

Publication N ° 004 du 24 février 2020

**E.I. BERICK ENSEIGNEMENT**  
Service Analyse des normes juridiques

---

*Cass, civ, 3ème , 3 mai 2018, - 17-11.132 17-14.090, Publié au bulletin*

## LE PRÉJUDICE INDEMNISABLE DANS L'EXERCICE DE LA PROFESSION NOTARIALE 2018 - 2020

*En cas d'annulation de la vente immobilière, la restitution du prix perçu à laquelle le vendeur est condamné, en contrepartie de la restitution de la chose par l'acquéreur, est-elle un préjudice indemnisable à charge pour le notaire ayant instrumenté l'acte de vente ?*

### DÉCISION

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Douai, 24 novembre 2016), que, par acte authentique dressé le 14 avril 2010 par M. Z..., notaire, M. et Mme C... ont vendu à la société civile immobilière Immo Eclair 59 (la SCI) un appartement d'une superficie de 13,49 mètres carrés, alors loué à un tiers ; que, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception du 29 octobre 2010, le service communal d'hygiène et de santé a informé la SCI qu'à la suite de sa visite des lieux, il avait été constaté que la pièce principale était d'une superficie inférieure à 9 mètres carrés, ce qui était contraire à la réglementation en vigueur, et lui a enjoint de faire cesser sans délai toute occupation de ce local ; qu'ayant été mise en demeure par arrêté préfectoral du 25 mai 2011 de faire cesser l'occupation des lieux en tant qu'habitation, la SCI a assigné M. et Mme C...le notaire, la société Sergic, agent immobilier, et la Caisse de crédit mutuel de Ronchin en annulation de la vente et du prêt, en remboursement de la commission versée à l'agence immobilière et en paiement de diverses sommes ;

Sur le troisième moyen du pourvoi incident n° 17-11.132 de M. et Mme C..., sur le premier moyen du pourvoi incident n° 17-14.090 de M. et Mme C... et sur le premier moyen, pris en sa seconde branche, du pourvoi principal de la société Sergic, réunis, ci-après annexés :

Attendu que M. et Mme C... et la société Sergic font grief à l'arrêt d'annuler la vente, alors, selon le moyen :

1°/ que l'erreur n'est une cause de nullité du contrat que dans la mesure où elle est excusable ; qu'est inexcusable l'erreur prétendument commise par une SCI - dont l'objet social est « l'acquisition, la location, l'édification, l'exploitation et la gestion ainsi que la cession éventuelle de tous immeubles, biens et droits immobiliers » - qui acquiert un immeuble aux fins de le louer en parfaite connaissance de ses dimensions et caractéristiques, lesquelles excluent toute possibilité de location en vue de l'habitation en vertu de règlements antérieurs à l'acquisition ; qu'ainsi, la cour d'appel a violé l'article 1110 du code civil dans sa version applicable au litige ;

2°/ que ne peut constituer une erreur sur la substance du bien vendu les possibilités juridiques d'exploitation de ce bien préexistantes et nécessairement connues du vendeur ; que la cour d'appel a encore violé l'article 1110 du code civil dans sa version applicable au litige ;

3°/ que, compte tenu de la hiérarchie des normes, le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques des logements décents pris par l'application de l'article 187 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 prévaut sur les règlements sanitaires départementaux antérieurs qu'il abroge implicitement (cf. 3e Civ., 20 avril 2017, pourvoi n° 16-13.821) ; qu'en l'occurrence, l'habitabilité du logement vendu a été appréciée par la cour d'appel uniquement au regard du critère exclusif de surface posé par le règlement sanitaire départemental antérieur, et non au regard des critères alternatifs permettant une comparaison superficie / volume retenus par le décret précité du 30 janvier 2002 ; qu'ainsi, la cour d'appel a violé l'article 4 du décret précité du 30 janvier 2002 et l'article 1110 du code civil dans sa version applicable au litige ;

4°/ que l'erreur n'est une cause de nullité que si elle est excusable ; qu'en retenant que l'erreur de la SCI Immo Eclair 59 était excusable, dès lors qu'il aurait pu lui être reproché de ne pas avoir tenu compte des critères posés par le décret du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent, mais qu'il ne pouvait, en revanche, lui être reproché de ne pas s'être informée des dispositions de l'article 40.3 du règlement sanitaire départemental du Nord, la cour d'appel a statué par un motif inopérant, privant ainsi sa décision de base légale au regard de l'article 1110 du code civil ;

Mais attendu qu'ayant souverainement relevé qu'il résultait de l'acte authentique de vente que le bien vendu était loué et qu'en se portant acquéreur du logement, la SCI entendait disposer de la pleine propriété du bien comprenant la possibilité de le mettre en location, qu'il s'agissait d'une qualité essentielle de la chose vendue qui était entrée dans le champ contractuel et qui avait été déterminante de son consentement, qu'elle n'avait pas la qualité de professionnel de l'immobilier et que son erreur sur cette qualité essentielle du logement était excusable, la cour d'appel, qui a, à bon droit, fait application des dispositions du règlement sanitaire départemental, non incompatibles avec celles du décret du 30 janvier 2002 qui ne l'a pas abrogé et plus rigoureuses que celles-ci, a pu en déduire que le consentement de la SCI avait été vicié et que la vente devait être annulée ;

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

Sur le deuxième moyen du pourvoi principal de la SCP notariale, sur le premier moyen du pourvoi incident n° 17-11.132 de M. et Mme C..., et sur le deuxième moyen du pourvoi incident n° 17-14.090 de M. et Mme C..., réunis, ci-après annexés :

Attendu que M. et Mme C... font grief à l'arrêt de les condamner à payer le montant de la taxe foncière, des cotisations d'assurances et des charges de copropriété et que le notaire fait grief à l'arrêt de le condamner à les garantir ;

*Mais attendu qu'ayant prononcé l'annulation de la vente, la cour d'appel en a exactement déduit que M. et Mme C... devaient être condamnés à rembourser les sommes versées par la SCI et qu'ils*

ne pouvaient obtenir la restitution des loyers perçus par celle-ci dès lors que son erreur était excusable et qu'elle n'était pas de mauvaise foi ;

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

Sur le troisième moyen du pourvoi principal de la SCP notariale, sur le deuxième moyen du pourvoi incident n° 17-11.132 de M. et Mme C..., sur le troisième moyen du pourvoi incident n° 17-14.090 de M. et Mme C..., sur le moyen unique du pourvoi provoqué de la SCI, sur le premier moyen, pris en sa première branche, et sur le second moyen du pourvoi principal de la société Sergic, ci-après annexés: Attendu qu'il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur ces griefs qui ne sont manifestement pas de nature à entraîner la cassation ;

Mais sur le premier moyen du pourvoi principal de la SCP notariale :

Vu l'article 1382, devenu 1240, du code civil ;

Attendu que, pour condamner in solidum la SCP notariale et la société Sergic à garantir M. et Mme C... de leur condamnation à rembourser le prix de vente à la SCI, l'arrêt retient que la gravité des manquements du notaire et de l'agent immobilier à leur obligation de conseil, sans lesquels la SCI ne se serait pas portée acquéreur du logement, les oblige à réparer son préjudice et à garantir les vendeurs de l'ensemble des condamnations mises à leur charge ;

Qu'en statuant ainsi, alors qu'en cas d'annulation de la vente, la restitution du prix perçu à laquelle le vendeur est condamné, en contrepartie de la restitution de la chose par l'acquéreur, ne constitue pas un préjudice indemnisable, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

#### **PAR CES MOTIFS :**

**CASSE ET ANNULE**, mais seulement en ce qu'il condamne in solidum, la société civile professionnelle Claude-Alain E..., Sylvain X..., Y... Z..., Benoit A..., Betty N..., François-Bernard B... et Emmanuelle O... et la société Sergic, à relever et garantir M. et Mme C... de leur condamnation solidaire à payer à la société civile immobilière Immo Eclair 59 la somme de 32 000 euros au titre du prix de vente, l'arrêt rendu le 24 novembre 2016, 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 ;

## **OBSERVATIONS**

Vu l'article 1240 du Code civil

« **Tout fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer** », énonce le texte sus visé .

Dans sa décision du 3 mai 2018, la 3<sup>e</sup> chambre civile ; à la question de savoir, si en cas d'annulation de la vente immobilière, la restitution du prix perçu à laquelle le vendeur est condamné, en contrepartie de la restitution de la chose par l'acquéreur, est-elle un préjudice indemnisable à charge pour le notaire ayant instrumenté l'acte de vente ?

Elle répond que « ...en cas d'annulation de la vente, la restitution du prix perçu à laquelle le vendeur est condamné, en contrepartie de la restitution de la chose par l'acquéreur, ne constitue pas un préjudice indemnisable.. » ; contrairement au juge d'appel qui a retenu la solution inverse

En l'espèce, par acte authentique dressé le 14 avril 2010 par M. Z..., notaire, M. et Mme C... ont vendu à la société civile immobilière Immo Eclair 59 (la SCI) un appartement d'une superficie de 13,49 mètres carrés, alors loué à un tiers.

Par lettre recommandée avec demande d'avis de réception du 29 octobre 2010, le service communal d'hygiène et de santé a informé la SCI qu'à la suite de sa visite des lieux, il avait été constaté que la pièce principale était d'une superficie inférieure à 9 mètres carrés, ce qui était contraire à la réglementation en vigueur, et lui a enjoint de faire cesser sans délai toute occupation de ce local. L'acte de vente instrumenté par le notaire est à titre de rappel, un acte authentique. Le notaire en sa qualité d'officier public est tenu à une « **...obligation de conseil ... d'efficacité et de vérifications auxquelles il a les moyens de procéder** » Cass. 3<sup>e</sup> civ. 7 juin 2011). Sur ce point, voir *Florilège en responsabilité notariale* 24 mai 23018, Ed Francis Lefvre.

*Toutefois cette obligation est écartée à l'égard des tiers qui n'ont pas d'intérêts susceptibles d'être défendus ou protégés par le notaire et qui ne dispose pas d'un droit opposable aux parties.*

En l'espèce l'acquéreur ne semble pas être un tiers. Le juge de cassation qui a reconnu que le juge d'appel a souverainement relevé qu'il résultait de l'acte authentique de vente que le bien vendu était loué et qu'en se portant acquéreur du logement, la SCI entendait disposer de la pleine propriété du bien comprenant la possibilité de le mettre en location, qu'il s'agissait d'une qualité essentielle de la chose vendue qui était entrée dans le champ contractuel et qui avait été déterminante de son consentement, qu'elle n'avait pas la qualité de professionnel de l'immobilier et que son erreur sur cette qualité essentielle du logement était excusable, la cour d'appel, qui a, à bon droit, fait application des dispositions du règlement sanitaire départemental, non incompatibles avec celles du décret du 30 janvier 2002 qui ne l'a pas abrogé et plus rigoureuses que celles-ci, a pu en déduire que le consentement de la SCI avait été vicié et que la vente devait être annulée de ce chef.

Il a bien constaté que la surface exacte du bien vendue n'était en réalité que de 9 mètres carrés et non 13,49 mètres carrés mentionnés dans l'acte établi par le notaire.

La faute dommageable du notaire était caractérisée pour défaut de vérification de l'exactitude des informations qui ont obtenues une authentification par son concours.

La question pratique reste toutefois posée si la notion de préjudice indemnisable a-elle un autre contenu que celui de droit commun des contrats de toute nature.

Par cette décision, le problème de la sécurité juridique peut faire une résurgence, en cas d'insolvabilité du vendeur condamné à la restitution de la somme perçue, si cette dernière a été dépensée et que le vendeur ne dispose d'aucun bien susceptible de faire l'objet de saisie pour garantir la restitution des sommes payées par l'acquéreur.

BERICK