Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Legifrance.gouv.fr
LE SERVICE PUBLIC DE LA DIFFUSION DU DROIT

Références

Cour de cassation
chambre civile 1
Audience publique du mercredi 29 octobre 2014
N° de pourvoi: 13-13309
Non publié au bulletin **Cassation partielle**

Mme Batut (président), président
Me Carbonnier, SCP Boré et Salve de Bruneton, SCP Waquet, Farge et Hazan, avocat(s)

Texte intégral

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que par acte sous seing privé du 31 mai 2007 rédigé par M. B..., notaire, assisté de M. A..., notaire des acquéreurs, réitéré sous la forme authentique le 16 janvier 2009, M. X... et les consorts Y...-Z...ont conclu une promesse synallagmatique portant cession par le premier aux seconds, moyennant un prix de 363 000 euros, d'un terrain situé à Vincennes sous la condition suspensive d'obtention d'un crédit, d'un permis de démolir et de construire, et d'une autorisation de division de la parcelle ; que reprochant aux notaires de ne pas les avoir informés que leur projet de construction dépassait le plan légal de densité (le PLD) en vigueur sur le territoire de la commune, circonstance ayant entraîné la notification le 22 septembre 2008 d'une taxe de dépassement, les acquéreurs les ont assignés en responsabilité ;

Sur le moyen unique du pourvoi incident de M. Y...et Mme Z...:

Attendu qu'il n'y a pas lieu de statuer sur ce moyen qui n'est pas de nature à permettre l'admission du pourvoi ;

Sur le premier moyen du pourvoi principal de MM. A... et B... :

Attendu que MM. B... et A... font grief à l'arrêt de les condamner in solidum à payer à M. Y...et Mme Z...la somme de 72 000 euros au titre de la taxe de dépassement du plafond légal de densité, alors, selon le moyen :

1°/ que les conséquences fiscales d'un acte conclu en toute connaissance de cause par une partie ne peuvent être mises à la charge du notaire instrumentaire ; qu'en condamnant les notaires à indemniser les acquéreurs du montant de la taxe pour dépassement du plafond légal de densité après avoir pourtant constaté qu'ils en avaient eu connaissance dès juillet 2007 et sans rechercher si, bien qu'informés du principe et du montant de la taxe, les acquéreurs n'avaient pas délibérément choisi de s'exposer à son paiement, en renonçant à se prévaloir de la défaillance des conditions suspensives stipulées à leur profit, et en s'abstenant de procéder à une modification de leur projet de construction qui les en aurait exonérés, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1382 du code civil ;

2°/ que seule la faute causale engage la responsabilité de son auteur ; qu'en déduisant néanmoins la responsabilité des notaires de l'absence de condition suspensive particulière relative à la taxe susceptible d'être due en cas de dépassement du plafond légal de densité sans établir en quoi une telle clause aurait amélioré la situation des acquéreurs qui avaient déjà bénéficié de la faculté de renoncer à la vente après avoir eu connaissance de la taxe due, la cour d'appel n'a pas caractérisé le lien de causalité entre la faute imputée aux notaires et le paiement de ladite taxe, et a violé l'article 1382 du code civil ;

Mais attendu qu'ayant relevé que la promesse synallagmatique de vente ne contenait aucune condition suspensive liant le sort de la vente aux exigences du PLD en sorte que les acquéreurs, astreints à déposer un permis de construire conforme au projet de construction décrit dans l'acte, ne pouvaient se prévaloir de l'imposition litigieuse pour obtenir la caducité de la vente, la cour d'appel a caractérisé l'existence d'un lien de causalité entre les fautes invoquées et le préjudice allégué, justifiant ainsi légalement sa décision ;

Mais sur le second moyen du pourvoi principal de MM. A... et B..., pris en sa première branche :

Vu l'article 4 du code de procédure civile ;

Attendu que la cour d'appel a condamné M. A... à payer à M. X... la somme de 7 500 euros à titre de dommages-intérêts alors que cette demande était dirigée contre M. B...; qu'elle a ainsi méconnu l'objet du litige en violation du texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur les autres branches du second moyen du pourvoi principal :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il condamne M. A... à payer à M. X... la somme de 7 500 euros à titre de dommages-intérêts, l'arrêt rendu le 12 décembre 2012, entre les parties, par la cour d'appel de Paris ; 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 Versailles ;

Laisse à chaque partie la charge de ses propres dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette les demandes ;

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 vingt-neuf octobre deux mille quatorze.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt.

Moyens produits AU POURVOI PRINCIPAL par la SCP Boré et Salve de Bruneton, avocat aux Conseils, pour MM. A... et B....

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué d'AVOIR condamné in solidum Monsieur B...et Monsieur A... à verser à Monsieur Y...et Mademoiselle Z...la somme de 72. 000 euros au titre de la taxe de dépassement du plafond légal de densité, de les AVOIR condamnés à leur payer la somme de 5. 000 euros au titre de l'article 700 du Code de procédure civile, d'AVOIR condamné Monsieur A... à verser à Monsieur X... la somme de 7. 500 euros à titre de dommages et intérêts et d'AVOIR condamné in solidum Monsieur A... et Monsieur B...à verser à Monsieur X... la somme de 9. 000 euros au titre de l'article 700 du Code de procédure civile ;

AUX MOTIFS QU'il ne peut être reproché aux consorts Y...-Z...d'avoir poursuivi la vente malgré les difficultés rencontrées dès lors que la promesse de vente dont s'agit prévoit la possibilité pour eux de renoncer à se prévaloir de la non-réalisation de l'une des conditions suspensives (pièce n° 1, p. 4) ; que les consorts Y...-Z...estiment que Maître A... et Maître B...ont failli à leur devoir de conseil dès lors qu'ils n'ignoraient pas la nature de l'opération projetée qui figure explicitement dans la promesse de vente, induisant une taxe pour dépassement du PLD, que de surcroît, ils reprochent à Maître B...de ne pas avoir déposé dans les délais la DIA ; que Maître A..., qui note que les premiers juges relève que les consorts Y...-Z...ne démontrent pas que cette information relève du devoir d'information et de conseil du notaire, estime qu'il appartenait à ces derniers de se renseigner par eux-mêmes ou par l'intermédiaire de leur architecte sur l'éventualité du règlement d'une telle taxe qui a manifestement été la cause d'une renégociation du prix ; que Maître B...reprenant cette argumentation, fait valoir qu'il n'était pas le notaire des acquéreurs et souligne que ceux-ci avaient la possibilité de solliciter la caducité du compromis faute de réalisation de la condition relative au partage du terrain ; que d'une part, les dispositions précitées de la promesse de vente relatives aux conditions suspensives rendent inopérante l'argumentation de Maître B...quant à la possibilité pour les consorts Y...-Z...de solliciter la caducité du compromis de vente, d'autre part, que ces derniers ne tirent aucune conséquence de l'éventuel retard du dépôt de la DIA ; pour le surplus, que le devoir de conseil s'impose au notaire qui limite son intervention à l'établissement d'un acte sous seing privé et s'étend à toutes les parties de l'acte auquel il prête son concours, peu important l'existence de compétences particulières de l'une des parties, ici la qualité de responsable juridique en entrepris de Mademoiselle Z...; qu'ainsi le notaire a le devoir d'éclairer les parties sur leurs droits et obligations et de rechercher si les conditions requises pour l'efficacité de l'acte sont réunies eu égard au but poursuivi par les parties ; qu'en l'espèce, il n'est pas contesté que Maître B...était assisté de Maître A... dans la rédaction de la promesse de vente litigieuse au profit des consorts Y...-Z...; que celle-ci, sous la rubrique, « obtention d'un permis de construire » précise que le permis est sollicité par l'acquéreur pour édifier une maison d'habitation de ville avec jardin, d'environ 200 m ², habitable sur trois niveaux, supposant la démolition du bâti existant pour lequel un permis est également sollicité (pièce n° 1, p. 5 et 6) ; que dès lors, les notaires, au vu de ce projet et des caractéristiques du terrain vendu, ne pouvaient en ignorer les conséquences fiscales au regard de l'existence éventuelle d'un PLD adopté par la commune de Vincennes et se devaient donc d'attirer l'attention des acquéreurs sur ce point, au besoin, pour Maître A..., en faisant insérer une condition suspensive particulière ;

QUE les consorts Y...-Z...sollicitent de ce chef la somme de 82. 000 euros correspondant à la taxe dont ils sont redevables du fait du dépassement du PLD ; que Maître A... et Maître B...ont engagé leur responsabilité en manquant à leur devoir de conseil à l'égard des consorts Y...-Z...; que cependant, il n'est pas contesté alors que les consorts Y...-Z...ont eu connaissance de cette taxe le 9 juillet 2007, qu'un avenant à la promesse de vente a été signé entre les parties le 7 août 2007 duquel il résulte une diminution du prix de vente d'un montant de 10. 000 ¿ ; que dès lors le préjudice doit être évalué à 72. 000 ¿ et cette somme mise à la charge des deux notaires ;

1°) ALORS QUE les conséquences fiscales d'un acte conclu en toute connaissance de cause par une partie ne peuvent être mises à la charge du notaire instrumentaire ; qu'en condamnant les notaires à indemniser les acquéreurs du montant de la taxe pour dépassement du plafond légal de densité après avoir pourtant constaté qu'ils en avaient eu connaissance dès juillet 2007 (p. 9, § 2) et sans rechercher si, bien qu'informés du principe et du montant de la taxe, les acquéreurs n'avaient pas délibérément choisi de s'exposer à son paiement, en renonçant à se prévaloir de la défaillance des conditions suspensives stipulées à leur profit, et en s'abstenant de procéder à une modification de leur projet de construction qui les en aurait exonérés, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1382 du Code civil ;

2°) ALORS QUE seule la faute causale engage la responsabilité de son auteur ; qu'en déduisant néanmoins la responsabilité des notaires de l'absence de condition suspensive particulière relative à la taxe susceptible d'être due en cas de dépassement du Plafond Légal de Densité sans établir en quoi une telle clause aurait amélioré la situation des acquéreurs qui avaient déjà bénéficié de la faculté de renoncer à la vente après avoir eu connaissance de la taxe due, la Cour d'appel n'a pas caractérisé le lien de causalité entre la faute imputée aux notaires et le paiement de ladite taxe, et a violé l'article 1382 du Code civil.

SECOND MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué d'AVOIR condamné Monsieur A... à verser à Monsieur X... la somme de 7. 500 euros à titre de dommages et intérêts et d'AVOIR condamné in solidum Monsieur A... et Monsieur B...à verser à Monsieur X... la somme de 9. 000 euros au titre de l'article 700 du Code de procédure civile ;

AUX MOTIFS QUE les notaires, au vu de ce projet et des caractéristiques du terrain vendu, ne pouvaient en ignorer les conséquences fiscales au regard de l'existence éventuelle d'un PLD adopté par la commune de Vincennes et se devaient donc d'attirer l'attention des acquéreurs sur ce point, au besoin, pour Maître A..., en faisant insérer une condition suspensive particulière ; que Maître A... et Maître B...ont engagé leur responsabilité en manquant à leur devoir de conseil à l'égard des consorts Y...-Z...;

ET QUE Monsieur X... sollicite la somme de 7. 500 euros à l'encontre de Maître A... ; que ses défaillances dans la rédaction de la promesse de vente, partie intégrante de la vente intervenue le 16 janvier 2009 ont causé à Monsieur X... un préjudice propre ; qu'il sera fait droit à la demande de ce chef ;

1°) ALORS QUE dans ses conclusions d'appel, Monsieur X... sollicitait la condamnation de Monsieur B...à lui payer la somme de 7. 500 euros à titre de dommages et intérêt pour avoir manqué à son devoir de conseil, et à son devoir d'efficacité lors de la rédaction des procès-verbaux d'assemblée générales des 17 janvier et 21 mars 2007 constatant la vente des combles à son profit (dispositif des conclusions, p. 24) ; qu'en affirmant néanmoins que Monsieur X... formait une demande en dommages et intérêts d'un montant de 7. 500 euros à l'encontre Monsieur A... et, faisant droit à cette demande, en condamnant ce dernier à lui payer cette somme, la Cour d'appel a méconnu les termes du litige en violation des articles 4 et 5 du Code de procédure civile ;

2°) ALORS QU'en toute hypothèse, seule la faute invoquée par celui qui s'en prétend victime peut être retenue ; qu'en condamnant néanmoins le notaire à indemniser Monsieur X... des conséquences de son manquement à son devoir de conseil à l'égard des acquéreurs à l'occasion de la promesse de vente du 31 mai 2007 bien que ce dernier se bornait à lui reprocher une faute lors de la rédaction des procès-verbaux d'assemblées générales des 17 janvier et 21 mars 2007 constatant la vente des combles à son profit, la Cour d'appel a dénaturé les termes du litige en violation de l'article 4 du Code de procédure civile ;

3°) ALORS QU'en toute hypothèse, la responsabilité d'un notaire est subordonnée à sa faute ; qu'en condamnant le notaire à indemniser Monsieur X... sans caractériser la faute qu'il lui opposait, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1382 du Code civil ;

4°) ALORS QU'en toute hypothèse, la responsabilité du notaire est subordonnée à une faute en lien de causalité avec le dommage invoqué ; qu'en se bornant à affirmer que les défaillances de Monsieur A... dans la rédaction de la promesse avaient causé un préjudice propre à Monsieur X..., sans constater les éléments de faits de nature à caractériser le lien de causalité entre la faute imputée au notaire et le préjudice qu'elle entendait indemniser, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1382 du Code civil. Moyen produit AU POURVOI INCIDENT par la SCP Waquet, Farge et Hazan, avocat aux Conseils, pour M. Y...et Mme Z....

Il est fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué d'avoir débouté M. Y...et Melle Z...de leur demande de paiement de la somme de 44. 270 euros relative au surplus d'intérêts bancaires ;

Aux motifs que sous la rubrique « autorisation de division » la promesse de vente dispose : « le vendeur devra obtenir l'accord préalable de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité de l'article 24 de la loi n° 65. 557 du 10 juillet 1965, permettant le détachement de la parcelle objet des présentes, de l'assiette de la copropriété. Le vendeur s'engage à faire procéder à ses frais à cette réunion dans un délai d'un mois à compter des présentes. Le vendeur déclare qu'il détient en propriété sept des huit lots de ladite copropriété et qu'il possède à lui seul la majorité suffisante pour faire approuver cette décision par l'assemblée générale des copropriétaires. Le vendeur s'engage à ne pas s'opposer à ladite division lors du vote qui aura lieu à ce sujet lors de ladite assemblée générale » ; que cette promesse a été signée le 31 mai 2007 alors que Mme C...avait donné son accord sur l'achat des combles précités et les divisions de lots qui conditionnaient partiellement la vente litigieuse en apposant son paraphe et sa signature sur les deux procès-verbaux d'assemblée générale des 17 janvier 2007 et 21 mars 2007 rédigés par Maître B...en raison de l'absence d'un syndic à la suite de divers actes, également rédigés par ses soins, relatifs à la vente X.../ SCI Anaelle, que rien ne laissait présager un revirement de Mme C..., que dès lors les notaires et M. X... ont pu penser que le délai d'un mois était suffisant pour accomplir les formalités nécessaires à la division requise, observation faite que l'exactitude du visa des dispositions de la loi du 10 juillet 1965 était sans incidence au regard de l'accord recueilli sur les PV précités ; que par ailleurs M. X... n'établit pas avoir procédé entre le 31 mai et le 20 juin 2007, date de la contestation de Mme C...à des démarches quelconques pour convoquer l'assemblée générale, au besoin en demandant immédiatement la désignation d'un administrateur provisoire pour ce faire, ce qui caractérise une faute de sa part ; que les consorts Y... Z...affirment que l'autorisation de division de parcelle conditionnait l'obtention de ces permis ; que M. X... soutient que les acquéreurs sont eux-mêmes responsables du dépassement de délai dont ils se plaignent ; que les consorts Y... Z...devaient justifier du dépôt de ces permis pour le 7 septembre 2007 et de leur délivrance pour le 9 novembre 2007 ; qu'ils ont déposé leur demande le 2 juin 2007 mais ont obtenu ces permis que les 8 août et 8 octobre 2008 à la suite de demandes complémentaires de la mairie, non explicitées par les intéressés ; qu'en tout état de cause, l'absence de référence cadastrale issue de la parcelle divisée ne peut être la cause de ce retard dès lors que le permis de construire accordé mentionne expressément les références cadastrales de l'entier terrain avant division (pièce n° 57 consorts Y... Z...) ; qu'ainsi le retard ne peut être imputé à M. X... ; que les consorts Y... Z...font valoir qu'ils avaient obtenu le 27 juillet 2007, une proposition de prêt de la Banque Populaire pour la somme totale de 575. 000 euros sur 20 ans à 4 % avec un prêt relais de 262. 500 euros sur 24 mois à 3, 90 % prorogé au 27 septembre 2007, date à laquelle M. X... n'était toujours pas en mesure de fournir l'autorisation de division de parcelle et qu'après une nouvelle offre au taux de 4, 45 % devenue caduque le 23 juillet 2008 pour les mêmes raisons que précédemment que c'est finalement un prêt à 4, 60 % sur une somme de 575. 000 euros qui a été obtenu avec un surcoût de 44. 270 euros par rapport à l'offre initiale ; qu'observation faite que ce dernier prêt a été remboursé par anticipation en juillet 2009 et qu'un nouveau prêt a été souscrit auprès de la BNP, d'un montant supérieur sur une plus longue période et intégrant le coût du PLD, qu'il résulte de ce qui précède que le retard dans l'obtention du permis de construire, du fait même des consorts Y... Z...est indépendant du non-respect de l'obtention

de l'autorisation de séparation de la parcelle litigieuse par l'assemblée générale des copropriétaires imputable à M. X... ;

Alors d'une part, que les consorts Y...et Z...faisaient valoir (conclusions p. 3 et 4) que la division de la parcelle vendue constituait un préalable obligatoire à l'obtention d'un permis de construire tant en raison des dispositions applicables pour le calcul des coefficients résultant du POS et des droits à construire, qu'en raison des dispositions de la loi du 10 juillet 1965, dès lors qu'à défaut de détachement de la parcelle vendue de la copropriété, les droits à construire constituent des droits « partie commune » de la copropriété ; qu'il précisaient qu'en outre cette séparation était d'autant plus nécessaire que la commune avait instauré un plafond légal de densité qui ne peut se calculer que sur un terrain donné et non sur une partie de parcelle ; qu'en se bornant à énoncer que l'absence de référence cadastrale issue de la parcelle divisée ne peut être la cause du retard dans la délivrance du permis de construire, et partant la cause du préjudice résultant de la caducité du prêt au taux de 4 %, sans répondre à ces conclusions déterminantes, la Cour d'appel a violé l'article 455 du Code de procédure civile ;

Alors d'autre part, que les consorts Y...et Z...versaient aux débats une lettre de la ville de Vincennes du 1er juillet 2008 (pièce n° 58 visées dans leurs conclusions p. 5) de laquelle il résultait qu'il « convient d'indiquer les références cadastrales de la parcelle issue de la division (lot B) sur l'imprimé de demande de permis de construire « cadre 3 ». Le délai d'instruction qui vous avait été notifié lors du dépôt de votre demande commencera à courir à partir de la date de réception en mairie de la totalité des informations et pièces » ; qu'en énonçant que les consorts Y...et Z...ont obtenu les permis les 8 août et 8 octobre 2008 à la suite de demandes complémentaires de la mairie, « non explicitées par les intéressés », la Cour d'appel a dénaturé le cadre du litige et violé l'article 4 du Code de procédure civile ;

Alors enfin, qu'en ne s'expliquant pas sur la portée de ce courrier du 1er juillet 2008 de la ville de Vincennes quant à la preuve de la nécessité d'une division préalable de la parcelle concernée par la demande de permis de construire, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1147 du Code civil.

ECLI:FR:CCASS:2014:C101268

Analyse

Décision attaquée : Cour d'appel de Paris , du 12 décembre 2012