



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Légifrance

Le service public de la diffusion du droit

Cour de cassation, civile, Chambre civile 1, 3 février 2016, 15-10.219, Inédit

Cour de cassation - Chambre civile 1

N° de pourvoi : 15-10.219
ECLI:FR:CCASS:2016:C100094
Non publié au bulletin
Solution : Rejet

Audience publique du mercredi 03 février 2016

Décision attaquée : Cour d'appel de
Bordeaux, du 20 octobre 2014

Président
Mme Batut (président)

Avocat(s)
SCP Boré et Salve de Bruneton, SCP Ghestin

Texte intégral

RÉPUBLIQUE FRANCAISE AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

Sur le moyen unique, ci-après annexé :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Bordeaux, 20 octobre 2014), que, suivant acte reçu le 9 mai 2000 par M. X..., notaire associé au sein de la SCP Y...-Z...et X...(le notaire), Mme A...(la venderesse) a vendu à la SCI Les Vieilles Halles (l'acquéreur) un immeuble à usage commercial et d'habitation ; que l'acte de vente comportait une clause excluant la garantie des vices cachés pouvant affecter le sol, le sous-sol ou les bâtiments ; que, postérieurement à la vente, ce bien a été donné à bail commercial à M. B... (le preneur) par l'acquéreur ; qu'à l'occasion de travaux réalisés dans les lieux par le preneur, des vices cachés ont été découverts ; que, par arrêt du 3 septembre 2009, l'acquéreur a été déclaré responsable du préjudice subi par le preneur et condamné à le réparer, et que son appel en garantie dirigé contre la venderesse a été rejeté ; qu'il a, alors, assigné le notaire en responsabilité et indemnisation, pour manquement à son obligation de conseil ;

Attendu que l'acquéreur fait grief à l'arrêt de rejeter sa demande ;

Attendu que l'arrêt relève, par motifs propres et adoptés, que la clause excluant la garantie des vices cachés pouvant affecter le sol, le sous-sol ou les bâtiments insérée dans l'acte de vente est particulièrement claire et précise et rédigée dans des termes aisément compréhensibles, ne comportant aucun caractère technique pour un acquéreur non averti et lui permettant, ainsi, de prendre conscience de la portée de son engagement lorsqu'il a acquiescé aux différentes conditions en paraphant chacune des pages de l'acte, et que cette clause a été validée par l'arrêt du 3 septembre 2009, en raison de la bonne foi de la venderesse non professionnelle ; que l'arrêt ajoute que la lecture de l'acte a été faite par le notaire aux parties et que les termes non ambigus de cette clause ne portaient pas à explication spécifique de sa part, chacune des parties étant en mesure de comprendre son sens et sa portée ; que, de ces constatations et appréciations souveraines, la cour d'appel a pu déduire, sans inverser la charge de la preuve, que le notaire n'avait pas manqué à ses obligations professionnelles ; que le moyen, inopérant en sa troisième branche qui critique des motifs surabondants, n'est pas fondé pour le surplus ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la SCI Les Vieilles Halles aux dépens ;

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

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, première chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du trois février deux mille seize.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Ghestin, avocat aux Conseils, pour la société Les Vieilles Halles

Il est fait grief à la cour d'appel de Bordeaux d'avoir débouté la SCI Les Vieilles Halles de son action en responsabilité civile professionnelle contre la SCP Y...-Z...et X...et en conséquence, d'avoir condamné la SCI Les Vieilles Halles aux dépens de première instance et d'appel et de sommes au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE l'acte reçu par la SCP Y...-Z...et X...le 9 mai 2000 comporte de façon claire et précise une clause habituelle en matière de vente d'immeubles, d'exclusion de garantie des vices cachés, que la lecture de cet acte a été faite par le notaire aux parties, lesquels ont signé l'acte et paraphé chacune des pages et que les termes non ambigus de cette clause ne prêtaient pas à explication spécifique de la part du notaire, chacune des parties étant à mesure de comprendre son sens et sa portée, à savoir le principe de non ζ garantie par le vendeur des vices cachés ; que ce principe de non garantie a été retenu par la cour d'appel de Caen dans son arrêt du 3 septembre 2009 qui a relevé que la preuve n'était pas rapportée que la venderesse, non professionnelle, aurait eu connaissance avant la vente de l'existence des vices alors que ceux-ci étaient masqués par des faux plafonds et qu'elle ne disposait d'aucune compétence en matière de bâtiment ;

ET AUX MOTIFS EXPRESSEMENT ADOPTES DU JUGEMENT QU'il est reproché à Me X...de ne pas avoir attiré l'action de l'acquéreur sur les conséquences possibles attachées à la clause insérée dans l'acte de vente selon laquelle « le vendeur ne sera pas tenu à la garantie des vices cachés pouvant affecter le sol, le sous-sol ou les bâtiments » ; que cette clause particulièrement claire et précise, comme l'indique la défenderesse, a été effectivement rédigée dans des termes aisément compréhensibles et qui ne comportent aucun caractère technique pour un acquéreur non averti, lui permettant ainsi de prendre conscience de la portée de son engagement lorsqu'il a acquiescé aux différentes conditions en paraphant chacune des pages de l'acte de cession ; que c'est pourquoi il n'apparaît pas que la stipulation d'une clause parfaitement usuelle, qui figure sous une forme ou sous une autre dans chaque acte de vente immobilière, ait du être accompagnée d'une information particulière donnée à l'acquéreur concernant les risques auxquels elle l'exposait ; que dans ces conditions, il n'apparaît pas qu'une faute puisse être reprochée de ce chef à la SCP Y...-Z...et X...; que, de plus, à supposer même qu'une faute ait été commise, le droit à indemnisation ne peut naître que de l'existence d'un préjudice indemnisable ; qu'il arrive souvent que l'action ou l'abstention d'une personne fasse perdre une chance à autrui de réaliser un profit ou d'éviter une perte ; que la chance est la probabilité que survienne un événement favorable tandis que le risque est la probabilité que survienne un événement défavorable ; que la jurisprudence admet l'indemnisation d'un événement futur dès lors que la survenance de cet événement n'est pas simplement virtuelle c'est à dire hypothétique ; qu'il est donc nécessaire d'apprécier la réalité de la chance perdue ou du risque généré, et seule la perte d'une chance réelle et sérieuse ou l'existence d'un risque présentant les mêmes caractères est indemnisable ; que la SCI Les Vieilles Halles prétend qu'elle aurait pu exercer son recours contre le vendeur si la clause n'avait pas été insérée ; qu'il est plus que probable que le vendeur aurait refusé le retrait de la clause si cela lui avait été demandé, compte tenu non seulement de l'ancienneté de l'immeuble mais aussi en raison du caractère usuel de cette clause qui figure dans tout acte de vente immobilière ; que dans ces conditions, la perte de chance que soutient la SCI Les Vieilles Halles d'être garantie par le vendeur des dommages résultant des vices cachés, n'est pas caractérisée ;

1/ ALORS QUE les notaires sont tenus d'éclairer les parties et d'appeler leur attention, de manière complète et circonstanciée, sur la portée, les effets et les risques des actes auxquels ils sont requis de donner la forme authentique ; que dès lors qu'il avait introduit dans un acte authentique de vente d'un immeuble ancien dont la rédaction lui avait été confiée, une clause dérogeant aux dispositions de l'article 1641 du code civil relatif à la garantie des vices cachés, qui stipulait que « le vendeur ne sera pas tenu à la garantie des vices cachés pouvant affecter le sol, le sous-sol ou les bâtiments », le notaire devait être à même de rapporter la preuve du fait que, dans l'exercice de son devoir d'information et de conseil, il avait appelé l'attention des parties qui n'étaient pas des professionnels avertis sur la portée de la dérogation, cela quand bien même la stipulation comportait des termes non ambigus et était, pour lui-même, habituelle ; qu'en jugeant du contraire, pour

exonérer le notaire de sa responsabilité, la cour d'appel a violé l'article 1382 du code civil ;

2/ ALORS SUBSIDIAIREMENT QUE le vice caché s'entend d'un défaut inhérent à la chose vendue d'une gravité suffisante pour qu'elle en compromette un usage normal ; qu'après avoir constaté que le notaire avait introduit dans l'acte de vente une clause dérogeant aux dispositions de l'article 1641 du code civil relatif à la garantie des vices cachés, stipulant que « le vendeur ne sera pas tenu à la garantie des vices cachés pouvant affecter le sol, le sous-sol ou les bâtiments », que ni le vendeur ni l'acquéreur n'étaient des professionnels avertis, que la vente portait sur un bien ancien et qu'il était plus que probable que le vendeur aurait refusé le retrait de la clause dérogatoire si cela lui avait été demandé, la cour d'appel devait rechercher si, eu égard à la technicité de notion de « vice caché » et aux effets juridiques de la clause exonératoire, l'acquéreur pouvait avoir une conscience claire de la nature et de la portée de l'engagement qu'il souscrivait ; qu'en déclarant sans procéder à cette recherche que ladite clause exonératoire de la garantie légale des vices cachés, ne comportait aucun caractère « technique » pour un acquéreur non averti, la cour d'appel n'a pas légalement justifié sa décision au regard de l'article 1382 du code civil ;

3/ ET ALORS QUE les conséquences d'un manquement à un devoir d'information et de conseil induisent une perte de chance dès lors qu'il n'est pas certain que mieux informé, le créancier de l'obligation d'information se serait trouvé dans une situation différente et plus avantageuse ; qu'en rejetant la demande indemnitaire fondée sur la perte de chance de l'acquéreur qui avait accepté une clause exonératoire de garantie des vices cachés en l'absence d'information sur la portée, les effets et les risques de cette clause, au motif qu'en l'état d'une demande de retrait de ladite clause, il était plus que probable que le vendeur aurait refusé ce retrait compte tenu d'une part de l'ancienneté de l'immeuble et d'autre part du caractère usuel de la clause de non garantie des vices cachés, la cour d'appel a violé, derechef, l'article 1382 du code civil.

ECLI:FR:CCASS:2016:C100094

Analyse

▼ Précédents jurisprudentiels