

Cour de cassation, civile, Chambre civile 1, 16 mai 2018, 17-16.681, Inédit

Séquestration et privation de liberté en contexte sectaire

Jurisprudence judiciaire

Date	16/05/2018
Jurisdiction / Nature	JURI
ECLI	ECLI:FR:CCASS:2018:C100509
URL Légifrance	https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000036947128

RÉSUMÉ OFFICIEL LÉGIFRANCE

[...] premier moyen, ci-après annexé, qui est recevable : Attendu que Mme Elisabeth X... fait grief à l'arrêt de rejeter sa demande indemnitaire au titre d'une faute commise par le notaire du fait de la séquestration [...]

SOLUTION / CONCLUSION

Cassation partielle

LA COUR DE CASSATION, PREMIÈRE CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant : Donne acte à Mme Elisabeth X... du désistement de son pourvoi en ce qu'il est dirigé contre Mme Z... X... ;Attendu, selon l'arrêt attaqué, qu'à la suite du décès de Renée E..., ses trois neveux, M. X... et Mmes Z... et Elisabeth X..., ont recueilli dans la succession la propriété indivise d'un appartement qu'ils ont mis en vente à compter du 28 septembre 2005 en mandatant plusieurs agences ; que Mme Elisabeth X... a indiqué qu'elle était intéressée par le rachat de la part indivise de ses frère et soeur en retenant une valeur du bien de 675 000 euros ; que la SCP notariale Milhac-Sommaire-A...-Devynk (le notaire) a préparé un projet de promesse synallagmatique de vente sous seing privé et que Mme Z... X... et M. X... ont donné procuration à un clerk de l'étude pour la signature de cet acte, M. X... précisant que son accord était donné sous réserve d'absence de mieux-disant avant le 15 février 2006 ; que, le 10 février 2006, la société Groupe Mobilis (l'agent immobilier) a transmis au notaire une offre d'achat émanant d'un tiers, d'un montant de 705 000 euros ; que, le 15 février 2006, la promesse de vente a été signée au profit de Mme Elisabeth X... pour le prix de 675 000 euros ; que M. X... a contesté la validité de cet acte et que Mme Elisabeth X... a demandé au notaire de convoquer les parties pour la signature d'un acte authentique le 22 décembre 2006, date à laquelle le notaire a dressé un procès-verbal de difficultés ; qu'un arrêt du 6 novembre 2007, devenu irrévocable, a rejeté la demande de Mme Elisabeth X... tendant à la condamnation de Mme Z... X... et de M. X... à régulariser la vente ; que Mme Elisabeth X... a assigné en responsabilité et indemnisation le notaire, ses frère et soeur, et l'agent immobilier ;Sur le premier moyen, pris en ses quatrième et cinquième branches, et sur les deuxième et troisième moyens, ci-après annexés :Attendu que ces griefs ne sont manifestement pas de nature à entraîner la cassation ;Sur la première branche du premier moyen, ci-après annexé, qui est recevable :Attendu que Mme Elisabeth X... fait grief à l'arrêt de rejeter sa demande indemnitaire au titre d'une faute commise par le notaire du fait de la séquestration de la somme de 45 000 euros déposée à titre de garantie ;Attendu que l'arrêt relève que le notaire a interrogé sa cliente, par lettre du 19 février 2009, sur la restitution de cette somme, laquelle ne l'a sollicitée que par courriel du 5 janvier 2014, et qu'en outre, celle-ci a perçu les intérêts générés par la somme séquestrée ; que la cour d'appel a souverainement estimé que Mme Elisabeth X... ne justifiait d'aucun préjudice indemnisable, même sous la forme d'une perte de chance ; que le moyen n'est pas fondé ;Sur la troisième branche du même moyen, ci-après annexé :Attendu que Mme Elisabeth X... fait grief à l'arrêt de rejeter sa demande indemnitaire au titre des frais d'architecte engagés en vue de l'exécution de travaux dans l'immeuble, dirigée contre le notaire en raison de l'inefficacité de l'acte par lui reçu ;Attendu que, celle-ci ayant soutenu, dans ses conclusions, que ces frais étaient la conséquence de ce que, dès le 14 novembre 2005, soit à une date antérieure à la signature de la promesse de vente, le notaire lui avait fait part des nombreux travaux à réaliser dans l'immeuble, le moyen est nouveau et mélangé de fait, partant irrecevable ;Mais sur la

deuxième branche du même moyen :Vu l'article 1382, devenu 1240 du code civil ;Attendu que, pour rejeter la demande indemnitaire formée par Mme Elisabeth X... contre le notaire au titre des frais irrépétibles et des dépens exposés au cours de la procédure aux fins de réalisation forcée de la vente, l'arrêt énonce qu'en n'avertissant celle-ci ni au jour de la signature de l'acte de « vente conditionnelle » ni ultérieurement, jusqu'à la signature du procès-verbal de difficultés, de l'existence d'une incertitude sur le consentement de M. X... à lui vendre ses droits indivis et du risque que la vente ne puisse jamais être conclue à son profit, l'officier ministériel a manqué à son obligation de conseil et a commis une faute de nature à engager sa responsabilité civile professionnelle, mais que cette faute est sans lien avec le préjudice allégué, étant relevé que conseil de Mme Elisabeth X... ne l'a pas dissuadée d'engager des procédures qui ont toutes abouti au rejet de ses prétentions ;Qu'en se déterminant ainsi, sans expliquer en quoi le lien de causalité entre la faute du notaire et le dommage invoqué était inexistant, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision ;PAR CES MOTIFS :CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il rejette la demande indemnitaire formée par Mme Elisabeth X... contre la SCP F... au titre des frais irrépétibles et des dépens exposés au cours de la procédure aux fins de réalisation forcée de la vente, l'arrêt rendu le 25 janvier 2017, 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 Paris, autrement composée ;Laisse à chaque partie la charge de ses 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 seize mai deux mille dix-huit. MOYENS ANNEXES au présent arrêtMoyens produits par la SCP Bénabent, avocat aux Conseils, pour Mme Elisabeth X...PREMIER MOYEN DE CASSATIONIl est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir débouté Madame Elisabeth X... de ses demandes indemnitaires au titre des fautes commises par la SCP notariale lors de l'établissement du compromis de vente du 15 février 2006 ;AUX MOTIFS PROPRES QUE « Sur les fautes reprochées à la SCP F... ET B... :Que Mme Elisabeth X... reproche à la SCP de notaires de ne pas l'avoir informée du mail adressé par Mme Z... X... le 2 février 2006, évoquant la possibilité d'une offre de l'agence MOBILIS, de celui en date du 10 février 2006 par laquelle cette agence transmettait l'offre d'acquérir de M. H..., des réserves émises par M. Y... X... portées sur la procuration qu'il avait rédigée et de lui avoir conseillé de s'inscrire dans une logique judiciaire pour obtenir la perfection de la vente.Que la SCP de notaires réplique qu'il résulte du jugement rendu le 15 juin 2010 par le tribunal de grande instance de Paris, confirmé par un arrêt de cette cour du 21 juin 2012 que l'appelante avait connaissance tant de la réserve énoncée par M. Y... X... dans sa procuration que de l'offre 'mieux disante' faite par un tiers avant la signature de l'acte de vente conditionnelle.Mais c'est par des motifs pertinents que la cour adopte que le tribunal a retenu la faute de la SCP de notaires.Que celle-ci indique que la signature du compromis de

vente au profit de Mme Elisabeth X..., dont le tribunal de grande instance de Paris dans son jugement du 15 juin 2010 a rappelé qu'il n'était qu'un acte sous seing privé, devait intervenir à 11 heures (page 7 de ses conclusions), il s'avère qu'elle a reçu ce jour à 10h 27 le mail par lequel M. Y... X... donnait son accord pour la vente moyennant le prix de 705 000 euros au profit d'un tiers de sorte qu'elle ne peut valablement soutenir ne pas avoir eu le temps de prendre connaissance de ce message dont elle devait nécessairement tenir compte en prévenant l'appelante du risque que la vente ne puisse jamais se réaliser ou, à tout le moins des difficultés, qu'elle pourrait rencontrer pour parvenir à cette fin. Qu'en revanche ainsi que l'ont estimé les premiers juges il n'est pas démontré qu'à la suite de cet acte le notaire aurait conseillé à l'appelante d'engager à l'encontre des deux autres co-indivisaires une procédure visant à la vente forcée de l'immeuble. Que par ailleurs, contrairement à ce que soutient l'appelante il n'appartenait pas davantage au notaire de lui conseiller de s'aligner sur la proposition d'achat faite par M. H..., étant observé que dans un mail du 18 avril 2006 ledit notaire écrivait à Mme Z... X... que sa soeur avait refusé de payer une somme complémentaire à M. Y... X... pour l'acquisition du bien et que dès lors quand bien même un tel conseil lui aurait été prodigué, Mme Elisabeth X... aurait refusé de le suivre ». (-) Sur l'indemnisation du préjudice subi par Mme Elisabeth X... du fait fautif de la SCP F... ET B... : Que Mme Elisabeth X... réclame le paiement de la somme de 60 311,78 euros au titre de l'immobilisation de 45 000 euros qu'elle a séquestrés en vue de la vente, ou subsidiairement le règlement de cette somme au titre de la perte de chance d'avoir pu la faire fructifier. Qu'or c'est à juste titre que la SCP de notaires fait valoir que par lettre du 19 février 2009 elle a interrogé l'appelante sur la restitution de cette somme de 45 000 euros déposée à titre de garantie et que Mme Elisabeth X... n'a répondu que le 12 mars suivant en indiquant qu'elle la tiendrait informée de l'avis que devait lui donner son nouveau conseil. Et ce n'est que par un mail du 5 janvier 2014, (la lettre du 27 novembre 2013 invoquée n'étant pas produite aux débats), que Mme Elisabeth X... a réclamé la restitution de la somme litigieuse, réitérée par une lettre du 25 mars 2014 émanant de son avocat. Que ces demandes sont intervenues en dehors de toute mise en demeure, alors que le notaire par prudence entendait consulter M. Y... X... (mail du 2 avril 2014) avant de se libérer des fonds et ont finalement abouti à la restitution sollicitée, l'appelante ayant également perçu les intérêts générés par les sommes séquestrées. Que Mme Elisabeth X... ne justifie ainsi d'aucun préjudice indemnisable, même sous la forme d'une perte de chance et sa demande sera rejetée. Qu'il en est de même de sa demande présentée au titre des frais d'architecte qu'elle aurait exposés en vue de la réalisation de travaux dans l'immeuble en cause qui sont sans lien direct avec la faute du notaire et alors qu'il appartenait à l'appelante d'attendre la réalisation de la vente. Que Mme Elisabeth X... sollicite également le paiement de la somme de 67 094,09 euros au titre des frais irrépétibles et des dépens auxquels elle a été exposée dans le cadre de la poursuite de l'exécution forcée de ladite vente. Qu'il vient d'être constaté qu'aucune faute ne pouvait être retenue à l'encontre de la SCP de notaires tirée d'un supposé conseil d'engager à l'encontre des deux autres co-indivisaires une procédure visant à la vente forcée de l'immeuble. Et si le notaire a manqué à son devoir de

conseil en n'avertissant pas l'appelante tant au jour de la signature de l'acte 'de vente conditionnelle', qu'ultérieurement jusqu'à l'établissement du procès-verbal de difficulté, du risque que ladite vente ne puisse jamais se réaliser à son profit, cette faute est sans lien direct avec le préjudice allégué, étant par ailleurs relevé que le conseil de Mme Elisabeth X... ne l'a pas dissuadée d'engager des procédures qui ont toutes abouti au rejet de ses prétentions. Qu'en conséquence la demande présentée de ce chef sera écartée. Que Mme Elisabeth X... sollicite enfin la somme de 317 000 euros représentant l'indemnisation de la perte de chance de ne pas avoir acquis l'immeuble en cause dont la valeur compte tenu de la hausse du marché de l'immobilier serait désormais comprise entre 1 160 000 euros et 1 200 000 euros et qui correspondrait à la plus-value qu'elle aurait pu réaliser. Qu'or ce préjudice est sans lien direct avec la faute du notaire dont il a également été retenu qu'il n'avait pas à conseiller à l'appelante de s'aligner sur le prix proposé par M. X..., laquelle en tout état de cause ne l'aurait pas fait. Que la demande présentée par Mme Elisabeth X... à ce titre sera ainsi également rejetée » ;AUX MOTIFS ADOPTES QUE « le notaire est tenu d'une obligation de conseil en vertu de laquelle il doit fournir à son client les informations utiles et efficaces pour lui permettre de faire, en connaissance de cause, les choix appropriés à l'objectif affiché de l'opération à laquelle le professionnel prête son concours. Que par lettre du 1er février 2006, le notaire a indiqué à Mme Elisabeth X... que Mme Z... X... et M. Y... X... lui avaient fait part de leur accord pour vendre leurs droits indivis de l'appartement situé [...], à son profit, au prix global de 675 000 euros, et qu'il préparait une promesse de vente. Que le 2 février 2006, Mme Z... X... a indiqué par courriel au notaire que l'agence Mobilis, mandatée pour vendre l'appartement, avait une personne intéressée pour acquérir l'appartement, demandant des éclaircissements sur le fait que sa soeur Mme Elisabeth X..., contactée par l'agence, avait prétendu que l'appartement était vendu à 675 000 euros et qu'un compromis de vente serait signé dans la semaine, suggérant de laisser l'acquéreur potentiel faire une offre qui serait supérieure à 675 000 euros. Que le 6 février 2006, M. Y... X... a donné pouvoir à tout clerc de l'office notarial de promettre de vendre et vendre ses droits indivis dans l'appartement avenue de Saxe, à concurrence d'un tiers en pleine propriété, aux personnes et aux charges et conditions que le mandataire jugera convenables, au prix de 225 000 pour sa quote-part indivise, la valeur globale de l'appartement étant de 675 000 euros, payable comptant. Une mention manuscrite a été ajoutée précisant "sous réserve d'absence de mieux-disant avant le 15 février 2006". Que le 10 février 2006, l'agence immobilière Mobilis a transmis par télécopie à la SCP de notaires l'offre d'achat de M. H... au prix de 705 000 euros. Que par courriel du 14 février 2006 adressé au notaire, Mme Z... X... a indiqué que l'offre reçue était tout à fait intéressante et que la personne qui souhaitait acheter était prête à donner toutes les garanties financières souhaitées. Que par un courriel daté du 15 février 2006 à 10h27, M. Y... X... a donné son accord pour que la cession intervienne au prix de 705 000 euros, présentant par ailleurs ces excuses pour ce message tardif dû à des problèmes de connexion internet. Que néanmoins, un acte de "vente conditionnelle", rédigé par la SCP, a été signé le 15 février 2006, par lequel M. Y... X... et Mme Z... X..., représentés par le notaire à qui ils

avaient tous deux donné pouvoir, ont vendu, en s'obligeant, notamment sous condition suspensive d'obtention de prêt par l'acquéreur, à Mme Elisabeth X..., les deux tiers indivis de l'appartement situé avenue de Saxe, le transfert de propriété étant stipulé n'avoir lieu qu'à compter du jour de la réitération par acte authentique, au prix de 450 000 euros, la valeur globale du bien étant fixée à 675 000 euros. Que par lettre du 18 février 2006, M. Y... X... a indiqué au notaire qu'il avait été très surpris d'apprendre par sa soeur Z... qu'un protocole de cession avait été établi au profit de leur soeur Elisabeth au prix de 675 000 euros alors que la SCP n'avait, selon lui, pas eu pouvoir de sa part pour agir en ce sens, lui demandant de faire très rapidement le nécessaire pour rétablir la situation. Que Mme Elisabeth X... a mis en demeure son frère de réaliser la signature de l'acte authentique de vente par lettre recommandée du 30 octobre 2006. Que le notaire l'a informée, le 7 décembre 2006, de ce qu'il avait convoqué sa soeur Z... pour un rendez-vous de signature fixé le 22 décembre 2006, prenant bonne note de ce qu'elle allait prendre contact avec un huissier de justice à Annecy afin qu'il somme, en son nom, son frère Y... d'être présent le jour de la signature. Que le 22 décembre 2006, le notaire a dressé un procès-verbal de difficulté mentionnant que Mme Z... X... était absente mais avait donné pouvoir à l'étude notariale de la représenter et que M. Y... X..., sommé à comparaître, était absent mais représenté par un avocat qui a déclaré que son client n'opposait pas un refus de principe à la réalisation de la vente mais qu'il estimait que certaines questions devaient être préalablement réglées afin que les intérêts de tous soient préservés, proposant de refixer un rendez-vous dans une quinzaine de jours afin de pouvoir, dans l'intervalle, étudier le dossier. Que le tribunal de grande instance de Paris, saisi en exécution forcée de la vente, a considéré dans son jugement du 15 juin 2010, que M. Y... X... n'était pas valablement engagé par l'acte de "vente conditionnelle" signé le 15 février 2006 et que Mme Elisabeth X... ne pouvait valablement soutenir qu'elle pensait que le mandataire pouvait engager son frère alors même qu'elle avait connaissance tant de la réserve prévue par ce dernier dans son mandat que de l'offre d'achat "mieux disante" faite par un tiers avant la signature de l'acte de "vente conditionnelle". Que la SCP produit, dans le cadre de la présente instance, une lettre du 17 mars 2006 adressée par ses soins à M. Y... X... par laquelle le notaire lui rappelle qu'il l'avait contacté à plusieurs reprises au sujet de la signature d'une promesse de vente avec sa soeur, que M. X... avait donné à trois reprises son accord verbal, tandis que le notaire sollicitait un accord écrit, que la veille de la signature il avait renouvelé son accord verbal et que ce n'était que le lendemain, trois minutes avant le rendez-vous de signature, soit à 10h27, qu'il lui avait envoyé un courriel, le notaire indiquant qu'il n'avait pas eu connaissance de ce message lors de la signature de la promesse de vente. Que néanmoins, en toutes hypothèses, la SCP avait, ainsi que l'a relevé la cour d'appel dans son arrêt confirmant le jugement en toutes ses dispositions, nécessairement connaissance de l'offre mieux-disante du tiers et du fait que Mme Z... et M. Y... X... avaient persisté à être intéressés par cette offre, souhaitant même que la vente fût conclue aux conditions de cette offre, et ne pouvait, en tant que mandataire de M. Y... X..., sans dépasser le pouvoir qui lui avait été conféré par ce dernier, signer l'acte sous seing privé du 15 février 2006 au profit

de Mme Elisabeth X....Qu'à tout le moins, le notaire aurait dû informer Mme Elisabeth X... des risques qu'elle encourait à ce que la vente ne puisse être conclue à son profit, compte tenu de la réserve émise par son frère dans son mandat de vente et de l'existence d'une offre mieux-disante.Qu'ainsi, s'il n'est pas établi que le notaire a conseillé à la demanderesse d'engager une procédure en exécution forcée de la vente contre son frère et sa soeur, il reste qu'en n'avertissant pas Mme Elisabeth X..., tant au stade de la signature de l'acte de "vente conditionnelle" que par la suite, jusqu'à la signature du procès-verbal de difficultés, de l'existence d'une incertitude sur le consentement de M. Y... X... à lui vendre ses droits indivis et du risque que la vente ne puisse jamais être conclue à son profit, la SCP a manqué à son obligation de conseil et a commis une faute de nature à engager sa responsabilité civile professionnelle. ()Sur le préjudiceSur la demande de condamnation in solidum de la SCP et de l'agence Mobilis portant sur la somme de 5 166,53 euros au titre de l'immobilisation de la somme de 45 000 euros séquestrée pendant 8 ans ()Mme Elisabeth X..., qui n'établit pas une quelconque rétention fautive de la part du notaire ni une quelconque responsabilité du groupe Mobilis dans l'immobilisation de cette somme, sera déboutée de sa demande à ce titre. ()Sur la demande de condamnation in solidum de la SCP et de l'agence Mobilis portant sur les frais liés à la procédure d'exécution forcée ()Qu'il n'est pas établi que l'action en exécution forcée de la vente ait été introduite par Mme Elisabeth X... sur les conseils du notaire, étant au surplus relevé que la demanderesse ne justifie pas des frais d'avocat engagés dans ce cadre. Elle sera donc également déboutée de sa demande à ce titre.Sur la demande de condamnation in solidum de la SCP, de l'agence Mobilis, de M. Y... et de Mme Z... X... portant sur la somme de 485.000 euros au titre de la perte de chance d'acquérir l'appartement en juin 2006 ()Le défaut d'information du notaire n'est pas en lien de causalité avec l'impossibilité pour Mme Elisabeth X... d'avoir acquis le bien, qui trouve sa cause dans le refus d'un des indivisaires de lui vendre sa part indivise. Sa demande à ce titre sera également rejeté » ;1) ALORS QUE tenu de s'assurer de la validité et de l'efficacité de l'acte qu'il rédige, le notaire doit s'abstenir de dresser un acte qu'il sait irrégulier ; que le lien de causalité, condition nécessaire de la responsabilité délictuelle, est caractérisé quand le préjudice est la conséquence directe et certaine de la faute délictuelle commise ; qu'il s'ensuit que la partie à un compromis de vente annulé peut demander la condamnation du notaire, l'ayant dressé au mépris de son devoir de conseil et de son obligation d'assurer l'efficacité de l'acte, à réparer le préjudice subi en raison de la conclusion dudit contrat ; qu'en l'espèce, la cour d'appel a elle-même retenu, par motifs propres et adoptés (jugement, p. 7 § 4, arrêt, p. 4 § 4), que la SCP notariale avait commis une faute en ce qu'elle avait outrepassé le pouvoir qui lui avait été conféré par M. Y... X..., vendeur de sa part indivise sur l'immeuble litigieux, en signant le compromis de vente du 15 février 2006 au profit de Mme Elisabeth X..., coïndivisaire ; qu'il est constant que c'est sur le fondement de cet acte de vente - finalement invalidé par arrêt, devenu irrévocable, de la cour d'appel de Paris du 21 juin 2012 -, que Mme Elisabeth X... a, d'une part, légitimement engagé une procédure judiciaire tendant à voir régulariser la vente litigieuse et, d'autre part, séquestré entre les mains du notaire une somme de 45 000 euros

pendant la durée de ladite procédure ; qu'en écartant néanmoins les demandes indemnitaires de Mme Elisabeth X... aux motifs inopérants qu'il n'aurait pas été établi que le notaire avait conseillé à l'exposante d'engager une procédure judiciaire visant à la vente forcée de l'immeuble (arrêt, p. 6, in fine) et que la SCP de notaires avait, par courrier du 19 février 2009, interrogé l'exposante sur la restitution de la somme de 45 000 euros déposée à titre de garantie (arrêt, p. 6 § 6), cependant que la poursuite de la réalisation forcée de la vente n'était que la conséquence de la situation dommageable créée par le notaire, de sorte qu'il existait bien un lien de causalité entre les manquements reprochés au notaire et les préjudices dont il était demandé réparation, la cour d'appel a violé l'article 1382 du code civil devenu 1240 du code civil ;2/ ALORS QUE tout événement doit être qualifié de cause du dommage dès lors que sans lui le dommage ne se serait pas produit ; que le fait que plusieurs événements, imputables à des auteurs différents, aient participé à la réalisation du dommage, n'est pas de nature à faire obstacle à l'obligation de chaque responsable d'indemniser l'entier dommage subi par la victime ; qu'en déboutant en l'espèce l'exposante de ses demandes indemnitaires relatives aux frais de procédure engagés au prétexte que « le conseil de Mme Elisabeth X... ne l'a pas dissuadée d'engager des procédures qui ont toutes abouti au rejet de ses prétentions » (arrêt, p. 7, § 1), quand le simple fait que d'autres causes aient pu participer à la réalisation du préjudice ne modifiait en rien l'obligation du notaire de réparer l'entier dommage que sa faute avait contribué à causer, la cour d'appel a violé l'article 1382 devenu 1240 du code civil ;3) ALORS QUE tout préjudice certain causé directement par la faute commise par un notaire doit être intégralement réparé ; que constituent un préjudice financier réparable et intégralement consommé, les dépenses et investissements réalisés en pure perte en raison de l'inefficacité de l'acte instrumenté ; que par ailleurs, la promesse de vente vaut vente lorsqu'il y a consentement réciproque des deux parties sur la chose et sur le prix ; que pour débouter Mme Elisabeth X... de sa demande de dommages et intérêts au titre des frais d'architecte engagés en vue de la réalisation de travaux dans l'immeuble, la cour d'appel a retenu que ces dépenses auraient été « sans lien direct avec la faute du notaire et alors qu'il appartenait à l'appelante d'attendre la réalisation de la vente » (arrêt, p. 6, § 10) ; qu'en statuant ainsi, cependant que ces frais avaient été exposés en pure perte en raison de l'inefficacité de l'acte de vente dressé par le notaire, étant précisé que les parties avaient déjà donné leur consentement irrévocable à la vente et que l'ensemble des conditions suspensives stipulées dans la promesse avaient été réalisées, la cour d'appel a violé les articles 1589 et 1382 (devenu 1240) du code civil, ensemble le principe de réparation intégrale ;4) ALORS QUE le notaire est tenu d'éclairer les parties et de s'assurer de la validité et de l'efficacité des actes rédigés par lui ; qu'en l'espèce, Mme Elisabeth X... sollicitait également l'indemnisation de la perte de chance d'acquérir l'immeuble indivis en 2006 en exerçant son droit de préemption prévu à l'article 815-14 du code civil (conclusions, p. 17 et 18) ; qu'en écartant cette demande aux seuls motifs que le notaire « n'avait pas à conseiller à l'appelante de s'aligner sur le prix proposé par M. X... » (arrêt, p. 7 § 4) et que « l'impossibilité pour Mme Elisabeth X... d'avoir acquis le bien (aurait trouvé) sa cause dans le refus d'un des indivisaires

de lui vendre sa part indivise » (jugement, p. 13, § 1), sans rechercher, ainsi qu'elle y était pourtant invitée, si le notaire ne devait pas, par prudence, à tout le moins ménager à Mme Elisabeth X... la possibilité d'exercer en 2006 son droit de préemption, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1382 devenu 1240 du code civil ;5) ALORS QUE l'indemnisation de la perte d'une chance requiert que le juge évalue d'abord le préjudice invoqué, puis apprécie à quelle fraction de ce préjudice devait être évaluée la chance perdue ; que pour exclure toute perte de chance de Mme Elisabeth X... d'exercer son droit de préemption, la cour d'appel s'est fondée sur un courriel du notaire du 18 avril 2006 selon lequel Mme Elisabeth X... « aurait refusé de payer une somme complémentaire à M. Y... X... pour l'acquisition du bien » (arrêt, p. 4 § 6), pour en déduire qu'en toute occurrence, cette dernière ne se serait pas alignée sur le prix de 705 000 euros qui avait été proposé par un tiers (arrêt, p. 7 § 4) ; qu'en préjugant ainsi, sans aucune autre forme d'explication, de l'intention de l'exposante d'exercer son droit de préemption sur le bien indivis litigieux, sans rechercher, comme elle y était pourtant invitée, si, dûment éclairée et placée dans les conditions pour exercer ce droit, Mme Elisabeth X... ne l'aurait pas exercé, 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. DEUXIEME MOYEN DE CASSATION Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir débouté Madame Elisabeth X... de ses demandes indemnitaires dirigées à l'encontre de la société Mobilis, agent immobilier ; AUX MOTIFS PROPRES QUE « Mme Elisabeth X... reproche à cette société d'avoir exercé son activité d'entremise sur le bien appartenant à l'indivision, d'avoir publié des annonces de vente sans avoir reçu à cette fin un mandat de chacun des trois co-indivisaires et que le prétendu mandat de recherche que lui aurait confié M. H... ne lui a été accordé que parce qu'elle venait de proposer à celui-ci ledit bien. Qu'il convient cependant de relever que le 23 novembre 2005 Mme Z... X... a signé en faveur de l'agence MOBILIS un mandat de vendre l'immeuble indivis dont la validité n'est pas contestée par Mme Elisabeth X... dans le dispositif de ses conclusions qui seul lie la cour. Que ce mandat certes inopposable aux deux autres coindivisaires, mais alors que M. H... avait signé le 10 février 2006 un mandat de recherche, permettait dès lors à l'agence MOBILIS de valablement transmettre au notaire l'offre d'acquisition faite par celui-ci. Et au demeurant Mme Elisabeth X... qui par ailleurs ne disconvient pas avoir signé dans un premier temps un mandat de vente au profit d'une autre agence immobilière dénommée BRIDGESTREET, reconnaît (page 3 de ses conclusions) avoir su l'existence du mandat conféré à l'agence MOBILIS qui l'avait contactée et avec laquelle elle avait discuté. Dans ces conditions il ne peut être reproché aucune faute à la SARL Groupe MOBILIS » ; AUX MOTIFS ADOPTES QU' « un premier mandat non-exclusif de vente a été signé le 28 septembre 2005 avec l'agence immobilière Bridgestreet, au prix de 785 000 €, pour une durée de 3 mois. Puis, le 20 octobre 2005, un deuxième mandat a été conclu avec le groupe Mobilis en vue de la vente du bien au prix de 790 000 € pour une période de 12 mois, modifié par un avenant du 23 novembre 2005 par lequel le prix a été ramené à la somme de 758 000 euros. L'exemplaire de ce mandat produit par le groupe Mobilis, qui indique que les mandants sont "X... Elisabeth, Z... et Y..., [...]" n'est signé que par le

mandataire. Néanmoins, le groupe Mobilis produit l'avenant à ce mandat, dûment signé par Mme Z... X... le 23 novembre 2005, ainsi qu'une lettre de cette dernière du 18 mai 2012 par laquelle elle rappelle à l'agence qu'elle avait souscrit auprès d'elle un mandat de vente qu'elle a dû égarer, qui porte le numéro 812 et est daté du 20 octobre 2005, sollicitant des recherches afin que lui en soit communiqué une copie. Qu'il s'évince de ces éléments qu'un mandat de vente avait bien été donné par Mme Z... X... à l'agence Mobilis au moment où celle-ci a présenté l'offre de M. H..., avec lequel elle était par ailleurs liée par un mandat de recherche d'appartement signé le 10 février 2006, de sorte que la transmission de cette offre au notaire des indivisaires n'apparaît pas fautive. Par ailleurs, le groupe Mobilis, qui s'est contenté de transmettre une offre d'achat de l'appartement aux indivisaires par l'intermédiaire de leur notaire, n'avait pas à s'assurer, à ce stade, du consentement des trois propriétaires indivis et n'a commis aucun manquement à son obligation de conseil. Aucune faute ne sera donc retenue à son encontre » ; ALORS QUE l'objet du litige est déterminé par les prétentions respectives des parties ; que ces prétentions sont fixées par l'acte introductif d'instance et par les conclusions des parties ; qu'en l'espèce, Mme Elisabeth X... faisait expressément valoir, dans ses conclusions d'appel, qu'elle ignorait l'existence d'un mandat de vente confié par sa soeur à la société Mobilis (cf. p. 3) ; qu'en retenant, pour écarter toute responsabilité de la société Mobilis à l'égard de Madame Elisabeth X..., que celle-ci aurait, dans ses écritures d'appel, « reconnu (page 3 de ses conclusions) avoir su l'existence du mandat conféré à l'agence MOBILIS qui l'avait contactée et avec laquelle elle avait discuté » (arrêt, p. 5 § 1), la cour d'appel a méconnu les termes du litige et violé l'article 4 du code de procédure civile. TROISIEME MOYEN DE CASSATION Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir débouté Madame Elisabeth X... de sa demande de condamnation de Monsieur X... à lui payer des dommages-intérêts pour rupture brutale et abusive des pourparlers ; AUX MOTIFS PROPRES QUE « sur le fond c'est par des motifs appropriés que la cour adopte que les premiers juges ont estimé qu'aucune faute ne pouvait être retenue à l'encontre de Mme Z... X... et de M. Y... X... Qu'en effet il vient d'être constaté que l'appelante était au courant de l'offre faite par M. H... par l'intermédiaire de l'agence MOBILIS. Que par ailleurs il ne peut être considéré que les termes de la lettre du 28 janvier 2006 adressée par M. Y... X... à Mme Elisabeth X... en réponse à la proposition d'achat faite par celle-ci, s'analysent en un engagement ferme de vendre alors même qu'il s'étonne que sa soeur n'ait pas manifesté plus tôt son intention d'acquérir. Que dans ces conditions il ne peut être imputé à faute à M. Y... X... d'avoir retourné au notaire une procuration pour le prix de 675 000 euros ' sous réserve d'offre mieux-disante'. Que et alors même que Mme Elisabeth X... connaissait la proposition faite par M. H... pour le prix de 705 000 euros, il n'apparaît pas qu'elle ait fait une contre-proposition et ait tenté de négocier le prix avec ses frère et soeur alors que dans le mail précité du 18 avril 2006 le notaire rappelle son refus de payer une somme complémentaire pour l'acquisition du bien. Qu'en outre il ne peut être valablement reproché à Mme Z... X... d'avoir donné mandat à l'agence MOBILIS, à tout le moins le 23 novembre 2005 alors que dans sa lettre du 28 janvier 2006, M. Y... X... s'étonnait de la proposition d'acquérir faite par l'appelante ce qui en établit le

caractère postérieur audit mandat confié par Mme Z... X... à l'agence immobilière et exclut par voie de conséquence toute intention déloyale de la part de celle-ci » ;AUX MOTIFS ADOPTES QUE «la demanderesse produit un premier mandat de vente donné par les trois indivisaires le 28 septembre 2005 à l'agence immobilière Bridgestreet et indique que ce n'est que 4 mois plus tard qu'elle a exprimé son intention d'acquérir l'appartement. Ainsi, aucune déloyauté dans le fait, pour Z... et Y... X..., d'avoir fait intervenir la même agence pour continuer à tenter de vendre le bien en renouvelant le mandat ne peut leur être reprochée. Que par ailleurs, il ne peut se déduire de la lettre du 1er février 2006, par laquelle le notaire a indiqué à Mme Elisabeth X... que son frère et sa soeur avaient fait part de leur accord pour vendre leurs droits indivis dans l'appartement et qu'il préparait une promesse de vente, que cet accord était ferme et définitif. Que dans son jugement du 15 juin 2010, le tribunal de grande instance a relevé que Mme Elisabeth X... était au courant de la réserve émise par son frère, la procuration signée par ce dernier étant jointe et annexée au compromis de vente du 15 février 2006, et qu'il résultait des divers courriels échangés entre les parties que les trois parties avaient eu connaissance de l'offre faite par M. H.... Qu'ainsi, le refus de M. Y... X... de vendre sa part indivise à sa soeur ne peut s'analyser en une rupture abusive des pourparlers, étant en outre précisé que Mme Z... X... quant à elle n'est pas à l'origine de l'inaboutissement de la vente puisqu'elle était certes absente lors du rendez-vous de signature du 22 décembre 2006, mais avait donné au notaire un pouvoir de la représenter. Qu'aucune faute ne peut donc être retenue à leur rencontre » ;ALORS QUE le défaut de réponse à conclusions équivaut à un défaut de motifs ; que Mme Elisabeth X... faisait valoir, dans ses écritures d'appel, que M. Y... X... avait eu un comportement déloyal à son égard dès lors qu'il avait attendu quelques minutes avant la signature du compromis de vente à son profit, pour donner son accord au notaire pour vendre à un tiers plus offrant, et ce sans en informer au préalable ses coindivisaires afin de leur ménager la possibilité d'exercer leur droit de préemption (cf. conclusions p. 25) ; qu'en se bornant à affirmer, pour écarter la responsabilité délictuelle de M. X..., « qu'il ne peut être imputé à faute à M. Y... X... d'avoir retourné au notaire une procuration pour le prix de 675 000 euros' sous réserve d'offre mieux-disante' » et que « le refus de M. Y... X... de vendre sa part indivise à sa soeur ne peut s'analyser en une rupture abusive des pourparlers », sans répondre au moyen dirimant soulevée par cette dernière faisant état du comportement particulièrement déloyal de son frère qui avait attendu la dernière minute pour s'opposer à la vente, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile. ECLI:FR:CCASS:2018:C100509

RÉFÉRENCE

JURI, 16 mai 2018, ECLI:FR:CCASS:2018:C100509. Disponible sur Légifrance :
<https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000036947128> (consulté le 20 juin 2026).