

N° de pourvoi : 95-20123  
Publié au bulletin

Président : M. Lemontey .  
Rapporteur : M. Aubert.  
Avocat général : M. Gaunet.  
Avocats : la SCP Boré et Xavier, M. Choucroy, la SCP Peignot et Garreau.

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

Attendu, selon les énonciations de l'arrêt attaqué (Paris, 23 juin 1995), que M. Licatèse, propriétaire d'un appartement dépendant d'un immeuble en copropriété, y a, en octobre 1984, aménagé, sans y être autorisé par une délibération de l'assemblée générale des copropriétaires, une salle de bains en faisant couvrir la cour privative ; que, par un acte du 22 juin 1988, conclu avec le concours de M. Stein, négociateur en immobilier et syndic de la copropriété depuis novembre 1984, il a promis de vendre ce bien à Mme Cohen-Tannoudji, étant stipulé que les modifications éventuelles qu'il aurait pu y apporter " ont été faites avec l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires, si cela avait été nécessaire " ; que, par un acte du 26 septembre 1988, établi par M. X..., notaire, M. Licatèse a vendu ledit appartement à Mme Cohen-Tannoudji, cet acte mentionnant la modification des lieux intervenue depuis l'origine, à la suite de travaux effectués dans les locaux ; qu'ayant été condamnés à démolir la salle de bains et à remettre les lieux dans leur état antérieur, les époux Cohen-Tannoudji ont formé des appels en garantie contre M. Licatèse, M. Stein et la SCP Nony, Lavigne et Ribo (la SCP), en sa qualité de successeur de M. X... ; que M. Licatèse a lui-même sollicité la garantie de M. Stein et de la SCP ; que l'arrêt attaqué a condamné M. Licatèse, M. Stein et la SCP in solidum au profit des époux Cohen-Tannoudji et retenu la garantie de M. Stein et de la SCP, chacun pour un tiers, au profit de M. Licatèse ;

Sur le premier moyen du pourvoi principal, formé par la SCP Nony, Lavigne et Ribo, pris en sa première branche :

Attendu que la SCP fait grief à l'arrêt de l'avoir condamnée à garantir M. Licatèse, alors que, en considérant que le notaire avait commis une faute, lors même que le vendeur connaissait et dissimulait le vice affectant la vente, la cour d'appel aurait violé l'article 1382 du Code civil ;

Mais attendu que la circonstance qu'une partie à l'acte établi par le notaire a commis une dissimulation ne peut, à elle seule, exonérer celui-ci de sa faute et faire obstacle à la recherche de sa responsabilité ; que c'est donc à bon droit que la cour d'appel, qui a caractérisé un manquement de l'officier public à son devoir de conseil, a statué comme elle a fait ; que le grief n'est donc pas fondé ;

Sur le premier moyen, pris en ses deuxième et troisième branches, et le troisième moyen, pris en ses deux branches, du même pourvoi :

Attendu que la SCP reproche encore à l'arrêt d'avoir retenu sa garantie au profit de M. Licatèse et de l'avoir condamnée à indemniser les acquéreurs de l'appartement, alors que, d'une part, en retenant la faute du notaire, bien que, en dissimulant ce vice, le syndic eût, par sa faute, suscité celle reprochée à cet officier public, la cour d'appel aurait violé l'article 1382 du Code civil ; et alors que, d'autre part, en considérant que le notaire devait informer ses clients, assistés d'un professionnel qui connaissait parfaitement les conditions de vente, la cour d'appel aurait encore violé ce texte ;

Mais attendu, d'abord, que la cour d'appel, qui n'a pas relevé que M. Stein eût, ainsi que l'affirme

le moyen, dissimulé l'irrégularité des travaux, a pu retenir la faute de l'officier public en ce qu'il avait manqué à une obligation de vérification qui lui incombait personnellement ; qu'ensuite, le devoir de conseil qui incombe au notaire n'a pas un caractère relatif et que la présence d'un conseiller personnel au côté d'un client ne saurait dispenser le notaire de cette obligation ; que c'est donc à bon droit que la cour d'appel, qui a relevé que le notaire avait manqué à son devoir de conseil dès lors qu'il avait inséré à l'acte une mention relative à une modification de la consistance des biens par rapport à la désignation des lots figurant au règlement de copropriété, sans procéder au préalable aux vérifications qui s'imposaient personnellement à lui quant à la régularité de la modification de cette consistance qui ne pouvait résulter que d'une délibération de l'assemblée générale des copropriétaires, dont il n'a pas recherché l'existence, s'est prononcée comme elle a fait ; que les moyens sont donc dépourvus de fondement en leurs diverses branches ;

Sur le deuxième moyen du même pourvoi, pris en sa première branche :

Attendu que la SCP fait encore grief à l'arrêt de l'avoir condamnée à garantie, alors que, en retenant la responsabilité du notaire bien qu'aucun lien causal n'existât entre la faute reprochée à celui-ci et le préjudice allégué, imputable au seul vendeur qui savait l'irrégularité des travaux qu'il avait faits, la cour d'appel aurait violé l'article 1382 du Code civil ;

Mais attendu que la cour d'appel, qui a relevé que le notaire, à défaut d'avoir procédé aux vérifications nécessaires, n'avait pu, de sa propre faute, éclairer les parties sur la valeur et la portée de l'acte de vente, a pu retenir l'existence d'un lien de causalité entre la faute commise par le notaire et le préjudice allégué ; que le grief n'est donc pas fondé ;

Sur le deuxième moyen, pris en sa seconde branche, et le quatrième moyen du même pourvoi :

Attendu que la SCP fait encore grief à l'arrêt d'avoir retenu sa garantie au profit de M. Licatèse et de l'avoir condamnée à indemniser les acquéreurs de l'appartement, alors que, en s'abstenant de répondre au moyen qui faisait valoir que, s'il avait consulté les procès-verbaux des assemblées générales des copropriétaires, il n'aurait pas davantage été informé de l'irrégularité de la vente, la cour d'appel aurait violé l'article 455 du nouveau Code de procédure civile ;

Mais attendu qu'ayant reproché au notaire de n'avoir pas vérifié la régularité de la modification de la consistance des lieux qui ne pouvait résulter que d'une délibération de l'assemblée générale des copropriétaires dont il n'avait pas recherché l'existence, la cour d'appel a, par là-même, répondu, en l'écartant, au moyen invoqué ; que le grief ne peut donc être accueilli ;

Et sur le premier moyen du pourvoi incident :

Attendu que M. Stein reproche à l'arrêt de l'avoir condamné à réparer le préjudice subi par les époux Cohen-Tannoudji, alors que, en s'abstenant de répondre au moyen faisant valoir que, n'étant pas syndic de l'immeuble à l'époque des constructions litigieuses, il n'avait aucune raison de soupçonner a priori l'absence de toute autorisation, ce qui démontrait l'absence de tout lien causal entre la faute qui lui était reprochée et le préjudice des acquéreurs, la cour d'appel aurait violé l'article 455 du nouveau Code de procédure civile ;

Mais attendu qu'en énonçant, après avoir relevé que M. Stein n'était effectivement pas encore syndic de la copropriété à l'époque de la réalisation des travaux, qu'il avait manqué à l'obligation de conseil et de diligence qui lui incombait en sa qualité de négociateur professionnel et que l'exécution de cette obligation lui aurait permis de relever l'absence d'autorisation expresse de l'assemblée générale et de déceler ainsi le caractère erroné des mentions relatives à la désignation des biens, la cour d'appel a répondu, en les écartant, aux conclusions invoquées ; que le moyen n'est donc pas fondé ;

Et, sur le second moyen du même pourvoi :

Attendu que M. Stein reproche encore à l'arrêt de l'avoir condamné à garantir M. Licatèse, alors que, en retenant la faute de M. Stein, qui n'avait aucunement participé à la dissimulation de l'irrégularité des travaux de construction, tout en ayant relevé la mauvaise foi du vendeur, la cour d'appel aurait violé l'article 1382 du Code civil ;

Mais attendu que la circonstance qu'une partie à l'acte établi par un conseil ait commis une dissimulation ne peut, à elle seule, exonérer celui-ci de sa faute et faire obstacle à la recherche de sa responsabilité ; que la cour d'appel, qui a caractérisé un manquement de M. Stein à ses obligations de conseil et de diligence, a donc pu retenir, en l'absence de toute participation à la dissimulation de l'irrégularité des travaux, la faute de cet intermédiaire ; que le moyen n'est donc pas fondé ;

Et, attendu que le pourvoi principal présente un caractère abusif ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE tant le pourvoi principal formé par la SCP notariale Nony, Lavigne et Ribo que le pourvoi incident élevé par M. Stein.

Publication : Bulletin 1997 I N° 308 p. 209

Décision attaquée : Cour d'appel de Paris, 1995-06-23

Titrages et résumés 1° OFFICIERS PUBLICS OU MINISTERIELS - Notaire - Responsabilité - Faute - Concours de fautes - Dissimulation commise par un client - Recours en garantie contre celui-ci - Possibilité.

**1° La dissimulation commise par un client ne fait pas obstacle à la condamnation du notaire à le garantir partiellement, en considération de la faute professionnelle que celui-ci a commise.**

2° OFFICIERS PUBLICS OU MINISTERIELS - Notaire - Responsabilité - Obligation d'éclairer les parties - Etendue - Client assisté d'un conseiller - Absence d'incidence

2° OFFICIERS PUBLICS OU MINISTERIELS - Notaire - Responsabilité - Obligation d'éclairer les parties - Etendue - Client assisté d'un conseiller - Dispense du devoir de conseil (non).

**2° La présence d'un conseiller au côté du client ne dispense pas le notaire de l'exécution de son devoir de conseil.**

2° OFFICIERS PUBLICS OU MINISTERIELS - Notaire - Responsabilité - Obligation d'éclairer les parties - Etendue - Client assisté d'un conseiller - Absence d'incidence

3° AGENT D'AFFAIRES - Agent immobilier - Responsabilité - Vente d'immeuble - Mandataire du vendeur - Caractère erroné des mentions relatives à la désignation des biens - Absence de vérification.

**3° La faute du négociateur immobilier qui manquant à son obligation de conseil et de diligence n'a pas relevé l'absence d'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires à l'exécution de travaux et n'a pas décelé le caractère erroné des mentions relatives à la désignation des biens, est en relation de causalité avec le préjudice subi par les acquéreurs.**

3° AGENT D'AFFAIRES - Agent immobilier - Obligations - Obligation de conseil - Vente - Caractère erroné des mentions relatives à la désignation des biens

3° AGENT D'AFFAIRES - Agent immobilier - Responsabilité - Lien de causalité - Vente -

Immeuble - Faute de l'agent immobilier ayant entraîné pour les acquéreurs des travaux de remise en état du bien - Absence de vérification du caractère erroné des mentions relatives à la désignation des biens

4° AGENT D'AFFAIRES - Agent immobilier - Responsabilité - Obligation d'éclairer les parties - Exonération - Cas - Dissimulation du vendeur (non).

**4° La circonstance que le vendeur ait commis une dissimulation ne peut exonérer ce négociateur professionnel de sa faute et faire obstacle à la recherche de sa responsabilité.**

Précédents jurisprudentiels : A RAPPROCHER : (2°). Chambre civile 1, 1996-11-26, Bulletin 1996, I, n° 418 (2), p. 291 (cassation), et l'arrêt cité.

Cour de Cassation

Chambre civile 1

Audience publique du 25 novembre 1997

Rejet.