

# Cour de cassation, Première chambre civile, 5 avril 2012, 10-26790

## Synthèse

**Juridiction** : Cour de cassation

**Numéro affaire** : 10-26790

**Dispositif** : Cassation partielle

**Décision précédente** : Cour d'appel de Basse-Terre, 09 novembre 2009

**Président** : M. Charruault (président)

**Avocat(s)** : SCP Boré et Salve de Bruneton, SCP Gaschignard

**Lien Légifrance** : <https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000025662976>

## Chronologie de l'affaire

**Cour d'appel de Basse-Terre**

09 novembre 2009

**Cour de cassation**

05 avril 2012

## Texte

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

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que, par acte passé le 14 février 1997 devant la SCP de notaires Kacy-Lentulus (la SCP), M. X... et Mme Y... ont acquis des époux Z..., au nom desquels viennent les conjoints Z..., un terrain sis à Fouche-Sainte-Anne ; que n'ayant pu entrer en possession de celui-ci, vendu à un tiers l'année précédente, M. X... et Mme Y... ont fait assigner les vendeurs et la SCP pour obtenir la résolution de la vente et l'indemnisation des préjudices résultant des fautes du vendeur et du notaire ;

Sur la recevabilité du moyen unique du pourvoi principal contestée par la défense :

Attendu que M. X... et Mme Y... prétendent que les trois branches du moyen seraient nouvelles, partant irrecevables, le jugement confirmé contenant exactement les dispositions critiquées et la SCP n'ayant reproché au jugement ni de la condamner à garantir les vendeurs, ni de la condamner à garantir les intérêts moratoires ;

Mais attendu que la SCP ayant soutenu dans ses conclusions d'appel qu'il "appartenait au tribunal

d'écarter tout recours en garantie ou en responsabilité contre le notaire nonobstant sa faute, en raison même de la responsabilité du vendeur ou de ses ayants droits", le moyen n'est pas nouveau ;

Sur le moyen unique du pourvoi principal :

Vu l'article 1382 du code civil ;

Attendu que la SCP a été condamnée à garantir la restitution du prix de vente assorti de la majoration d'intérêts à concurrence de 80 % ;

Qu'en statuant ainsi, alors que la restitution à laquelle un contractant est condamné ne constitue pas, par elle-même, un préjudice que le rédacteur de l'acte peut être tenu de réparer et qu'elle ne peut donc, en l'absence d'autres circonstances, donner lieu à la charge de ce dernier ni à réparation, ni à garantie, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur le moyen unique du pourvoi incident :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il a dit que la SCP Kacy-Lentulus devrait garantir la restitution du prix de vente assortie de la majoration d'intérêts à concurrence de 80 %, l'arrêt rendu le 9 novembre 2009, entre les parties, par la cour d'appel de Basse-Terre ; 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 Basse-Terre, autrement composée ;

Condamne les consorts Z... au 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 cinq avril deux mille douze.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Boré et Salve de Bruneton, avocat aux Conseils, pour la société Kacy-Lentulus, demanderesse au pourvoi principal

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR dit que la SCP KACY-LENTULUS devrait garantir la restitution du prix de vente assortie de la majoration d'intérêts à concurrence de 80% ;

AUX MOTIFS QU'il y a lieu de procéder à un partage de responsabilité entre le vendeur, aux droits duquel se trouvent ses héritiers et l'officier public dans la proportion de 80 % à la charge de ce dernier ; que la SCP KACY-LENTULUS devra en conséquence garantir dans cette proportion la restitution par les ayants droit des époux Z... du prix de vente, soit la somme de 31.602,68 €, outre les intérêts au taux légal à compter du 7 mai 1998, date de l'assignation de la SCP, ces intérêts ouvrant droit, en outre, à une capitalisation conforme aux dispositions de l'article 1154 du Code

civil ;

1°) ALORS QUE la restitution du prix de vente à la suite de l'annulation ou de la résolution d'un contrat de vente ne constitue pas, par lui-même, un préjudice indemnisable et ne peut donner lieu à garantie au profit de son débiteur ; qu'en condamnant ainsi la SCP KACYLENTULUS à garantir les vendeurs de la restitution du prix de vente à l'acquéreur, à hauteur de 80 %, la Cour d'appel a violé l'article 1382 du Code civil ;

2°) ALORS QU'en toute hypothèse, la restitution du prix de vente à la suite de l'annulation ou de la résolution d'un contrat de vente ne constitue pas, par lui-même, un préjudice indemnisable, un notaire pouvant seulement être tenu de garantir la restitution à l'acquéreur en cas d'insolvabilité de l'acquéreur ; qu'en condamnant l'officier ministériel à garantir la restitution du prix de vente, sans préciser qu'une telle condamnation n'interviendrait qu'en cas d'insolvabilité des consorts Z..., vendeurs de l'immeuble litigieux, la Cour d'appel a violé l'article 1382 du Code civil ;

3°) ALORS QUE seul le débiteur de la restitution du prix est tenu au paiement des intérêts de retard ; qu'en condamnant le notaire le paiement de tels intérêts, la Cour d'appel a violé l'article 1382 du Code civil.

Moyen produit par la SCP Gaschignard, avocat aux Conseils, pour M. X... et Mme Y..., demandeurs au pourvoi incident

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir limité à 80% la garantie due aux vendeurs par la SCP Kacy-Lentulus au titre de la restitution du prix de vente,

AUX MOTIFS QU'il y a lieu de procéder à un partage de responsabilité entre le vendeur, aux droits duquel se trouvent ses héritiers et l'officier public dans la proportion de 80% à la charge de ce dernier ; que la SCP Kacy-Lentulus devra en conséquence garantir dans cette proportion la restitution par les ayants droit des époux Z... du prix de vente, soit la somme de 31.602,68 euros, outre les intérêts au taux légal à compter du 7 mai 1998, date de l'assignation de la SCP, ces intérêts ouvrant droit à une capitalisation conforme aux dispositions de l'article 1154 du Code civil ;

1° ALORS QUE le notaire, tenu en raison de sa faute à garantir l'acquéreur en cas de non restitution du prix par le vendeur, lui en doit une garantie intégrale, sans que puisse être opposé au créancier le partage de responsabilité entre fautifs ; qu'en limitant à 80% la garantie due aux vendeurs par la SCP Kacy-Lentulus au motif inopérant que les fautes commises par celle-ci avaient contribué à hauteur de 80% au dommage subi, la cour d'appel a violé l'article 1382 du Code civil, ensemble le principe de réparation intégrale du préjudice.

2° ALORS subsidiairement QUE Monsieur X... et Mademoiselle Y... ne demandaient pas une «garantie» de la part du notaire, mais une condamnation intégrale et solidaire à réparer le préjudice subi du fait du paiement sans contrepartie du prix de vente ; qu'en substituant à cette condamnation solidaire une condamnation à garantie, qui n'était pas demandée, la cour d'appel a modifié l'objet du litige et violé les articles 4 et 5 du code de procédure civile.