



IMMOBILIER

Dans ce numéro

#Professions

#Procédure civile et voies d'exécution

#Construction

#PROFESSIONS

● Obligation d'information du vendeur et responsabilité du notaire

Dès lors que l'annulation judiciaire d'une promesse de vente n'est due qu'à la violation de l'obligation d'information du vendeur, la responsabilité du notaire ne peut être recherchée.

Selon la formule consacrée, le notaire doit veiller à l'efficacité technique et pratique des actes qu'il instrumente. À ce titre, il lui incombe un devoir de conseil, lequel est absolu et vaut quelle que soit la nature de son intervention professionnelle. Par le présent arrêt, la jurisprudence rappelle toutefois une limite – doublement envisagée – à cette obligation.

En l'espèce, une promesse de vente avait été annulée pour erreur sur les qualités substantielles du bien vendu, obligeant les vendeurs à restituer le montant du dépôt de garantie et à indemniser les acquéreurs. Les premiers ont alors recherché la responsabilité du notaire.

La Cour de cassation souligne, en premier lieu, que « cet avant-contrat était destiné à arrêter la volonté des parties sans attendre l'expiration des délais utiles à l'obtention des renseignements complémentaires et documents administratifs nécessaires à la perfection de la vente ». Et, une telle solution est classique, les diligences imposées au notaire se réduisent dès lors qu'il lui est demandé d'intervenir dans l'urgence, sans lui laisser le temps d'effectuer les recherches indispensables. Plus largement, il semble acquis que l'acquéreur pressé ne puisse tenir son conseil responsable des conséquences de sa propre hâte.

En second lieu, l'arrêt approuve la cour d'appel d'en avoir déduit l'absence de toute faute du notaire, lequel n'avait aucun motif de suspecter l'inexactitude des déclarations des vendeurs. En effet, étant admis que la rapidité de l'opération envisagée justifie une intervention réduite du conseil, il en découle logiquement le fait que ce dernier ne saurait être tenu de vérifier l'ensemble des informations. Le compromis de vente devant être réalisé en quelques jours, il était impensable de multiplier les démarches et les prises de renseignements. L'une des sources majeures d'informations résidait par conséquent dans les dires des parties. Or, en l'espèce, aucun indice ne permettait de douter de l'exactitude des déclarations des vendeurs. Partant, l'annulation judiciaire de l'acte n'était due qu'à la défaillance de ceux-ci dans leur obligation d'information à l'égard des acquéreurs.



→ Civ. 1^{re}, 26 nov. 2014, F-P+B, n° 13-27.965

#PROCÉDURE CIVILE ET VOIES D'EXÉCUTION

● Offre de retrait litigieux en cas de saisie immobilière

Le débiteur ne peut formuler une offre de retrait litigieux après que le juge de l'exécution s'est prononcé sur les contestations et a vidé sa saisine.

Des termes de l'article R. 311-5 du code des procédures civiles d'exécution, il résulte qu'aucune contestation ni aucune demande incidente ne peut, sauf dispositions contraires, être formée après l'audience à moins qu'elle porte sur les actes de procédure postérieurs à celle-ci. Et ce à peine d'irrecevabilité prononcée d'office. Si bien que l'offre de retrait litigieux du débiteur, en application de l'article 1699 du code civil, pour le prix réel acquitté par le cessionnaire de la créance ne peut être faite après l'audience d'orientation et doit être déclarée irrecevable en cause d'appel. Mais il en va autrement lorsqu'à cette audience, le juge de l'exécution prononce la réouverture totale des débats et le renvoi à une audience ultérieure. En ce cas, il faut considérer que l'audience d'orientation s'est tenue à l'audience à laquelle les débats ont été rouverts.

En l'occurrence, agissant sur le fondement d'un acte notarié, une banque avait fait délivrer à son débiteur un commandement valant saisie immobilière et l'avait assigné à comparaître à l'audience d'orientation, avant, finalement, de céder sa créance. Le cessionnaire de la créance, se prévalant de l'endossement de la

↳ copie exécutoire à ordre du titre, est volontairement intervenu à la procédure pour reprendre les poursuites. Par suite, dans un jugement de novembre 2009, le juge a non seulement rejeté les contestations du débiteur mais rouvert les débats sur l'intervention du cessionnaire. Ce n'est qu'en décembre 2010 que le juge se prononça de nouveau. Or, la cession de créance ayant été notifiée au débiteur avant l'audience d'orientation, le débiteur avait donc été en mesure de formuler une offre de retrait litigieux avant que le juge de l'exécution ne se prononce une première fois en novembre 2009 et, a fortiori, après la réouverture des débats ordonnée par cette décision, avant que le juge de l'exécution ne vide sa saisine et ne statue sur toutes les contestations encore soulevées. Ce qu'il n'a pas fait. Il ne pouvait donc plus le faire en appel.

C'est ce qu'approuve la Cour de cassation en ces termes : « ayant constaté que la cession de créance avait été notifiée au débiteur avant l'audience d'orientation, que le cessionnaire avait conclu avant cette audience en se prévalant à son profit de la copie à ordre transmissible par voie d'endossement et que ce n'était qu'en cause d'appel que le débiteur avait formulé l'offre de retrait litigieux alors qu'il avait été en mesure de le faire avant que le juge de l'exécution ne se prononce sur les contestations et vide sa saisine, c'est exactement que la cour d'appel a décidé que cette offre était irrecevable ».

→ Civ. 2^e, 4 déc. 2014,
F-P+B, n° 13-25.433

#CONSTRUCTION

• Responsabilité du garant de bonne fin et impossibilité d'exécuter les travaux

Commet une faute de nature à engager sa responsabilité envers l'acquéreur, le garant de bonne fin qui, connaissant la défaillance du vendeur, n'entreprend aucune démarche pour tenter de mettre en œuvre la garantie d'achèvement et laisse ainsi délibérément périmer le permis de construire.

En l'espèce, une société civile immobilière (SCI) avait vendu en l'état futur d'achèvement un appartement. Les acquéreurs avaient versé une somme correspondant à 30 % du montant du prix. Le vendeur ayant été placé en liquidation judiciaire, le notaire avait interrogé par plusieurs courriers le garant sur la suite qui serait donnée au programme sans obtenir de réponse. Le garant était finalement sorti de son silence pour informer les acquéreurs que l'achèvement des travaux était impossible, la SCI n'ayant plus d'activité et le permis de construire étant périmé. Les acquéreurs avaient alors assigné le garant en réparation des préjudices matériel et moral subis du fait de son inertie. La cour d'appel avait fait droit à cette demande en estimant que la banque avait commis une faute en ayant délibérément laissé périmer le permis de construire. En conséquence, elle leur avait alloué des dommages et intérêts d'un montant équivalent aux sommes empruntées et versées au vendeur.

Cet arrêt est confirmé par la Cour de cassation. Celle-ci relève que le garant aurait dû mettre en œuvre la garantie d'achèvement dès qu'il avait connaissance de la défaillance du vendeur, qu'il n'avait répondu à aucun des courriers adressés par le notaire et n'avait entrepris aucune démarche pour tenter de mettre en œuvre la garantie d'achèvement et délibérément laisser périmer le permis. Dès lors, il a commis une faute de nature à engager sa responsabilité en refusant de mettre en œuvre la garantie d'achèvement quand il pouvait (et devait) le faire, et a causé aux acquéreurs un préjudice, dont il doit réparation, en ne leur permettant pas de rentrer en possession du bien.

→ Civ. 3^e, 26 nov. 2014,
FS-P+B+I, n° 13-25.634



Conditions d'utilisation :

L'ensemble des articles reproduits dans la présente newsletter sont protégés par le droit d'auteur. Les Éditions DALLOZ sont seules et unique propriétaires de ces articles dont le droit de reproduction et de représentation n'est concédé au CNB qu'à titre temporaire et non exclusif, en vue d'une exploitation au sein de Newsletters thématiques. Cette autorisation d'exploitation n'entraîne aucun transfert de droit de quelque sorte que ce soit au bénéfice du destinataire final. Ce dernier est néanmoins autorisé à re-router la lettre, sous réserve de respecter son intégrité (en ce compris la présente notice), vers sa clientèle, liberté lui étant laissée pour faire œuvre de communication dans le corps du mail envoyé, en fonction de la clientèle visée.