

N° RG 17/05941 - N° Portalis DBVX-V-B7B-LGH6

Décision du

Tribunal de Grande Instance de SAINT ETIENNE

Au fond du 05 juillet 2017

RG : 16/02070

1ère chambre civile

Monsieur

C/P.

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS
COUR D'APPEL DE LYON
1ère chambre civile B
ARRET DU 12 Février 2019

APPELANTE

Monsieur R. M

INTIME

Monsieur P.

EXPOSÉ DE L'AFFAIRE

Selon compromis du 10 décembre 2009 établi par la Scp P. , notaire à Firminy, Monsieur R. M. a vendu à Monsieur Y. S. un immeuble lui appartenant moyennant un prix de 175 000 €.

L'accès aux étages de cet immeuble s'effectue par l'entrée de l'immeuble voisin sis 13 rue Tra..

Le compromis stipule la condition suspensive suivante :

«la régularisation des présentes est soumise à la régularisation par le syndicat des copropriétaires l'immeuble sis 13, rue Tra., cadastré à la section AR sous le n° X, au profit de l'acquéreur, d'une servitude de passage piétonnier. Ce passage est indispensable à l'acquéreur à l'effet d'accéder aux étages de l'immeuble. Le vendeur déclare avoir, pour ladite servitude pris l'attache de chacun des copropriétaires concernés. Il est expressément convenu entre les parties que si la servitude n'est pas consentie dans le délai ci-après indiqué, la présente convention sera considérée comme nulle et non avenue au seul choix de l'acquéreur (...)»

La date de réitération de la vente a été fixée au 12 février 2010.

Faute de réalisation de la condition suspensive, l'acquéreur a fait savoir le 12 juillet 2010 qu'il ne donnait pas suite au compromis.

L'acte de servitude a finalement été régularisé entre toutes les parties le 23 décembre 2014.

Par acte authentique du 7 mai 2015, Monsieur M. a vendu son bien immobilier à la société A. moyennant un prix de 115 000 €.

Par acte du 17 mai 2016, Monsieur M. a assigné Maître Martin P. et la Scp P. devant le tribunal de grande instance de Saint-Etienne :

- en responsabilité civile professionnelle et indemnisation de ses préjudices consécutifs à l'échec de la vente du bien à Monsieur S.,
- aux fins de paiement du versement du solde du prix de vente et de remise sous astreinte, d'une expédition de l'acte de vente du 7 mai 2015.

Par jugement du 5 juillet 2017, le tribunal de grande instance de Saint-Etienne a :

- débouté Monsieur R. M. des demandes par lui formulées à l'encontre de Maître Martin P. et de la Scp P., notaires associés,
- l'a condamné à leur verser une somme de 2 000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile, ainsi qu'aux dépens.

Monsieur R. M. a relevé appel de cette décision .

Il demande à la cour :

Vu les articles 1147 et 1240 du code civil,

- de réformer en toutes ses dispositions le jugement déféré,
- de condamner Me Martin P. solidairement avec la Scp P. : à lui payer la somme

de 95 860,27 € outre intérêts de droit, à titre de dommages et intérêts, à lui payer le solde du prix de la vente intervenue le 7 mai 2015, soit une somme de 10 000 €, outre intérêts depuis cette date,

à lui remettre l'acte de vente signé le 7 mai 2015 en son étude de Firminy, ceci sous astreinte de 1 000 € par jour de retard à compter de la signification de la décision à intervenir,

- de le condamner enfin, solidairement avec la Scp P., à lui verser la somme de 5 000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile, ainsi qu'à tous les dépens de première instance et d'appel.

Il soutient :

- que la mission de Maître Martin P. ne consistait pas à «engager des pourparlers» avec les copropriétaires de l'immeuble 13 rue Tra., mais qu'il lui appartenait, une fois le compromis signé, de faire régulariser la servitude par acte authentique, alors que les copropriétaires ne refusaient pas cette régularisation mais la conditionnaient simplement à l'approbation de leur notaire qui ne s'y opposait pas non plus, et alors que ce notaire, Maître Champagnat, était associé au sein de la même Scp que lui,

- qu'en outre le notaire a manqué à son devoir de conseil, en ne l'informant pas qu'il ne se chargeait pas de faire signer l'acte de servitude, ou en ne l'invitant pas à ne pas s'engager par la signature d'un compromis sans avoir préalablement obtenu :

- la signature de l'acte authentique de servitude qu'exigeait l'acquéreur ;

- ou à tout le moins, un écrit des copropriétaires du fonds servant confirmant leur accord sans réserve pour signer cet acte,

- que par ailleurs, le notaire a manqué à ses obligations s'agissant de la vente signée le 7 mai 2015 :

- en ne lui versant le prix de vente que le 18 septembre 2015, soit plus de quatre mois après la signature de l'acte ;

- en ne lui transmettant, à cette date, qu'une partie du prix versé par l'acquéreur ;

- en ne lui remettant pas un exemplaire de l'acte ainsi passé en son étude.

Me Martin P. , notaire associé, et la Scp Martin P. Eric Pailhes Lucas Marcoux notaires associés, demandent à la cour :

- de confirmer la décision rendue en première instance par le tribunal de grande instance de Saint-Etienne en ce qu'elle a débouté Monsieur R. M. de ses demandes dirigées contre Me Martin P. et la Scp P. en l'absence de faute, de préjudice et de lien de causalité démontré,

- de condamner Monsieur R. M. aux entiers dépens,

Vu l'article 700 du code de procédure civile,

- de condamner Monsieur R. M. à payer à la Scp P. une indemnité de 2 000 €.

Ils soutiennent :

- qu'à la date de l'établissement et de la signature du compromis, Monsieur Martin P. n'était ni notaire, ni associé, mais salarié de la Scp P. Champagnat Marcoux selon sa dénomination de l'époque, de sorte que seule la responsabilité de celle-ci pourrait être recherchée en cas de faute démontrée, en sa double qualité d'employeur et de rédacteur du compromis,

- que les copropriétaires voisins n'ont pas spontanément souscrit à la demande qui leur était présentée et il a été nécessaire de rechercher la preuve d'une organisation décidée par le propriétaire unique des deux immeubles dans une période antérieure,
- qu'au mois de juin 2010, les copropriétaires voisins avaient décidé de fermer le passage qu'utilisait Monsieur M. et que l'étude lui conseillait de constater cet état de fait par un huissier de justice,
- que l'étude a dû établir la réalité du passage utilisé, en déterminer l'origine et permettre de la qualifier de servitude du père de famille,
- que Monsieur M. ne démontre pas que l'étude ait été chargée d'élaborer l'accord entre les parties à l'acte de constitution de servitude à venir, ni qu'elle ait accepté un tel mandat ; il ne démontre pas davantage que les mêmes parties l'aient requis de recevoir cet acte, à tout le moins durant la période de validité du compromis signé avec Monsieur S.,
- qu'on voit mal où se situe le manquement au devoir de conseil dès lors que Monsieur M. , après discussion, estimait acquis l'accord du fonds voisin et que dans tous les cas, au regard des difficultés ci-dessus analysées, l'acte constitutif de la servitude n'aurait pas été établi plus tôt, de sorte que le compromis signé avec Monsieur S. ne serait jamais intervenu,
- que seule l'incurie dont a fait preuve Monsieur M. durant la période antérieure à son projet de vente est à l'origine de la caducité du compromis signé avec Monsieur S.,
- que le préjudice n'est pas certain,
- qu'une clause de l'acte prévoyait un séquestre de la somme de 10 000 € entre les mains du notaire de l'acquéreur en garantie de la réparation par Monsieur M. du réseau d'évacuation des eaux usées,
- qu'en l'absence de travaux effectués à l'initiative de Monsieur M. , la société A., acquéreur a demandé à Me G., détenteur de la somme séquestrée, le versement de celle-ci et l'a obtenu,
- que seul Me G., rédacteur de l'acte et détenteur de la minute, est habile à en délivrer une expédition aux parties.

MOTIFS

Sur la faute du notaire

sur le défaut de diligences :

Il est établi que suite au compromis, les copropriétaires voisins n'ont pas accepté spontanément la signature d'un acte de reconnaissance de servitude de passage puisqu'au contraire il résulte des pièces produites qu'ils s'y sont opposés au point même de faire obstacle au passage en juin 2010, obligeant Monsieur M. à saisir le juge des référés en rétablissement du passage.

Le notaire n'a aucune responsabilité à cet égard, alors qu'au contraire, Monsieur M. avait annoncé avoir pris attache avec chacun d'eux.

Monsieur M. ne produit aucune pièce démontrant que les 5 copropriétaires concernés étaient avant le 12 juillet 2010 disposés à signer l'acte de servitude.

Le notaire en réalité a été contraint de procéder à l'établissement d'un acte complexe faisant ressortir l'existence d'une servitude par destination du père de famille.

La non réalisation de la condition suspensive avant la nullité du compromis n'est pas imputable à une

faute du notaire.

sur le manquement à l'obligation de conseil :

Le compromis prévoyait un délai court (2 mois) pour la réitération de l'acte.

Toutefois les déclarations du vendeur à propos de l'accord des copropriétaires voisins, permettaient au notaire de penser que ce délai pouvait être respecté.

En tout état de cause, ce délai n'était pas impératif et, de fait, il a été prorogé de 6 mois entre les parties.

De plus, la condition suspensive a été rédigée dans des termes très clairs quant aux conséquences d'une non réalisation, sur la portée desquels le vendeur ne pouvait se méprendre.

Le notaire n'avait donc pas de conseil particulier à dispenser au regard du délai, dès lors qu'aucun risque juridique n'était encouru.

D'autre part, si le notaire avait dissuadé Monsieur M. de signer le compromis, alors Monsieur M. ne pourrait pas se prévaloir comme il le fait d'une moins value de 60 000 €.

En conséquence, le jugement sera confirmé de ce chef.

Sur les autres demandes

Monsieur M. ne produit pas la copie de l'acte définitif du 7 mai 2015 qu'il pouvait se procurer auprès du service de la publicité foncière.

En tout état de cause le compromis produit pièce 15, mentionne en page 22 que le rédacteur de l'acte authentique sera Maître Bertrand G. auquel Monsieur M. doit s'adresser pour obtenir une expédition de l'acte.

D'autre part, le décompte de la vente tenu par la Scp P. fait apparaître que Me G. ne lui a versé que 105 000 €, sous le libellé : «reçu prix ded séquestre vte M. /Sci A.» de sorte que Monsieur M. est mal fondé à réclamer à Me P. une somme que ce dernier n'a pas reçue.

Enfin, ce même décompte fait apparaître le règlement de sommes dues au Trésor public et le paiement d'une facture d'un diagnostiqueur.

Le versement du solde intervenu le 16 septembre 2015 entre les mains de Monsieur M. , compte tenu de ces démarches spécifiques, soit environ trois mois en déduisant le mois de congés annuels, n'est pas excessif.

En conséquence le jugement sera confirmé en ce qu'il a débouté Monsieur M. de ses demandes relatives à cet acte.

Sur l'article 700 du code de procédure civile

Il convient de faire application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS

la cour,

- Confirme le jugement déferé en tous ses dispositions,

y ajoutant,

- Condamne Monsieur R. M. à payer à la Scp P. la somme de **1 500 €** supplémentaire, au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

- Condamne Monsieur R. M. aux dépens.

LE GREFFIER LA PRÉSIDENTE