

**Cour de cassation**

**chambre civile 1**

**Audience publique du 12 juin 2012**

**N° de pourvoi: 11-18277**

Non publié au bulletin

**Cassation partielle**

**M. Bargue (conseiller le plus ancien faisant fonction de président), président**

Me Haas, SCP Boré et Salve de Bruneton, SCP Boutet, avocat(s)

**REPUBLIQUE FRANCAISE**

**AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS**

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

Donne acte aux époux X... du désistement de leur pourvoi en tant que dirigé à l'encontre de la société civile immobilière Parmentier 1 ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué, qu'ayant acquis de la société civile immobilière Parmentier 1 (la SCI) par acte reçu par M. Y..., notaire, les 18 et 21 janvier 2002, un ensemble immobilier, présenté à la vente par la société Lorraine Immobilier, agent immobilier, les époux X... ont obtenu, pour erreur dolosive imputable à la SCI et à l'agence immobilière, l'annulation de cette vente par jugement du 7 février 2007 ; que ces derniers ayant interjeté appel de la décision, les époux X... ont formé un appel incident reprochant tant à l'agent immobilier qu'au notaire de ne pas avoir satisfait aux exigences de l'article L. 243-2 du code des assurances ;

Sur le second moyen, tel reproduit en annexe :

Attendu que, sous le couvert du grief non fondé de violation de l'article 1382 du code civil, le moyen ne tend qu'à contester l'appréciation souveraine par la cour d'appel du montant du préjudice résultant de la perte de chance pour les époux X..., s'ils avaient été correctement informés de l'absence de souscription d'une assurance dommages ouvrage pour les travaux ayant été effectués dans le bien vendu, de renoncer à la vente et ainsi d'éviter les désagréments, frais et procédure qui ont suivi celle-ci ; que le moyen ne peut être accueilli ;

Mais sur le premier moyen :

Vu les articles 1382 du code civil et L. 243-2, second alinéa, du code des assurances dans sa version applicable à l'espèce ;

Attendu que, selon les prescriptions de ce dernier texte, les personnes soumises aux obligations prévues par les articles L. 241-1 à L. 242-1 du code des assurances doivent être en mesure de justifier qu'elles ont satisfait auxdites obligations et que lorsqu'un acte intervenant avant l'expiration du délai de dix ans prévu à l'article 2270 du code civil a pour effet de transférer la propriété ou la jouissance du bien, quelle que soit la nature du contrat destiné à conférer ces droits, à l'exception toutefois des baux à loyer, mention doit être faite dans le corps de l'acte ou en annexe de l'existence ou de l'absence d'assurance ;

Attendu que, pour débouter les époux X... de leur demande dirigée contre le notaire, l'arrêt retient que celui-ci n'a pas commis de faute puisqu'il a attiré l'attention des acheteurs sur les assurances à souscrire par le vendeur et les conséquences pour l'acheteur d'un défaut d'assurances du vendeur ;

Qu'en statuant ainsi, quand il incombait au notaire de préciser clairement si les travaux relatifs au bien cédé étaient garantis ou non par une assurance dommages-ouvrage, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il déboute les époux X... de leur demande dirigée à l'encontre de M. Y..., l'arrêt rendu le 11 mars 2011, entre les parties, par la cour d'appel de Metz ; 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 Nancy ;

Condamne M. Y... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette les demandes de M. Y... et de la société Lorraine Immobilier ; condamne M. Y... à payer la somme globale de 3 000 euros aux époux X... ;

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 douze juin deux mille douze.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par Me Haas, avocat aux Conseils, pour les époux X...

## PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué D'AVOIR débouté les époux X... des demandes qu'ils avaient formées à l'encontre de M. Y..., notaire ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE le notaire a fait établir préalablement à la signature de l'acte un diagnostic technique SRU et l'a communiqué aux acquéreurs avec le règlement de copropriété, ce que les époux X... ne contestent pas ; que ce rapport était de nature à les éclairer sur l'état de l'immeuble ; que, par ailleurs, l'acte notarié indique expressément en page 8 que l'attention de l'acheteur a été attirée sur les assurances à souscrire par le vendeur et les conséquences pour l'acheteur d'un défaut d'assurances du vendeur ; qu'il en résulte que le notaire a satisfait à son obligation de renseignement et de conseil à l'égard des époux X... ;

ET AUX MOTIFS ADOPTES QU'en informant les parties des conséquences qui pouvaient résulter de l'absence de souscription d'une assurance dommages ouvrage, comme cela résulte du paragraphe «assurance et responsabilité dans le domaine de la construction» de l'acte authentique, le notaire a pleinement attiré l'attention des parties sur les risques que présentait l'opération pour l'une ou l'autre ; que son obligation d'information et de conseil ne pouvait aller au-delà ;

ALORS QUE le notaire chargé de dresser un acte de vente est tenu de faire mention, dans le corps de l'acte ou en annexe, de l'existence ou de l'absence des assurances prévues aux articles L. 241-1 et suivants du code des assurances ; qu'en considérant que le notaire avait rempli cette obligation cependant qu'il s'évinçait de ses propres constatations que l'acte de vente qu'il avait dressé se bornait à informer les acquéreurs des risques théoriquement encourus en cas de défaut d'assurance mais ne leur permettait pas de savoir si une assurance dommages ouvrage avait été effectivement souscrite par le vendeur, la cour d'appel a violé les articles 1382 du code civil et L. 243-2, second alinéa, du code des assurances.

## SECOND MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué, infirmatif de ce chef, D'AVOIR débouté les époux X... des demandes qu'ils avaient formées à l'encontre de la société Lorraine immobilier ;

AUX MOTIFS QUE, tenue d'informer l'acheteur sur l'existence de désordres apparents pour un professionnel, la société Lorraine immobilier aurait dû se faire communiquer par le vendeur le diagnostic technique portant constat de l'état apparent de l'immeuble quant à la

solidité, le clos et le couvert (diagnostic SRU) prévu par la loi du 13 décembre 2000 applicable en l'espèce et, si ce n'était pas déjà fait, lui demander de le faire établir afin de pouvoir le communiquer à l'acheteur ; qu'au même titre, la vente intervenant dans le cadre d'une rénovation d'immeuble ancien, l'agent immobilier aurait dû s'informer sur l'existence d'une assurance dommages ouvrage et en faire part à l'acheteur ; que la société Lorraine immobilier, qui n'a procédé à aucune de ces diligences, a donc manqué à ses obligations sans pouvoir s'en exonérer en invoquant la présence, aux côtés des acquéreurs, d'un professionnel ; que, cependant, le seul préjudice en résultant est la perte de chance de renoncer à la vente et d'ainsi éviter les désagréments, frais et procédures qui ont suivi ; qu'à cet égard, il y a lieu de constater que le diagnostic technique SRU établi par AFitest a été demandé par le notaire qui l'a communiqué aux acquéreurs en annexe au règlement de copropriété ; que malgré ce rapport, qui faisait état des nombreux et graves désordres affectant la solidité des murs et la couverture de l'immeuble, et les mentions relatives aux dangers liés à l'absence d'assurance dommages ouvrage, les époux X... ont néanmoins consenti à la vente ; qu'ainsi, la perte de chance de renoncer à la vente est inexistante ;

ALORS QUE la connaissance par l'acquéreur de l'absence de souscription par le vendeur de l'assurance dommages ouvrage obligatoire est de nature à exercer une influence sur sa décision d'acquérir le bien ; qu'en considérant que la faute de l'agent immobilier, qui avait consisté à ne pas s'enquérir de l'existence d'une assurance dommages ouvrage pour en faire part à l'acquéreur, n'avait pas faite perdre aux époux X... une chance de ne pas réaliser la vente, cependant qu'il ressortait de ses propres constatations que les mentions de l'acte de vente se bornaient à informer les acquéreurs des risques théoriquement encourus en cas de défaut d'assurance mais ne leur permettaient pas de savoir si une assurance dommages ouvrage avait été effectivement souscrite par le vendeur, la cour d'appel a violé les articles 1382 du code civil.

**Décision attaquée** : Cour d'appel de Metz du 11 mars 2011