TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE NANTERRE

■

PÔLE CIVIL

1ère Chambre

JUGEMENT RENDU LE
09 Mai 2019

N° RG 17/02104 - N° Portalis DB3R-W-B7B-SVYO

N° Minute : 19122

AFFAIRE

Société G

C/

Société C ,
Société O

Extrait des minutes du Secrétariat-Greffe du Tribunal de Grande Instance de la circonscription judiciaire de Nanterre (département des Hauts-de-Seine)
République Française
Au nom du Peuple Français

DEMANDERESSE

Société G

représentée par Me Aracelli CERDA, avocat au barreau de PARIS, vestiaire : B0788

DEFENDEURS

Société C

représentée par Maître ,
avocats

Société O

Monsieur

représentés par Maître

L'affaire a été débattue le 27 Février 2019 en audience publique devant le tribunal composé de :

, Première vice-présidente
, Vice-Présidente
, Vice-président

qui en ont délibéré.

Greffier lors du prononcé : **, Greffier.**

JUGEMENT

prononcé en premier ressort, par décision contradictoire et mise à disposition au greffe du tribunal conformément à l'avis donné à l'issue des débats.

Copies délivrées le :

EXPOSE DU LITIGE

Par acte authentique du reçu par devant Me notaires » (ci-après « SCP , la société G a acquis de , aujourd'hui dénommée C , un bien immobilier situé , moyennant le prix de euros.

La société G a donné à bail ledit bien immobilier à M le .

Par lettre recommandée du , l'Agence Régionale de Santé a informé la société G que suite à une enquête menée le , il était apparu que le local donné à bail était impropre à la location à usage d'habitation du fait d'une surface d'éclairement naturel et d'une ventilation insuffisantes, de traces de moisissures au plafond et de la configuration du local en sous-sol.

Par lettre recommandée avec accusé de réception du , la société G a été informée de l'arrêté du par lequel le préfet la mettait en demeure de faire cesser l'occupation pour habitation.

La société G a mandaté M. . expert pour estimer la valeur vénale du bien immeuble. Aux termes de son rapport du , il a estimé la valeur vénale au à euros.

Le , la société G a assigné la société C , Me et la SCP .

Par ordonnance du , le juge de la mise en état a ordonné le sursis à statuer de l'instance jusqu'à la survenance de la décision définitive dans le recours en annulation formé devant le tribunal administratif de contre l'arrêté préfectoral.

Par jugement du , devenu définitif, le tribunal administratif de a rejeté la requête de la S G en annulation de l'arrêté préfectoral du .

Suite à ce jugement, la société G a sollicité le rétablissement de la présente affaire.

Dans ses dernières écritures, intitulées « Conclusions récapitulatives et en réponse n° 5 », signifiées le 15 février 2018, la société G demande au tribunal, au vise des anciens articles 1184, 1109, 1110, 1116, 1641, 1382 du code civil, et de l'article 700 du code de procédure civile, de :

- donner acte à la société C en ce qu'elle a renoncé à sa demande d'irrecevabilité,

- dire et juger que la société G est recevable et fondée en l'ensemble de ses demandes,

A titre principal,

- constater la fausse déclaration par la société C dans l'acte de promesse de vente,

- constater que le bien objet de la vente n'est pas conforme à l'usage d'habitation et qu'il n'a pas été construit pour cet usage et par conséquent,

- dire que la non-conformité du bien objet de la vente constitue un vice caché antérieure à la vente justifiant de prononcer la résolution du contrat de vente et celle du prêt,

- condamner in solidum les défendeurs à restituer le prix, les frais et émoluments réglés par la société G , outre le remboursement des mensualités versées à la banque et l'indemnité de remboursement anticipé du prêt,

- ordonner la publication du jugement à intervenir à la Conservation des hypothèques,

A titre subsidiaire,
- constater que le consentement de la société G a été vicié et par conséquent,

- dire la nullité de la vente,

- condamner in solidum les défendeurs à rembourser le prix, les frais et les émoluments réglés par la société G , outre les mensualités reglees à la banque et l'indemnité de remboursement anticipé du prêt,

- ordonner la publication du jugement à intervenir à la conservation des hypothèques,

En tout état de cause,

- constater que la responsabilité délictuelle de Me et celle la SCP est engagée pour manquement à leur obligation de conseil et d'information,

- par conséquent, condamner les défendeurs à payer à la société G la somme de euros en reparation de son préjudice pour perte de chance de renoncer à l'acquisition,

- condamner in solidum les défendeurs à payer à la société G une somme de euros au titre de la reparation de son préjudice moral,

- condamner in solidum les défendeurs aux dépens de la procédure qui pourront être recouvrés directement par Me Cerda, conformement aux dispositions de l'article 699 du code de procedure civile, ainsi qu'au paiement de la somme de euros par application de l'article 700 du même code,

- ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

Aux termes de ses dernières écritures intitulées « Conclusions n°4 », signifiées le , la société C demande au tribunal, au visa des articles 1110, 1116, 1134, 1641, 1642, 1643, et 1382 (anciens) du code civil et de l'article L. 1331-22 du code de santé publique, de :

A titre principal,

- débouter la société G de l'intégralité de ses demandes, fins et conclusions ;

A titre très subsidiaire,

- condamner la SCP ainsi que Me in solidum, à relever et garantir la société C de toute condamnation qui pourrait être prononcée à son encontre au profit de la société G , en ce compris les frais irrépétibles et dépens ;

En tout état de cause,

- condamner la société G , ainsi que la SCP ainsi que Me , in solidum, à verser à la société C , la somme de € au titre de l'article 700 du code de procédure civile, outre les dépens.

Aux termes de leurs dernières écritures intitulées « Conclusions récapitulatives » signifiées le Me et la SCP demandent au tribunal, au visa des

articles 1382 du code civil et 9 du code de procédure civile, et des articles L 1331-22 et suivants du code de la santé publique, de :

- débouter la société G de l'intégralité de ses demandes à l'encontre du notaire et de la SCP ;
- débouter la société C de ses demandes à l'encontre du notaire et de la SCP ;
- mettre hors de cause Me ainsi que la SCP ;
- condamner tout succombant à payer à la SCP une somme de € sur le fondement des dispositions de l'article 700 du C.P.C ;
- condamner tout succombant aux entiers dépens dont le montant sera recouvré par ;

La clôture de la mise en état a été prononcée par ordonnance du .

Pour un plus ample exposé des moyens et prétentions des parties, il est renvoyé aux dernières conclusions signifiées conformément à l'article 455 du code de procédure civile.

MOTIFS

Il convient de constater, à titre liminaire, que l'exploit introductif d'instance

, et que la société C a renoncé à sa fin de non-recevoir de ce chef dans ses dernières écritures.

Sur l'action rédhibitoire en garantie des vices cachés

Sur la qualification de vice caché

Moyens des parties

La société G se prévaut de l'existence d'un vice antérieur à la vente, qui lui a été caché, etde nature à rendre le bien impropre à sa destination. Elle considère que l'existence du vice est démontrée par le fait que le notaire lui a laissé croire que le local constituait un studio habitable, la demanderesse soulignant à cet égard que la clause intitulée « destination » de la promesse de vente du indiquait que les locaux étaient à usage d'habitation, qu'elle a obtenu un prêt en vue d'un investissement locatif, que l'acte de vente faisait mention d'une « pièce principale avec coin cuisine, une salle de douche avec WC », laissant supposer qu'il s'agissait d'un bien habitable, qu'enfin l'acte de vente ne reprenait pas la mention « les locaux sont à usage d'habitation » figurant à la promesse de vente, sans pour autant que le notaire rédacteur n'informe l'acquéreur sur la portée de cette nouvelle désignation. La demanderesse considère que le local s'est révélé, postérieurement à la signature de la vente, impropre à sa destination, en raison de la procédure administrative.

La société G fait enfin valoir que la société C a donc fait, selon elle, une fausse déclaration dans la promesse de vente. Elle demande en conséquence la résolution de la vente avec pour effet la restitution du prix et la résolution du prêt bancaire.

Pour s'opposer à ces demandes, la société C fait valoir que la prétendue impossibilité de donner le local à bail à usage d'habitation ne saurait être considérée comme un vice caché, puisque la société G n'a à aucun moment exprimé une quelconque volonté de donner le local à bail à usage d'habitation, qu'elle ne constitue en outre pas une circonstance suffisante de nature à rendre le bien impropre à l'usage auquel il est destiné et qu'il existe la possibilité de réaliser des travaux pour rendre les lieux conformes aux normes de salubrité.

Elle expose également que la société G l'a exonérée de la garantie légale des vices cachés dans l'acte de vente ; or, la société C considère que la requérante est un professionnel de l'immobilier, comme l'indiquerait son objet social.

Elle considère enfin que le défaut invoqué ne présente pas de caractère de gravité, n'empêchant pas une utilisation normale de la chose, et n'était pas caché dans la mesure où les représentants légaux de la société G ont visité l'immeuble et ont pu constater avant la vente la surface d'éclairement naturel, sa ventilation ainsi que sa configuration en sous-sol.

Appréciation du tribunal

En application de l'article 1641 du code civil dans sa rédaction antérieure à l'ordonnance n° 2016-131 du 10/02/2016, en vigueur au moment des faits, le vendeur est tenu de la garantie à raison des défauts cachés de la chose vendue qui la rendent impropre à l'usage auquel on la destine, ou qui diminuent tellement cet usage que l'acheteur ne l'aurait pas acquise, ou n'en aurait donné qu'un moindre prix, s'il les avait connus.

Aux termes des articles 1642 et 1643 du même code, le vendeur n'est pas tenu des vices apparents et dont l'acheteur a pu se convaincre lui-même et il est tenu des vices cachés, quand même il ne les aurait pas connus, à moins que, dans ce cas, il n'ait stipulé qu'il ne sera obligé à aucune garantie.

Il résulte de ces textes que la garantie légale mise en jeu dès que la défectuosité de la chose est établie suppose que le vice présente une gravité suffisante, ait été inconnu de l'acquéreur au moment de la vente et antérieur à celle-ci. Il incombe à l'acquéreur d'établir que la chose ne répond pas à l'usage attendu.

En l'espèce, selon arrêté du Préfet en date du , la société G a fait l'objet d'une mise en demeure de « faire cesser l'habitation » et de « ne plus mettre à disposition à des fins d'habitation », le lot de copropriété acquis auprès de la société C en , aux motifs que :

- « *le local est situé au niveau du sous-sol du bâtiment et enterré de plus de 50 %,*
- *la surface d'éclairement naturel est inférieure au 1/6ème de la surface du sol, le talus situé devant les fenêtre réduit considérablement la luminosité du local, les traces de moisissures sont visibles au plafond et sur les murs et de la moisissure se développe sur le linge des occupants,*
- *par ses caractéristiques, ce local ne respecte pas les règles générales d'habitabilité et est impropre à l'habitation* ».

Le jugement définitif du tribunal administratif du a rejeté la requête de la SCI G en annulation de cet arrêté en rappelant notamment les termes de l'article L. 1331-22 du code de la santé publique dans sa version applicable aux faits dont la première phrase dispose que : « Les caves, sous-sols, combles, pièces dépourvues d'ouverture sur l'extérieur et autres locaux par nature impropres à l'habitation ne peuvent être mis à disposition aux fins d'habitation, à titre gratuit ou onéreux ».

Dès lors, le caractère impropre à l'habitation du bien acquis par la société G est suffisamment établi, cette qualification interdisant au propriétaire toute mise à disposition au profit de tiers aux fins d'habitation, qu'elle soit onéreuse ou à titre gratuit.

Contestée par la société C , la destination d'habitation du bien qu'elle a vendu par acte authentique reçu par Maître résulte pourtant de la promesse unilatérale de vente consentie à la société G par acte de Maître du précisant au paragraphe « DESTINATION » que : « *le promettant déclare que les locaux sont à usage d'habitation, et qu'ils ne comprennent aucune surface résultant de l'appropriation de parties communes* (...) ».

La désignation du bien, identique dans les deux actes, est la suivante : « *Lot numéro : dans le bâtiment sous-sol, escalier 1, une PIECE (suivent les tantièmes). Observation étant ici faite que, par suite de travaux d'aménagements réalisés par le précédent propriétaire, la désignation est la suivante : une pièce principale avec coin cuisine, une salle de douche avec WC* ».

Si cette désignation ne fait aucune référence explicite à la notion de logement, elle souligne cependant précisément les adaptations dont le bien a fait l'objet et manifestement destinées à permettre son habitation.

Par ailleurs, si l'acte authentique du ne mentionne pas la destination du bien, cette seule circonstance ne permet pas d'en déduire une modification de l'usage du bien convenu entre les parties, dès lors, d'une part, que l'accord sur la chose et le prix résulte de l'acceptation de la promesse et n'est que réitéré dans l'acte de vente, et, d'autre part, que le notaire lui-même estime que cette absence ne recèle aucune ambiguïté sur la destination du bien, comme en témoigne l'avertissement figurant à l'acte rappelant les caractéristiques du logement décent.

En conséquence, la société G , qui a acquis un bien situé certes en sous-sol semi-enterré mais possédant un accès propre, d'une superficie de m2, outre deux fenêtres donnant sur l'extérieur et aménagé en studio, au prix de euros et donc correspondant aux prix du marché pratiqués pour des biens habitables, a manifestement entendu acquérir un bien à usage d'habitation.

A cet égard, la société C fait vainement valoir l'absence de précision, notamment dans la promesse, de l'investissement à usage locatif envisagé par son acheteur, dès lors que le caractère inhabitable du bien exclut toute mise à disposition à usage d'habitation quelle que soit la qualification juridique de celle-ci, le bien étant dépourvu des caractéristiques objectives le rendant compatible avec un logement, et le vendeur ne pouvant sérieusement, en l'espèce, avoir considéré que l'usage envisagé était réservé au seul acquéreur, à savoir une société .

En outre, bien que révélé ultérieurement à l'achat d'abord par le rapport de l'inspecteur de la direction départementale des affaires sanitaires sociales, puis par l'arrêté du et enfin par le jugement du tribunal administratif du , le caractère inhabitable du bien le rendant impropre à sa destination est lié à ses caractéristiques intrinsèques de situation et d'éclairement, pré-existantes à la vente, ainsi que le reconnaît d'ailleurs la société C dans ses écritures.

Et, eu égard à l'aménagement du bien, à sa superficie et à la présence des deux fenêtres, en l'absence dans les actes de tout élément de nature à l'alerter, tel le rappel des dispositions de l'article L. 1331-22 du code de la santé publique spécifiquement lié à la situation du bien en sous-sol que l'acheteur ne pouvait de fait ignorer, il ne peut être reproché à la société G , dont la qualité de professionnel opérant habituellement des actes d'investissement immobilier à des fins locatives ne peut résulter de sa seule qualité de société , de s'être abstenue d'avoir fait des vérifications personnelles sur la réglementation en vigueur de nature à lui révéler l'incompatibilité avec la destination attendue.

Enfin, nonobstant la qualité de l'acquéreur, la société C oppose vainement à titre de clause exonératoire de responsabilité celle prévue en pages 7 et 8 de l'acte de vente du

stipulant que : *« l'acquéreur sauf s'il est lui-même professionnel de l'immobilier, ne pourra supporter l'existence de clauses habituelles et de droit d'exonération de la garantie des vices cachés en matière de vente de la part du VENDEUR, ce dernier étant un professionnel de l'immobilier, le tout conformément aux dispositions de l'article R 211-4 du Code de la consommation »*, stipulation qui constitue une clause de style rappelant le cadre légal d'opposabilité desdites clauses mais ne prévoyant pas, en l'espèce, d'exclusion de la garantie des vices cachés.

Il en résulte que la société C , peu important à cet égard son ignorance prétendue étant relevé, en toute hypothèse, sa qualité de professionnelle de l'immobilier, est tenue de garantir son acquéreur du vice caché antérieur à la vente et rendant le bien impropre à sa destination.

Sur les demandes financières de la société G

Moyens des parties

Sollicitant dans le dispositif de ses écritures à titre principal de voir condamner « in solidum les défendeurs à restituer le prix, les frais et emoluments regles par la societe G , outre le remboursement des mensualites versees a la banque et l'indemnite de remboursement anticipe du prêt », la demanderesse considère également que son préjudice s'analyse comme une « perte de chance de renoncer à l'acquisition tout en mobilisant son capital pendant plusieurs années dans un investissement qui ne lui est plus utile ». La société G considère qu'elle a également subi un préjudice moral, causé par les tracas d'une procédure judiciaire, qu'elle estime à euros.

La société C conteste le préjudice invoqué par la société G en l'absence de justificatif à l'appui de ses demandes indemnitaires à l'exception de ses frais d'avocat, d'huissiers et d'expert.

Elle estime, en tout état de cause, que la société G ne justifie ni d'une quelconque perte de chance ni d'un préjudice financier. Faisant tout d'abord valoir que la somme de euros semble être réclamée au seul notaire, elle expose que l'acheteur a mis le bien en location sans intégrer cette somme dans son calcul. Elle conteste notamment l'intégration des frais d'avocat dans le préjudice réparable, et fait par ailleurs valoir que le montant, non justifié, des mensualités versées à la banque et de l'indemnité de remboursement du prêt sont des postes ne présentant pas de lien de causalité avec la faute alléguée et qu'ils font double emploi avec la demande de restitution du prix.

Appréciation du tribunal

En application de l'article 1644 dans sa rédaction antérieure à l'ordonnance n° 2016-131 du 10/02/2016, dans le cas des articles 1641 et 1643, l'acheteur a le choix de rendre la chose et de se faire restituer le prix, ou de garder la chose et de se faire rendre une partie du prix.

Les articles 1645 et 1646 disposent le premier que si le vendeur connaissait les vices de la chose, il est tenu, outre la restitution du prix qu'il en a reçu, de tous les dommages et intérêts envers l'acheteur, et le second que si le vendeur ignorait les vices de la chose, il ne sera tenu qu'à la restitution du prix, et à rembourser à l'acquéreur les frais occasionnés par la vente.

Ainsi que le souligne la société défenderesse, la société G sollicite, au titre des même faits pour lesquels elle n'envisage à titre principal que la seule qualification de vice caché, et à l'encontre de l'ensemble des défendeurs in solidum, outre la restitution du prix, des frais et des versements bancaires, un préjudice de perte de chance dans lequel elle inclut, de nouveau, le coût de l'acquisition (page 22 de ses écritures). Ces prétentions sont donc de nature à voir indemniser au moins partiellement deux fois le même préjudice, de surcroît envisagé sous des qualifications incompatibles.

Dès lors, il convient de s'en tenir, à l'égard du vendeur et compte tenu de la qualification retenue, à la demande telle que présentée à titre principal et correspondant à la première alternative prévue par l'article 1644 précité.

En outre, la société C ne contestant pas sa qualité de vendeur professionnel de l'immobilier précisément rappelée dans l'acte authentique de vente, elle est tenue des dommages et intérêts justifiés en lien avec le vice caché.

En l'espèce, l'acquéreur ayant fait le choix de l'action rédhibitoire qui lui appartient, le débat introduit sur la possibilité de remédier au défaut du bien par des travaux est en conséquence inutile.

En conséquence de la résolution de la vente pour vice caché qui doit être prononcée, si la société G est fondée à réclamer, en contrepartie de la restitution du bien, celle du prix de euros et des droits de mutation de euros résultant suffisamment de l'acte, la société C sollicite justement pour sa part la restitution des fruits perçus par l'acquéreur, à savoir les loyers de euros mensuels, non pas depuis la vente mais depuis la signature établie du bail le (pièce n° 3 G) et jusqu'à l'arrêté du , soit au total la somme de euros qui sera déduite du prix.

Concernant les mensualités versées à la banque et l'indemnité de remboursement anticipé du prêt que la requérante indique avoir versés sans en justifier, ces sommes, qui sont la contrepartie de l'emprunt obtenu ne peuvent être considérées comme un préjudice indemnisable par le vendeur, et ne sont, en toute hypothèse, nullement chiffrées.

S'agissant des autres préjudices financiers évalués à la somme totale de euros représentant des frais exposés de conseil, d'huissier et d'expert, improprement qualifiés de perte de chance mais en réalité liés aux procédures engagées par l'acquéreur, il sera relevé avec la défense que les frais d'avocat ne constituent pas un préjudice réparable et ne peuvent être remboursés que sur le fondement de l'article 700 CPC pour les sommes exposées dans le cadre de l'instance ; que concernant les frais de conseil exposés pour assurer sa défense au cours de la procédure administrative que la société G a choisi d'engager pour contester l'arrêté préfectoral, leur responsabilité lui incombe, et enfin que les frais d'huissier font partie des dépens.

En revanche, le coût de l'expertise exposé par la société G (pièce n° 30) afin de faire estimer le bien avant d'engager la présente procédure peut être retenu pour euros, mais non celui de la consultation technique sur l'habitabilité du bien, largement établie au moment où ils ont été engagés soit .

Concernant la demande au titre du préjudice moral, la demanderesse ne justifie nullement avoir souffert, en sa qualité de personne morale, d'un préjudice distinct de ceux d'ores et déjà réparés par l'allocation de dommages et intérêts, et le préjudice résultant de la nécessité d'engager des frais dans le cadre de la présente procédure relève de l'article 700 du code de procédure civile, ce qui conduit à rejeter sa demande indemnitaire.

En conséquence, la société C sera condamnée à verser à la société G la somme de euros au titre du prix et des droits de la vente, et la somme de euros à titre de dommages et intérêts.

Sur les demandes à l'encontre de M. et la SCP

Moyens des parties

La société G fait valoir que Me et la SCP ont commis une faute professionnelle, en manquant à leur devoir de conseil et d'information, considérant que le notaire ne pouvait ignorer ni l'objet social de la société G , à savoir notamment la location de logement, ni son intention de réaliser un investissement locatif. Elle estime que le notaire aurait dû :

- l'avertir par l'insertion d'une clause spécifique qu'un bien situé au sous-sol pouvait être soumis à l'article L. 1331-22 du code de la santé publique,

- rappeler la description du lot litigieux mentionnée dans le règlement de copropriété, ce lot étant décrit comme une pièce et non comme un studio,

- attirer son attention sur le risque d'inhabitabilité lié à la présence de cette pièce au sous-sol, d'autant que l'aménagement dans cette pièce d'une salle de bains avec WC n'avait pas été autorisé par une assemblée générale de copropriétaires et que les branchements d'eau avaient donc été réalisés de manière irrégulière,

- attirer son attention sur le fait que la désignation indiquée dans l'acte n'était pas conforme à celle mentionnée dans le règlement de copropriété,

- expliquer clairement les raisons pour lesquelles l'acte définitif ne reprenait pas la notion d' « usage à habitation », l'omission étant volontaire selon la demanderesse,

- rechercher des indices ou des éléments permettant de douter de l'exactitude de la destination du bien transmis.

Me et la SCP contestent toute faute, estimant avoir parfaitement rempli leur obligation de conseil en attirant l'attention de l'acquéreur sur les travaux d'aménagement réalisés par le précédent propriétaire ainsi qu'en lui rappelant les dispositions légales relatives à la notion de « logement décent », l'ensemble des diligences nécessaires préalables à la vente ayant été effectuées et, rappelant que le notaire n'a pas lui-même à vérifier sur place les conditions matérielles d'habitabilité du bien, soutenant que le notaire ne s'est pas trouvé confronté, au-delà des informations recueillies, à des indices sérieux susceptibles de remettre en cause la véracité de ces déclarations et de soupçonner l'existence d'un risque particulier de déclaration administrative d'impropriété à l'usage d'habitation.

Ils contestent en outre le fondement et les montant des préjudices revendiqués.

Enfin, la société C demande la condamnation du notaire à la relever et garantir de toutes condamnations prononcées à son encontre pour défaut de conseil.

Appréciation du tribunal

Le notaire doit, au titre de son devoir de conseil, assurer à la fois la validité et l'efficacité des actes instrumentés et constituant le prolongement de sa mission.

Ses manquements engagent sa responsabilité sur le fondement de l'article 1382 (devenu article 1240) du code civil, sous réserve de la démonstration d'un préjudice et d un lien de causalité entre la faute commise et le préjudice.

C'est au demandeur à l'action d'apporter la preuve de la faute, du préjudice et du lien de causalité.

L'acte de vente en date du a été dressé par Me membre de la SCP avec le concours et l'assistance de Me , assistant le vendeur. La lecture de cet acte montre d'une part que la destination d'habitation du bien indiquée dans la promesse de vente du dressée par Me avec le concours de Maître membre de la SCP assistant l'acquéreur, n'est pas reprise, et, d'autre part, que les parties ont été informées par les notaires de la notion de logement décent par l'avertissement suivant : « *le logement dit décent se caractérise par une pièce principale d'au moins neuf mètres carré et d'une hauteur sous plafond au moins égale à deux mètres vingt, soit un volume habitable de vingt mètres cubes au minimum. La pièce principale doit être dotée d'une ouverture à l'air libre, d'une cuisine ou d'un coin-cuisine, d'une douche ou d'une baignoire, d'un water-closet séparé* ».

Parfaitement informé de la destination envisagée pour le bien par la promesse préalablement reçue et que l'absence de précision dans l'acte définitif n'a pas eu pour effet de modifier ainsi qu'il le reconnaît, Maître a pu également se convaincre de la localisation du bien constitué d' une pièce en sous-sol, par sa désignation identique à l'acte d'achat du vendeur, ainsi que des travaux d'aménagement réalisés et manifestement destinés à rendre le bien habitable.

Si le notaire n est pas tenu de procéder à une visite des lieux, ni à vérifier sur place la consistance du bien vendu au regard des caractéristiques et des déclarations faites par les parties, il n'en demeure pas moins que, s'il dispose d'éléments de nature à le faire douter de son caractère habitable, il doit informer les parties sur l'incidence juridique d'une caractéristique physique du bien.

Or, il ressort des éléments versés au débat que, contrairement à ce qui est soutenu, l'usage d' habitation ne résulte nullement du règlement de copropriété (pièce n 11 G) faisant figurer le lot n 10 au sous-sol en qualité de « *pièce de m donnant directement sur la rampe d'accès* », parmi d'autres lots constitués de caves ou de studios qualifiés comme tels.

Par ailleurs, il ne peut sérieusement être soutenu que le fait que le permis de construire initial de ait été délivré pour construire une résidence à usage d'habitation puisse avoir été de nature à faire obstacle au doute légitime du professionnel sur l'usage prévu.

Dans ces conditions, en l'absence au surplus de toute trace dans le dossier d'une autorisation par l'assemblée générale des copropriétaires des aménagements réalisés dans le lot vendu, Maître aurait dû, en sa qualité de professionnel qui ne pouvait ignorer les termes de l'article L. 1331-22 du code de la santé publique issu de la loi du 15 décembre 2005 et compte tenu de la seule localisation du bien, à tout le moins attirer l'attention des parties sur le risque d'incompatibilité entre l'usage attendu et la législation en vigueur liée à la situation du local vendu, et ses conséquences en termes d'action en garantie de l'acquéreur à l'encontre du vendeur.

En conséquence, Me a manqué à son devoir de conseil en s abstenant de le faire, ce qui a conduit la requérante à acquérir un bien non destiné à l'usage envisagé.

En réparation du préjudice causé à la société G et directement lié à la résolution de la vente, M. , ainsi que la SCP qui est solidairement responsable des condamnations auquel est personnellement tenu un associé dans le cadre de sa responsabilité professionnelle, seront condamnées solidairement à lui restituer les droits de mutation à hauteur de la somme de euros, et devront garantir la société C à cet égard, outre les frais de la vente que le notaire a seul perçus.

En revanche, la restitution du prix à laquelle est condamnée la société C à la suite de la résolution ne constitue pas, par elle-même, un préjudice indemnisable, cette résolution n'ayant pour conséquence que de remettre les parties dans l'état où elles se trouvaient avant la vente de

sorte qu'elle ne peut donner lieu, en l'absence de circonstances particulières, à garantie des notaires.

Or, la société G n établissant, ni même n'alléguant de telles circonstances et notamment que la société C serait insolvable, elle n'est pas fondée à solliciter la condamnation du notaire.

De même, la société C devra être déboutée de sa demande de garantie du notaire à cet égard.

S'agissant des autres préjudices invoqués par la société G sous la qualification inappropriée de « perte de chance », et ci-dessus détaillés, dont le lien avec le manquement au devoir de conseil du notaire n'est pas davantage établi s'agissant des échéances du prêt ou des frais exposés pour la procédure administrative ou dans le cadre de cette instance, seule la somme correspondant aux frais de l'expertise amiable peut être considérée comme correspondant à une perte subie par l'acquéreur en lien avec la nécessité de préparer l'introduction de l'instance, préjudice indemnisable par M. et la SCP , qui devront en outre garantir la société C de ladite condamnation.

Enfin, le manquement du notaire à son devoir de conseil a causé à la société G un préjudice moral qui doit être réparé par l'allocation de la somme de euros de dommages et intérêts.

Sur les demandes accessoires

La société C , M. et la SCP , qui perdent le procès, et dont les demandes au titre des frais irrépétibles seront par suite rejetées, seront condamnés in solidum à supporter les entiers dépens de l'instance qui seront recouvrés conformément à l'article 699 du code de procédure civile ainsi qu'à payer à la société G la somme de euros en application de l'article 700 du code de procédure civile.

L'action garantie de la société C à l'encontre de M. et la SCP ayant été en partie fructueuse, ces derniers seront condamnés solidairement à lui payer la somme de euros en application de l'article 700 du code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS

Le tribunal, statuant publiquement, par jugement contradictoire, rendu en premier ressort et mis à la disposition par le greffe le jour du délibéré,

Constate le vice caché affectant le lot de copropriété n vendu le à la société G par la société C et le rendant impropre à l'usage d'habitation ;

Prononce la résolution de la vente reçue le par Maître , notaire associé de la SCP notaires, titulaire d'un office notarial à , entre la société G et la société C , portant sur le lot n° de l'état descriptif de division reçu le et publié le , de l'immeuble situé et cadastré

;

Condamne la société C à restituer à la société G la somme de euros au titre du prix et des droits de la vente, avec intérêts au taux légal à compter de la présente décision ;

Condamne la société C in solidum avec M. et la SCP à payer à la société G la somme de euros de dommages et intérêts au titre de son préjudice financier, avec intérêts au taux légal à compter de la présente décision et dit que M. et la SCP devront garantir la société C de cette condamnation ;

Condamne solidairement M. et la SCP en réparation du manquement de M. à son devoir de conseil à restituer à la société G la somme de euros ainsi que les frais de la vente perçus par le notaire, avec intérêts au taux légal à compter de la présente décision et dit que M. et la SCP devront garantir la société C de la condamnation à payer les droits d ela vente pour euros ;

Condamne solidairement M. et la SCP en réparation du manquement de M. à son devoir de conseil à payer à la société G la somme de euros au titre de son préjudice moral, avec intérêts au taux légal à compter de la présente décision ;

Rejette l intégralité des autres demandes de la société G et de la société C ;

Condamne in solidum la société C , M. et la SCP à payer à la société G la somme de € en application de l'article 700 du code de procédure civile ;

Condamne solidairement M. et la SCP à payer à la société C la somme de € en application de l'article 700 du code de procédure civile ;

Rejette les autres demandes des parties au titre des frais irrépétibles ;

Condamne in solidum la société C , M. et la SCP à supporter les entiers dépens de l'instance qui seront recouvrés directement par Maître Cerda conformément à l article 699 du code de procédure civile.

signé par , Première vice-présidente et par , Greffier présent lors du prononcé.

LE GREFFIER, **LE PRÉSIDENT,**

En Conséquence
La République Française mande et ordonne à tous huissiers de Justice sur ce requis de mettre les présentes à exécution
Aux Procureurs Généraux et aux Procureurs de la République près les Tribunaux de Grande Instance d'y tenir la main,
A tous Commandant et Officiers de la Force Publique de prêter main forte lorsqu'ils en seront légalement requis
Nanterre, le 06 JUIN 2019
Le Greffier en chef