

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

minute n°

TRIBUNAL JUDICIAIRE
DE STRASBOURG

JUGEMENT du 08 Février 2021

COMPOSITION DU TRIBUNAL :

* **lors des débats** : à l'audience publique du 07 Décembre 2020 à l'issue de laquelle le Président a avisé les parties que le jugement serait prononcé par mise à disposition au greffe à la date du 18 Janvier 2021. A cette date le délibéré a été prorogé au 08 février 2021

N° RG 19/04539 - N°
P o r t a l i s
DB2E-W-B7D-JNZA

- Juge rapporteur : [REDACTED]
- Greffier : [REDACTED],

* **lors du délibéré** :

[REDACTED]

JUGEMENT :

Copie exec. aux Avocats :

CE JOUR

Me Charles-edouard PELLETIER Le

- déposé au greffe le 08 Février 2021
- contradictoire et en premier ressort,
- signé par [REDACTED], Président et [REDACTED]
[REDACTED], Greffier.

Greffier

DEMANDERESSE :

[REDACTED]

67200 67200

représentée par Me Charles-edouard PELLETIER, avocat au barreau de STRASBOURG, avocat plaidant, vestiaire : 57

DÉFENDERESSE :

[REDACTED]

représentée par [REDACTED]
[REDACTED] avocats au barreau de STRASBOURG, avocats
plaidant/postulant, vestiaire : 18

█ a saisi le tribunal pour obtenir réparation d'un préjudice né d'une faute reprochée au notaire.

Elle expose avoir acquis le 15 octobre 2015 de la █ une maison d'habitation à Ittenheim, 2 rue de la Scierie, au prix de 138.000 €. L'acte a été reçu par █ notaire, de █. Lors de la mise en vente en janvier 2018, l'agence immobilière chargée du mandat a révélé que l'immeuble avait été construit pour abriter des bureaux, et qu'il se situe en zone UX du plan d'occupation des sols, zone ne permettant pas de construction d'habitations. Or, le notaire a bien établi un acte de vente d'une « maison d'habitation », et le descriptif de l'acte correspond à cette catégorie d'immeuble. La faute du notaire est double : il n'a pas pris le soin d'assurer la sécurité juridique de l'acte qu'il a dressé (d'autant qu'il a rédigé un bail pour cet immeuble), et il a omis d'informer les parties sur la portée, les effets et les risques de l'acte. Avant le litige judiciaire, le notaire a voulu se retrancher derrière une mention qu'il avait insérée dans l'acte, le dispensant de requérir un certificat d'urbanisme, ce qui le déchargeait de toute responsabilité. Or, un notaire ne peut jamais déclinier le principe de sa responsabilité. Si elle avait connu le véritable statut de l'immeuble, elle ne l'aurait pas acquis. Le préjudice s'élève à 93.000 €, soit la différence entre le prix d'achat et la valeur actuelle. Elle a aussi perdu les loyers à raison de 520 € hors charges par mois soit 9.360 €. Enfin elle a subi un préjudice moral estimé à 15.000 €. Elle demande aussi 5.000 € pour résistance abusive, et 5.000 € pour ses frais de procédure.

La société notariale, qui n'a pas conclu au fond avant l'ordonnance de clôture, a déposé le 4 décembre 2020 une requête en révocation de l'ordonnance de clôture au motif qu'aucune injonction de conclure ne lui a été faite, et que l'ordonnance de clôture est intervenue malgré sa demande de renvoi.

Il y a lieu de rappeler que l'assignation a été délivrée le 5 août 2019, que la demanderesse a communiqué ses pièces le 30 septembre 2019, que la société notariale a sollicité à deux reprises le renvoi les 10 octobre 2019 et 10 janvier 2020, qu'à la deuxième audience de mise en état le 9 mars 2020 injonction a été faite à la défenderesse de conclure (elle avait déjà eu cinq mois pour le faire) avant l'audience de mise en état du 11 mai 2020, et que, malgré demande de renvoi et surtout en raison de l'absence de conclusions, l'ordonnance de clôture est intervenue le 14 septembre, fixant audience de plaidoiries au 7 décembre. A noter que la requête en révocation est intervenue deux mois et demi après la clôture, et trois jours avant l'audience.

Le rappel des événements procéduraux de l'instruction du dossier et de leurs dates établit à suffisance la carence de la défenderesse. Et même le motif principal de sa requête est inexact. Il n'y a vraiment aucune raison d'y faire droit.

Pour justifier sa demande, █ a produit l'acte notarié du 15 octobre 2015 précisant qu'il a « pour objet l'acquisition par un non professionnel de l'immobilier, d'un immeuble à usage d'habitation... » et rappelant le prix convenu de 138.000 €, et le bail daté des 14 et 15 octobre 2015.

Or il est constant que cet immeuble ne pouvait être considéré comme un immeuble destiné à l'habitation en ce que le fonds se trouve en zone UX dans laquelle sont interdites les constructions à usage d'habitation. Il apparaît en fait que l'immeuble en question avait été construit pour des bureaux.

Le notaire n'a donc pas vérifié l'étendue et la consistance des droits transmis, et s'est abstenu de demander un certificat d'urbanisme.

Peu importe le comportement des parties durant les négociations, ou encore le fait qu'ils se connaissaient de longue date. Le notaire devait veiller à présenter un acte de vente complet, accompagné de tous les documents administratifs indispensables à l'appréhension de la situation.

En n'ayant pas veillé à assurer la sécurité juridique de la transaction qu'il a rédigée, le notaire a commis une faute au sens de l'article 1382 du Code Civil, devenu 1240.

Le fait pour [REDACTED] de se trouver propriétaire d'un bien immobilier de bureau, alors qu'elle l'avait acquis pensant qu'il s'agissait d'une maison d'habitation, entraîne nécessairement l'existence d'un préjudice. En effet, il est connu de tous que la valeur d'un bien immobilier d'habitation est très supérieure à celle de locaux commerciaux.

La requérante a acquis cet immeuble 138 000 €. Or il résulte du rapport établi par l'agence [REDACTED], que cet ensemble immobilier - à savoir une maisonnette de 65 m² composée d'une entrée, d'une cuisine ouverte équipée sur le séjour, d'une chambre et d'une salle d'eau - ne vaut que entre 45 000 et 50 000 €. La perte de valeur au niveau de la valeur foncière est donc au minimum de 88 000 €.

La requérante peut en outre légitimement se plaindre du fait qu'elle sera dans l'incapacité de louer cette maisonnette comme lieu d'habitation, en sachant qu'elle avait acquis ce bien pour le mettre en location au profit du gérant de la SCI venderesse, à charge pour lui de le racheter à l'issue de quelques années. Sachant que le gérant n'a finalement pas acquis cette maisonnette, il est logique que [REDACTED] envisage soit de le revendre soit de le louer. Or, étant donné la nature du terrain, il est peu probable qu'elle puisse louer ce bien. Le calcul de la perte financière subie du fait de l'impossibilité de mettre en location ce bien, chiffrée en demande à 9 360 € paraît raisonnable.

Dans ces conditions, la perte de valeur et de produit du bien peut être fixée à 97 360 €.

Cependant, il y a lieu de rappeler que le préjudice indemnisable, né d'une faute d'un notaire, ne se confond pas avec l'entier préjudice tel que calculé plus haut.

En effet, si le notaire avait veillé à informer pleinement [REDACTED], il est possible que cette dernière se soit abstenue d'acquérir cet immeuble, ou tout du moins, audit prix fixé par l'acte. Elle a donc souffert d'une perte de chance.

Mais il y a aussi lieu de garder à l'esprit que [REDACTED] était l'amie du gérant de la SCI venderesse ; il est envisageable de penser que même si elle avait connu l'existence de la nature du terrain et de la maison, elle aurait maintenu sa proposition d'acquisition.

Dans ce contexte particulier, la perte de chance sera estimée à 60 % de 97 360 €.

La SCP [REDACTED] et [REDACTED] sera alors condamnée à verser à [REDACTED] la somme de 58 416 € au titre du préjudice subi suite à la perte de chance.

En outre, la SCP [REDACTED] et [REDACTED] devra verser une somme de 3 000 € à [REDACTED] au titre de son préjudice moral découlant du fait qu'elle a découvert avoir acquis au prix fort, une maisonnette située en fait en zone non habitable.

En revanche, il n'est pas démontré que la société défenderesse ait été à l'origine d'une résistance abusive.

La défenderesse sera condamnée aux dépens. Elle sera également condamnée à verser une somme de 3 500 € au titre de l'article 700 du Code de procédure civile.

Enfin au regard de l'ancienneté des faits à l'origine de cette procédure, le jugement sera déclaré exécutoire par provision.

PAR CES MOTIFS

Le tribunal, statuant publiquement par jugement contradictoire en premier ressort

DEBOUTE la SCP [REDACTED] de sa demande en rabat de l'ordonnance de clôture,

CONDAMNE la SCP [REDACTED] à verser à Mme [REDACTED] les sommes de
* 58 416 € (cinquante huit mille quatre cent seize euros) au titre de son préjudice matériel
* 3 000 € (trois mille euros) au titre de son préjudice moral

CONDAMNE la SCP [REDACTED] aux dépens.

CONDAMNE la SCP [REDACTED] à verser à Mme [REDACTED] la somme de
3 500 € (trois mille cinq cents Euros) au titre de l'article 700 du Code de procédure civile.

ORDONNE l'exécution provisoire du jugement.

REJETTE les autres demandes.

Ainsi jugé et prononcé par mise à disposition au greffe, et signé par

Le Greffier

Le Président

[REDACTED]

[REDACTED]