

PARHUIS

Huissiers de Justice associés
J. MAZURE -
A-S. BONNET DE PAILLERETS

51 rue Sainte Anne
75002 PARIS

Tél. : 01 42 36 54 24
contact@parhuls.com

Paiement à distance par



www.parhuls.com
Identifiant : 93348
Mot de passe : 166142

I.B.A.N. :
FR76 3000 3030 2000 0227 0929 613
Identifiant BIC :
SOGEFRPP

370

ACTE D'HUISSIER DE JUSTICE

PREMIERE
PARTIE

REFERENCES A
RAPPELER
MD:17699-MC
KIRK William
Kendric/HANNAH III

Emol.	120,00
SCT	7,67
PV 659	15,02

H.T.	142,69
Tva 20%	28,54
Taxe	14,89
LR	8,15
Timbres	3,82

T.T.C	198,09

SOMMATION D'AVOIR A ETRE PRESENT

L'AN DEUX-MILLE-VINGT ET LE HUIT DÉCEMBRE DANS LES TERMES DE L'ARTICLE 659 DU CPC

Nous, Huissier de Justice associé de la Société Civile Professionnelle PARHUIS, Titulaire d'un Office d'Huissier de Justice à PARIS (75002), 51 rue Saint Anne, par l'un d'eux soussigné,

À :

Monsieur HANNAH III John Caleb Lester né le 26/10/1977 à Tuscaloosa (Alabama - Etats-Unis d'Amérique) Scénariste domicilié 10 rue Rambuteau 75003 PARIS

Pour qui la copie du présent a été remise comme indiqué au Procès Verbal de Signification ci après annexé.

À LA DEMANDE DE :

Monsieur KIRK William Kendrick né le 23/01/1942 à Marietta (Géorgie - Etats-Unis d'Amérique) De nationalité américaine, Organisateur d'événements domicilié Lieudit Château Rivesarthe 72430 NOYEN SUR SARTHE

Etsant domicile en notre étude

JE VOUS FAIS SOMMATION D'AVOIR A ETRE PRESENT

Le MERCREDI VINGT TROIS DECEMBRE DEUX MILLE VINGT à 09h00
23/12/2020 à 09h00

En l'Etude de Maître Sébastien REGENT, Notaire, associé de la Société Civile Professionnelle dénommée « Sébastien RÉGENT, Nathalie DURAND et Frédérique GIRARD, Notaires Associés », titulaire d'un Office Notarial à la résidence de PARIS (2°), 20, Rue Saint Flacre,

A l'effet de régulariser la vente du bien Immobilier situé à NOYEN-SUR-SARTHE (SARTHE) 72430 lieudit "Château de Rivesarthe",

Un ensemble immobilier situé commune de NOYEN-SUR-SARTHE (72430), en limite de la commune de MALICORNE (72270) et de la rivière de "La Sarthe", comprenant :

- un château, élevé sur sous-sol semi enterré, d'un rez-de-chaussée surélevé et de deux étages sous combles :

- Sous-sol : cuisine pour collectivité, cave, chaufferie,
- Rez-de-chaussée : hall, dégagement, bureau, salon, deux grandes pièces, office, sanitaires.
- 1er étage : dégagement, sept chambres, une salle, trois blocs sanitaires.
- 2ème étage : dégagement, huit chambres, deux blocs sanitaires.
- Combles : grenier, campanile.

- anciens communs composés d'une infirmerie, d'une remise - garage, deux maisons anciennes, un ensemble bâti ancien à usage de salles de réunion, une serre.

- un ensemble de constructions utilitaires modernes : un préau, quatre "bungalows", quatre chalets, un réfectoire, une piscine.

- un parc.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
YA	0023	RIVE SARTHE	01 ha 08 a 85 ca
YA	0024	RIVE SARTHE	00 ha 72 a 70 ca
YA	0025	RIVE SARTHE	02 ha 75 a 50 ca
YA	0026	RIVE SARTHE	00 ha 11 a 86 ca
YA	0027	RIVE SARTHE	00 ha 69 a 60 ca
YA	0028	RIVE SARTHE	01 ha 03 a 80 ca
YA	0029	RIVE SARTHE	00 ha 85 a 50 ca
YA	0030	RIVE SARTHE	00 ha 03 a 41 ca
YA	0031	RIVE SARTHE	10 ha 73 a 83 ca

P A R H U I S

Huissiers de Justice associés
J. MAZURE -
A-S. BONNET DE PAILLERETS

51 rue Sainte Anne
75002 PARIS

Tél. : 01 42 36 54 24
contact@parhuls.com

Paiement à distance par



www.parhuls.com
Identifiant : 93348
Mot de passe : 166142

I.B.A.N. :
FR76 3000 3030 2000 0227 0929 513
Identifiant BIC :
SOGEFRPP

370

**ACTE
D'HUISSIER
DE
JUSTICE**

*PREMIERE
MENTION*

REFERENCES A
RAPPELER
MD:17699-MC
KIRK William
Kendric/HANNAH III

Emol.	120,00
SCT	7,67
PV 659	15,02

H.T.	142,69
Tva 20%	28,54
Taxe	14,89
LR	8,15
Timbres	3,82

T.T.C	198,09

YA	0032	RIVE SARTHE	03 ha 06 a 94 ca
YA	0033	RIVE SARTHE	00 ha 00 a 32 ca
YA	0034	RIVE SARTHE	00 ha 00 a 17 ca

Total surface : 21 ha 12 a 48 ca

Moyennant le prix de DEUX MILLIONS TROIS CENT DIX MILLE EUROS (2 310 000,00 EUR),

Conformément aux termes de la promesse de vente unilatérale régularisée suivant acte reçu par Maître Sébastien REGENT, notaire à PARIS, le 11 septembre 2020, et dont copie vous est remise ci-jointe.

TRES IMPORTANT

A défaut de régularisation de l'acte de vente le 23 décembre 2020 à 09h00 en l'étude de Maître REGENT, dont vous trouverez ci-joint copie du projet établi par Maître REGENT

Et conformément aux termes de la promesse de vente susvisée en date du 11 septembre 2020, l'ensemble des conditions suspensives étant réalisées, et la date de réalisation, fixée à la date limite du 25 novembre 2020, étant dépassée,

Monsieur William Kendrick KIRK, reprendra son entière liberté,

Et la somme de DEUX CENT TRENTÉ ET UN MILLE EUROS (231 000,00 EUR), sera acquise à Monsieur William Kendrick KIRK à titre d'indemnité d'immobilisation.

N'ayant pas réglé dans les dix (10) jours de la régularisation de la promesse de vente susvisée la somme de DEUX CENT TRENTÉ ET UN MILLE EUROS (231 000,00 EUR), vous aurez à régler en totalité à Monsieur William Kendrick KIRK, la somme de DEUX CENT TRENTÉ ET UN MILLE EUROS (231 000,00 EUR), ladite somme étant exigible dès le 23 décembre 2020.

Vous déclarant que cette SOMMATION vous est faite pour servir et valoir ce que de droit.

A CE QUE VOUS N'EN IGNORIEZ

PARHUIS

Huissiers de Justice associés
J. MAZURE -
A-S. BONNET DE PAILLERETS

51 rue Sainte Anne
75002 PARIS

Tél. : 01 42 36 54 24
contact@parhuis.com

Paiement à distance par



www.parhuis.com

I.B.A.N. :
FR76 3000 3030 2000 0227 0929 513
Identifiant BIC :
SOGEFRPP

370

ACTE
D'HUISSIER
DE
JUSTICE

REFERENCES A RAPPELER

MD:17699-MC
KIRK William Kendric /
Monsieur HANNAH III
John Caleb Lester

COUT DE L'ACTE

Emol.	120,00
SCT	7,67
PV 659	15,02

H.T.	142,69
Tva 20%	28,54
Taxe	14,89
LR	8,15
Timbres	3,82

T.T.C	198,09



MD:17699

Acte : 21158

PROCES VERBAL ARTICLE 659 CPC

Requérant : Monsieur William Kendrick KIRK
Et autres demandeurs en tant que de besoins mentionnés dans l'acte signifié.

Titre de l'acte signifié : une **SOMMATION D'AVOIR A ETRE PRESENT**

Date de signification : 08 décembre 2020

Destinataire : Monsieur HANNAH III John Caleb Lester demeurant 10 rue Rambuteau 75003 PARIS

Cette adresse étant le dernier domicile connu communiqué par le requérant.

SCP PARHUIS

Huissier de Justice associés
51 rue Saint Anne
75002 PARIS

Certifie qu'un Huissier de Justice s'est transporté à l'effet de remettre l'acte au susnommé.

Il s'est présenté à l'adresse sus-indiquée et n'a pu rencontrer le destinataire du présent acte.

- ✓ Le nom ne figure pas sur l'une des boîtes aux lettres
- ✓ Le nom ne figure pas sur l'un des interphones
- ✓ J'ai rencontré différents voisins qui m'ont indiqué qu'ils ne connaissent pas l'intéressé.

De retour à l'Etude, j'ai procédé aux diligences suivantes pour rechercher le destinataire de l'acte :

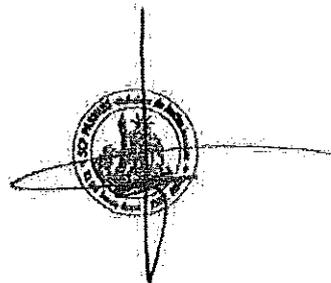
- J'ai consulté les pages blanches, mes recherches sont restées vaines.
- J'ai contacté mon correspondant qui m'a communiqué le numéro de portable en France du destinataire de l'acte, à savoir le 06.59.83.40.86. Mes tentatives téléphoniques sont demeurées vaines et infructueuses (boîte vocale).

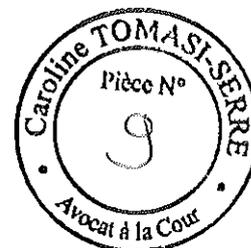
En conséquence, il a été constaté que Monsieur John Caleb Lester HANNAH III n'a ni domicile, ni résidence, ni lieu de travail connus; et le présent acte a été converti en Procès-verbal de recherches article 659 C.P.C.

Il a été adressé à la dernière adresse connue de l'intéressé, une copie du procès-verbal de recherches à laquelle est jointe une copie de l'acte objet de la signification, par lettre recommandée avec avis de réception au plus tard le premier jour ouvrable suivant l'établissement du présent acte, et la lettre simple l'avisant de l'accomplissement de cette formalité a été envoyée le huit Décembre deux-mille-vingt.

Le présent acte est soumis à taxe fiscale et comporte, **44 pages**.

Anne-Sophie BONNET DE PAILLERETS





ATTESTATION

Aux termes d'un acte reçu par Maître Rémy LEROUX Notaire, titulaire d'un Office Notarial à CHANGÉ, Parc tertiaire Technopolis – Bâtiment K – Rue Louis de Broglie, le 14 mai 2021 il a été constaté la VENTE,

Par :

Monsieur William Kendrick KIRK, Organisateur d'événements, époux de Madame Claire Marie Odette Udaut DE THONEL D'ORGEIX, demeurant à NOYEN-SUR-SARTHE (72430) lieu-dit Château Rivesarthe.

Né à MARIETTA (GEORGIE) (ETATS-UNIS), le 23 janvier 1942.

Au profit de :

Monsieur Dominik Friedhelm Werner KOCH, chercheur en culture, époux de Madame Alice Achieng MOHRMANN, demeurant à DORTMUND (44139) (R.F.A.) Poppelsdorfer Str. 4.

Né à DORTMUND (R.F.A.), le 23 février 1964.

IDENTIFICATION DU BIEN

A NOYEN-SUR-SARTHE (SARTHE) 72430 Lieu-dit Château Rivesarthe,

Une propriété sise audit lieu.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieu-dit	Surface
YA	23	RIVE SARTHE	01 ha 08 a 85 ca
YA	24	RIVE SARTHE	00 ha 72 a 70 ca
YA	25	RIVE SARTHE	02 ha 75 a 50 ca
YA	26	RIVE SARTHE	00 ha 11 a 86 ca
YA	27	RIVE SARTHE	00 ha 69 a 60 ca
YA	28	RIVE SARTHE	01 ha 03 a 80 ca
YA	29	RIVE SARTHE	00 ha 85 a 50 ca
YA	30	RIVE SARTHE	00 ha 03 a 41 ca
YA	31	RIVE SARTHE	10 ha 73 a 83 ca
YA	32	RIVE SARTHE	03 ha 06 a 94 ca
YA	33	RIVE SARTHE	00 ha 00 a 32 ca
YA	34	RIVE SARTHE	00 ha 00 a 17 ca

Total surface : 21 ha 12 a 48 ca

PROPRIETE JOUISSANCE

L'ACQUEREUR est propriétaire du BIEN à compter du jour de la signature.

PRIX

La vente a été conclue moyennant le prix de UN MILLION HUIT CENT CINQUANTE MILLE EUROS (1 850 000,00 EUR).

Ce prix a été payé comptant et quittancé à l'acte.

EN FOI DE QUOI la présente attestation est délivrée pour servir et valoir ce que de droit.

FAIT A CHANGE

LE 14 MAI 2021

IMMOBILIER – FAMILLE – ENTREPRISE – GESTION DE PATRIMOINE – RURAL – NEGOCIATION IMMOBILIERE

OFFICE NOTARIAL TECHNOPOLE LAVAL-CHANGÉ

Parc Tertiaire Technopolis – Rue Louis de Broglie – Bât. K – BP 50817 – 53008 LAVAL CEDEX

Tél : 02 44 84 17 18 – Portable : 06 30 09 14 21 – Mail : remy.leroux@notaires.fr

Site internet : www.leroux.notaires.fr

SIREN 832962211 – TVA FR 96832962211



Caroline TOMASI-SERRE

Avocat au Barreau de Paris

10, rue Frochot – 75009 Paris

Tél : 01.83.62.55.09 / Port : 06.24.65.60.77 - Fax : 01.84.25.53.26 - Palais D-176

E-mail : cts@cts-avocat.fr



Monsieur John HANNAH III

10, rue Rambuteau

75003 PARIS

Paris, le 7 mai 2021

Par lettre recommandée avec demande d'avis de réception n°1A 186 655 0293 7

Affaire : KIRK – HANNAH III

Cher Monsieur,

Dans le cadre de l'affaire référencée ci-dessus, je vous écris en ma qualité de Conseil de Monsieur William Kendrick KIRK (ci-après dénommé « **Monsieur Ken KIRK** »).

Suivant acte du 11 septembre 2020 reçu par Monsieur Sébastien REGENT, Notaire associé de la SCP REGENT, DURAND, GIRARD, Monsieur William KIRK et vous-même avez conclu une promesse unilatérale de vente par laquelle Monsieur William KIRK vous a conféré la faculté d'acquérir le Château de Rivesarthe au prix de 2.310.000,00 euros.

La promesse de vente a été consentie pour une durée expirant le 25 novembre 2020 à seize heures.

Concernant l'indemnité d'immobilisation, la promesse de vente prévoyait que :

« 1. Constatation d'un versement par le bénéficiaire

Les parties conviennent de fixer le montant de l'indemnité d'immobilisation à la somme forfaitaire de DEUX CENT TRENTE ET UN MILLE EUROS (231 000,00 EUR) que le bénéficiaire s'oblige à verser au PROMETTANT, dans les dix jours des présentes.

A défaut, et si bon semble au PROMETTANT, les présentes seront caduques, et les parties reprendront leur liberté (...)

3. Sort de ce versement

La somme sera versée tel qu'indiqué ci-dessus ne portera pas intérêts.

Caroline TOMASI-SERRE

Avocat au Barreau de Paris

10, rue Frochot – 75009 Paris

Tél : 01.83.62.55.09 / Port : 06.24.65.60.77- Fax : 01.84.25.53.26 - Palais D 0176

E-mail : cts@cts-avocat.fr

Elle sera versée au PROMETTANT ou au bénéficiaire selon les hypothèses suivantes :

(...)

b) en cas de non réalisation de la vente selon les modalités et délais prévus au présent acte, les sommes ci-dessus visées seront acquises au PROMETTANT à titre d'indemnité forfaitaire pour l'immobilisation entre ses mains des BIENS pendant la durée de celle-ci ;

Observation faite que les sommes seront acquises au PROMETTANT même si le BENEFICIAIRE faisait connaître sa décision de ne pas acquérir avant la date d'expiration du délai ci-dessus.

En aucun cas l'indemnité ne fera l'objet d'une répartition prorata temporis dans la mesure où son montant n'a pas été fixé en considération de la durée de l'immobilisation.

Enfin, le montant de l'indemnité d'immobilisation n'a pas été versé et l'option n'a jamais été levée par vos soins.

Ainsi, par acte du 23 décembre 2020, Maître Sébastien REGENT a dressé un procès-verbal de carence.

L'indemnité d'immobilisation est donc due.

Compte tenu de ce qui précède, je vous mets en demeure, par la présente, d'avoir à régler sous 8 jours à monsieur Ken KIRK la somme de 231.000 euros au titre de l'immobilisation de son bien, conformément aux stipulations de la promesse unilatérale de vente du 11 septembre 2020.

A défaut, je vous indique d'ores et déjà avoir reçu instruction de la part de mon client d'intenter à votre encontre toute action judiciaire afin de faire valoir ses droits.

Conformément aux obligations déontologiques régissant mon ordre, je me tiens à la disposition de votre Conseil afin de m'entretenir de cette affaire avec lui.

Je vous prie de bien vouloir agréer, Cher Monsieur, l'expression de mes sincères salutations.

Caroline TOMASI-SERRE

Avocat à la cour

Caroline TOMASI-SERRE

Avocat au Barreau de Paris
10, rue Frochot – 75009 Paris

Tél : 01.83.62.55.09 / Port : 06.24.65.60.77- Fax : 01.84.25.53.26 - Palais D 0176

E-mail : cts@cts-avocat.fr



**SCP REGENT – DURAND –
GIRARD, notaires associés**
Maître Sébastien REGENT
20, rue Saint-Fiacre
75002 PARIS

Paris, le 7 mai 2021

Par lettre recommandée avec demande d'avis de réception n°1A 186 655 0292 0

Affaire : KIRK – HANNAH III

Mon Cher Maître,

Dans le cadre de l'affaire référencée ci-dessus, je vous écris en ma qualité de Conseil de Monsieur William Kendrick KIRK (ci-après dénommé « *Monsieur Ken KIRK* »).

Par acte du 16 juin 2020, Monsieur Ken KIRK et l'agence immobilière ABAFIM – représentée par Monsieur Bertrand GATELLIER - ont conclu un mandat d'entremise sans exclusivité dans la perspective de la vente du bien suivant (ci-après dénommé « *le Château de Rivesarthe* »):

« Domaine de Rivesarthe, sis route de Malicorne, 72430 Noyen-sur-Sarthe, composé du château et des dépendances, le tout au sein d'un parc de 21 ha enregistré au cadastre sous la parcelle 000 AE – Acte d'acquisition: Me MARTIN – Paris »

Il est précisé que le Château de Rivesarthe est à usage commercial de réceptions d'événements pour l'ensemble et d'habitation pour la partie dénommée « la maison du gardien », laquelle constitue la résidence principale de Monsieur Ken KIRK.

Par e-mail du 22 août 2020 et dans la perspective de la rédaction d'un avant-contrat, l'agence ABAFIM (Monsieur Bertrand GATELLIER) indiquait à Monsieur Sébastien REGENT, notaire associé au sein de la société civile professionnelle REGENT, DURAND, GIRARD Notaires associés (ci-après dénommée « *la SCP REGENT, DURAND, GIRARD* ») que :

« Afin que le montant total de la transaction passe par la comptabilité de l'étude, et comme vous aviez proposé lors de notre conversation avec Monsieur HANNAH, ce dernier va envoyer le montant total du prix convenu, soit 2 310 000 euros, sur le compte de l'étude pour la signature du compromis. Bien

Caroline TOMASI-SERRE

Avocat au Barreau de Paris

10, rue Frochot – 75009 Paris

Tél : 01.83.62.55.09 / Port : 06.24.65.60.77- Fax : 01.84.25.53.26 - Palais D 0176

E-mail : cts@cts-avocat.fr

évidemment, cette somme ne sera remise au vendeur qu'au moment de la réitération.»

Par e-mail du 10 septembre 2020, soit la veille de la signature de l'avant-contrat, la SCP REGENT, DURAND, GIRARD (Monsieur Valentin LINGLET) indiquait à Monsieur John HANNAH III qu'un délai pouvait finalement lui être accordé pour le versement des fonds et ce, en ces termes :

« En prévision du rendez-vous de signature de vendredi prochain, et comme convenu avec vos vendeurs, je vous remercie de procéder au virement sur le compte de l'Office notarial (IBAN ci-joint) de l'ensemble du prix de DEUX MILLIONS TROIS CENT DIX MILLE EUROS (2 310 000,00 EUR), sur laquelle la somme de DEUX CENT TRENTE ET UN MILLE EUROS (231 000,00 EUR) sera bloquée en vue de la réalisation de la vente. Un délai peut vous être accordé pour le versement de ces fonds (...)».

Précisons que la SCP REGENT, DURAND, GIRARD, n'a en aucun cas reçu ni même sollicité l'accord de Monsieur Ken KIRK avant de proposer à Monsieur John HANNAH III un délai supplémentaire pour le versement des fonds.

Suivant acte du 11 septembre 2020 reçu par Monsieur Sébastien REGENT, Notaire associé de la SCP REGENT, DURAND, GIRARD, Monsieur William KIRK et Monsieur John HANNAH III ont conclu une promesse unilatérale de vente par laquelle Monsieur William KIRK a conféré à Monsieur John HANNAH III la faculté d'acquérir le Château de Rivesarthe au prix de 2.310.000,00 euros.

La promesse de vente a été consentie pour une durée expirant le 25 novembre 2020 à seize heures et :

- stipulait que *« Le BENEFCIAIRE déclare qu'il n'entend pas contracter d'emprunt pour le financement de l'acquisition envisagée, le financement devant être assuré en totalité par ses deniers personnels »* ;
- fixait *« le montant de l'indemnité d'immobilisation à la somme forfaitaire de DEUX CENT TRENTE ET UN MILLE EUROS (231 000,00 EUR) que le bénéficiaire s'oblige à verser au PROMETTANT, dans les dix jours des présentes. »* et précisait qu' *« A défaut, et si bon semble au PROMETTANT, les présentes seront caduques, et les parties reprendront leur liberté (...) »*
- précisait qu'à l'exception de quelques biens mobiliers listés dans la promesse, et du bâtiment dénommé « La Maison du Gardien », *« les BIENS devront être vides de tous meubles »*,

Caroline TOMASI-SERRE

Avocat au Barreau de Paris

10, rue Frochot – 75009 Paris

Tél : 01.83.62.55.09 / Port : 06.24.65.60.77- Fax : 01.84.25.53.26 - Palais D 0176

E-mail : cts@cts-avocat.fr

Ainsi, conformément aux termes de la promesse du 11 septembre 2020, Monsieur Ken KIRK a dû vendre la quasi-intégralité des meubles meublant le Château de Rivesarthe en un laps de temps très réduit puisque le Château de Rivesarthe devait être vide de tous meubles au jour de la vente et que la promesse expirait le 25 novembre 2020.

Monsieur Ken KIRK a cependant pris la précaution d'attendre l'expiration du délai au terme duquel le montant de l'indemnité d'immobilisation devait être versé par Monsieur John HANNAH III, soit le 21 septembre 2020.

Ainsi, le 29 septembre 2020, à défaut d'avoir été alerté par la SCP REGENT, DURAND, GIRARD d'une quelconque difficulté concernant le versement du montant de l'indemnité d'immobilisation, Monsieur Ken KIRK, donnait mandat à Maître Cyril DUVAL, commissaire priseur, afin de procéder à la vente de l'entier contenu du Château de Rivesarthe, la date de la vente ayant été fixée au 26 octobre 2020 ;

Puis, le 15 octobre 2020, soit, 24 jours après la date à laquelle Monsieur John HANNAH III aurait dû verser le montant de l'indemnité d'immobilisation et à seulement 10 jours de la vente aux enchères portant sur les meubles meublant le Château de Rivesarthe, la SCP REGENT, DURAND, GIRARD informait par téléphone Monsieur William KIRK du fait que le montant de l'indemnité d'immobilisation n'avait pas été versé.

Or, le 15 octobre 2020, toutes les démarches en vue de la vente du mobilier du Château de Rivesarthe avaient été effectuées.

Rappelons que l'indemnité d'immobilisation devait être versée dans les 10 jours de la signature de l'acte – soit avant le 21 septembre 2020 - et qu'à défaut de versement dans le délai requis, le promettant pouvait se prévaloir de la caducité du compromis et retrouver son entière liberté.

Finalement, le montant de l'indemnité d'immobilisation n'a jamais été versé par Monsieur John HANNAH III, lequel n'a pas levé l'option et est devenu injoignable.

Ainsi, par acte du 23 décembre 2020, Maître Sébastien REGENT a dressé un procès-verbal de carence.

Soulignons que l'acte de sommation à être présent a été signifié dans les termes de l'article 659 du code de procédure civile, Monsieur John HANNAH III étant inconnu à l'adresse indiquée dans la promesse.

En d'autres termes, la quasi-intégralité des meubles meublant le Château de Rivesarthe avaient été vendue dans la perspective de la vente du Château à un acquéreur qui avait désormais disparu.

Caroline TOMASI-SERRE

Avocat au Barreau de Paris

10, rue Frochot – 75009 Paris

Tél : 01.83.62.55.09 / Port : 06.24.65.60.77- Fax : 01.84.25.53.26 - Palais D 0176

E-mail : cts@cts-avocat.fr

Dans ce contexte, compte tenu des frais générés par le Château de Rivesarthe et de l'impossibilité de l'offrir à la location et d'en tirer des revenus, Monsieur Ken KIRK n'a eu d'autre choix que de vendre son bien dans l'urgence, au rabais.

Ainsi, par acte du 19 janvier 2021, Monsieur Ken KIRK et Monsieur Dominik KOCH ont signé une promesse unilatérale de vente portant sur le Château de Rivesarthe au prix de 1.850.000 euros, soit 460.000 euros de moins que le prix convenu dans le cadre de la promesse signée entre Monsieur Ken KIRK et Monsieur John HANNAH III 4 mois plus tôt.

1. Sur les manquements de la SCP REGENT, DURAND, GIRARD

Il est constant que le notaire doit veiller à l'utilité et à l'efficacité de l'acte qu'il reçoit et est tenu d'une obligation de conseil et de mise en garde envers les parties afin que les droits et obligations réciproquement contractés par elles répondent aux finalités révélées de leur engagement et soient assortis des stipulations propres à leur conférer leur efficacité.

Ainsi, dans un arrêt rendu le 13 janvier 2004, la Cour de cassation a considéré que le notaire ayant omis d'attirer l'attention de ses clients sur le fait que la lettre d'intention de la caution n'émanait pas d'une banque, mais d'un établissement inconnu installé en Italie, a pu estimer que même si le notaire avait déjà alerté de manière générale ses clients sur les risques présentés par l'opération, il avait, sur ce point particulier, manqué à son devoir de conseil (Civ. 1, 13 janvier 2004, n°00-18.051).

Par ailleurs, plus récemment, la Cour de cassation a retenu la responsabilité du notaire qui avait omis de conseiller à un vendeur en viager de prévoir la mention d'un bouquet en sus des rentes mensuelles (Civ., 3 mai 2018, 16-20.419).

Enfin, dans un arrêt du 23 juin 2006, la cour d'appel de VERSAILLES a considéré que le notaire avait commis une faute en n'informant pas les vendeurs que le dépôt de garantie ne serait pas acquitté selon les modalités fixées par l'acte notarié et en acceptant des conditions plus risquées pour le vendeur, sans disposer d'aucun élément sérieux sur les garanties financières et la solvabilité du candidat acquéreur (CA VERSAILLES, 23 juin 2006, n°05/02293).

En l'occurrence, **premièrement, concernant les modalités de versement du montant de l'indemnité d'immobilisation**, par e-mail du 22 août 2020 l'agence indiquait à Monsieur Sébastien REGENT, notaire associé au sein de la société civile professionnelle REGENT, DURAND, GIRARD Notaires que :

Caroline TOMASI-SERRE

Avocat au Barreau de Paris

10, rue Frochot – 75009 Paris

Tél : 01.83.62.55.09 / Port : 06.24.65.60.77- Fax : 01.84.25.53.26 - Palais D 0176

E-mail : cts@cts-avocat.fr

« Afin que le montant total de la transaction passe par la comptabilité de l'étude, et comme vous aviez proposé lors de notre conversation avec Monsieur HANNAH, ce dernier va envoyer le montant total du prix convenu, soit 2 310 000 euros, sur le compte de l'étude pour la signature du compromis. »

Puis, par e-mail du 10 septembre 2020, la SCP REGENT, DURAND, GIRARD (Monsieur Valentin LINGLET) indiquait à Monsieur John HANNAH III que :

« En prévision du rendez-vous de signature de vendredi prochain, et comme convenu avec vos vendeurs, je vous remercie de procéder au virement sur le compte de l'Office notarial (IBAN ci-joint) de l'ensemble du prix de DEUX MILLIONS TROIS CENT DIX MILLE EUROS (2 310 000,00 EUR), sur laquelle la somme de DEUX CENT TRENTE ET UN MILLE EUROS (231 000,00 EUR) sera bloquée en vue de la réalisation de la vente. Un délai peut vous être accordé pour le versement de ces fonds (...) ».

Ainsi, la veille de la signature de la promesse, la SCP REGENT, DURAND, GIRARD a proposé à Monsieur John HANNAH III un délai supplémentaire pour verser les fonds. Cette proposition a été adressée à monsieur John HANNAH III :

- Sans que la SCP REGENT, DURAND, GIRARD n'ait obtenu ni même sollicité l'accord de Monsieur Ken KIRK ;
- Sans que la SCP REGENT, DURAND, GIRARD n'ait attiré l'attention de Monsieur Ken KIRK sur les risques liés à la conclusion de l'acte sans que le montant de l'indemnité d'immobilisation ne soit versé sans délai.

En ce sens, la SCP REGENT, DURAND, GIRARD a manifestement manqué à son obligation de conseil et de mise en garde à l'égard de Monsieur Ken KIRK.

Deuxièmement, concernant la clause de la promesse relative aux biens mobiliers, la promesse unilatérale de vente du 11 septembre 2020 précisait que :

« Le PROMETTANT vend au BENEFICIAIRE :
(...)

- Les meubles non valorisés dont la liste, établie contradictoirement entre eux est ci-après indiquée :
- Dans le Château, le mobilier de la cuisine, le lustre du foyer et les quatre chandeliers de la bibliothèque,
- Dans les bâtiments dénommés « Petit Village », tous les lits dans les dix chambres et deux ensembles de draps pour chaque lit, et les meubles dans les chambres,
- Dans le bâtiment dénommé « le Bungalow » e lit double dans l'une des chambres, deux lits simples dans la deuxième chambre et deux ensembles de

Caroline TOMASI-SERRE

Avocat au Barreau de Paris

10, rue Frochot – 75009 Paris

Tél : 01.83.62.55.09 / Port : 06.24.65.60.77- Fax : 01.84.25.53.26 - Palais D 0176

E-mail : cts@cts-avocat.fr

draps pour chaque lit et le mobilier des autres pièces à l'exception d'un four à micro-ondes.

- *un tracteur Iseki avec accessoires de tondeuse et de pulvérisateur ;*
- *un compresseur d'air ;*
- *les outils dans la boutique ;*
- *l'équipement d'entraînement dans la salle de gym.*

A l'exception de ces éléments et du bâtiment dénommé « La Maison du Gardien », les BIENS devront être vides de tous meubles ; »

En d'autres termes, la clause susvisée prévoyait que le Château de Rivesarthe devait être vide de la quasi-totalité de ses meubles à la date de la vente alors que le bénéficiaire pouvait lever l'option jusqu'au 25 novembre 2020, ce qui laissait à Monsieur Ken KIRK un délai très limité pour vendre ses meubles avant le terme de la promesse alors même que le bénéficiaire n'était pas tenu de lever l'option.

D'évidence, la SCP REGENT, DURAND, GIRARD aurait dû conseiller aux parties de prévoir une clause plus adaptée à leur situation.

Le manquement de la SCP REGENT, DURAND, GIRARD à son obligation de conseil est caractérisé.

Troisièmement, concernant le défaut de versement de l'indemnité d'immobilisation, la promesse unilatérale de vente du 11 septembre 2020 fixait « le montant de l'indemnité d'immobilisation à la somme forfaitaire de DEUX CENT TRENTE ET UN MILLE EUROS (231 000,00 EUR) que le bénéficiaire s'oblige à verser au PROMETTANT, dans les dix jours des présentes. » et précisait qu'« A défaut, et si bon semble au PROMETTANT, les présentes seront caduques, et les parties reprendront leur liberté (...) ».

Or, la SCP REGENT, DURAND, GIRARD a notifié à Monsieur Ken KIRK l'absence de versement du montant de l'indemnité d'immobilisation non pas à l'expiration du délai de 10 jours stipulé dans l'acte - soit le 21 septembre 2020 - mais le 15 octobre 2020, alors que Monsieur Ken KIRK était déjà engagé dans la vente des meubles meublant le Château de Rivesarthe.

Là encore, le manquement de la SCP REGENT, DURAND, GIRARD à ses obligations est caractérisé.

2. Sur le préjudice de Monsieur Ken KIRK

Il est constant que s'il avait été correctement conseillé et mis en garde, Monsieur Ken KIRK n'aurait pas contracté à ces conditions avec Monsieur John HANNAH III et aurait ainsi évité :

Caroline TOMASI-SERRE

Avocat au Barreau de Paris

10, rue Frochot – 75009 Paris

Tél : 01.83.62.55.09 / Port : 06.24.65.60.77- Fax : 01.84.25.53.26 - Palais D 0176

E-mail : cts@cts-avocat.fr

Premièrement, l'immobilisation de son bien du 11 septembre 2020 au 23 décembre 2020 soit pendant plus de 3 mois sans pouvoir recouvrer l'indemnité d'immobilisation d'un montant de 231.000 euros conformément aux termes de la promesse unilatérale de vente du 11 septembre 2020.

Deuxièmement, une perte de revenus certaine puisque du fait de la clause mentionnée *supra* relative à l'identification des meubles, le Château vide ne pouvait plus être offert à la location sur la période du 11 septembre 2020 à la date d'expiration de la durée de la promesse unilatérale de vente consentie à Monsieur Dominik KOCH (le 20 mai 2021).

Troisièmement, une perte de valeur avérée du Château, puisque compte tenu de la clause susvisée, Monsieur Ken KIRK n'a eu d'autre choix de vendre dans l'urgence le Château de Rivesarthe qui se trouvait désormais vide de meubles et dont il ne pouvait plus retirer aucun revenu.

Soulignons par ailleurs que l'information tardive délivrée par la SCP REGENT, DURAND, GIRARD à Monsieur Ken KIRK selon laquelle le montant de l'indemnité d'immobilisation n'avait pas été versé a privé Monsieur Ken KIRK de toute possibilité de renoncer à la vente des meubles meublant le Château et se prévaloir de la caducité de l'acte puisque toutes les démarches avaient déjà été engagées.

Rappelons que, dans ce contexte, Monsieur Ken KIRK a été contraint conclure une promesse unilatérale de vente au rabais, à prix de 1.850.000 euros, soit 460.000 euros de moins que le prix convenu dans le cadre de la promesse signée entre Monsieur Ken KIRK et Monsieur John HANNAH III 4 mois plus tôt.

Quatrièmement, d'avoir à gérer la vente de la quasi-intégralité des meubles meublant le Château de Rivesarthe dans l'urgence.

En effet, conformément aux termes de la promesse du 11 septembre 2020, Monsieur Ken KIRK a dû vendre la quasi-intégralité des meubles meublant le Château de Rivesarthe en un laps de temps très réduit puisque le Château de Rivesarthe devait être vide de tous meubles au jour de la vente et que la promesse expirait le 25 novembre 2020.

Cette situation ayant constitué une source de stress important pour Monsieur Ken KIRK alors âgé de 79 ans, justifie l'indemnisation de son préjudice moral à hauteur de 10.000 euros.

Caroline TOMASI-SERRE

Avocat au Barreau de Paris

10, rue Frochot – 75009 Paris

Tél : 01.83.62.55.09 / Port : 06.24.65.60.77- Fax : 01.84.25.53.26 - Palais D 0176

E-mail : cts@cts-avocat.fr

Compte tenu de ce qui précède, je vous mets en demeure, par la présente, d'avoir à régler sous 8 jours à monsieur Ken KIRK la somme de 701.000 euros - à parfaire de la perte de revenus de Monsieur Ken KIRK - soit :

- 231.000 euros au titre de l'immobilisation de son bien ;
- 460.000 euros au titre de la perte de valeur du Château de Rivesarthe ;
- 10.000 euros au titre de la réparation de son préjudice moral.

A défaut, je vous indique d'ores et déjà avoir reçu instruction de la part de mon client d'intenter à votre encontre toute action judiciaire afin de faire valoir ses droits.

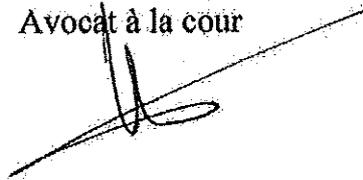
J'attire votre attention sur le fait que Monsieur John HANNAH III qui n'a pas levé l'option, peut être considéré comme redevable du montant de l'indemnité d'immobilisation.

Aussi, je vous laisse le soin de prendre son attache afin que vous puissiez trouver un accord sur la participation de chacun à l'indemnisation de Monsieur Ken KIRK.

Enfin, conformément aux obligations déontologiques régissant mon ordre, je me tiens à la disposition de votre Conseil afin de m'entretenir de cette affaire avec lui.

Je vous prie de bien vouloir agréer, Mon Cher Maître, l'expression de mes sincères salutations.

Caroline TOMASI-SERRE
Avocat à la cour





FRAB

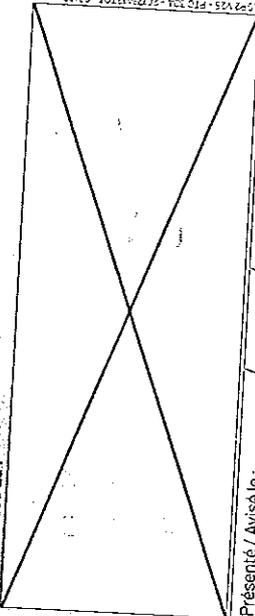
RECOMMANDÉ :
AVIS DE RECEPTION
AR 1A 186 655 0292 0



LA POSTE
Numéro de TAR :



Renvoyez à



5292925 - P10 101 - 227541703 - 09/20

Provenance de :

Présenté / Avisé le : **11 MAI 2021**

Distribué le :

Je soussigné(e) déclare être

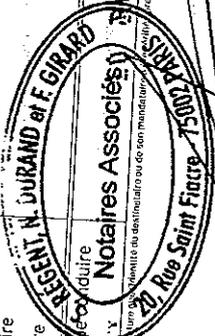
Le destinataire

Le mandataire

CNI / permis de conduire

Autre :

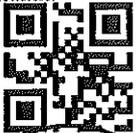
* Le facteur atteste par sa signature la remise au destinataire ou de son mandataire (occurrence)



20, Rue Saint Fiacre - 75005 PARIS



REI.3
ROO
210507-1156
563597323



Affaire : HANNAH III John
Nos réf. : 210410572 41111892
Vos réf. : KIRK - HANNAH III

ME CAROLINE TOMASI-SERRE
10 RUE FROCHOT
75009 PARIS

Résultat : Négative

ME CAROLINE TOMASI-SERRE - Enquête à la carte

Montbazon, le 7 mai 2021

Maître Caroline TOMASI-SERRE,

Faisant suite à votre demande d'enquête du 28 avril 2021 portant sur **HANNAH III John Caleb Lester**,
Nous avons procédé à la recherche des informations suivantes :

- Banque(s)
- Confirmation Etat civil
- Patrimoine(s)

Nous ne sommes pas en mesure de confirmer l'état civil de Monsieur HANNAH III John, Caleb, Lester
(Rappel de votre demande : né le 26 octobre 1977 à l'étranger aux ETATS-UNIS).
Il est né à l'étranger

Partenaire bancaire

Nous n'avons pas été en mesure de déterminer les coordonnées bancaires.

Recherche spécifique

L'information n'a pas été trouvée :

Patrimoine immobilier

Nous n'avons pas été en mesure de déterminer si un patrimoine était connu.
A notre connaissance, il ne détient aucun patrimoine immobilier.

Veillez agréer, Maître, l'expression de nos salutations distinguées.

Olivier ORIA
Directeur Général

Pour toutes demandes relatives à ce rapport, **Karine FERRAND** est à votre disposition par téléphone : **02 47 34 37 12**
et par e-mail : **k.ferrand@ater.net**

STRICTEMENT CONFIDENTIEL A USAGE EXCLUSIF DU DESTINATAIRE

Sébastien RÉGENT
Nathalie DURAND
Frédérique GIRARD
NOTAIRES ASSOCIÉS
Marie-Charlotte de QUENETAÏN
NOTAIRE

20 rue Saint Fiacre • 75002 Paris
TEL.: 01.45.08.50.92 FAX : 01.40.13.07.87
regent.durand.girard@paris.notaires.fr
<http://notaires-regent-durand-girard.notaires.fr>



Caroline TOMASI-SERRE
Avocat
10 rue Frochot
75009 PARIS

Paris (2^e), le 11 mai 2021

Dossier suivi par Valentin LINGET
valentin.linget.75026@paris.notaires.fr
VENTE KIRK / HANNAH III
247191 / 21SR / VL /

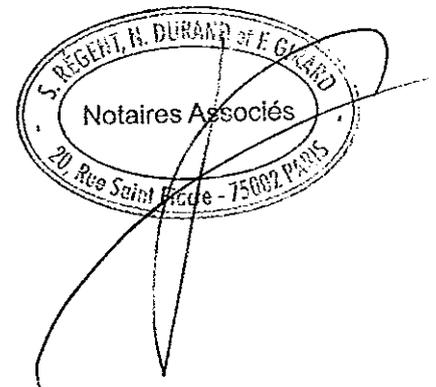
Maître,

J'accuse réception de votre courrier en date du 7 mai 2021.

Je me rapproche de notre assureur.

Je vous prie de croire, Maître, en ma sincère considération,

Sébastien REGENT



Caroline TOMASI-SERRE

Avocat au Barreau de Paris

10, rue Frochot – 75009 Paris

Tél : 01.83.62.55.09 / Port : 06.24.65.60.77- Fax : 01.84.25.53.26 - Palais

E-mail : cts@cts-avocat.fr



Société ABAFIM

Monsieur Daniel FOURCADE

16, avenue de la Marne

65000 TARBES

Paris, le 2 juin 2021

Par lettre recommandée avec demande d'avis de réception n°1A 186 655 0294 4

Affaire : KIRK – HANNAH III

Cher Monsieur,

Dans le cadre de l'affaire référencée ci-dessus, je vous écris en ma qualité de Conseil de Monsieur William Kendrick KIRK (ci-après dénommé « **Monsieur Ken KIRK** »).

Par acte du 16 juin 2020, Monsieur Ken KIRK a confié à l'agence immobilière ABAFIM – représentée par Monsieur Bertrand GATELILIER - un mandat d'entremise sans exclusivité dans la perspective de la vente du bien suivant (ci-après dénommé « **le Château de Rivesarthe** »):

« Domaine de Rivesarthe, sis route de Malicorne, 72430 Noyen-sur-Sarthe, composé du château et des dépendances, le tout au sein d'un parc de 21 ha enregistré au cadastre sous la parcelle 000 AE – Acte d'acquisition : Me MARTIN – Paris »

Il est précisé que le Château de Rivesarthe est à usage commercial de réceptions d'évènements pour l'ensemble et d'habitation pour la partie dénommée « la maison du gardien », laquelle constitue la résidence principale de Monsieur Ken KIRK.

Le mandat prévoyait notamment que :

« **Le MANDATAIRE s'engage à :**

(...)

Effectuer une sélection préalable des candidats acquéreurs : cette sélection permettant d'éviter les curieux et autres personnes non solvables ou mal intentionnées ».

Caroline TOMASI-SERRE

Avocat au Barreau de Paris

10, rue Frochot – 75009 Paris

Tél : 01.83.62.55.09 / Port : 06.24.65.60.77- Fax : 01.84.25.53.26 - Palais D 0176

E-mail : cts@cts-avocat.fr

Le 7 août 2020, l'agence ABAFIM présente à Monsieur Ken KIRK une offre d'achat ferme formulée par Monsieur John HANNAH III aux conditions suivantes :

« Prix net vendeur : 2 200 000 euros

Honoraires d'agence : 110 000 euros

Prix total honoraires d'agence inclus à la charge du vendeur : 2 310 000 euros »

Cette offre a été acceptée par Monsieur Ken KIRK le jour même.

Par e-mail du 22 août 2020 et dans la perspective de la rédaction d'un avant-contrat, l'agence ABAFIM (Monsieur Bertrand GATELLIER) indique à Monsieur Sébastien REGENT, notaire associé au sein de la société civile professionnelle REGENT, DURAND, GIRARD Notaires associés (ci-après dénommée « **la SCP REGENT, DURAND, GIRARD** ») que :

« Afin que le montant total de la transaction passe par la comptabilité de l'étude, et comme vous aviez proposé lors de notre conversation avec Monsieur HANNAH, ce dernier va envoyer le montant total du prix convenu, soit 2 310 000 euros, sur le compte de l'étude pour la signature du compromis (...) »

Puis, par e-mail du 10 septembre 2020, soit la veille de la signature de l'avant-contrat, la SCP REGENT, DURAND, GIRARD (Monsieur Valentin LINGLET) indiquait à Monsieur John HANNAH III qu'a l'agence ABAFIM qui se trouvait en copie du courriel qu'il pouvait finalement obtenir un délai quant au versement de ces fonds.

Suivant acte du 11 septembre 2020 reçu par Monsieur Sébastien REGENT, Notaire associé de la SCP REGENT, DURAND, GIRARD, Monsieur Ken KIRK et Monsieur John HANNAH III ont conclu une promesse unilatérale de vente par laquelle Monsieur Ken KIRK a conféré à Monsieur John HANNAH III la faculté d'acquérir le Château de Rivesarthe au prix de 2.310.000,00 euros.

La promesse de vente a été consentie pour une durée expirant le 25 novembre 2020 à seize heures et :

- stipulait que « *Le BENEFCIAIRE déclare qu'il n'entend pas contracter d'emprunt pour le financement de l'acquisition envisagée, le financement devant être assuré en totalité par ses deniers personnels* » ;
- fixait « *le montant de l'indemnité d'immobilisation à la somme forfaitaire de DEUX CENT TRENTE ET UN MILLE EUROS (231 000,00 EUR) que le bénéficiaire s'oblige à verser au PROMETTANT, dans les dix jours des*

Caroline TOMASI-SERRE

Avocat au Barreau de Paris

10, rue Frochot – 75009 Paris

Tél : 01.83.62.55.09 / Port : 06.24.65.60.77- Fax : 01.84.25.53.26 - Palais D 0176

E-mail : cts@cts-avocat.fr

présentes. » et précisait qu' « A défaut, et si bon semble au PROMETTANT, les présentes seront caduques, et les parties reprendront leur liberté (...) »

- précisait qu'à l'exception de quelques biens mobiliers listés dans la promesse, et du bâtiment dénommé « La Maison du Gardien », « les BIENS devront être vides de tous meubles ».

Dans la perspective de la signature de l'acte de vente qui devait intervenir moins de trois mois après la signature de la promesse, Monsieur Ken KIRK s'est ainsi attelé à vendre la quasi-intégralité des meubles meublant le Château de Rivesarthe afin de respecter les termes de la promesse.

Finalement, le montant de l'indemnité d'immobilisation n'a jamais été versé par Monsieur John HANNAH III, lequel n'a pas levé l'option et est devenu injoignable.

Ainsi, par acte du 23 décembre 2020, Maître Sébastien REGENT a dressé un procès-verbal de carence.

Soulignons que l'acte de sommation à être présent a été signifié selon les termes de l'article 659 du code de procédure civile, Monsieur John HANNAH III étant inconnu à l'adresse indiquée sur l'offre présentée par l'agence ABAFIM.

En d'autres termes, la quasi-intégralité des meubles meublant le Château de Rivesarthe avaient été vendus dans la perspective de la vente du Château à un acquéreur qui avait désormais disparu.

Dans ce contexte, compte tenu des frais générés par le Château de Rivesarthe et de l'impossibilité de l'offrir à la location et d'en tirer des revenus, Monsieur Ken KIRK n'a eu d'autre choix que de vendre son bien dans l'urgence, au rabais.

Ainsi, par acte du 19 janvier 2021, Monsieur Ken KIRK et Monsieur Dominik KOCH ont signé une promesse unilatérale de vente portant sur le Château de Rivesarthe au prix de 1.850.000 euros, soit 460.000 euros de moins que le prix convenu dans le cadre de la promesse signée entre Monsieur Ken KIRK et Monsieur John HANNAH III 4 mois plus tôt.

a. Sur le manquement de l'agence ABAFIM à son obligation de renseignement, de conseil et de mise en garde

Le mandat d'entremise conclu entre les parties mettait une obligation particulière à la charge de l'agence ABAFIM. En effet, le mandat prévoyait que :

« Le MANDATAIRE s'engage à :

Caroline TOMASI-SERRE

Avocat au Barreau de Paris

10, rue Frochot – 75009 Paris

Tél : 01.83.62.55.09 / Port : 06.24.65.60.77- Fax : 01.84.25.53.26 - Palais D 0176

E-mail : cts@cts-avocat.fr

(...)

Effectuer une sélection préalable des candidats acquéreurs : cette sélection permettant d'éviter les curieux et autres personnes non solvables ou mal intentionnées ».

Cette obligation impliquait une sélection des candidats acquéreurs de la part de l'agence ABAFIM et donc nécessairement :

- *a minima* une vérification de l'identité, du domicile et de la situation financière des candidats acquéreurs ;
- un devoir de conseil à l'égard du mandat, quant au choix du candidat acquéreur puisque l'agence ABAFIM était contractuellement tenue de procéder à une « *sélection permettant d'éviter les curieux et autres personnes non solvables ou mal intentionnées* » ;

Relevons par ailleurs que, dans un arrêt rendu le 11 décembre 2019, la Cour de Cassation a rappelé que l'agent immobilier, tenu de vérifier la solvabilité de l'acquéreur qu'il présente au vendeur, doit, au besoin, conseiller à ce dernier de prendre des garanties ou le mettre en garde contre le risque d'insolvabilité de l'acquéreur (Civ.1, 11 décembre 2019, n°18-24.381).

Le 7 août 2020, l'agence ABAFIM présente à Monsieur Ken KIRK une offre d'achat ferme formulée par Monsieur John HANNAH III aux conditions suivantes :

« Prix net vendeur : 2 200 000 euros

Honoraires d'agence : 110 000 euros

Prix total honoraires d'agence inclus à la charge du vendeur : 2 310 000 euros »

L'offre formulée par Monsieur John HANNAH III précisait par ailleurs que :

« Le paiement s'effectuera de la façon suivante :

- *10% lors de la signature du compromis de vente soit la somme de 231.000 euros*
- *Le solde lors de la signature de l'acte authentique soit la somme de 2 079 000 euros. »*

En d'autres termes, sans justifier d'une quelconque sélection ni même d'une vérification de l'identité et de la situation financière du candidat, l'agence ABAFIM a présenté à son mandant un candidat acquéreur né aux Etats-Unis, ayant déclaré être en capacité de verser la totalité du prix – soit plus de deux millions d'euros - comptant.

Caroline TOMASI-SERRE

Avocat au Barreau de Paris

10, rue Frochot – 75009 Paris

Tél : 01.83.62.55.09 / Port : 06.24.65.60.77- Fax : 01.84.25.53.26 - Palais D 0176

E-mail : cts@cts-avocat.fr

Par e-mail du 22 août 2020 et dans la perspective de la rédaction d'un avant-contrat, l'agence ABAFIM (Monsieur Bertrand GATELLIER) indiquait à Monsieur Sébastien REGENT, notaire associé au sein de la société civile professionnelle REGENT, DURAND, GIRARD Notaires associés (ci-après dénommée « **la SCP REGENT, DURAND, GIRARD** ») que :

« Afin que le montant total de la transaction passe par la comptabilité de l'étude, et comme vous aviez proposé lors de notre conversation avec Monsieur HANNAH, ce dernier va envoyer le montant total du prix convenu, soit 2 310 000 euros, sur le compte de l'étude pour la signature du compromis. Bien évidemment, cette somme ne sera remise au vendeur qu'au moment de la réitération. Sont évités ainsi tous les problèmes de taux de change et de paiement hors de la vue du notaire. »

Ainsi, l'entier prix de la vente ainsi que les frais d'agence devaient être consignés entre les mains du notaire avant la signature de l'avant-contrat.

Par e-mail du 10 septembre 2020, la SCP REGENT, DURAND, GIRARD (Monsieur Valentin LINGLET) indiquait à Monsieur John HANNAH III qu'à l'agence ABAFIM qui se trouvait en copie du courriel que :

« En prévision du rendez-vous de signature de vendredi prochain, et comme convenu avec vos vendeurs, je vous remercie de procéder au virement sur le compte de l'Office notarial (IBAN ci-joint) de l'ensemble du prix de DEUX MILLIONS TROIS CENT DIX MILLE EUROS (2 310 000,00 EUR), sur laquelle la somme de DEUX CENT TRENTE ET UN MILLE EUROS (231 000,00 EUR) sera bloquée en vue de la réalisation de la vente. Un délai peut vous être accordé pour le versement de ces fonds (...) ».

En d'autres termes, alors que Monsieur John HANNAH III devait verser la totalité du prix de vente ainsi que les frais d'agence entre les mains du notaire avant la signature de l'avant-contrat, celui-ci pouvait désormais bénéficier d'un délai supplémentaire.

Outre le fait que l'agence ABAFIM n'a jamais établi avoir procédé à une quelconque sélection du candidat acquéreur, elle n'a jamais attiré l'attention sur le caractère quelque peu préoccupant des délais proposés par le notaire concernant les modalités de versement du prix par Monsieur John HANNAH III.

L'agence ABAFIM n'a pas non plus conseillé à son mandant de prendre des garanties supplémentaires.

Caroline TOMASI-SERRE

Avocat au Barreau de Paris

10, rue Frochot – 75009 Paris

Tél : 01.83.62.55.09 / Port : 06.24.65.60.77- Fax : 01.84.25.53.26 - Palais D 0176

E-mail : cts@cts-avocat.fr

Le manquement de l'agence ABAFIM à son devoir de renseignement, de conseil et de mise en garde est donc caractérisé, ce manquement ayant gravement préjudicié les intérêts de Monsieur Ken KIRK.

b. Le préjudice de Monsieur Ken KIRK

Il est constant que si Monsieur Ken KIRK avait eu un quelconque doute sur la solvabilité ou le sérieux du candidat acquéreur présenté par l'agence ABAFIM, il n'aurait pas contracté et aurait ainsi évité :

Premièrement, l'immobilisation de son bien pendant plus de 3 mois, soit du 11 septembre 2020 au 23 décembre 2020, ce préjudice pouvant être chiffré à la somme de 231.000 euros conformément aux termes de la promesse unilatérale de vente du 11 septembre 2020.

Deuxièmement, une perte de valeur avérée du Château, d'un montant de 460.000 euros puisque Monsieur Ken KIRK n'a eu d'autre choix de vendre dans l'urgence le Château de Rivesarthe qui se trouvait désormais vide de meubles et dont il ne pouvait plus retirer aucun revenus.

Rappelons que dans ce contexte, Monsieur Ken KIRK a été contraint conclure une promesse unilatérale de vente au rabais, à prix de 1.850.000 euros, soit 460.000 euros de moins que le prix convenu dans le cadre de la promesse signée entre Monsieur Ken KIRK et Monsieur John HANNAH III 4 mois plus tôt.

Troisièmement, d'avoir à gérer à la veille de ses 79 ans la vente de la quasi-intégralité des meubles meublant le Château de Rivesarthe dans l'urgence.

En effet que, concernant les meubles, la promesse unilatérale de vente du 11 septembre 2020 précisait que :

« Le PROMETTANT vend au BENEFICIAIRE :

(...)

- *Les meubles non valorisés dont la liste, établie contradictoirement entre eux est ci-après indiquée :*
- *Dans le Château, le mobilier de la cuisine, le lustre du foyer et les quatre chandeliers de la bibliothèque,*
- *Dans les bâtiments dénommés « Petit Village », tous les lits dans les dix chambres et deux ensembles de draps pour chaque lit, et les meubles dans les chambres,*
- *Dans le bâtiment dénommé « le Bungalow » e lit double dans l'une des chambres, deux lits simples dans la deuxième chambre et deux ensembles de*

Caroline TOMASI-SERRE

Avocat au Barreau de Paris

10, rue Frochot -- 75009 Paris

Tél : 01.83.62.55.09 / Port : 06.24.65.60.77- Fax : 01.84.25.53.26 - Palais D 0176

E-mail : cts@cts-avocat.fr

draps pour chaque lit et le mobilier des autres pièces à l'exception d'un four à micro-ondes.

- *un tracteur Iseki avec accessoires de tondeuse et de pulvérisateur ;*
- *un compresseur d'air ;*
- *les outils dans la boutique ;*
- *l'équipement d'entraînement dans la salle de gym.*

A l'exception de ces éléments et du bâtiment dénommé « La Maison du Gardien », les BIENS devront être vides de tous meubles ; »

Soulignons que la promesse a été consentie le 11 septembre 2020 pour une durée expirant le 25 novembre 2020 à 16 heures.

En d'autres termes, et conformément aux termes de la promesse, Monsieur Ken KIRK a dû vendre la quasi-intégralité des meubles meublant le Château de Rivesarthe en un laps de temps très réduit puisque le Château de Rivesarthe devait être vide de tous meubles au jour de la vente et que la promesse expirait le 25 novembre 2020.

Cette situation ayant constitué une source de stress important pour Monsieur Ken KIRK alors âgé de 79 ans, justifie l'indemnisation de son préjudice moral à hauteur de 10.000 euros.

Compte tenu de ce qui précède, je vous mets en demeure, par la présente, d'avoir à régler sous 8 jours à monsieur Ken KIRK la somme de 701.000 euros soit :

- **231.000 euros au titre de l'immobilisation de son bien ;**
- **460.000 euros au titre de la perte de valeur du Château de Rivesarthe ;**
- **10.000 euros au titre de la réparation de son préjudice moral.**

A défaut, je vous indique d'ores et déjà avoir reçu instruction de la part de mon client d'intenter à votre encontre toute action judiciaire afin de faire valoir ses droits.

J'attire votre attention sur le fait que :

- D'une part, Monsieur John HANNAH III n'ayant pas levé l'option, peut être considéré comme redevable du montant de l'indemnité d'immobilisation ;
- D'autre part, la SCP REGENT, DURAND, GIRARD et Monsieur Sébastien Régent peuvent également être considérés comme ayant participé à la réalisation du dommage tiré de l'immobilisation du bien, de la perte de valeur du Château de Rivesarthe ainsi que du préjudice moral de Monsieur Ken KIRK.

Aussi, je vous laisse le soin de prendre leur attache afin que vous puissiez trouver un accord sur la participation de chacun à l'indemnisation de Monsieur Ken KIRK.

Caroline TOMASI-SERRE

Avocat au Barreau de Paris

10, rue Frochot – 75009 Paris

Tél : 01.83.62.55.09 / Port : 06.24.65.60.77- Fax : 01.84.25.53.26 - Palais D 0176

E-mail : cts@cts-avocat.fr

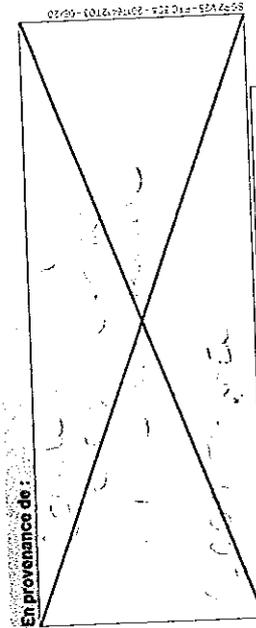
Enfin, conformément aux obligations déontologiques régissant mon ordre, je me tiens à la disposition de votre Conseil afin de m'entretenir de cette affaire avec lui.

Je vous prie de bien vouloir agréer, Cher Monsieur, l'expression de mes sincères salutations.

Caroline TOMASI-SERRE

Avocat à la cour

A handwritten signature in black ink, consisting of a long horizontal stroke with a vertical loop in the middle and a shorter horizontal stroke at the end.



En provenance de :

Présenté / Avisé le : 3 / 6 / 2017

Distribué le :

Je soussigné(e) déclare être

Le destinataire

Le mandataire

CNI / permis de conduire

Autre :

* Le facteur affranchit par sa signature que l'identité du destinataire ou de son mandataire est vérifiée précisément.



LA POSTE
Numéro de l'AR :

RECOMMANDÉ :
AVIS DE RECEPTION
AR 1A 186 655 0294 4



Remvoyer à



FRAB

Centre de tri de ...

TL4210 / 86

Centre de tri de ...

Cour de Cassation, Chambre civile 1, du 13 janvier 2004, 00-18.051, Inédit

Chronologie de l'affaire

CA Paris 30 mars 2000	>	CASS Cassation 13 janvier 2004
--------------------------	---	--------------------------------------

Sur la décision

Référence : Cass. 1re civ., 13 janv. 2004, n° 00-18.051
Juridiction : Cour de cassation
Numéro(s) de pourvoi : 00-18051
Importance : Inédit
Décision précédente : Cour d'appel de Paris, 30 mars 2000
Dispositif : Cassation
Identifiant Légifrance : JURITEXT000007476490

Sur les personnes

Président : Président : M. LEMONTEY

Texte Intégral

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

Attendu que, selon acte authentique reçu le 21 juin 1990 par M. X..., notaire, les époux Y... et la société Gerlyse, propriétaires, chacun, d'éléments d'un ensemble immobilier situé à Melun et comportant des terrains et des bâtiments, ont promis de vendre celui-ci à M. Z... et M^{me} A..., marchands de biens pour le prix de 12000 000 francs, payable comptant le jour de la réalisation de la promesse; que l'option devait être levée au plus tard le 31 janvier 1991 et était consentie sous diverses conditions suspensives, le bénéficiaire devant fournir dans les quinze jours de l'acte, à peine de caducité, un cautionnement bancaire de 1200 000 francs garantissant le paiement d'une indemnité d'immobilisation de même montant, en cas de non-réalisation de la vente pour une cause qui lui soit imputable; que, le 6 juillet 1990, le notaire a reçu une lettre d'intention de caution de la société Transcontinentale et

a demandé la régularisation du cautionnement, rappelant aux époux Y... que l'intention devait être transformée en réalisation; que le notaire a reçu l'engagement de caution de la société Transcontinentale le 13 juillet 1990, par télécopie, puis ultérieurement en original; que, selon acte sous seing privé du 21 juillet 1990, les époux Y... se sont engagés à acquérir de M. B... un appartement au prix de 6850 000 francs et des meubles pour 400 000 francs; que

la levée d'option étant fixée au 1^{er} octobre 1990, les acquéreurs se sont engagés à verser directement entre les mains du vendeur, une somme de 1000 000 francs au plus tard le 15 août 1990 à titre d'indemnité d'immobilisation à valoir sur le prix, dont le solde, soit 6250 000 francs devait être payé le 15 février 1991;

que les acquéreurs s'engageaient à verser au vendeur jusqu'à cette date, la somme de 21700 francs par mois, représentant une portion du crédit relais contracté par ce dernier; qu'en cas de non-paiement du solde, le vendeur pouvait prétendre à une indemnité égale à 5 % des sommes exigibles, la vente pouvant en outre être résiliée de plein droit à l'initiative du vendeur; que par acte authentique du 29 août 1990 reçu par M. X..., la Banque La Hénin a consenti un prêt de 1000 000 francs aux époux Y...; que, le même jour, M. X... a adressé aux époux Y... une lettre les mettant en garde contre les risques importants qu'ils prenaient; que la promesse de vente du 21 juillet 1990 a été transformée en vente parfaite par acte du 5 novembre 1990 reçu par M. X...; que, par lettre du 29 janvier 1991, M. Z... a informé les époux Y... que M^{me} A... lui avait cédé ses droits dans la promesse de vente du 21 juin 1990, a indiqué qu'il levait l'option et a demandé un délai jusqu'au 15 mars 1991 pour signer les actes de vente, délai qui n'a pas été accordé; que le marchand de biens ayant refusé de s'acquitter de l'indemnité d'immobilisation, a été condamné à payer la somme de 1200 000 francs aux vendeurs; que, selon acte du 10 juin 1991, reçu par M. C..., notaire, les époux Y... et la société Gerlyse, dans l'incapacité de payer le solde du

prix, l'acte de cautionnement bancaire s'étant révélé inefficace, ont promis de vendre l'ensemble immobilier à MM. B..., D... et E..., moyennant le prix de 10500 000 francs se décomposant en 9000 000 francs pour l'immeuble des époux Y... et 1500 000 francs pour les immeubles de la société Gerlyse; que l'option devant être levée le 1^{er} septembre 1991, les parties sont convenues du versement d'une indemnité d'immobilisation de 525000 francs; que, par acte authentique du 24 juillet 1991, reçu par M. X..., a été réitérée la promesse de vente du 10 juin 1991; que M. B... s'étant retiré de l'opération, la vente a été consentie à une société Terjimmo constituée entre des sociétés dont MM. D... et E... étaient les gérants; que le prix de 9000 000 francs pour la propriété des époux Y... était payable à concurrence de 1000 000 francs le jour même hors la comptabilité du notaire, à concurrence de 1200 000 francs au plus tard le 20 août 1991, en l'étude du notaire, à concurrence de 630000 francs aux époux Y... au plus tard à la même date, et à concurrence de 6250 000 francs à

M. B..., créancier des époux Y... pour ce montant en principal; que le prix de 1500 000 francs revenant à la société Gerlyse était payable au plus tard le 25 septembre 1991; qu'il était stipulé qu'en cas de non-paiement d'une seule des échéances, les acquéreurs pouvaient être déchus de plein droit du terme si bon semblait aux vendeurs qui renonçaient par ailleurs au privilège du vendeur et à l'action résolutoire, les acquéreurs consentant une promesse irrévocable d'affectation hypothécaire sur l'immeuble des époux Y...; que, par un premier acte de vente authentique du 21 novembre 1991, reçu par M. X..., a été constatée la vente par la société Terjimmo à la société Biotto, moyennant le prix de 1500 000 francs, et que par un second, de la même date, reçu par M. F... avec la participation de M. X..., a été constatée la vente par la société Biotto à une société PGG moyennant le prix de 1700 000 francs; que, dans ces deux actes la société Terjimmo déclarait que le prix de vente dû à la société Gerlyse avait été intégralement payé; que la société Terjimmo a versé par la comptabilité du notaire une somme de 1120 000 francs, imputée pour 420000 francs à la société Gerlyse et pour 700000 francs aux époux Y...; que les époux Y... ont fait inscrire leur hypothèque conventionnelle le 2 février 1993; que, par convention du 25 septembre 1993 valant transaction, M. B... et les époux Y... sont convenus d'une résolution de la vente de l'immeuble acheté à M. B..., les époux Y... reconnaissant devoir, au titre de l'immobilisation et de la dépréciation du bien, une somme de 1500 000 francs sur laquelle M. B... reconnaissait avoir déjà reçu une somme de 500000 francs; que l'immeuble initialement mis en vente par les époux Y... a été vendu sur adjudication à la requête de la Banque La Hélin, créancier hypothécaire en vertu de l'acte de prêt du 29 août 1990; que, sur le prix de vente, les époux Y... ont reçu la somme de 1138 359 francs; qu'estimant que M. X... avait commis des fautes leur ayant causé un préjudice, les époux Y... et la société Gerlyse l'ont assigné, ainsi que M. G..., notaire, et la société civile professionnelle de notaires X... et G... (la SCP), en réparation de celui-ci;

Sur le premier moyen du pourvoi principal formé par les époux Y... et la société Gerlyse, pris en ses deux branches :

Attendu que les époux Y... et la société Gerlyse font grief à l'arrêt attaqué d'avoir estimé que les dommages-intérêts qui leur étaient dus par les notaires, devaient être fixés à la somme de 500000 francs en raison de l'acte de cautionnement délivré pour garantir le paiement de l'indemnité d'immobilisation de 1200 000 francs, alors, selon le moyen :

1 / que le préjudice subi du fait de la défaillance de la société Transcontinentale SPA était constitué par la perte de l'indemnité d'immobilisation que le cautionnement était censé garantir, que ce préjudice avait un caractère certain et devait être réparé dans son intégralité, de sorte qu'en affirmant néanmoins que le préjudice subi ne s'analysait pas en la perte de l'indemnité d'immobilisation de 1200 000 francs, et en limitant le montant de la réparation à la perte d'une chance que, de surcroît, elle apprécie au regard de l'ensemble des conseils donnés par le notaire, la cour d'appel a violé l'article 1382 du Code civil;

2 / que si l'arrêt s'analyse comme refusant de réparer le préjudice dans son intégralité en raison du fait que M. Y..., en tant que diplômé de l'ESSEC, était en mesure de constater lui-même que la société Transcontinentale SPA n'était pas une banque, la cour d'appel a encore violé le même texte;

Mais attendu, d'abord, qu'il ne résulte ni de l'arrêt ni des écritures des parties que les époux Y... auraient pu s'assurer d'un cautionnement efficace s'ils avaient été informés par le notaire du risque pris par eux, de sorte que la cour d'appel a exactement estimé que la défaillance de la société Transcontinentale ne constituait qu'une perte de chance; qu'ensuite, abstraction faite du motif critiqué par la seconde branche, l'arrêt relève que les époux Y... avaient fait peu de cas des mises en garde pressantes que le notaire leur avaient faites quant aux risques de l'opération; que le moyen, non fondé en sa première branche, est inopérant en sa seconde;

Et sur les deux moyens du pourvoi incident :

Attendu que les notaires et la SCP notariale font grief à l'arrêt de les avoir condamnés in solidum à payer aux époux Y... et à la société Gerlyse une somme de 500000 francs à titre de dommages-intérêts, alors, selon le pourvoi :

1 / qu'il résulte des propres constatations de l'arrêt que les époux Y... se sont volontairement engagés dans l'acquisition de l'appartement de M. B..., bien que M. X... les ait très clairement mis en garde contre les risques graves auxquels ils s'exposaient en s'engageant dans cette opération et tenant notamment à l'hypothèse de la non-réalisation de la vente de leur propriété; qu'en décidant néanmoins que l'omission de signaler que le cautionnement, destiné à garantir le paiement de l'indemnité d'immobilisation due en vertu de la promesse de vente qu'ils avaient précédemment consentie sur leurs biens, n'était pas bancaire, ce qui constituait un risque secondaire et marginal, aurait privé

les époux Y... d'une chance de ne pas s'engager dans l'acquisition de l'appartement, la cour d'appel aurait violé l'article 1382 du Code civil;

2 / qu'en affirmant que le manquement du notaire à son obligation d'information aurait fait perdre aux époux Y... une chance de ne pas s'engager dans l'acquisition de l'appartement de M. B..., sans préciser en quoi le risque marginal et secondaire que le notaire aurait omis de signaler ait été de nature à influencer sur leur décision prise après une mise en garde solennelle, la cour d'appel, qui n'aurait pas caractérisé l'existence d'une chance réelle et sérieuse des époux Y... de ne pas s'engager dans l'opération litigieuse, aurait privé sa décision de base légale au regard du même texte;

Mais attendu que l'arrêt qui relève que le notaire a omis d'attirer l'attention de ses clients sur le fait que la lettre d'intention de la société Transcontinentale SPA n'émanait pas d'une banque, mais d'un établissement inconnu installé en Italie, a pu estimer, que même si le notaire avait déjà alerté de manière générale ses clients sur les risques présentés par l'opération, il avait, sur ce point particulier, manqué à son devoir de conseil, ce dont il résultait que ce manquement les avait privés d'une chance de modifier leur projet initial; qu'aucun des griefs n'est fondé;

Mais sur le deuxième moyen du pourvoi principal, pris en sa première branche :

Vu l'article 455 du nouveau Code de procédure civile;

Attendu que l'arrêt rejette les demandes fondées sur les fautes que les époux Y... reprochaient au notaire à l'occasion de l'acte du 29 août 1990 et de celui du 5 novembre 1990, sans répondre aux conclusions des époux Y... qui soutenaient que le notaire avait commis une faute en ne leur conseillant pas de se prévaloir de la nullité, pour défaut d'enregistrement, de la promesse de vente, ce qui leur aurait permis de ne pas signer l'acte de prêt du 29 août 1990; qu'ainsi, la cour d'appel n'a pas satisfait aux exigences du texte susvisé;

Sur le troisième moyen du pourvoi principal, pris en sa troisième branche :

Vu l'article 455 du nouveau Code de procédure civile;

Attendu que pour rejeter les demandes fondées sur les fautes que les époux Y... reprochaient au notaire à l'occasion de l'acte de vente du 24 juillet 1991, l'arrêt relève que dès avant la signature de l'acte, l'acquéreur avait versé aux vendeurs, hors la comptabilité du notaire, une somme de 1000 000 francs, outre une somme de 200000 francs provenant de l'un des associés de la société Terjimmo, ces sommes liant manifestement les parties dans le cadre d'une vente parfaite, que les époux n'ont pas protesté lorsque le notaire leur a rappelé, dans une lettre du 3 octobre 1991, qu'il les avait mis en garde lors de la signature de l'acte contre les conséquences de la renonciation à l'action résolutoire et au privilège du vendeur, ce qui confirme ses dires lorsqu'il affirme avoir fait toutes observations utiles aux époux Y... qui n'en ont pas tenu compte et qu'en toute hypothèse, la SCP

notariale établit que le jour même a été reçue une promesse irrévocable d'affectation hypothécaire des immeubles acquis des époux Y... à première demande de ceux-ci et que cette inscription était de nature à conserver les droits des vendeurs;

Attendu qu'en statuant, ainsi sans répondre aux conclusions des époux Y... et de la société Gerlyse qui reprochaient au notaire de n'avoir prévu aucune affectation hypothécaire concernant les immeubles de la société Gerlyse, la cour d'appel n'a pas satisfait aux exigences du texte susvisé;

Et sur le quatrième moyen du même pourvoi, pris en sa troisième branche :

Vu l'article 1382 du Code civil;

Attendu que pour rejeter les demandes fondées sur les fautes que les époux Y... reprochaient au notaire à l'occasion de l'acte de vente du 29 août 1990 des époux Y... et de la société Gerlyse à la société Terjimmo et des deux actes de vente du 21 novembre 1990 de celle-ci à la société Biotto et de cette dernière à la société PGG, l'arrêt relève que les deux actes du 21 novembre 1990 font état de ce que le prix d'acquisition a été intégralement payé, que M. X... ignorait d'autant moins la fausseté de cette déclaration que, dès les jours suivants, sur le prix hors taxe de 1700 000 francs réglé par la comptabilité de l'étude de M. F..., par la société PGG, une somme de 420 000 francs a été versée à la société Gerlyse et une somme de 700 000 francs aux époux Y... et que ceux-ci et la société Gerlyse dont ils sont actionnaires, qui forment ensemble des demandes communes, ne peuvent prétendre avoir subi un préjudice égal à la différence entre les sommes restant dues à la société Gerlyse et la somme de 420 000 francs, alors que les époux Y... n'ont pu percevoir que la somme de 700 000 francs sur le prix réglé à la société Gerlyse que grâce à cette déclaration contenue dans le premier acte; que l'arrêt retient ensuite que si M. X... ne s'explique pas sur le devenir du solde du prix, soit 380 000 francs, à savoir 1700 000 - (700 000 + 420 000), qui bien qu'ayant transité par la comptabilité du notaire F... n'a pas été versé aux vendeurs initiaux, il n'était pas établi qu'il ait été de l'intérêt des époux Y... et de la société Gerlyse que M. X... se refusait à recevoir l'acte ou à participer à l'acte en raison de la fausse déclaration de la société Terjimmo, étant observé que les seuls fonds qu'ils ont reçu de la société Terjimmo provenaient de ces deux ventes;

Attendu qu'en statuant ainsi, alors qu'il était établi que les biens faisant l'objet des actes du 21 novembre 1990, étaient ceux qui appartenaient à la société Gerlyse et que M. X..., en faisant renoncer cette société au privilège du vendeur et à l'action résolutoire et en ne prenant à son profit aucune promesse d'hypothèque, a privé les tiers de toute possibilité de savoir que le prix de vente ne lui avait pas été versé, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision;

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il soit besoin de statuer sur les autres griefs du pourvoi principal :

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 30 mars 2000, entre les parties, par la cour d'appel de Paris;

remet, en conséquence, 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 d'Orléans;

Condamne MM. X... et G... et la SCP Pierre X... et Denis G... aux dépens;

Vu l'article 700 du nouveau Code de procédure civile, rejette la demande de MM. X... et G... et de la SCP Pierre X... et Denis G...;

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 cassé;

Ainsi fait et jugé par la Cour de Cassation, Première chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du treize janvier deux mille quatre.

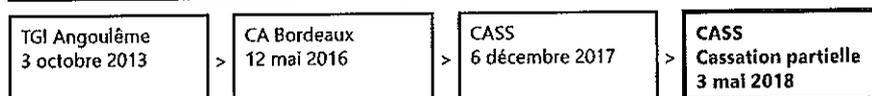
Cour de cassation, Chambre civile 1, 3 mai 2018, 16-20.419, Publié au bulletin

Résumé

Prive sa décision de base légale au regard de l'article 1382, devenu 1240 du code civil une cour d'appel qui, pour rejeter l'action en responsabilité exercée par un vendeur en viager contre le notaire instrumentaire, retient qu'il ne peut être reproché à celui-ci de ne pas avoir conseillé la mention d'un bouquet, en sus des rentes mensuelles, dès lors que la possibilité de stipuler un bouquet est connue de tous et que le notaire avait pu légitimement considérer que les parties en avaient discuté et avaient décidé de ne pas en prévoir, de tels motifs étant impropres à écarter le

manquement du notaire à son devoir de conseil Statue par des motifs inopérants au regard des obligations du notaire, tenu d'informer et d'éclairer les parties sur la portée et les effets des actes qu'il établit, une cour d'appel qui, pour écarter la responsabilité du notaire ayant reçu un acte de donation, énonce que la décision de faire donation d'un bien à un ami, au détriment des enfants du donateur, relève d'un choix de ce dernier et qu'il n'appartient pas au notaire de s'immiscer dans les affaires de famille des parties

Chronologie de l'affaire



Sur la décision

Référence : Cass. 1re civ., 3 mai 2018, n° 16-20.419, Bull. 2018, I, n° 77

Juridiction : Cour de cassation

Numéro(s) de pourvoi : 16-20.419

Importance : Publié au bulletin

Publication : Bull. 2018, I, n° 77

Décision précédente : Cour d'appel de Bordeaux, 12 mai 2016

Dispositif : Cassation partielle

Identifiant Légifrance : JURITEXT000036900254

Identifiant européen : ECLI:FR:CCASS:2018:C100449

Sur les personnes

Président : M^{me} Batut

Avocat(s) : Jean DE SALVE DE BRUNETON

Cabinet(s) : SCP F. ROCHETEAU ET C. UZAN.SARANO, SCP LYON-CAEN, THIRIEZ, AVOCATS

Texte Intégral

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

Donne acte à M. X... de sa reprise d'instance à la suite de la signification de son mémoire ampliatif à M^{mes} Irène A..., Gilberte B... et Gisèle, Chantal et Florence Y..., en leur qualité d'ayants droit d'Alain Y..., décédé le [...];

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que, suivant acte authentique reçu le 30 décembre 2008 par M. Z..., (le notaire), M. X... a vendu à Alain Y... un bien immobilier, avec réserve à son profit d'un droit d'usage et d'habitation, moyennant le versement d'une rente

annuelle viagère; que, par acte du même jour, reçu également par le notaire, il lui a consenti une donation, avec réserve à son profit d'un droit d'usage, portant sur la moitié en pleine propriété d'un ensemble immobilier lui appartenant en indivision avec sa fille; que, reprochant au notaire d'avoir manqué à son obligation de conseil, M. X... l'a assigné en responsabilité;

Sur les premier et deuxième moyens :

Attendu que ces moyens ne sont manifestement pas de nature à entraîner la cassation;

Mais sur le troisième moyen, pris en sa deuxième branche :

Vu l'article 1382, devenu 1240 du code civil ;

Attendu que, pour écarter la responsabilité du notaire et rejeter la demande indemnitaire de M. X..., l'arrêt retient qu'il ne peut être reproché à celui-ci de ne pas avoir conseillé la mention d'un bouquet, en sus des rentes mensuelles, dès lors que la possibilité de stipuler un bouquet est connue de tous et que le notaire avait pu légitimement considérer que les parties en avaient discuté et avaient décidé de ne pas en prévoir, les modalités de la vente étant leur affaire ;

Qu'en se déterminant ainsi, par des motifs impropres à écarter le manquement du notaire à son devoir de conseil, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision ;

Et sur la troisième branche du même moyen :

Vu l'article 1382, devenu 1240 du code civil ;

Attendu que, pour statuer comme il le fait, après avoir relevé que M. X... reprochait au notaire de ne pas l'avoir informé que la donation était contraire aux intérêts de sa fille, qui, en cas de vente, aurait bénéficié d'un droit de préemption en application de l'article 815-14 du code civil, l'arrêt énonce que la décision de faire donation d'un bien à un ami, au détriment des enfants du donateur, relève d'un choix de ce dernier et qu'il n'appartient pas au notaire de s'immiscer dans les affaires de famille des parties ;

Qu'en se déterminant ainsi, par des motifs inopérants au regard des obligations du notaire, tenu d'informer et d'éclairer les parties sur la portée et les effets des actes qu'il établit, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision ;

PAR CES MOTIFS et sans qu'il y ait lieu de statuer sur les autres branches du troisième moyen :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il dit que la responsabilité de M. Z... ne peut être engagée et en ce qu'il rejette les demandes formées à l'encontre de ce dernier par M. X..., l'arrêt rendu le 12 mai 2016, entre les parties, par la cour d'appel de Bordeaux ; remet, en conséquence, sur ces points, 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 Toulouse ;

Condamne M. Z... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, le condamne à payer à M. X... la somme de 3000 euros et rejette les autres demandes ;

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 trois mai deux mille dix-huit.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Rocheteau et Uzan-Sarano, avocat aux Conseils, pour M. X...

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR constaté que le contrat de vente en date du 30 décembre 2008 est parfaitement valable et d'AVOIR débouté M. X... de l'ensemble de ses demandes à l'encontre de MM. Y... et Z... ;

AUX MOTIFS QUE M. X... a abandonné en cause d'appel la demande de résolution du contrat pour inexécution de ses obligations par M. Y... et la demande de nullité de la vente pour vice du consentement tenant à la contrainte morale et fonde sa demande de nullité de l'acte de vente sur le défaut d'aléa tenant à son état de santé et à son âge et son espérance de vie ; que la vente conclue le 30 décembre 2008 prévoyait un prix payable sous forme de rente indexée d'un montant annuel de 3.500 €, versée à M. X... sa vie durant, et un droit d'usage et d'habitation de l'immeuble portant sur le bien vendu à l'exception de deux parcelles situées aux grands champs ; qu'il s'agit d'un contrat aléatoire défini par l'article 1964 du code civil comme une convention réciproque dont les effets, quant aux avantages et aux pertes, soit pour toutes les parties soit pour l'une ou plusieurs d'entre elles, dépendent d'un événement incertain ; que la vente est susceptible d'être annulée pour défaut de prix réel et sérieux si l'aléa n'existe pas ; que, sauf le cas prévu à l'article 1975 du code civil énonçant que la vente est automatiquement nulle si la rente a été créée sur la tête d'une personne atteinte de la maladie dont elle est décédée dans les [...] la vente, le demandeur à la nullité, en l'espèce le crédit rentier, doit, s'il entend voir prononcer la nullité de l'acte de vente avec rente viagère, prouver qu'il était atteint lors de la signature de l'acte d'une maladie, que cette maladie était de nature à provoquer son décès à court terme et que ces circonstances étaient connues du cocontractant ; qu'en l'espèce, il est produit diverses attestations de proches et de voisins de M. X... indiquant qu'en fin 2008, précisément en décembre 2008, il était affaibli et avait du mal à marcher, et divers documents médicaux révélant qu'il a été opéré pour une affection cardiaque en avril 2009 ; qu'il ressort enfin d'une attestation de sa fille qu'il a été diagnostiqué sur M. X... un cancer des intestins six mois après cette opération ; qu'il n'est pas établi que les causes de sa fatigue aient été connues en décembre 2008, ni que l'affection cardiaque d'endocardite aortique opérée et traitée en 2009 ait été diagnostiquée avec précision à cette date, ce qui est peu probable car, si tel était le cas, l'opération aurait eu lieu immédiatement après décembre 2008 ; que le compte rendu opératoire du 8 avril 2009 révèle que M. X... était sous antibiotique depuis « plus de trois semaines » et ajoute une altération de son état général depuis décembre 2008 ; qu'il ne peut être déduit de ces éléments qu'en décembre 2008 sa maladie était connue et que son décès à bref délai était

envisageable [...]; que du reste, M. X... a pu être opéré et, grâce aux soins prodigués, est resté en vie; qu'il n'est pas davantage établi que M. Y... ait pu se rendre compte de la maladie affectant M. X... et ait pu penser que son décès était imminent; que l'intervention d'un notaire est précisément destinée à faire échec à ce type de difficultés et M^e Z... affirme que l'état de santé de M. X... n'était pas dégradé au jour où l'acte a été passé; que, de même, l'acte était passé en présence de M^{me} X... et il est logique de penser que cette dernière se serait opposée à un tel acte inutile si le décès de son mari était imminent car la rente devait cesser au décès de ce dernier, même si le droit d'usage et d'habitation persistait jusqu'au décès du dernier mourant, de sorte que son intérêt était de faire échec à une telle vente dans un tel cas pour préserver les droits des enfants du couple; qu'en l'absence de preuve de la maladie de M. X... de nature à entraîner son décès à bref délai au jour de l'acte, et de preuve de la connaissance de ces circonstances par M. Y..., la nullité de l'acte pour défaut d'aléa tenant à la maladie de M. X... n'a pas lieu d'être prononcée; que le défaut d'aléa tenant à l'âge et l'espérance de vie de M. X... n'est pas davantage fondé; que lors de la signature de l'acte, le 30 décembre 2008, M. X... avait 72 ans et son épouse 73 ans; que M. X... considère que son espérance de vie étant de 13 à 14 ans en 2008, le paiement de la rente de 3.500 € donnait un prix de 45.990 € au lieu de 61.000 € tel que figurant à l'acte payable sous forme de rente viagère et conclut que M. Y... était avantagé d'environ 33 % sur son espérance de vie théorique car la rente aurait dû être de 4.642 € sur cette base pour un bien de 60.000 €; qu'un tel raisonnement ne peut être retenu car le propre d'une rente viagère est d'être due jusqu'au décès du bénéficiaire de la rente dont la date est inconnue, ce qui peut favoriser l'une ou l'autre des parties, l'espérance de vie théorique étant une moyenne et M. X... pouvant décéder avant 85 ans comme vivre au-delà de 85 ans; que le calcul opéré par M. X... peut d'autant moins être suivi que l'acte mettait à la charge de M. Y... les grosses réparations et prévoyait un droit d'usage et d'habitation en faveur de M. et M^{me} X..., ce qui impactait nécessairement le montant de la rente calculée à partir d'un prix de 61.000 € prévu dans l'acte; qu'en valorisant à 150 € ou 200 € par mois le droit d'usage et d'habitation, le montant de la rente sur 13 ans dépassait le prix de 60.000 €; que l'absence d'aléa tenant à l'âge de M. X... ne peut donc être retenu;

1) ALORS QU'est entaché de nullité pour défaut d'aléa le contrat de rente viagère conclu alors que le débirentier savait que son contractant souffrait d'une affection de nature à provoquer son décès à bref délai, peu important que ses causes exactes n'aient été diagnostiquées qu'après la signature de l'acte; qu'en l'espèce, les attestations versées au dossier faisaient état d'une grave dégradation de l'état de santé de M. X... à la fin de l'année 2008 se manifestant par de fortes douleurs au thorax et à l'abdomen, des vertiges et des pertes de connaissance, un amaigrissement et une pâleur très prononcés qui l'empêchaient de quitter son domicile et le forçait à rester assis dans son fauteuil (pièces n° 23, 24, 25, 26 et 27); qu'il était par ailleurs établi qu'au jour de la signature de l'acte, M. X... était atteint d'une septicémie doublée d'une affection cardiaque particulièrement grave et d'un cancer des intestins (pièces n° 6, 28, 31 et 32); qu'en rejetant la

demande d'annulation du contrat de rente viagère pour défaut d'aléa au motif inopérant qu'il n'était pas établi que sa maladie ait été diagnostiquée au jour de la conclusion du contrat et, par suite, que son décès ait été envisageable, quand il lui appartenait de rechercher concrètement si l'état de santé dans lequel se trouvait M. X..., alors âgé de 72 ans, était de nature à révéler à M. Y..., compte tenu des liens très étroits qui les unissaient, un risque avéré de décès à bref délai, la cour d'appel a privé sa décision de toute base légale au regard des articles 1131, 1964 et 1976 du code civil;

2) ALORS QUE le juge du fond est tenu de se prononcer sur les éléments de preuve qui lui sont soumis par les parties au soutien de leurs prétentions; qu'en inférant de la présence de M^{me} X... aux côtés de son mari lors de la signature du contrat qu'un risque avéré de décès à bref délai n'était pas décelable pour ses proches dès lors qu'il n'aurait pas été dans l'intérêt de l'épouse de permettre la conclusion de l'acte dans de telles circonstances puisqu'aucune clause de réversion de la rente n'avait été stipulée à son profit, sans examiner, même sommairement, les pièces du dossier qui confirmaient que M^{me} X... était alors sur le point de quitter définitivement le domicile conjugal et d'introduire une action en divorce (pièces n° 19 et 26; conclusions p. 20 §6), la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile;

3) ALORS QUE le juge ne doit pas modifier les termes du litige en y introduisant un moyen de fait que les parties n'avaient pas invoqué; qu'en inférant de la présence de M^{me} X... aux côtés de son mari lors de la signature du contrat, le 30 décembre 2008, qu'un risque avéré de décès à bref délai n'était pas décelable pour ses proches dès lors qu'en de telles circonstances elle n'aurait pas permis sa conclusion au détriment des enfants du couple, quand aucune des parties à l'instance n'a jamais prétendu que Maryse et Sylvie X..., respectivement nées [...], aurait été les filles de M^{me} X..., qui était l'épouse en secondes noces de leur père depuis le 29 avril 2006, la cour d'appel s'est fondée sur de simples conjectures étrangères aux débats en violation de l'article 7 du code de procédure civile;

4) ALORS QUE l'appréciation du caractère sérieux du prix d'un contrat de rente viagère avec réserve de jouissance se fait par comparaison entre d'une part, le montant de la rente et, d'autre part, l'intérêt que procurerait le capital représenté par la valeur vénale de la propriété grevée de cette réserve; qu'en se déterminant sur la base d'une comparaison entre d'une part, le montant sur treize ans d'une rente revalorisée du droit de jouissance et d'autre part, la valeur de la propriété stipulée au contrat, qui était contestée par M. X... (conclusions, p. 17 et s.), la cour d'appel a violé les articles 1131, 1964 et 1976 du code civil.

DEUXIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR constaté que l'acte de donation du 30 décembre 2008 est parfaitement valable et d'AVOIR débouté M. X... de l'ensemble de ses demandes à l'encontre de MM. Y... et Z...;

AUX MOTIFS QUE M. [X...] sollicite la nullité de l'acte de donation du 30 décembre 2008 en visant les articles 1112 et suivants du code civil, ce qui vise la contrainte voire le dol, et qu'il considère que très affaibli au plan physique et mental, son consentement a été vicié par l'erreur sur ses engagements et obligations, ce qui évoque l'erreur de l'article 1110 du code civil; qu'en l'espèce, M. X..., qui était lors de la signature de la donation constituée avec réserve du droit d'usage, ami de M. Y..., ne produit aucun élément de nature à laisser penser qu'il a subi la contrainte morale de M. Y... ou de son ex-épouse, et s'il a divorcé en 2011, l'acte comportait un droit d'usage en faveur des deux époux laissant présumer à l'absence de problème majeur entre eux en 2008; que, s'agissant de l'erreur invoquée par M. X..., il sera noté que, même s'il pouvait être fatigué en décembre 2008, aucun élément du dossier et aucune pièce apportée par lui accrédite l'existence d'un affaiblissement de ses facultés mentales ne lui ayant pas permis de comprendre la portée de ses engagements et obligations, alors surtout que les effets d'une donation sont connus de tous; qu'enfin, M. X... ne caractérise aucune manoeuvre ou réticence dolosive de la part de son cocontractant avec qui il était ami à l'époque; que la demande de nullité de la donation sera en conséquence rejetée;

1) ALORS QUE la contrainte morale doit être appréciée au regard de l'âge et de la condition de la personne qui en est victime; qu'en s'abstenant de rechercher, ainsi qu'il lui était demandé (conclusions, p. 21 et s.), si la gravité de l'affection dont était atteint M. X... au jour de la donation litigieuse, les souffrances qu'il éprouvait alors et le fait qu'il n'ait eu connaissance de l'acte qu'au moment de sa signature ne le plaçaient pas dans un état d'infériorité manifeste qui constituait un élément de la contrainte morale l'ayant déterminé, après avoir cédé sous rente viagère sa maison d'habitation à M. Y..., à faire donation à ce dernier, le même jour, de l'intégralité du patrimoine immobilier restant, au détriment de ses intérêts et de ceux de ses propres enfants, la cour d'appel a privé sa décision de toute base légale au regard de l'article 1112 du code civil;

2) ALORS QUE le juge du fond est tenu de se prononcer sur les éléments de preuve qui lui sont soumis par les parties au soutien de leurs prétentions; qu'en inférant de la stipulation prévoyant un droit d'usage en faveur des deux époux, l'absence de problème majeur entre eux au jour de la signature de l'acte et, par suite, en excluant toute contrainte morale subie par M. X... du fait de la présence de son épouse, sans examiner, même sommairement, les pièces du dossier qui confirmaient que M^{me} X... était alors sur le point de quitter définitivement le domicile conjugal et d'introduire une action en divorce (pièces n° 19 et 26; conclusions p. 20 §6), la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile.

TROISIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR débouté M. X... de l'ensemble de ses demandes à l'encontre de M^e Z... et d'AVOIR dit que la responsabilité de M^e Z... ne peut être engagée;

AUX MOTIFS QUE M. X... développe de multiples griefs à l'encontre de M^e Z... puisqu'il lui reproche de ne pas l'avoir rencontré et de ne pas lui avoir envoyé le projet avant la signature des actes, d'avoir manqué à son devoir de conseil en ne l'avertissant pas du prix très inférieur au prix du marché, en ne lui conseillant pas de prévoir un bouquet, d'avoir évalué le bien à 61.000 € dans l'acte pour le versement des droits fiscaux alors qu'il valait 85.000 € en 2010 après baisse de l'immobilier par rapport à 2008, d'avoir laissé les charges de l'immeuble à sa charge sauf les grosses réparations pour lesquelles il était prévu qu'il ne pouvait contraindre l'acquéreur à les faire, de s'être rendu à son domicile pour signer l'acte, ce qui l'a mis en confiance alors qu'il était affaibli par la maladie, et de ne pas l'avoir informé que l'acte de donation était contraire aux intérêts de sa fille qui bénéficiait lors d'une vente d'un droit de préemption en vertu de l'article 815-14 du code civil, mais non pour une donation; qu'il est exact qu'il est prudent de consulter les actes avant leur signature, mais il appartenait à M. X... de réclamer une copie des projets d'actes au notaire, ce qu'il n'a pas fait; qu'il ne peut être reproché à M^e Z... de ne pas avoir conseillé la mention d'un bouquet en sus des rentes mensuelles car un bouquet n'est pas obligatoire, la possibilité de prévoir un bouquet est connue de tous et ressort d'un choix des parties, le vendeur pouvant préférer percevoir une somme mensuelle supérieure et l'acquéreur étant susceptible de pouvoir disposer d'un capital lors de la signature de l'acte et le notaire a pu légitimement considérer que les parties en avaient discuté et avaient décidé de ne pas en prévoir, les modalités de la vente étant leur affaire; que la sous-estimation du bien alléguée est susceptible d'engager la responsabilité du notaire si elle est démontrée, flagrante et importante; qu'en l'espèce, le bien a été évalué à 61.000 € et la sous-estimation invoquée n'est pas établie dans la mesure où M. X... produit un avis de valeur d'une agence immobilière établissant la valeur du bien à 85.000 € en 2010, à plus ou moins 5 %, tandis que M. Y... fait état d'une valeur comprise entre 64.000 € et 66.000 € sur la foi d'une attestation d'une autre agence immobilière en date du 29 novembre 2011; que non seulement l'avis d'une seule agence immobilière produite par l'appelant est insuffisante à prouver la valeur d'un bien, mais la divergence des avis susmentionnés ne permet pas de retenir que le bien a été fortement sous-évalué en 2008; qu'il n'est par ailleurs pas établi que l'acte soit particulièrement défavorable à M. X..., car s'il devait assumer les frais de réparation locative et d'entretien qui sont la contrepartie de son occupation du bien, les grosses réparations étaient à la charge de M. Y... et, s'il est mentionné dans l'acte que ce dernier ne peut être contraint de les réaliser, M. X... ne prouve pas s'être heurté à un refus de faire les grosses réparations de la part de M. Y..., dont l'intérêt était de les réaliser pour préserver l'intégrité du bien acquis; qu'il ne peut être reproché à M^e Z... de s'être déplacé au domicile de M. X..., ce qui reste une pratique usitée en zone rurale, et le seul fait de venir faire signer l'acte à domicile d'une personne ayant des problèmes de santé ne peut être fautif dans la mesure où les facultés mentales de cette partie ne sont pas affaiblies, M. X... n'ayant pu établir un tel affaiblissement; qu'enfin, la décision de faire donation d'un bien à un ami au détriment de ses enfants du donateur relève d'un choix de ce dernier et il n'appartient pas au notaire de

s'immiscer dans les affaires de famille des parties, étant précisé que si M. X... avait désigné ne pas désavantager sa fille en lui permettant de préempter le bien en 2008, il pouvait tout autant faire la donation en sa faveur au lieu de la consentir en faveur d'un tiers, et il n'est nullement certain que la fille de M. X... aurait désiré acquérir la moitié du bien dont elle n'était pas propriétaire; que, pour l'ensemble de ces motifs, les manquements allégués contre M. Z... ne seront pas retenus et la demande de dommages et intérêts présentée à son encontre par M. X... sera rejetée;

1) ALORS QUE le notaire a l'obligation d'entreprendre toute démarche propre à garantir que son client, placé dans un état d'infériorité manifeste, a compris la portée des actes juridiques qui lui sont soumis pour signature; qu'en l'espèce, la cour d'appel a constaté qu'au jour de la signature des actes authentiques, M. X... était atteint d'une affection cardiaque d'endocardite aortique particulièrement grave et dans un état d'affaiblissement généralisé rendant la marche difficile et que c'est précisément en raison de ces problèmes de santé que le notaire instrumentaire s'était déplacé au domicile de l'intéressé pour lui faire signer les actes litigieux; qu'en écartant toute faute de M^e Z... pour n'avoir effectué aucune démarche pour informer et conseiller utilement M. X... dont l'état de faiblesse était manifeste au motif que c'était à ce dernier qu'il appartenait d'effectuer les diligences propres à garantir qu'il s'engageait en connaissance de cause et, en particulier, de réclamer copie des projets d'actes à l'officier public avant le jour de leur signature, la cour d'appel a violé l'article 1382 du code civil;

2) ALORS QUE le notaire instrumentaire ne peut décliner le principe de sa responsabilité en alléguant qu'il n'a fait que donner forme authentique aux opérations conclues par les parties; qu'en affirmant qu'il n'appartenait pas au notaire instrumentaire de s'assurer que M. X... savait qu'il pouvait bénéficier, dans le cadre de la vente de sa maison d'habitation, d'un bouquet en sus d'une rente viagère aux motifs inopérants qu'une telle «possibilité [était] connue de tous» et qu'il avait «pu légitimement considéré que les parties en avaient discuté et avaient décidé de ne pas en prévoir, les modalités de la vente étant leur affaire», la cour d'appel a privé son arrêt de base légale au regard de l'article 1382 du code civil;

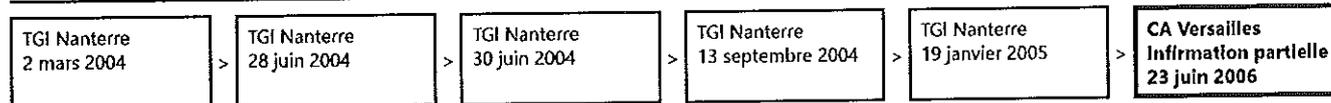
3) ALORS QUE le notaire est tenu professionnellement tenu d'éclairer les parties sur le contenu et la portée des actes qu'il instrumente; qu'en affirmant qu'il n'appartenait pas au notaire instrumentaire de mettre en garde M. X..., alors gravement malade, sur le fait qu'il favorisait M. Y... au détriment de ses propres enfants au motif inopérant qu'il «n'appartient pas au notaire de s'immiscer dans les affaires de famille des parties», la cour d'appel a privé son arrêt de base légale au regard de l'article 1382 du code civil;

4) ALORS QUE le juge est tenu de se prononcer sur la valeur et la portée des éléments de preuve qui lui sont soumis; qu'en l'espèce, M. X... produisait aux débats d'une part, une évaluation immobilière attestant que l'ensemble immobilier vendu à M. Y... avait une valeur vénale de 85.000 € en 2010 (pièce n° 14) et, d'autre part, un état de l'évolution du marché immobilier sur le secteur d'Angoulême entre 2000 et 2013 établi par l'ordre des notaires de France dont il résultait que le prix des transactions immobilières avait baissé entre 2008 et 2010 (pièce n° 33); qu'en écartant la responsabilité de M^e Z... pour avoir sous-évalué l'immeuble vendu avec rente viagère en fixant son prix à 61.000 €, à la faveur d'une simple affirmation selon laquelle la production d'une seule évaluation du bien à hauteur de 85.000 € était insuffisante à en prouver la valeur, sans s'expliquer sur l'état du marché établi par l'ordre des notaires de France versé aux débats par M. X..., la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile;

5) ALORS QUE le juge est tenu de se prononcer sur la valeur et la portée des éléments de preuve qui lui sont soumis; qu'en l'espèce, l'agent immobilier sollicité par M. Y... indiquait expressément qu'il avait évalué l'immeuble entre 64.000 et 66.000 euros en 2011 avec «comme seul justificatifs les photos de ce bien» (pièce adverse n° 5); qu'en affirmant que M. X..., qui produisait aux débats une estimation circonstanciée sur la valeur vénale de l'immeuble (pièce n° 14) et l'évolution des prix du marché entre 2000 et 2013 (pièce n° 33), avait succombé à la charge de la preuve d'une sous-évaluation du bien par le notaire instrumentaire dès lors que les parties produisaient sur ce point des avis divergents, la cour d'appel, qui a refusé de se prononcer sur la valeur respective des éléments de preuve qui lui étaient soumis, a violé l'article 455 du code de procédure civile.

Cour d'appel de Versailles, 23 juin 2006, n° 05/02293

Chronologie de l'affaire



Sur la décision

Référence : CA Versailles, 23 juin 2006, n° 05/02293

Juridiction : Cour d'appel de Versailles

Numéro(s) : 05/02293

Décision précédente : Tribunal de grande instance de Nanterre, 19 janvier 2005, N° 1082/04

Sur les personnes

Avocat(s) : Barthélemy LACAN, Olivier ELBAZ

Texte intégral

COUR D'APPEL	Expéditions exécutoires
DE	Expéditions
VERSAILLES	Copies
Code nac : 50G	délivrées le :
3 ^e chambre	à :
ARRET N°	REPUBLIQUE FRANCAISE
CONTRADICTOIRE	AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS
DU 23 JUIN 2006	LE VINGT TROIS JUIN DEUX MILLE SIX,
R.G. N° 05/02293	La cour d'appel de VERSAILLES, a rendu l'arrêt suivant dans l'affaire entre :
AFFAIRE :	Monsieur D A
D A	XXX
C/	92300 I J
E X	représenté par la SCP TUSET-CHOUTEAU, avoués - N° du dossier 20050122
...	
Décision déferée à la cour : Jugement rendu le 19 Janvier 2005 par le Tribunal de Grande Instance de NANTERRE	plaidant par M ^e Barthélemy LACAN, avocat au barreau de PARIS (E.43)
N° Chambre : 1	APPELANT
N° Section : A	*****
N° RG : 1082/04	1/ Monsieur E X
	2/ Madame F G épouse X

XXX

XXX

représentés par la SCP BOMMART MINAULT, avoués – N° du dossier 00032456

plaidant par M^e Olivier ELBAZ, avocat au barreau de PARIS (A.940)

INTIMES – APPEL INCIDENT

Composition de la cour :

En application des dispositions de l'article 786 du nouveau code de procédure civile, l'affaire a été débattue à l'audience publique du 15 Mai 2006 les avocats des parties ne s'y étant pas opposés, devant M^{me} CALOT, conseiller chargé du rapport.

Ce magistrat a rendu compte des plaidoiries dans le délibéré de la cour, composée de :

Monsieur Marc REGIMBEAU, conseiller faisant fonction de président,

Madame Catherine MASSON-DAUM, conseiller,

Madame Marie-Claude CALOT, conseiller,

Greffier, lors des débats : Madame Marie-Claire THEODOSE,

RAPPEL DES FAITS ET DE LA PROCEDURE

Par acte au rapport de M^e D A, notaire à I-J (92), en date du 14 février 2002, un compromis de vente était signé entre les époux X, propriétaires indivis, d'une part, M. H Z, d'autre part, de nationalité suisse et demeurant à XXX et XXX, dans un ensemble immobilier dénommé 'Immeuble le XXX' situé à I-J (92), le prix de vente étant fixé à 327.765,38 euros, étant précisé que la convention avait été négociée directement entre les parties, sans le concours ni la participation d'un intermédiaire.

La promesse de vente était assortie en faveur de l'acquéreur d'une condition suspensive d'obtention d'un prêt maximum de 152.449,01 euros par l'acquéreur pour financer l'acquisition d'une durée de 15 ans au taux de 5 % maximum l'an, celui-ci s'obligeant à faire toutes les démarches utiles à l'obtention du prêt et à en justifier au vendeur dans un délai de 15 jours à compter des présentes (à défaut, il serait considéré comme ayant renoncé purement et simplement au bénéfice de la condition suspensive), et à informer sans retard le vendeur de tout événement provoquant la réalisation ou la défaillance de la condition suspensive.

La vente devait être constatée par acte authentique par M^e D A, notaire à I-J (92) au plus tard le 14 juin 2002.

La convention prévoyait au titre d'une clause pénale, en cas de non-réitération de la vente, le versement à titre d'indemnisation forfaitaire du préjudice subi, de la

somme de 32.776,538 euros (10 % du montant de la vente), au profit de la partie qui n'est pas en défaut, indépendamment de tous dommages-intérêts.

La convention mentionnait, au titre du dépôt de garantie, que l'acquéreur déposerait immédiatement à la suite des présentes, à titre d'acompte, à la comptabilité du notaire chargé d'établir l'acte de vente, la somme de 32.776,53 euros, la somme restant au compte de l'acquéreur jusqu'à la régularisation de l'acte authentique de vente, ce versement devant s'imputer sur le prix convenu de la vente; en cas de non-réalisation des conditions suspensives par la faute de l'acquéreur, cette somme restera acquise de plein droit au vendeur par application et à due concurrence de la clause pénale ci-dessus stipulée, sous déduction des frais, débours et honoraires pouvant être dus au rédacteur des présentes.

De convention expresse, les parties instituaient comme tiers convenu, M^{lle} Y, comptable de l'étude notariale, qui mandataire commun des parties, détiendra cette somme de 32.776,538 euros pour le compte de qui il appartiendra et remettra la somme versée au vendeur ou à l'acquéreur selon ce qui est convenu aux termes de l'acte et est dès à présent autorisée par les cocontractants à consigner l'indemnité d'immobilisation à la Caisse des dépôts et Consignations en cas de difficultés entre eux et sera déchargé de plein droit de sa mission par la remise des fonds dans les conditions sus-indiquées.

Aux termes de la convention, les parties déclaraient qu'elles attestaient que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles prennent aux présentes.

Le 28 mars 2002, M. X a mis en demeure M. Z de justifier de la demande de prêt.

Le 2 avril 2002, M^e A a mis en demeure M. Z de justifier sous huitaine de la réalisation ou de la défaillance de la condition suspensive d'obtention de prêt et a déposé le chèque tiré par M. Z et daté du 14 février 2002 sur une banque étrangère (banque HSBC ayant son siège social à Jersey -île anglo-normande) sur un compte ouvert aux Etats-Unis à la Bankers Trust, d'un montant de 30.000 \$ U.S. D. (soit 33.940,49 euros) à la Caisse des dépôts et consignations, qui est revenu impayé pour défaut de provision le 19 avril suivant.

Le 5 avril 2002, M^e B, notaire à ELANCOURT (78), a indiqué que la vente de l'appartement dont s'agit ne pourrait avoir lieu, faute par M. Z d'acquiescer dans le même laps de temps une entreprise et que ce dernier souhaitait récupérer l'indemnité d'immobilisation versée.

Le 15 avril 2002, le secrétaire de M. Z a fait savoir aux époux X ainsi qu'à M^e A que 'des circonstances dramatiques' ne permettaient pas à l'acquéreur de donner suite à son projet et qu'il devrait être en mesure d'obtenir le refus de la demande de prêt formulée par ce dernier pour l'achat de l'appartement.

Par courrier en date du 5 juin 2002, les époux X ont indiqué à M^e A que le chèque de M. Z n'a été déposé à la Caisse des dépôts et consignations que trois semaines après la signature du compromis et qu'ils entendaient mettre en cause sa responsabilité civile professionnelle du fait des négligences et des manquements à son devoir de conseil et d'information commis depuis la signature du compromis de vente, consistant notamment à avoir sous-estimé les risques auxquels ils se trouvaient exposés en se liant avec M. Z.

Par jugement réputé contradictoire en date du 14 mai 2003, le tribunal de grande instance de PARIS a condamné M. Z à payer aux époux X le montant du dépôt de garantie, soit la somme de 32.776,54 euros avec intérêts au taux légal à compter de l'assignation, outre une indemnité de 915 euros au titre des frais irrépétibles.

Le 23 mars 2005, M. D A, ancien notaire, a relevé appel du jugement contradictoire rendu le 19 janvier 2005 par le tribunal de grande instance de NANTERRE qui, statuant sur la demande des époux X tendant à voir retenir la responsabilité de M. A sur le fondement de l'article 1147 du code civil et à le voir condamner au paiement d'une somme équivalente au montant du dépôt de garantie, a :

— condamné M. A à payer aux époux X la somme 10.000 euros à titre de dommages-intérêts au titre d'une perte de chance,

— ordonné l'exécution provisoire,

— condamné M. A à payer aux époux X la somme de 3.000 euros sur le fondement de l'article 700 du nouveau code de procédure civile ainsi qu'aux dépens.

M. D A, appelant, par conclusions signifiées le 22 juillet 2005, demande, par infirmation du jugement entrepris, de :

- constater que selon ' l'acte sous seing privé' du 14 février 2002, les époux X et leur acquéreur, M. Z, ont été d'accord, contrairement à ce qu'affirme le jugement déféré, pour écarter le paiement par l'acquéreur au moment de la signature de la promesse, de la somme ayant nature d'acompte sur le prix, à défaut d'indemnité,
- dire que la convention des parties exprimée dans cet acte a été que 'l'acquéreur déposera immédiatement à la suite des présentes, à la comptabilité du notaire..',
- dire dès lors, que les époux X sont mal-fondés à faire grief au notaire de ne les avoir pas prétendument informés de ce que la somme que l'acquéreur devait payer à titre d'acompte ou de dépôt de garantie ne serait pas déposée à la comptabilité de l'office notarial à la signature même de la promesse de vente,
- dire que le notaire n'a pas commis de faute envers les époux X et spécialement, pas celle que le premier juge a retenu à sa charge,
- débouter les époux X de toutes leurs demandes,

- les condamner solidairement au paiement de la somme de 3.000 euros sur le fondement de l'article 700 du nouveau code de procédure civile.

M. A fait valoir que :

— les époux X ont négocié seuls la vente de leur bien et ont donné leur préférence à M. Z, citoyen suisse, domicilié à GENEVE, qui leur avait fait la proposition la plus élevée et qui leur avait inspiré toute confiance,

— lors du rendez-vous de signature, les époux X ont pu constater que leur acheteur n'était nullement porteur d'un chèque du montant du dépôt de garantie (10 % du prix) ainsi qu'il résulte des mentions portées en page 9 de l'acte, étant précisé que M. Z devait donner les instructions à sa banque pour effectuer un virement international dit 'swit' sur le compte de l'étude,

— M. C avait remis au cours du rendez-vous un chèque tiré par lui sur la Banque HSBC sur un compte ouvert aux Etats-Unis d'Amérique et le chèque présenté à l'encaissement, est revenu impayé faute de provision,

— la mise en demeure qu'il a adressée le 2 avril 2002 à M. C de justifier sous huitaine de la réalisation ou de la défaillance de la condition suspensive relative au dépôt par ses soins de la demande de prêt ainsi que de l'obtention ou de la non-obtention de ce prêt est restée sans effet,

— il n'est responsable en rien de l'insolvabilité de M. C, choisi comme acquéreur par les époux X au terme de leur négociation qu'il avaient menée seuls avec lui,

— les renseignements défavorables sur la moralité et la solvabilité de M. C n'ont été obtenus qu'en octobre 2003 par l'office des poursuites à GENEVE et il ne lui appartenait pas de rechercher de tels renseignements sur l'acquéreur,

— la promesse n'avait pas prévu un dépôt immédiat, mais devait se situer dans un futur très proche après la signature de l'acte (utilisation du futur dans l'acte),

— la commune intention des parties a été que le paiement de l'acompte soit reporté à un bref délai après la signature de l'acte sous seing privé,

— la promesse ne contient aucune obligation pour l'acquéreur de payer l'acompte à la signature de la promesse,

— dès le 15 avril 2002, soit deux mois après la promesse de vente, les époux X étaient dégagés de toute obligation envers leur acquéreur par sa carence à exécuter ses obligations relatives à l'obtention du prêt et à l'information des vendeurs à ce sujet,

— très rapidement, les époux X ont trouvé un nouvel acquéreur auquel ils ont vendu le même bien le 30 août 2002 au prix de 350.000 euros, supérieur à celui obtenu de M. Z (gain de 22.500 euros).

Les époux X, intimés et appelants incidemment, par conclusions significatives le 3 janvier 2006, demandent de :

- réformer le jugement relativement au montant des dommages-intérêts alloués,
- et statuant à nouveau,
- condamner M. A au paiement de la somme de 32.776,54 euros à titre de dommages-intérêts en réparation du préjudice subi,
- confirmer la décision pour le surplus,
- condamner M. A au paiement de la somme de 3.000 euros au titre de l'article 700 du nouveau code de procédure civile.

Les époux X rétorquent que :

— M. Z n'a pas remis le dépôt de garantie de 32.776,53 euros le jour de la signature du compromis et M^e A a seulement déposé un chèque de 30.000 \$ U. S. D à la Caisse des dépôts et consignations le 5 avril 2002,

— par courrier recommandé avec accusé de réception en date du 28 mars 2002, réceptionné le 3 avril, ils ont demandé à M. Z de leur adresser les justificatifs de la demande de prêt,

— M. Z n'a communiqué aucune justification de l'obtention ou de la non-obtention du prêt dans le délai impartit, soit avant le 1^{er} avril 2002,

— M^e B, notaire à ELANCOURT (78) adressait un courrier le 5 avril 2002 aux termes duquel le conseil de M. Z précisait que la vente ne serait pas réalisée et qu'il souhaitait récupérer l'indemnité d'immobilisation versée,

— le 15 avril 2002, M. Z adressait un courrier indiquant que les circonstances dramatiques l'avaient empêché de réaliser la vente,

— le chèque de 30.000 \$ U. S. D remis par M. Z lors de la signature du compromis, est revenu impayé le 19 avril 2002, pour défaut de provision,

— le jugement de condamnation obtenu contre M. Z ne peut être exécuté, faute de solvabilité,

— l'obligation de conseil pesant sur le notaire revêt le caractère d'une obligation impérative, celui-ci devant, avant de dresser les actes, procéder à la vérification des faits et conditions nécessaires pour assurer l'utilité et l'efficacité de ses actes,

— l'absence de remise de la somme due au titre du dépôt de garantie et les modalités particulières de paiement dont a fait usage M. Z, auraient dû éveiller l'attention de M^e A, notamment sur les risques des nouvelles modalités de remise du dépôt de garantie, alors qu'aucune garantie ne pouvait être accordée au paiement libellé en monnaie étrangère tiré sur une banque domiciliée aux Etats-Unis,

— l'expression 'à la suite des présentes' ne signifie nullement qu'il est accordé un délai à l'acquéreur pour remettre son dépôt de garantie, mais que le dépôt doit intervenir concomitamment à la signature de l'acte.

Vu l'ordonnance de clôture prononcée le 27 avril 2006.

MOTIFS DE LA DECISION

Considérant qu'il ressort des pièces produites aux débats, notamment du jugement prononcé par le tribunal de grande instance de PARIS le 13 mai 2003, que l'acquéreur est à l'origine de la non-réalisation de la condition suspensive d'obtention du prêt insérée dans la promesse de vente;

Qu'en application des stipulations contractuelles, ledit jugement a considéré qu'aucun financement n'ayant pu être obtenu avant le terme convenu, la condition suspensive devait être considérée comme défaillie en application de l'article 1178 du code civil par la faute de l'acquéreur et la promesse de vente comme caduque;

Que cette décision a indiqué que le dépôt de garantie devait rester acquis au vendeur conformément à la convention signée et que du fait de son non-règlement au moment de la signature de l'acte ni ultérieurement (chèque libellé en dollars américains revenu impayé), M. Z devait être condamné à payer aux époux X la somme de 32.776,54 euros à titre de dommages-intérêts en réparation du préjudice subi, avec intérêts au taux légal à compter de l'assignation;

Que se heurtant à l'inexécution du jugement obtenu contre M. Z, les époux X reprochent à M^e A d'avoir manqué à ses obligations de conseil et d'assistance à leur égard en les ayant exposés à l'insolvabilité de leur cocontractant;

Qu'en application de l'article 1147 du code civil, le notaire doit éclairer les parties sur les conséquences de leurs actes et est tenu à un devoir d'information et de conseil, qui comporte celui de déconseiller une transaction périlleuse pour l'une des parties;

Qu'en effet, les notaires doivent avant de dresser les actes, procéder à la vérification des faits et conditions nécessaires pour assurer l'utilité et l'efficacité de leurs actes et éclairer les parties sur la portée des actes par eux dressés et sur la valeur des garanties qui peuvent y être attachées;

Qu'en l'espèce, s'agissant d'une promesse de vente synallagmatique, l'engagement de chacune des parties trouvait sa cause dans la réciprocité des obligations, le vendeur s'engageant à immobiliser son bien au profit de l'acquéreur, lequel s'engageait en contrepartie, à consigner l'indemnité d'immobilisation (dépôt de garantie contractuellement prévu) entre les mains du tiers convenu lors de la signature de l'acte;

Qu'il n'est pas contesté que contrairement aux stipulations contractuelles, prévoyant que 'l'acquéreur déposera immédiatement à la suite des présentes à titre d'acompte, à la comptabilité du notaire chargé d'établir l'acte, la somme de 32.776,53 euros', M. Z n'a pas remis immédiatement la somme prévue par l'acte au titre du dépôt de garantie, mais a remis un chèque daté du

14 février 2002 tiré par lui sur la Banque HSBC ayant son siège social à Jersey -île anglo-normande sur un compte ouvert aux Etats-Unis à la Bankers Trust, d'un montant de 30.000 \$ U.S. D (soit 33.940,49 euros) d'un montant correspondant approximativement au dépôt de garantie;

Que l'utilisation du futur dans l'acte et de l'adverbe 'immédiatement' supposait que le dépôt serait fait soit concomitamment à la signature de l'acte, soit les jours suivants, M^e A parlant lui-même dans son courrier en date du 24 juin 2002 d'un 'délai de huit à 10 jours maximum' et à la valeur d'un impératif catégorique;

Que cette clause est dépourvue d'ambiguïté au sens de l'article 1159 du code civil;

Que les premiers juges, par des motifs exacts en fait et fondés en droit, que la Cour adopte, ont considéré qu'il n'apparaît pas que le notaire ait attiré l'attention des époux X sur les conséquences des nouvelles modalités de remise du dépôt de garantie et sur le fait que celles-ci ne présentaient pas les mêmes garanties que celle prévues expressément dans l'acte, alors que le virement international 'Swit' invoqué par M. Z restait hypothétique;

Que le jugement a rappelé à juste titre que le notaire ne pouvait ignorer que la remise d'un chèque tiré sur un compte ouvert aux Etats-Unis alors que le débiteur n'était pas résident français, ne pourrait donner lieu qu'à de grandes difficultés de recouvrement si le tireur ne respectait pas son engagement, ce qui fut le cas;

Que les premiers juges ont déduit à bon droit, que le notaire avait commis une faute en n'informant pas les époux X de ce que le dépôt de garantie ne serait pas acquitté selon les modalités fixées par l'acte notarié et en acceptant des conditions de remise différentes plus risquées pour le vendeur, sans disposer d'aucun élément sérieux sur les garanties financières et la solvabilité de M. Z;

Que le seul avertissement donné dans l'acte par M^e A consiste à avoir avisé les parties 'des inconvénients pouvant résulter de tout versement effectué directement par l'acquéreur au profit du vendeur dès avant la constatation authentique de la réalisation des présentes';

Que le manquement de l'acquéreur à ses obligations envers le vendeur ne peut trouver sa sanction contractuelle dans le versement du dépôt de garantie au profit de ce dernier, dès lors que le notaire, en ne donnant pas leur plein effet aux engagements souscrits par M. Z, en n'assurant pas l'efficacité de son acte en ne veillant pas au règlement effectif du dépôt de garantie après la signature du compromis, a empêché selon les mentions portées dans la promesse de vente que 'la somme reste au compte de l'acquéreur jusqu'à la régularisation de l'acte authentique de vente';

Que le préjudice subi par le vendeur consiste, suite à la caducité de plein droit de la promesse de vente, en l'impossibilité d'obtenir le versement de la somme contractuellement prévue au titre de l'indemnité d'immobilisation, soit la somme de 32.776,538 euros, en

l'absence de garantie de paiement, du fait de la remise d'un chèque tiré sur un compte étranger par une personne résidant également à l'étranger qui s'est avéré sans provision, ne permettant pas l'application des dispositions du code monétaire et financier;

Que le préjudice des époux X s'analyse en une perte de chance de renoncer en connaissance de cause à signer une promesse de vente avec un acquéreur ne présentant pas de garanties financières suffisantes, alors que d'autres acquéreurs s'étaient montrés intéressés pour cette opération, en offrant même un prix supérieur à celui de la transaction dont s'agit;

Que le préjudice subi par les époux X sera réparé par l'allocation de la somme de 16.388,26 euros à titre de dommages-intérêts, étant rappelé qu'un acte de vente a été signé le 30 août 2002 avec un nouvel acquéreur, limitant ainsi le préjudice du vendeur;

Que le jugement sera donc réformé du chef du montant de l'indemnisation accordée;

Que l'équité commande d'allouer aux époux X une indemnité au titre des frais irrépétibles en cause d'appel;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, par arrêt contradictoire et en dernier ressort,

CONFIRME le jugement en ce qu'il a condamné M. A au paiement d'une indemnité au titre des frais irrépétibles,

INFIRMANT le jugement pour le surplus,

ET STATUANT A NOUVEAU,

Dit que les manquements de M^e A à son obligation de conseil et d'information ont causé un préjudice aux époux X, par la perte du versement à leur profit, suite à la caducité de la promesse de vente par la faute de l'acquéreur, du dépôt de garantie,

En conséquence,

CONDAMNE M. A à payer à M. et M^{me} X la somme de 16.388,26 euros à titre de dommages-intérêts en réparation du préjudice subi au titre de la perte de chance,

CONDAMNE M. A à payer à M. et M^{me} X la somme de 3.000 euros sur le fondement de l'article 700 du nouveau code de procédure civile,

CONDAMNE M. A aux dépens de première instance et d'appel et admet la SCP BOMMART-MINAULT, société titulaire d'un office d'avoués, au bénéfice de l'article 699 du nouveau code de procédure civile.

— prononcé par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la cour, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du nouveau code de procédure civile.

—signé par Monsieur Marc REGIMBEAU, conseiller
faisant fonction de président, et par Madame
THEODOSE, greffier, auquel le magistrat signataire a

rendu la minute.

Le GREFFIER, Le CONSEILLER faisant fonction de
PRESIDENT,

Cour de cassation, Chambre civile 1, 11 décembre 2019, 18-24.381 Publié au bulletin

Résumé

L'agent immobilier, tenu de vérifier la solvabilité de l'acquéreur qu'il présente au vendeur, doit, au besoin, conseiller à ce dernier de prendre des garanties ou le

mettre en garde contre le risque d'insolvabilité de l'acquéreur

Chronologie de l'affaire

CA Amiens 13 septembre 2018	>	CASS Cassation partielle 11 décembre 2019
--------------------------------	---	---

Sur la décision

Référence : Cass. 1re civ., 11 déc. 2019, n° 18-24.381, Publié au bulletin

Juridiction : Cour de cassation

Numéro(s) de pourvoi : 18-24.381

Importance : Publié au bulletin

Décision précédente : Cour d'appel d'Amiens, 13 septembre 2018

Dispositif : Cassation partielle

Identifiant Légifrance : JURITEXT000039660198

Identifiant européen : ECLI:FR:CCASS:2019:C101067

Sur les personnes

Président : M^{me} Batut

Avocat(s) : Martine LUC-THALER

Cabinet(s) : SCP MARLANGE-DE LA BURGADÉ

Parties : société SDTI

Texte intégral

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

Sur le moyen unique, pris en sa première branche :

Vu l'article 1147 du code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016;

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que, le 30 août 2014, M. et M^{me} M... (les vendeurs) ont confié à la société STDI (l'agent immobilier), exerçant sous l enseigne Casa immobilier, le mandat de vendre un bien au prix de 160 000 euros, moyennant une rémunération de 10 000 euros; que, le 22 septembre 2014, ils ont signé, par l'intermédiaire de l'agent immobilier, une promesse synallagmatique de vente avec M. J... (l'acquéreur), lequel a déclaré ne pas avoir à recourir à un emprunt pour acquérir le bien; que, le 16 décembre 2014, date prévue pour la réitération de la vente par acte authentique,

l'acquéreur ne s'est pas présenté; que, le lendemain, il s'est engagé à payer la somme de 17 000 euros aux vendeurs et celle de 10 000 euros à l'agent immobilier; que cet engagement n'ayant pas été exécuté, les vendeurs ont assigné l'acquéreur et l'agent immobilier en indemnisation;

Attendu que, pour rejeter leur demande dirigée contre l'agent immobilier, l'arrêt retient que, si l'acquéreur, âgé de 25 ans, célibataire, cariste magasinier, a déclaré ne pas avoir recours à un emprunt pour acquérir le bien, ces éléments, figurant à la promesse de vente, n'ont jamais été dissimulés aux vendeurs qui les ont acceptés et sont toujours demeurés libres de ne pas contracter s'ils estimaient que les garanties offertes n'étaient pas suffisantes, et que l'agent immobilier ne dispose pas de plus de moyens qu'un simple particulier pour contrôler la solvabilité réelle de l'acquéreur;

Qu'en statuant ainsi, alors que l'agent immobilier n'avait pas justifié avoir conseillé aux vendeurs de prendre des garanties ou les avoir mis en garde contre le risque d'insolvabilité de l'acquéreur qu'il leur avait présenté, la cour d'appel a violé le texte susvisé;

PAR CES MOTIFS et sans qu'il y ait lieu de statuer sur les autres branches du moyen :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il rejette la demande d'indemnisation formée par M. et M^{me} M... contre la société SDTI, l'arrêt rendu le 13 septembre 2018, entre les parties, par la cour d'appel d'Amiens; 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 Douai ;

Condamne la société SDTI aux dépens;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette sa demande et la condamne à payer à M. et M^{me} M... la somme de 3000 euros;

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 onze décembre deux mille dix-neuf.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Marlange et de La Burgade, avocat aux Conseils, pour M. et M^{me} M...

Le moyen fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR débouté les époux M... de leurs demandes de dommages-intérêts et d'indemnité au titre des frais irrépétibles dirigées contre la société SDTI-CASA IMMOBILIER;

AUX MOTIFS QUE «le tribunal tout en reconnaissant que la somme de 10 honoraires de négociation [sic], a estimé que l'agent immobilier avait commis une faute et devait être condamné à payer aux époux M... la somme de 10.000 € à titre de dommages-intérêts; mais que la SARL SDTI CASA IMMOBILIER avait pour mission de mettre en contact vendeurs et acquéreurs potentiel ce qu'elle a fait en un temps réduit puisque le compromis de vente était signé le 22 septembre 2014 alors que le mandat de vente n'avait été donné que le 30 août précédent; qu'il ne saurait être fait grief à l'agent immobilier, qui a obtenu l'accord des volontés entre les parties, de n'avoir pas attiré l'attention sur l'âge de l'acquéreur, 25 ans, sa situation de célibat, sa profession de cariste magasinier et sur le fait que celui-ci a déclaré ne pas avoir recours à un emprunt pour acquérir le bien immobilier; que ces éléments n'ont jamais été dissimulés aux vendeurs qui sont toujours demeurés libres de ne pas contracter s'ils estimaient que les garanties offertes n'étaient pas suffisantes; qu'ils étaient évidemment au courant de ces éléments qui figuraient sur l'acte préparatoire et qu'ils ont acceptés; que l'agent immobilier ne dispose pas de plus moyens

qu'un simple particulier pour contrôler la solvabilité réelle de l'acquéreur lequel avait déclaré ne pas avoir recours à un emprunt bancaire, situation rare mais pouvant être justifiée par l'existence d'un prêt familial, d'un patrimoine acquis précédemment ou reçu par héritage; que la faute professionnelle de la SARL SDTI CASA IMMOBILIER n'est nullement établie et qu'il n'y a donc pas lieu de la condamner au paiement de dommages-intérêts; que le préjudice certain causé aux époux M... par l'attitude irresponsable de l'acquéreur est d'ailleurs entièrement réparé par la clause pénale rappelée dans l'acte du 17 décembre 2014, la somme de 17.000 € excédant la somme de 13.600 € que ceux-ci réclament en réparation de leur préjudice» (arrêt p. 4);

ALORS QUE 1°), commet une faute de nature à engager sa responsabilité contractuelle à l'égard de son client, l'agent immobilier qui prête son concours à la rédaction d'un compromis de vente, après avoir été mandaté par le vendeur, sans vérifier la solvabilité de l'acquéreur qu'il lui a présenté; que la cour d'appel relève, pour débouter les époux M... de leur demande indemnitaire formée contre la société SDTI-CASA IMMOBILIER, qu'il ne saurait être fait grief à l'agent immobilier de n'avoir pas attiré l'attention des vendeurs sur l'âge de l'acquéreur, sa situation de célibat et sa profession de cariste magasinier, ni sur le fait que celui-ci avait déclaré ne pas avoir recours à un emprunt pour acquérir le bien immobilier, dès lors que ces éléments n'avaient pas été dissimulés aux vendeurs, qui étaient libres de ne pas contracter s'ils estimaient que les garanties offertes n'étaient pas suffisantes; qu'en statuant ainsi, quand il appartenait à ce professionnel de l'immobilier, qui prêtait son concours à la rédaction du compromis de vente, de vérifier lui-même la solvabilité de l'acquéreur, afin de conseiller au mieux ses clients, la cour d'appel a violé l'article 1147 du code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance du 10 février 2016;

ALORS QUE 2°), pour exclure toute méconnaissance de son obligation de conseil par la société SDTI-CASA IMMOBILIER, la cour d'appel ajoute que l'agent immobilier ne dispose pas de plus de moyens qu'un simple particulier pour contrôler la solvabilité réelle de l'acquéreur, qui avait déclaré ne pas avoir recours à un emprunt bancaire, situation dont la cour d'appel constatait qu'elle était rare, mais pouvait être justifiée par l'existence d'un prêt familial, ou d'un patrimoine acquis précédemment ou reçu par héritage; qu'en statuant par ces motifs inopérants, quand il appartenait à l'agent immobilier, professionnel qui prêtait son concours à la rédaction du compromis de vente, et sur qui pesait l'obligation de conseiller ses clients, de s'assurer de la solvabilité de l'acquéreur qu'il leur avait présenté, ou à tout le moins de les alerter sur les risques encourus, s'il ne pouvait vérifier la réalité des déclarations de l'acquéreur, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1147 du code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance du 10 février 2016;

ALORS QUE 3°), la cour d'appel ajoute que le préjudice certain causé aux époux M... par l'attitude irresponsable de l'acquéreur est d'ailleurs entièrement réparé par la clause pénale rappelée dans l'acte du 17 décembre 2014, la somme de 17.000 € excédant la somme de 13.600 € que

ceux-ci réclament en réparation de leur préjudice; qu'en statuant par ces motifs inopérants, relatifs au préjudice causé aux époux M... par la faute de Monsieur J..., pour débouter les époux de leur demande indemnitaire fondée sur la faute distincte commise par la société SDTI-CASA

IMMOBILIER, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1147 du code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance du 10 février 2016.

MON DÉTAIL DE COMPTE



MME KIRK CLAIRE
Compte de Dépôt N° 00021083533

Solde au 05/07
~~XXXXXXXXXX~~ €



M.OU MME KIRK WILLIAM COMPAGNIE RIVESARTHE
Compte de Dépôt n° 00002206050

~~XXXXXXXXXX~~ €



MME KIRK CLAIRE
Compte de Dépôt n° 96382858490

9 352,88 €


EFFECTUER
UN VIREMENT


EDITER
UN RIB


GÉRER
MES CARTES


(../DOCUMENTS
/EDOCUMENTS/HTML)
À MES
E-DOCUMENTS

OPÉRATIONS

ENCOURS CARTE

Date ↕

Masquer la recherche

Montant ↕

regent



01/09/2020 📅

31/12/2020 📅

AFFICHER LA DATE DE VALEUR

Montant min

Montant max

Tous les types d'opération ▼

ENCOURS

Réinitialiser

10 Décembre 2020



VIREMENT EMIS
WEB SCP REGENT DURAND ET APPEL D

-300,00 € ^

Hannah/Kirk
Appel de fonds

24 Novembre 2020



VIREMENT EMIS
WEB SCP REGENT DURAND ET D ORGEI

-300,00 €



provision sur frais

De : Sally - Anne Mc Mahon <sallyannemcm@hotmail.com>
À : dorgeix.kirk@yahoo.fr <dorgeix.kirk@yahoo.fr>
Envoyé : samedi 11 janvier 2020, 16:48:46 UTC+1
Objet : Demande de renseignement -weekend 27 mars 2020



Madame, Monsieur,

Nous sommes un groupe de 45 amis qui organisons tous les deux ans nos retrouvailles depuis plus de 10ans maintenant.

Nous souhaitons louer votre bien pour le weekend du 27 au 29 mars 2020 (arrivée le vendredi - départ le dimanche, soit 3 jours/2 nuits).

Nous sommes intéressés par votre bien, pouvez-vous nous confirmer qu'il est disponible à cette date et nous proposer un devis pour le weekend comprenant les draps, serviettes de bains, chauffage et ménage ?

Par ailleurs, pouvez-vous nous indiquer si la salle à manger permet de dîner à 45 adultes assis ensemble ?

N'hésitez pas à me contacter pour toute question.

Bien cordialement,

Sally-Anne Grunberg (Mc Mahon)

Tel: 06 81 38 34 68



CONTRAT D'OCCUPATION

CHÂTEAU ET GÎTE « PETIT VILLAGE »

ENTRE : Monsieur William KIRK, propriétaire du gîte, demurant : Domaine RiveSarthe – 72430 – Noyen sur Sarthe, représenté par son épouse Madame Claire d'ORGEIX KIRK.

ET : Madame Sally-Anne GRUNBERG, demurant :

DATES : Du vendredi 27 mars 2020 à partir de 14 heures, au dimanche 29 mars 2020 16 heures

LIEUX LOUÉS : - Le château avec ses 15 chambres, salles de réception et cuisine.
- Le grand gîte de 10 chambres dit « Petit Village »

Situés dans le domaine du château RiveSarthe à Noyen sur Sarthe.

MONTANT : Forfait de €4240.00 comprenant la location des deux bâtiments, les draps et serviettes de toilette, le chauffage et le nettoyage. Ce forfait n'inclut aucune forme de service pendant le séjour des occupants.

Les occupants des bâtiments devront laisser ceux-ci dans un état correct, et s'engagent à remettre en place tout meuble ou objet qui aurait été déplacé.

Si les lieux sont laissés dans un état particulièrement sale, le coût des heures supplémentaires pour un nettoyage « renforcé » sera retenu sur la caution.

ACOMPTE : €1400.00 à verser à la réservation, non remboursables, sauf dans le cas d'une autre réservation pour ces mêmes dates, couvrant le montant de la location.

SOLDE DU MONTANT : Au plus tard deux semaines avant le début du séjour, soit le 13 mars 2020.

CAUTION : €1000.00 à verser au moment du règlement du solde, soit au plus tard le 13 mars 2020. Cette caution sera remboursée environ une semaine après la fin de la location, en l'absence de dommages.

ASSURANCE : Copie de l'attestation de l'assurance responsabilité civile du responsable du groupe, couvrant les dates de l'événement, à faire parvenir à Monsieur KIRK au plus tard deux semaines avant le début du séjour, soit le 13 mars 2020.

Fait à Nantes....., le 28/2/2020

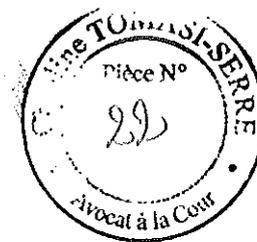
Fait à Noyen, le 18 JANVIER 2020

(signature du locataire, précédée de la mention « lu et approuvé »)

William Kirk

lu & approuvé
[Signature]

De : Sally - Anne Mc Mahon <sallyannemcm@hotmail.com>
À : dorgeix.kirk@yahoo.fr <dorgeix.kirk@yahoo.fr>
Envoyé : vendredi 27 mars 2020, 17:44:22 UTC+1
Objet : Weekend 27 mars 2020



Bonjour,

J'espère que tout va bien pour vous?

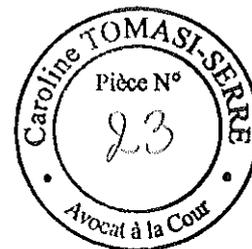
Je reviens vers vous concernant le report du weekend du 27 mars.

Après échange avec tout le monde, nous souhaiterions reporter au 30 octobre/1er novembre, est-ce possible ?

Bon weekend,
Sally-Anne Grunberg

Téléchargez [Outlook pour Android](#)

De : Sally - Anne Mc Mahon <sallyannemcm@hotmail.com>
À : dorgeix.kirk@yahoo.fr <dorgeix.kirk@yahoo.fr>
Envoyé : jeudi 10 septembre 2020, 11:27:33 UTC+2
Objet : Re: week end de la Toussaint



Bonjour,

Comme discuté, vous trouverez ci-joint mon RIB pour le **remboursement (4.240 €)**.

Bien cordialement,

Sally-Anne Grunberg (Mc Mahon)
41 rue de la Haute Forêt
44300 Nantes
Tel: + 33 6 81 38 34 68

From: dorgeix.kirk@yahoo.fr <dorgeix.kirk@yahoo.fr>
Sent: 05 September 2020 09:59
To: Sally - Anne Mc Mahon <sallyannemcm@hotmail.com>
Subject: Re: week end de la Toussaint

Madame,

Nous devons fermer la propriété le week end du 2-4 octobre car elle va être occupée dans la perspective de la vente de celle-ci.

Encore une fois, nous sommes désolés de devoir ainsi annuler votre projet.

Pourriez-vous nous faire parvenir vos informations bancaires, afin que nous procédions au remboursement de ce que vous avez réglé pour cette réservation.

Nous vous souhaitons de trouver le lieu qui vous permettra de réaliser votre projet.

Bien à vous,

Claire et Ken Kirk
Le jeudi 3 septembre 2020 à 09:27:11 UTC+2, dorgeix.kirk@yahoo.fr <dorgeix.kirk@yahoo.fr> a écrit :

Madame,

Cette année étant décidément atypique avec beaucoup d'inconnus, nous sommes dans l'obligation morale d'annuler votre week end de la Toussaint; en effet, nous avons un acheteur pour la propriété, et bien qu'il soit un peu trop tôt pour que cette vente soit signée et donc confirmée,

nous pensons qu'il est mieux de ne pas risquer de vous mettre dans une situation d'annulation de dernière minute.

Nous en sommes sincèrement désolés, mais pouvons vous proposer de reporter votre événement au week end des 2-4 octobre. Nous n'avons pas de visibilité certaine au delà de cette date.
Bien entendu, votre règlement ne sera pas perdu.

Avec toutes nos excuses pour ce changement, nous espérons que notre mail vous trouvera en bonne santé.

Bien à vous,

Claire et Ken KIRK

envoyé : 23 octobre 2019 à 16:22
de : "dorgeix.kirk@yahoo.fr" <dorgeix.kirk@yahoo.fr>
à : ydebailliencourt@orange.fr
objet : Pentecôte



Chère Violaine,

Antoine m'a donnée votre adresse mail, ce qui va nous permettre de dialoguer directement.

Il m'a donc dit que vous confirmiez votre venue le week end du 30 mai - 1er juin, et nous en sommes ravis.

La propriété sera donc privatisée pour votre groupe.

Commençons par les données pratiques:

Vous avez eu un devis de €3900.00 pour deux nuits, quatre bâtiments au total pouvant accueillir un total de 62 personnes (30 au château, 20 dans le grand gîte dit Petit Village, 4 dans le petit gîte dit Collombalow, et 8 dans l'Annexe).

- Pouvez-vous, sans aucune urgence, nous faire parvenir un acompte de €1200.00, par virement si possible sur notre compte dont voici les infos:
Intitulé du compte: WILLIAM KIRK OU MME
IBAN: FR76 1790 6001 1200 0022 0605 011
Code BIC - code SWIFT: AGRIFRPP879

- A l'approche de la date, nous vous demanderons le solde du règlement, accompagné d'une caution de €800.00, ainsi qu'une attestation d'assurance responsabilité civile couvrant vos dates de présence.

Je serais très heureuse de vous aider à préparer votre événement, étant sur place et connaissant bien les divers commerçants.

Pour votre nombre, nous avons tables et chaises, mais nous n'avons pas la vaisselle en quantité voulue; il conviendra donc d'envisager de louer celle-ci, l'avantage étant qu'elle repart sale. Les prix chez Belinois Réceptions sont raisonnables, et ils connaissent les lieux.

Le niveau de confort entre les différents bâtiment n'est pas tout à fait le même. Je vous donnerai tous les détails voulus afin que vous puissiez attribuer les chambres de la meilleure façon possible.

Tout ce qui est décrit s'entend sans service; A la demande, nous avons une équipe de service qui peut intervenir.

N'hésitez pas si vous avez des questions, notre but étant bien de vous permettre d'avoir un événement réussi à tous points de vue.

Amitiés,



Le mercredi 18 mars 2020 à 11:38:26 UTC+1, Violaine DE BAILLIENCOURT
<vdebaillencourt@orange.fr> a écrit :

Chère Claire,

J'espère que tout va pour le mieux pour Ken et vous en cette période particulière, et vous souhaite courage, patience et santé dans cette pénible et délicate situation...

Situation qui nous pousse, ma famille et moi, à reconsidérer l'organisation de notre fête le 30 mai prochain. En effet, il ne nous paraît pas raisonnable, dans le contexte actuel, de maintenir une fête rassemblant une soixantaine de jeunes et de plus âgés, venant des quatre coins de France et d'Europe.

Nous souhaiterions donc envisager avec vous la possibilité de reporter à la Pentecôte 2021 la privatisation du Château de Rivesarthe, soit le week-end des 22, 23 et 24 mai 2021. Nous sommes évidemment très conscients que ce report d'une année reste conditionné par votre projet de vous séparer de votre propriété.

Je reste à votre disposition pour échanger à ce sujet et vous reprecise également, à toutes fins utiles, mon numéro de portable : 06 81 55 69 16.

Bien à vous,

Violaine



Le 18 mars 2020 à 15:44, "dorgeix.kirk@yahoo.fr" <dorgeix.kirk@yahoo.fr> a écrit :

Chère Violaine,

Nous comprenons très bien votre décision: les événements bouleversent tout en ce moment.

Je vous réserve tout de suite le week end de la Pentecôte 2021. Bien sûr, la propriété est mise en vente, mais même sans boule de cristal, l'on peut prévoir que ce projet va être ralenti, comme tout le reste.

De notre côté, nous avons un vol retour en France prévu pour le 17 mars au soir, quelques heures après le discours d'E. Macron... Mes fils nous ont convaincu de rester aux USA et éviter les risques liés à un très long voyage en ce moment.

Nous restons donc de ce côté de l'Atlantique jusqu'au 20 mai. Cela paraît bien loin, mais nous ne sommes pas à plaindre, et c'est la sagesse.

L'année 2021 sera meilleure.

Bien à vous,

Claire



De : Violaine de Bailliencourt <vdebailliencourt@orange.fr>
À : dorgeix.kirk@yahoo.fr <dorgeix.kirk@yahoo.fr>
Envoyé : mercredi 15 juillet 2020, 19:15:00 UTC+2
Objet : Re: Pentecôte

Chère Claire,

J'espère que tout va pour le mieux pour Ken et vous... cette histoire de COVID bouleverse chacun de nous et chaque projet !

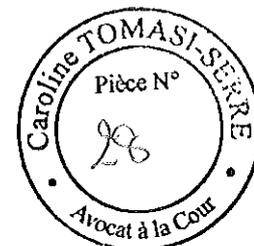
Avec tous ces chamboulements, j'aurais deux questions concernant notre réservation de votre propriété : le château serait-il disponible les 13, 14 et 15 mai 2021 ?
Enfin, dans l'éventualité où, malheureusement tant je me réjouis de revenir à Rivesarthe, nous devons totalement annuler notre réservation, qu'en serait-il des arrhes que nous vous avons versées ?

J'espère vivement, de mon côté, que nous maintiendrons le week-end de Pentecôte initialement réservé et vous tiendrai rapidement informée de la décision familiale pour un éventuel changement de date.

Bien à vous,

Violaine

envoyé : 20 septembre 2020 à 09:07
de : "dorgeix.kirk@yahoo.fr" <dorgeix.kirk@yahoo.fr>
à : Violaine de Baillencourt <vdebaillencourt@orange.fr>
objet : RiveSarthe



Chère Violaine,

Cette année, nous savons, ne ressemble à aucune autre. Celle-ci nous réservait une autre surprise, d'autant plus inattendue: nous avons un acheteur pour Rivesarthe, et nous venons de signer le compromis de vente.

Je tenais à vous en informer tout de suite, et bien que nous soyons encore dans la période où cet acheteur peut se rétracter, tout laisse à penser que cette vente ira jusqu'au bout avec une signature définitive que nous situons en novembre.

De ce fait, nous sommes obligés d'annuler toutes les réservations prises pour la fin 2020, et l'année 2021.

Bien entendu, nous vous remboursons l'acompte versé, il suffit que vous nous donniez vos coordonnées bancaire et nous vous ferons un virement.

Nous regrettons vraiment de ne pouvoir vous recevoir, cela aurait été un plaisir pour nous. Nous ne pouvons cependant pas cacher notre joie pour cette vente qui va nous permettre de tourner une page à une période de notre vie où cela devient la solution sage.

Nous vous souhaitons de trouver un lieu qui vous permettra d'organiser votre réunion de famille, et surtout de rester en bonne santé.

Amitiés,

Claire et Ken KIRK