

# Jurisprudence

Cour de cassation  
1re chambre civile

4 juin 2014  
n° 12-21.244

**Sommaire :**

**Texte intégral :**

Cour de cassation 1re chambre civile Rejet 4 juin 2014 N° 12-21.244

## République française

### AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

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

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Basse-Terre, 16 avril 2012), qu'agissant en nullité de deux ventes immobilières à réméré qu'ils avaient, par actes authentiques des 24 février 2001 et 16 mai 2001, consenties à M. X..., pour un prix payé, pour l'essentiel, par voie de compensation conventionnelle avec des dettes préexistantes, M. et Mme Y...ont produit aux débats, comme preuves du dol ou des pactes commissaires prohibés qu'auraient recelés ces ventes, quatre lettres que le notaire instrumentaire, M. C..., avait adressées à l'acquéreur et à son mandataire, M. Z..., entre le 30 mai 2004 et le 21 janvier 2005 ;

Sur le premier moyen, qui est recevable :

Attendu que M. et Mme Y...font grief à l'arrêt de déclarer ces pièces, communiquées sous les n° 14, 15, 16 et 17, irrecevables comme couvertes par le secret professionnel, alors, selon le moyen, que la nécessité de respecter le secret professionnel doit être conciliée avec le droit à la preuve ; qu'en écartant des débats les pièces produites par M. et Mme Y...sous les numéros 14, 15, 16 et 17 au prétexte qu'il s'agissait de correspondances couvertes par le secret professionnel sans rechercher si la production de ces pièces qui, selon ses propres constatations, traitent des relations que M. C..., M. Z...et M. X...avaient entretenues à l'occasion de la préparation des actes authentiques de vente à réméré objet du présent litige, n'était pas indispensable à l'exercice du droit à la preuve des époux Y...et proportionnée aux intérêts antinomiques en présence, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 6 de la Convention européenne des droits de l'homme ;

Mais attendu que le droit à la preuve découlant de l'article 6 de la Convention européenne des droits de l'homme ne peut faire échec à l'intangibilité du secret professionnel du notaire, lequel n'en est délié que par la loi, soit qu'elle impose, soit qu'elle autorise la révélation du secret ; qu'ayant exactement retenu que les lettres produites évoquant les relations que leur auteur, M. C..., notaire, avait entretenues avec l'acquéreur et son intermédiaire, M. Z..., à l'occasion de la préparation des actes de ventes à réméré litigieux, étaient couvertes par le secret professionnel, la cour d'appel a, par ces seuls motifs, légalement justifié sa décision d'écarter ces pièces des débats ;

Sur le second moyen :

Attendu que ce moyen n'est pas de nature à permettre l'admission du pourvoi ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne M. et Mme Y...aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette les demandes ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, première chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du quatre juin deux mille quatorze.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Potier de La Varde et Buk-Lament, avocat aux Conseils, pour M. et Mme Y...

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir déclaré irrecevables les pièces produites par les époux Y...sous les n° 14, 15, 16

et 17 ;

AUX MOTIFS QUE les époux Y... A...produisent aux débats des correspondances datées des 30 mai, 30 septembre et 8 novembre 2004 et 21 janvier 2005 adressées par Me C... à M. X...ou à M. Z...et non à eux-mêmes et dont ces derniers n'expliquent pas la provenance et la raison de leur détention entre leurs mains ; que leur lecture confirme que ces courriers traitent des relations qui auraient été entretenues par Me C..., M. Z...et M. X...à l'occasion de la préparation des actes authentiques de vente à réméré reçus par Me C... et objet du présent litige ; que s'agissant de correspondances en lien avec l'activité professionnelle de celui-ci, elles sont couvertes par le secret professionnel et ne sauraient, par conséquent, faire l'objet d'une production dans le cadre du présent litige ;

ALORS QUE la nécessité de respecter le secret professionnel doit être conciliée avec le droit à la preuve ; qu'en écartant des débats les pièces produites par les époux Y...sous les numéros 14, 15, 16 et 17 au prétexte qu'il s'agissait de correspondances couvertes par le secret professionnel sans rechercher si la production de ces pièces qui, selon ses propres constatations, traitent des relations que Me C..., M. Z...et M. X...avaient entretenues à l'occasion de la préparation des actes authentiques de vente à réméré objet du présent litige, n'était pas indispensable à l'exercice du droit à la preuve des époux Y...et proportionnée aux intérêts antinomiques en présence, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 6 de la Convention européenne des droits de l'homme.

#### SECOND MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir débouté les époux Y...de leur demande de requalification des deux ventes à réméré litigieuses en prêts assortis d'un pacte commissaire ;

AUX MOTIFS QU'aux termes des pièces produites, les reconnaissances de dettes des époux Y...successivement signées au bénéfice de M. X...sont antérieures à chacun des deux actes de vente à réméré successivement passés et ne stipulent aucun intérêt ; que les actes de vente portent également chacun mention du paiement comptant d'une partie du prix par l'acquéreur ; que la preuve de la vileté du prix allégué n'est pas démontrée par les vendeurs, dont la preuve d'une altération du consentement ni non plus d'un dol n'a été rapportée ci-dessus, et qu'ils ont par conséquent fixé en connaissance de cause ; qu'aucune location n'a non plus été consentie aux époux Y...dont le maintien dans les lieux relevait de l'occupation sans droit ni titre et ouvrait droit à une indemnité à ce titre ;

ALORS QUE la vileté du prix est un signe habituellement révélateur de l'impignoration ; qu'en affirmant que la preuve de la vileté du prix allégué par les époux Y...pour établir que les deux ventes à réméré litigieuses constituaient des contrats pignoratifs n'était pas démontrée sans répondre à leurs conclusions d'appel dans lesquels ils faisaient valoir (p. 42, al. 5 et s.) que le caractère vil du prix des deux actes de vente à réméré litigieux résultait du lieu de situation de l'immeuble vendu, celui-ci étant implanté sur « l'île de Saint-Barthélemy autrement appelée l'île des milliardaires » et, plus précisément, à « Gustavia, chef-lieu de port de Saint-Barthélemy » où il est « quasiment impossible d'y obtenir un permis de construire faute de terrain disponible », la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile.

**Composition de la juridiction :** M. Charruault (président), SCP Bénabent et Jéhannin, SCP Potier de La Varde et Buk-Lament, SCP de Chaisemartin et Courjon

**Décision attaquée :** Cour d'appel de Basse-Terre 2012-04-16 (Rejet)

Copyright 2014 - Dalloz - Tous droits réservés.