



• DUCHANGE & ASSOCIES, NOTAIRES •

• octobre 2019 •

Chaque mois, nous sélectionnons pour vous une alerte juridique et une information révélatrice de notre environnement

Perspective juridique

Information due par le vendeur. La Cour de cassation a décidé « qu'ayant souverainement retenu, sans violer le principe de la contradiction, que M. X... avait décidé de mettre en vente la propriété parce qu'il avait eu connaissance du projet de déviation après la manifestation de septembre 2007, qu'il avait accepté que son mandataire la présentât comme étant un mas offrant une vue imprenable et une tranquillité assurée, qu'il avait fait le choix de se taire au lieu d'en informer loyalement les acquéreurs et que son silence était constitutif d'une réticence dolosive qui avait vicié leur consentement puisqu'ils avaient été séduits par la vue imprenable et le calme dont lui et son mandataire faisaient leurs arguments de vente et contracté en considération de ces qualités et qu'ils ne l'auraient pas acquise s'ils avaient été informés de l'existence du projet de déviation et du risque, qui s'était finalement réalisé, de voir passer une route départementale à moins de trois cents mètres et destinée au passage de milliers de véhicules par an, dont de nombreux poids lourds, la cour d'appel, qui n'était pas tenue de suivre les parties dans le détail de leur argumentation, a pu, par ces seuls motifs, en déduire que M. X... avait commis un dol ayant vicié le

consentement des acquéreurs et que la vente devait être annulée. »

Cour de cassation, 3^{ème} chambre civile,
Arrêt du 11 juillet 2019.

Information due par l'acquéreur. Dans un autre arrêt du même jour, la Troisième Chambre civile de la Cour de cassation retient « qu'ayant retenu souverainement qu'il était démontré par le rapport d'expertise que le vice n'entraînait qu'une perte d'usage partielle du plan d'eau qui n'affectait qu'un élément de l'agrément extérieur de la propriété et n'était pas de nature à rendre impropre à son usage, et que les acquéreurs ne justifiaient pas d'avoir informé leurs vendeurs de ce que la qualité de l'eau des étangs était déterminante de leur achat ni qu'ils n'auraient pas acquis ou n'auraient donné qu'un moindre prix de la propriété comprenant une maison d'habitation, des dépendances et un garage, s'ils avaient connu la perte partielle d'usage du plan d'eau, la cour d'appel, qui n'était pas tenue de suivre les parties dans le détail de leur argumentation, a pu en déduire que les demandes de M. et Mme V... sur le fondement de la garantie des vices cachés devaient être rejetées. »

Cour de cassation, 3^{ème} chambre civile,
Autre arrêt du 11 juillet 2019.

Autre perspective

J'ai un profond respect pour les anciens car ils m'ont beaucoup transmis. Ils m'ont transmis en particulier une posture de curiosité, comme chez les Compagnons du devoir uni. C'est assez facile de vous construire chez les Compagnons, parce que vous êtes tout de suite prévenus que vous allez vous construire sur la critique, mais des critiques bienveillantes : pourquoi as-tu choisi de faire comme ça? Pourquoi ne pas faire d'une autre manière, moins facile? On ne demande pas « comment » mais « pourquoi », car il faut aller à la racine des choses. C'est le chemin vers l'excellence. [...]

La pire des réponses serait de prétendre qu'une bonne cuisine serait inaccessible à ceux qui n'ont pas les moyens. Cela voudrait dire que ceux qui n'ont pas les moyens n'auraient que les moyens de nuire à leur santé... On a mesuré d'énormes disparités d'un quartier (défavorisé) à un autre (favorisé). Si l'on ne veut plus accepter ce genre de chose, alors il faut réagir et trouver des solutions. La permaculture en est-elle une? Je ne suis pas sûr que cela soit une réponse parfaitement satisfaisante pour les soixante-dix millions de personnes qui vivront en France en 2050 (et les dix milliards sur la planète). Mais on peut quand même en retirer l'idée que les sols sont vivants. Aujourd'hui, nous produisons des blés sur des sols vivants, sans intrants chimiques. Ce sont des blés plus courts, qui ont moins de rendement, mais le pain que nous fabriquons à partir de ces blés est beaucoup plus riche et nourrissant. [...]

La question se pose en effet de la formation des cuisiniers de demain. En 2018, 48 000 postes n'ont pas été pourvus dans le monde de la cuisine, 120 000 dans celui de l'hôtellerie-restauration! On n'arrive pas à recruter. D'où cela vient-il? Il y a beaucoup de *turn-over* dans ces métiers. Les formations sont très longues, sans doute trop. Normalement, on apprend plus vite aujourd'hui qu'autrefois. Un commis de cuisine a, sur son téléphone, toutes les recettes dont il a besoin. Il ne me reste plus qu'à lui apprendre les trois piliers : le geste, le feu, le temps. Mais c'est l'essentiel. C'est pourquoi, depuis 2012, nous avons mis en place des écoles de formation aux métiers de la cuisine : « Cuisine, mode d'emploi(s) ». L'idée vient d'une rencontre avec la maire du XX^e arrondissement de Paris, Frédérique Calandra. Ces écoles, entièrement gratuites (il y en a maintenant une douzaine sur toute la France), sont destinées à des jeunes dont le parcours scolaire ou de vie est atypique, pour les conduire à un certificat d'aptitude professionnelle qui leur permettra de trouver un emploi (c'est le cas pour 90 % de ces écoles). Plusieurs sont en reconversion professionnelle. Ni l'âge ni le handicap ne sont des facteurs discriminants. L'essentiel est la motivation, c'est-à-dire un vrai projet professionnel.

Quelle cuisine mangerons-nous demain ?
Entretien avec Thierry Marx, chef du 58 Tour Eiffel
Etvdes, septembre 2019

• **DUCHANGE & ASSOCIES, NOTAIRES** •

9, rue du Maréchal Foch 59100 Roubaix – 03 20 73 41 12
duchange-associes@notaires.fr – www.duchange-staelen.notaires.fr