

8 juillet 2020

Cour d'appel d'Aix-en-Provence

RG n° 18/08301

Chambre 1-1

## Texte de la décision

### Entête

COUR D'APPEL D'AIX-EN-PROVENCE

Chambre 1-1

ARRÊT AU FOND

DU 08 JUILLET 2020

AV

N° 2020/ 126

Rôle N° RG 18/08301 - N° Portalis DBVB-V-B7C-BCOJM

SCI ARSAND

SCI SAMARO

SCI SAROM

SCI YVDO & INDEMI

SCI AUCELINE

SCI ERHUG

SCI JCN

SCI KERHOUEE

SCI LA BERNIQUE

SCI LOLIDYL

SCI MARINE INVEST

SCI PIERALEXCOR

C/

[U] []

SCI CO-INVEST

le :

à :

Me Laurence DE SANTI

Me Paul GUEDJ

Décision déferée à la Cour :

Jugement du Tribunal de Grande Instance de NICE en date du 08 Février 2018 enregistrée au répertoire général sous le n° 14/00201.

APPELANTES

SCI ARSAND

prise en la personne de son représentant légal dont le siège social est au [Adresse 13]

représenté par Me Laurence DE SANTI de la SCP DRUJON D'ASTROS & ASSOCIES, avocat au barreau d'AIX-EN-PROVENCE,  
assistée par Me Aurélie ABBAL, avocat au barreau de MONTPELLIER

SCI SAMARO

prise en la personne de son représentant légal dont le siège social est au [Adresse 8]

représenté par Me Laurence DE SANTI de la SCP DRUJON D'ASTROS & ASSOCIES, avocat au barreau d'AIX-EN-PROVENCE, <sup>8 juillet 2020</sup>

assistée par Me Aurélie ABBAL, avocat au barreau de MONTPELLIER

SCI SAROM A

prise en la personne de son représentant légal dont le siège social est au [Adresse 3]

représenté par Me Laurence DE SANTI de la SCP DRUJON D'ASTROS & ASSOCIES, avocat au barreau d'AIX-EN-PROVENCE,

assistée par Me Aurélie ABBAL, avocat au barreau de MONTPELLIER

SCI YVDO & INDEMI

prise en la personne de son représentant légal dont le siège social est au [Adresse 1]

représenté par Me Laurence DE SANTI de la SCP DRUJON D'ASTROS & ASSOCIES, avocat au barreau d'AIX-EN-PROVENCE,

assistée par Me Aurélie ABBAL, avocat au barreau de MONTPELLIER

SCI AUCELINE

prise en la personne de son représentant légal dont le siège social est au [Adresse 6]

représenté par Me Laurence DE SANTI de la SCP DRUJON D'ASTROS & ASSOCIES, avocat au barreau d'AIX-EN-PROVENCE,

assistée par Me Aurélie ABBAL, avocat au barreau de MONTPELLIER

SCI ERHUG

prise en la personne de son représentant légal dont le siège social est au [Adresse 9]

représenté par Me Laurence DE SANTI de la SCP DRUJON D'ASTROS & ASSOCIES, avocat au barreau d'AIX-EN-PROVENCE,  
assistée par Me Aurélie ABBAL, avocat au barreau de MONTPELLIER

SCI JCN

prise en la personne de son représentant légal dont le siège social est au [Adresse 5]

représenté par Me Laurence DE SANTI de la SCP DRUJON D'ASTROS & ASSOCIES, avocat au barreau d'AIX-EN-PROVENCE,  
assistée par Me Aurélie ABBAL, avocat au barreau de MONTPELLIER

SCI KERHOUEE

, prise en la personne de son représentant légal dont le siège social est au [Adresse 14]

comparante en personne, assistée de Me Laurence DE SANTI de la SCP DRUJON D'ASTROS & ASSOCIES, avocat au  
barreau d'AIX-EN-PROVENCE

SCI LA BERNIQUE

, prise en la personne de son représentant légal dont le siège social est au [Adresse 4]

représenté par Me Laurence DE SANTI de la SCP DRUJON D'ASTROS & ASSOCIES, avocat au barreau d'AIX-EN-PROVENCE,  
assistée par Me Aurélie ABBAL, avocat au barreau de MONTPELLIER

SCI LOLIDYL

prise en la personne de son représentant légal dont le siège social est au [Adresse 10]

représenté par Me Laurence DE SANTI de la SCP DRUJON D'ASTROS & ASSOCIES, avocat au barreau d'AIX-EN-PROVENCE,  
assistée par Me Aurélie ABBAL, avocat au barreau de MONTPELLIER

SCI MARINE INVEST

prise en la personne de son représentant légal dont le siège social est au [Adresse 2]

représenté par Me Laurence DE SANTI de la SCP DRUJON D'ASTROS & ASSOCIES, avocat au barreau d'AIX-EN-PROVENCE,

assistée par Me Aurélie ABBAL, avocat au barreau de MONTPELLIER

SCI PIERALEXCOR

prise en la personne de son représentant légal dont le siège social est au [Adresse 12]

représenté par Me Laurence DE SANTI de la SCP DRUJON D'ASTROS & ASSOCIES, avocat au barreau d'AIX-EN-PROVENCE,

assistée par Me Aurélie ABBAL, avocat au barreau de MONTPELLIER

INTIMES

Maître Jean-Luc GASTALDI,

demeurant [Adresse 11]

représenté par Me Paul GUEDJ de la SCP COHEN GUEDJ MONTERO DAVAL GUEDJ, avocat au barreau D'AIX-EN-PROVENCE

assistée par Me Hélène BERLINER avocat au barreau de NICE

SCI CO-INVEST

prise en la personne de son représentant légal

dont le siège social est au [Adresse 7]

comparante en personne

Les parties ont indiqué expressément qu'elles acceptaient que l'affaire soit jugée selon la procédure sans audience prévue par l'article 8 de l'ordonnance n°2020-304 du 25 mars 2020.

Les parties ont été avisées le 12 Mai 2020 que le prononcé de la décision aurait lieu par mise à disposition au greffe le 08 Juillet 2020.

#### COMPOSITION DE LA COUR

La Cour lors du délibéré était composée de :

Madame Anne VIDAL, Présidente

Madame Anne DAMPFHOFFER, Conseiller

Mme Danielle DEMONT, Conseiller

#### ARRÊT

Contradictoire,

Prononcé par mise à disposition au greffe le 08 Juillet 2020,

Signé par Madame Anne VIDAL, Présidente et M. Rudy LESSI, greffier présent lors du prononcé.

## Exposé du litige

\*\*\*



La SCI CO-SECLIN a été constituée en 2008 par treize SCI (la SCI KERHOUEE, la SCI YVDO&INDEMNI, la SCI SAMARO, la SCI ERHUG, la SCI SAROM, la SCI AUCELINE, la SCI LOLIDYL, la SCI PIERALEXCOR, la SCI ARSAND, la SCI JCN, la SCI MATTPHIL, la SCI LA BERNIQUE et la SCI MARINE INVEST) aux fins de se porter acquéreur de l'usufruit temporaire d'un immeuble industriel et de bureaux sis à Seclin et Templemars (59) et appartenant à la SCI CO-INVEST. Des pourparlers ont été engagés en vue de la cession de l'usufruit sur 10 ans moyennant le prix de 928.000 euros. Me [U] [J], notaire à Valbonne est intervenu à la demande de la SCI CO-INVEST pour préparer l'acte de cession mais le projet a échoué en raison des exigences du Crédit Agricole, bénéficiaire d'une hypothèque conventionnelle grevant le bien.

Suivant actes d'huissier des 20 février 2012 et 5 mars 2012, la SCI KERHOUEE, la SCI YVDO&INDEMNI, la SCI SAMARO, la SCI ERHUG, la SCI SAROM, la SCI AUCELINE, la SCI LOLIDYL, la SCI PIERALEXCOR, la SCI ARSAND, la SCI JCN, la SCI MATTPHIL, la SCI LA BERNIQUE et la SCI MARINE INVEST ont fait assigner la SCI CO-INVEST et Me [U] [J] pour voir dire qu'ils ont engagé leur responsabilité à l'origine de l'échec des pourparlers et obtenir leur condamnation in solidum à réparer leurs préjudices.

Par jugement en date du 8 février 2018, le tribunal de grande instance de Nice a :

- rejeté la fin de non-recevoir soulevée par la SCI CO-INVEST pour défaut d'intérêt à agir des SCI,
- déclaré la SCI KERHOUEE, la SCI YVDO&INDEMNI, la SCI SAMARO, la SCI ERHUG, la SCI SAROM, la SCI AUCELINE, la SCI LOLIDYL, la SCI PIERALEXCOR, la SCI ARSAND, la SCI JCN, la SCI MATTPHIL, la SCI LA BERNIQUE et la SCI MARINE INVEST recevables en leurs demandes,
- débouté la SCI KERHOUEE, la SCI YVDO&INDEMNI, la SCI SAMARO, la SCI ERHUG, la SCI SAROM, la SCI AUCELINE, la SCI LOLIDYL, la SCI PIERALEXCOR, la SCI ARSAND, la SCI JCN, la SCI MATTPHIL, la SCI LA BERNIQUE et la SCI MARINE INVEST de l'intégralité de leurs demandes,
- débouté la SCI CO-INVEST et Me [U] [J] de leur demande de dommages et intérêts pour procédure abusive,
- condamné in solidum la SCI KERHOUEE, la SCI YVDO&INDEMNI, la SCI SAMARO, la SCI ERHUG, la SCI SAROM, la SCI AUCELINE, la SCI LOLIDYL, la SCI PIERALEXCOR, la SCI ARSAND, la SCI JCN, la SCI MATTPHIL, la SCI LA BERNIQUE et la SCI MARINE INVEST à payer à la SCI CO-INVEST la somme de 1 500 euros et à Me Jean-Luc GASTALDI la somme de 1 500 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,
- débouté la SCI KERHOUEE, la SCI YVDO&INDEMNI, la SCI SAMARO, la SCI ERHUG, la SCI SAROM, la SCI AUCELINE, la SCI LOLIDYL, la SCI PIERALEXCOR, la SCI ARSAND, la SCI JCN, la SCI MATTPHIL, la SCI LA BERNIQUE et la SCI MARINE INVEST de leur demande fondée sur les dispositions de l'article 700 du code de procédure civile,
- condamné in solidum les SCI demanderesses aux dépens.

Il a considéré que chaque SCI invoque des préjudices distincts tenant à des frais, intérêts, indemnités ou assurances supportés par elle-même et non par la SCI CO-SECLIN, de sorte qu'elles ont toutes un intérêt propre à agir.

Il a retenu, sur le fond, que l'acquéreur avait été informé, dès l'origine des pourparlers de l'existence de l'hypothèque conventionnelle de la banque sur l'immeuble puisque le projet d'acte préparé par Me [U] [J] dès le 16 mars 2008

mentionnait cette garantie, de sorte que les SCI ne peuvent reprocher à la SCI CO-INVEST un manquement à son <sup>8 juillet 2020</sup> devoir d'information et a ajouté que la position du prêteur à l'origine de l'échec de l'opération ne pouvait être anticipée par le vendeur. Il a jugé, s'agissant du notaire, qu'il n'a pas participé aux négociations préalables entre vendeur et acquéreur et qu'il n'avait pas à s'immiscer dans les rapports des parties, étant entendu que l'opération d'achat d'usufruit ne contrevenait à aucune disposition légale, ajoutant qu'il n'avait aucun devoir de conseil à l'égard des SCI qui n'étaient pas elles-mêmes parties à l'opération de cession mais simples associées de la SCI CO-SECLIN.

La SCI ARSAND, la SCI SAMARO, la SCI SAROM, la SCI YVDO & INDEMNI, la SCI AUCELINE, la SCI ERHUG, la SCI JCN, la SCI KERHOUEE, la SCI LA BERNIQUE, la SCI LOLIDYL, la SCI MARINE INVEST et la SCI PIERALEXCOR (soit 12 sur les 13 SCI demandereses) ont interjeté appel de cette décision suivant déclaration en date du 16 mai 2018.

iiiiiiiiiiiiiiii

## Moyens

La SCI ARSAND, la SCI SAMARO, la SCI SAROM, la SCI YVDO & INDEMNI, la SCI AUCELINE, la SCI ERHUG, la SCI JCN, la SCI KERHOUEE, la SCI LA BERNIQUE, la SCI LOLIDYL, la SCI MARINE INVEST et la SCI PIERALEXCOR, suivant leurs conclusions notifiées le 18 juillet 2018, demandent à la cour de :

- les recevoir en leur appel et les dire bien fondées,

Réformant le jugement et statuant à nouveau,

Au visa des dispositions des articles 35 alinéa 2 et 46 du code de procédure civile ainsi que de l'article 1382 du code civil,

- dire que la SCI CO-INVEST a engagé sa responsabilité à l'égard des requérantes,

- dire que Me [U] [], notaire, a engagé sa responsabilité quasi-délictuelle à l'égard des requérantes,

- dire que la SCI CO-INVEST et Me [U] [] sont responsables in solidum des préjudices provoqués par leurs fautes,

- les condamner in solidum à payer les sommes suivantes :

1- à la SCI KERHOUEE :

\* frais de constitution de la SCI : 550 euros,

\* frais de conseils juridiques et fiscaux : 500 euros,

\* frais d'avocat : 88,95 euros,

\* frais de dossier bancaire : 400 euros,

- \* frais de garantie bancaire : - euros,
  - \* montant de l'indemnité de remboursement anticipé acquittée : 5 726,23 euros,
  - \* intérêts payés : 7 515,18 euros,
  - \* assurance emprunteur : 1 706,10 euros,
  - \* intérêts à devoir : 28,94 euros,
  - \* indemnité de remboursement anticipé à devoir : 542,63 euros,
- soit un total de 17 258,03 euros,

2- à la SCI YVDO & INDEMI :

- \* frais de constitution de la SCI : - euros,
  - \* frais de conseils juridiques et fiscaux : - euros,
  - \* frais d'avocat : 250 euros,
  - \* frais de dossier bancaire : 850 euros,
  - \* frais de garantie bancaire : 2 145 euros,
  - \* montant de l'indemnité de remboursement anticipé acquittée : 7 330,67 euros,
  - \* intérêts payés : 11 466,25 euros,
  - \* assurance emprunteur : 771,96 euros,
  - \* intérêts à devoir : 269,58 euros,
  - \* indemnité de remboursement anticipé à devoir : 828,42 euros,
- soit un total de 23 911,88 euros,

3- à la SCI SAMARO :

- \* frais de constitution de la SCI : - euros,
- \* frais de conseils juridiques et fiscaux : - euros,
- \* frais d'avocat : 200 euros,
- \* frais de dossier bancaire : 850 euros,
- \* frais de garantie bancaire : 1 729 euros,
- \* montant de l'indemnité de remboursement anticipé acquittée : 6 384,83 euros,
- \* intérêts payés : 9 592,15 euros,

\* assurance emprunteur : 623,84 euros,  
\* intérêts à devoir : 38,30 euros,  
\* indemnité de remboursement anticipé à devoir : 789,90 euros,  
soit un total de 20 208,02 euros,

4- à la SCI ERHUG :

\* frais de constitution de la SCI : - euros,  
\* frais de conseils juridiques et fiscaux : - euros,  
\* frais d'avocat : 100 euros,  
\* frais de dossier bancaire : 850 euros,  
\* frais de garantie bancaire : 1 020 euros,  
\* montant de l'indemnité de remboursement anticipé acquittée : 3 021,43 euros,  
\* intérêts payés : 4 858,94 euros,  
\* assurance emprunteur : 317,94 euros,  
\* intérêts à devoir : 18,20 euros,  
\* indemnité de remboursement anticipé à devoir : 341,19 euros,  
soit un total de 10 527,70 euros,

5- à la SCI SAROM :

\* frais de constitution de la SCI : - euros,  
\* frais de conseils juridiques et fiscaux : - euros,  
\* frais d'avocat : 150 euros,  
\* frais de dossier bancaire : 850 euros,  
\* frais de garantie bancaire : 1 313 euros,  
\* montant de l'indemnité de remboursement anticipé acquittée : 4 507,88 euros,  
\* intérêts payés : 7 133,74 euros,  
\* assurance emprunteur : 470,54 euros,  
\* intérêts à devoir : 26,26 euros,  
\* indemnité de remboursement anticipé à devoir : 492,34 euros,

soit un total de 14 943,76 euros,

6- à la SCI AUCELINE :

\* frais de constitution de la SCI : - euros,

\* frais de conseils juridiques et fiscaux : - euros,

\* frais d'avocat : 217,15 euros,

\* frais de dossier bancaire : 850 euros,

\* frais de garantie bancaire : 1 313 euros,

\* montant de l'indemnité de remboursement anticipé acquittée : 4 818,84 euros,

\* intérêts payés : 7 331,86 euros,

\* assurance emprunteur : 476,84 euros,

\* intérêts à devoir : 30,19 euros,

\* indemnité de remboursement anticipé à devoir : 622,73 euros,

soit un total de 15 660,61 euros,

7- à la SCI LOLIDYL :

\* frais de constitution de la SCI : - euros,

\* frais de conseils juridiques et fiscaux : - euros,

\* frais d'avocat : 100 euros,

\* frais de dossier bancaire : 850 euros,

\* frais de garantie bancaire : 1 020 euros,

\* montant de l'indemnité de remboursement anticipé acquittée : 3 219,27 euros,

\* intérêts payés : 4 865,53 euros,

\* assurance emprunteur : 323,40 euros,

\* intérêts à devoir : 61,43 euros,

\* indemnité de remboursement anticipé à devoir : 438,56 euros,

soit un total de 10 878,19 euros,

8- à la SCI PIERALEXCOR :

\* frais de constitution de la SCI : - euros,

- \* frais de conseils juridiques et fiscaux : - euros,
  - \* frais d'avocat : 100 euros,
  - \* frais de dossier bancaire : 850 euros,
  - \* frais de garantie bancaire : 1 020 euros,
  - \* montant de l'indemnité de remboursement anticipé acquittée : 3 219,27 euros,
  - \* intérêts payés : 4 896,95 euros,
  - \* assurance emprunteur : 323,40 euros,
  - \* intérêts à devoir : 30,01 euros,
  - \* indemnité de remboursement anticipé à devoir : 438,56 euros,
- soit un total de 10 878,19 euros,

9- à la SCI ARSAND :

- \* frais de constitution de la SCI : - euros,
  - \* frais de conseils juridiques et fiscaux : - euros,
  - \* frais d'avocat : 100 euros,
  - \* frais de dossier bancaire : 850 euros,
  - \* frais de garantie bancaire : 1 020 euros,
  - \* montant de l'indemnité de remboursement anticipé acquittée : 3 219,27 euros,
  - \* intérêts payés : 4 905,70 euros,
  - \* assurance emprunteur : 323,40 euros,
  - \* intérêts à devoir : 21,26 euros,
  - \* indemnité de remboursement anticipé à devoir : 438,56 euros,
- soit un total de 10 878,19 euros,

10- à la SCI JCN :

- \* frais de constitution de la SCI : - euros,
- \* frais de conseils juridiques et fiscaux : - euros,
- \* frais d'avocat : 100 euros,
- \* frais de dossier bancaire : 850 euros,

- \* frais de garantie bancaire : 1 020 euros,
  - \* montant de l'indemnité de remboursement anticipé acquittée : 3 274,05 euros,
  - \* intérêts payés : 4 888,97 euros,
  - \* assurance emprunteur : 636,37 euros,
  - \* intérêts à devoir : 19,22 euros,
  - \* indemnité de remboursement anticipé à devoir : 396,46 euros,
- soit un total de 11 185,07 euros,

11- à la SCI LA BERNIQUE :

- \* frais de constitution de la SCI : - euros,
  - \* frais de conseils juridiques et fiscaux : - euros,
  - \* frais d'avocat : 100 euros,
  - \* frais de dossier bancaire : 850 euros,
  - \* frais de garantie bancaire : 1 020 euros,
  - \* montant de l'indemnité de remboursement anticipé acquittée : 3 021,43 euros,
  - \* intérêts payés : 4 788,20 euros,
  - \* assurance emprunteur : 318,15 euros,
  - \* intérêts à devoir : 18,20 euros,
  - \* indemnité de remboursement anticipé à devoir : 341,19 euros,
- soit un total de 10 457,17 euros,

12- à la SCI MARINE INVEST :

- \* frais de constitution de la SCI : 162,88 euros,
- \* frais de conseils juridiques et fiscaux : - euros,
- \* frais d'avocat : 100 euros,
- \* frais de dossier bancaire : - euros,
- \* frais de garantie bancaire : - euros,
- \* montant de l'indemnité de remboursement anticipé acquittée : 2 597,93 euros,
- \* intérêts payés : 2 377,55 euros,

\* assurance emprunteur : - euros,

\* intérêts à devoir : - euros,

\* indemnité de remboursement anticipé à devoir : - euros,

soit un total de 5 238,36 euros,

- condamner in solidum la SCI CO-INVEST et Me [U] [J] aux dépens de première instance et d'appel et à une indemnité de 5 000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

Elles font valoir l'argumentation suivante :

∫ sur la responsabilité de Me [U] [J] : le notaire a établi l'acte dans une précipitation fautive, sans s'assurer que toutes les conditions de régularité et d'efficacité de son acte étaient réunies ; il a, dès décembre 2008, demandé au conseil de l'acquéreur le transfert du prix, ce qui a contraint les SCI à constituer la SCI CO-SECLIN et à négocier les différents prêts destinés à financer l'opération, alors qu'il n'a adressé son projet d'acte à son confrère qu'en février 2009, sans prévoir une condition suspensive et sans aucune réserve sur les risques de cet acte ; il n'a pas effectué les diligences permettant à l'acquéreur de l'usufruit de percevoir les loyers, ce qui était le but de l'opération ; il aurait dû faire des vérifications sur la situation hypothécaire du bien et les obligations du vendeur à l'égard de la banque ; il a également manqué à son devoir de conseil à l'égard de l'acquéreur en négligeant d'insérer dans l'acte des clauses de nature à réduire les risques ;

∫ sur la responsabilité de la SCI CO-INVEST venderesse : si l'existence d'une hypothèque ne constituait pas un obstacle légal à la cession de l'usufruit, encore fallait-il qu'il n'existe pas de difficultés de paiement entre le vendeur et la banque et que cette dernière renonce à se prévaloir de la déchéance du terme en raison de cette cession ; or, la venderesse ne s'est pas préoccupée des conditions de réalisation de cette cession et n'a pas révélé que les échéances du prêt étant impayées, la banque avait constaté la déchéance du terme ; la SCI CO-SECLIN n'a été informée de l'existence de l'hypothèque et du différend opposant la SCI CO-INVEST à la banque qu'en mars 2009, alors qu'elle était déjà constituée et que son capital social avait été libéré ;

∫ sur le préjudice subi : les SCI ont engagé des frais pour la constitution de la SCI CO-SECLIN et ont dû financer leurs apports au moyen de prêts qui les ont contraintes à supporter des primes d'assurance, des intérêts et ensuite des indemnités de remboursement anticipé.

Me Jean-Luc GASTALDI, en l'état de ses écritures notifiées le 12 octobre 2018, demande à la cour de :

- confirmer le jugement entrepris en toutes ses dispositions,
- dire en conséquence que Me [U] [J] n'a commis strictement aucune faute de nature à engager sa responsabilité dans cette affaire et qu'il a effectué, au contraire, des diligences et vérifications sérieuses au stade préparatoire de la vente qui ont conduit à révéler l'existence d'un créancier hypothécaire dont la créance excédait le prix de vente et qu'il n'est en rien responsable de cette situation et du fait que la vente n'a pas pu se réaliser,
- dire en outre que les manquements qui bien à tort reprochés à Me [U] [J] sont sans lien de causalité avec la non réalisation de la vente qui est imputable à l'existence de ladite inscription d'hypothèque d'un montant supérieur au prix de vente et au refus par les acquéreurs des exigences du créancier inscrit pour consentir mainlevée partielle, cette situation, étrangère à Me [U] [J], étant la seule cause des frais inutilement exposés par les appelantes, donc du préjudice dont réparation est demandée,



- débouter en conséquence les sociétés appelantes de leur appel et de toutes leurs demandes, fins et conclusions contre Me Jean-Luc GASTALDI,

Infiniment subsidiairement,

- dire que les demandes présentées par les appelantes ne constituent pas des préjudices indemnisables,

Toujours subsidiairement,

- exclure comme irrecevable toute solidarité entre le vendeur et le notaire,

- condamner solidairement les sociétés appelantes ou tout succombant au paiement à Me [U] [J] de la somme de 6 000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'aux entiers dépens.

Après avoir rappelé qu'il a rédigé, en mars 2008, un avant-projet d'acte de vente de l'usufruit de l'immeuble de la SCI CO-INVEST, sans connaître l'éventuel acquéreur, dans lequel il a mentionné l'hypothèque conventionnelle du Crédit Agricole, et qu'il a été saisi à nouveau en novembre 2008, sans avoir participé aux discussions entre la SCI CO-INVEST et la SCI CO-SECLIN sur la cession d'un usufruit temporaire de 10 ans au prix de 928 000 euros, il indique, pour contester l'argumentation développée par les sociétés appelantes sur sa faute :

- qu'il n'a en rien participé aux négociations préalables entre vendeur et acquéreur sur les conditions de la vente, ceux-ci, professionnels de l'immobilier, ayant décidé du montage à mettre en place pour la cession d'usufruit envisagée, de sorte qu'il ne peut lui être reproché quelque manquement en amont sur la faisabilité économique ou financière de l'opération ;

- que la SCI CO-SECLIN ne pouvait ignorer l'existence de l'inscription d'hypothèque qui est relatée dans le projet d'acte de mars 2008 et pouvait donc apprécier la faisabilité de l'opération ;

- que le notaire n'a de devoir de conseil que sur les conséquences juridiques des actes et non sur le domaine financier et l'opportunité économique d'une opération négociée en dehors de son champ d'intervention et dans des conditions financières parfaitement connues des parties et acceptées par elles ;

- que la SCI CO-SECLIN n'était pas la cliente de Me [U] [J] et avait son propre notaire, Me [X] et si les notaires rédacteurs d'actes sont tenus d'un devoir d'efficacité desdits actes à l'égard de toutes les parties, chaque notaire n'est tenu d'un devoir de conseil qu'à l'égard de son propre client ; que le notaire ne peut avoir de contact avec le client de son confrère et qu'en outre les sociétés appelantes n'étaient pas directement parties à l'acte de vente ; qu'ainsi Me [U] [J] n'était tenu d'aucun devoir de conseil à leur égard ;

- que la faisabilité juridique de la vente d'usufruit n'était pas remise en cause par l'existence de l'inscription d'hypothèque ;

- que Me [U] [J] a effectué, à partir de novembre 2008, toutes les diligences et vérifications d'usage, qu'il a pris connaissance du titre de propriété du vendeur et de l'hypothèque conventionnelle du Crédit Agricole en garantie du prêt consenti, qu'il a commandé un état hypothécaire et a interrogé la banque sur sa créance et sur la possibilité d'obtenir une mainlevée de l'inscription ; qu'il n'avait pas à faire ces vérifications au stade de l'avant-contrat, encore moins au stade des pourparlers intervenus directement entre les parties ;

- que, ni la rédaction d'un simple projet d'acte, ni l'envoi de celui-ci à son confrère ne peuvent lui être reprochés comme ayant pu laisser croire quoi que ce soit aux acquéreurs ; que le dossier n'est jamais arrivé au stade du projet définitif d'acte puisque la réponse du Crédit Agricole, en avril 2009, a établi l'impossibilité de payer les causes de l'hypothèque et qu'aucune solution n'a été acceptée par les parties, ce qui est la seule cause de non réalisation de la vente.

Il ajoute subsidiairement qu'il ne peut être tenu pour responsable, en l'absence de lien de causalité, des frais <sup>8 juillet 2020</sup> relatifs au montage financier de l'opération par l'acquéreur au travers de la constitution de la SCI CO-SECLIN par 13 SCI associées elles-mêmes constituées en janvier 2009, alors que les discussions étaient toujours en cours, notamment sur la question de l'hypothèque du Crédit Agricole ; qu'il n'a jamais été associé à ce montage juridique et financier et n'est pour rien dans le fait que les SCI ont sollicité des crédits bancaires et se sont fait délivrer les fonds en janvier 2009. En tout état de cause, les SCI existent toujours et les frais de leur constitution ne constituent donc pas un préjudice indemnisable. De même, les frais bancaires concernant les prêts destinés à financer leurs apports à la SCI CO-SECLIN ne sont pas un préjudice indemnisable dès lors que les SCI sont toujours propriétaires des parts sociales de la SCI CO-SECLIN qui existe toujours.

La SCI CO-INVEST a été assignée régulièrement en Slovaquie où elle a transféré son siège social, mais n'a pas comparu en appel.

La procédure a été clôturée par ordonnance en date du 19 mai 2020.

L'affaire a été retenue sans audience, les avocats de toutes les parties ayant accepté de manière expresse l'application de la procédure sans audience, conformément aux dispositions de l'article 8 de l'ordonnance 2020- 304 du 25 mars 2020. Les avocats ont été informés que l'affaire serait mise en délibéré à la date du 8 juillet 2020 par mise à disposition au greffe.

## Motivation

MOTIFS DE LA DECISION :

Attendu qu'il est constant que la SCI CO-INVEST, propriétaire d'un ensemble immobilier composé de deux halls de stockage et de bureaux sis à Seclin et Templemars (59), a entendu céder l'usufruit temporaire sur cet immeuble moyennant le prix de 928 600 euros et a chargé Me [U] [J] de recevoir l'acte de cession avec l'acquéreur qui serait intéressé ;

Que dans la perspective de cette opération, envisagée par la SCI CO-INVEST dès décembre 2006, Me [U] [J] a <sup>8 juillet 2020</sup> préparé, en mars 2008, un projet d'acte de vente, sans mention de l'acquéreur, prévoyant la cession de l'usufruit pour une durée de dix ans moyennant ce prix de 928 600 euros ; que toutes les mentions relatives à l'acquéreur et au mode de financement y étaient laissées en blanc, le projet d'acte n'étant à ce moment là qu'à un stade très préliminaire ; qu'il y était cependant rappelé que l'immeuble vendu était affecté d'une inscription d'hypothèque, le notaire ayant levé un état hypothécaire révélant l'existence d'une hypothèque conventionnelle prise au profit du Crédit Agricole le 18 décembre 1998 à effet jusqu'au 19 février 2016, pour garantie d'une somme principale de 20 000 000 francs en principal et 4 000 000 francs en accessoires ;

Que les 9 et 10 janvier et le 4 février 2009, quatorze SCI (les douze SCI appelantes ainsi que la SCI MATTPHIL, demanderesse en première instance et non appelante, et la SCI FABRU) ont constitué une SCI dénommée SCI CO-SECLIN ayant pour objet social l'acquisition de l'usufruit temporaire d'une durée de 10 ans de l'immeuble de Seclin, son administration et sa gestion par location ; que le capital social était fixé à 993 600 euros et que les quatorze associés libéraient entièrement leurs apports à proportion de leurs parts sociales ;

Que la rédaction du projet d'acte de vente avançait en février et mars 2009 entre Me [U] [J] et Me [M] [X], notaire à Quimper, rédacteur des statuts de la SCI CO-SECLIN et intervenant à ses côtés pour l'acquisition de cet usufruit ; que la date de signature était fixée, ainsi qu'il ressort des échanges de mails entre notaires, au 16 mars 2009 mais qu'elle était retardée, Me [U] [J] faisant connaître, le 20 mars, à Me [M] [X] qui s'étonnait du retard de signature, qu'il était dans l'attente du décompte de la créance du Crédit Agricole et de l'état hypothécaire renouvelé ;

Que ce n'est que le 30 mars 2009 que l'avocat du Crédit Agricole a adressé le décompte de sa créance, révélant que celle-ci s'élevait à 2 864 308,76 euros, dont 908 234,66 euros d'intérêts de retard et 1 902 185,10 euros à échoir ; qu'à la suite de cet envoi, Me [M] [X] a discuté avec cet avocat pour obtenir une mainlevée partielle de l'hypothèque sur l'usufruit pendant 10 ans, mais que cette discussion a échoué et que les démarches de Me [M] [X] ont échoué ; que la SCI CO-SECLIN a donc dû renoncer à son acquisition ;

Attendu que les douze SCI appelantes recherchent la responsabilité de la SCI CO-INVEST et celle de Me [U] [J], considérant qu'elles ont, du fait de l'absence d'information donnée par la venderesse et des manquements du notaire à son devoir d'efficacité, de diligence et de conseil, engagé des frais en pure perte dans cette opération ;

Sur la responsabilité de la SCI CO-INVEST :

Attendu, s'agissant de la faute reprochée à la SCI CO-INVEST, que le premier juge a rappelé que la venderesse <sup>se était tenue</sup> d'un devoir d'information pré-contractuelle à l'égard de l'acquéreur, mais que celui-ci était suffisamment informé, dès la lecture du pré-projet établi par Me [U] [J] en mars 2008, c'est à dire avant même le début des pourparlers de vente, de l'existence d'une inscription hypothécaire prise par le Crédit Agricole sur l'immeuble objet de la vente ;

Qu'ainsi que le soulignent les sociétés appelantes, l'existence de cette hypothèque n'était pas en soi incompatible avec la cession envisagée ; qu'elles considèrent cependant à juste titre que la venderesse aurait dû les informer de sa situation exacte avec la banque et des difficultés à prévoir avec elle ; qu'en effet, la lecture du décompte envoyé par le Crédit Agricole et arrêté au 6 avril 2009 permet de constater que les relations entre la SCI CO-INVEST et la banque étaient gérées par le service contentieux de la banque, que l'arriéré échu s'élevait à plus de 900 000 euros, les retards d'échéances se montant à plus de 820 000 euros en capital et intérêts et ayant donné lieu à des pénalités de retard de plus de 78 000 euros ; que la SCI CO-INVEST ne pouvait ignorer que cette situation contentieuse constituerait une difficulté sérieuse préjudiciant à la réalisation de l'opération projetée puisque, si le prix de cession de l'usufruit permettait de régler la créance échue, sa situation de nue-proprétaire ne lui permettrait plus de payer les échéances à venir du prêt représentant un capital de plus de 2 800 000 euros ; qu'en n'informant pas la SCI CO-SECLIN de sa situation débitrice et du risque très sérieux résultant du contentieux en cours avec le Crédit Agricole de ne pas obtenir la mainlevée de l'hypothèque, la SCI CO-INVEST a manqué à son obligation d'information pré-contractuelle et a maintenu les SCI appelantes dans la fausse croyance d'une réalisation possible de l'opération ;

Que le jugement qui a rejeté les demandes des SCI sera donc infirmé et qu'il sera retenu que la SCI CO-INVEST ayant manqué à son obligation d'information pré-contractuelle, doit indemniser les SCI appelantes des préjudices résultant pour elles de la poursuite de négociations vouées à l'échec ;

Attendu, sur le préjudice réparable, que les SCI appelantes établissent qu'elles ont engagé des frais bancaires pour souscrire les prêts permettant de financer, au travers de la SCI CO-SECLIN, le prix d'acquisition de l'usufruit de l'immeuble de la SCI CO-INVEST ; que s'y ajoutent les intérêts payés entre la date de souscription des prêts et la date du remboursement anticipé ainsi que les indemnités de remboursement anticipé ; qu'il convient de faire droit à leurs demandes à ce titre, dès lors que la faute de la venderesse les a amenées à engager ces frais en pure perte ;

Que les demandes présentées au titre des frais de constitution de la SCI, des frais de conseil juridique et fiscaux et des frais d'avocat seront par contre rejetées à défaut, soit d'être justifiées, soit d'être en lien de causalité avec la faute reprochée, le montage juridique consistant en la constitution de la SCI CO-SECLIN relevant du seul choix des SCI et n'ayant pas à être supporté par la SCI CO-INVEST, étant observé que les appelantes ne démontrent pas que la constitution de cette SCI aurait été opérée en pure perte, la création de cette société lui permettant de réaliser d'autres opérations ;

Qu'il sera ainsi alloué les sommes suivantes, au vu des décomptes bancaires :

1- à la SCI KERHOUEE :

\* frais de dossier bancaire : 400 euros,

\* montant de l'indemnité de remboursement anticipé acquittée : 5 726,23 euros,

\* intérêts payés jusqu'au remboursement anticipé : 5 848,87 euros,

soit un total de 11 975,10 euros,

2- à la SCI YVDO & INDEMI :

\* frais de dossier bancaire : 850 euros,

\* frais de garantie bancaire : 2 145 euros,

\* montant de l'indemnité de remboursement anticipé acquittée : 7 330,67 euros,

\* intérêts payés jusqu'au remboursement anticipé : 7 580,38 euros,

soit un total de 17 906,05 euros,

3- à la SCI SAMARO :

\* frais de dossier bancaire : 850 euros,

\* frais de garantie bancaire : 1 729 euros,

\* montant de l'indemnité de remboursement anticipé acquittée : 6 384,83 euros,

\* intérêts payés jusqu'au remboursement anticipé : 8 522,17 euros,

soit un total de 17 486 euros,

4- à la SCI ERHUG :

\* frais de dossier bancaire : 850 euros,

\* frais de garantie bancaire : 1 020 euros,

\* montant de l'indemnité de remboursement anticipé acquittée : non justifiée à défaut de production du décompte du prêt,

\* intérêts payés jusqu'au remboursement anticipé : non justifiés à défaut de production du décompte du prêt,

soit un total de 1 870 euros,

5- à la SCI SAROM :

\* frais de dossier bancaire : 850 euros,

\* frais de garantie bancaire : 1 313 euros,

\* montant de l'indemnité de remboursement anticipé acquittée : 4 507,88 euros,

\* intérêts payés jusqu'au remboursement anticipé : 5 202,74 euros,

soit un total de 11 873,62 euros,

6- à la SCI AUCELINE :

\* frais de dossier bancaire : 850 euros,

\* frais de garantie bancaire : 1 313 euros,

\* montant de l'indemnité de remboursement anticipé acquittée : 4 818,84 euros,

\* intérêts payés jusqu'au remboursement anticipé : 6 038,67 euros,

soit un total de 13 020,51 euros,

7- à la SCI LOLIDYL :

\* frais de dossier bancaire : 850 euros,

\* frais de garantie bancaire : 1 020 euros,

\* montant de l'indemnité de remboursement anticipé acquittée : 3 219,27 euros,

\* intérêts payés jusqu'au remboursement anticipé : 3 994,91 euros,

soit un total de 9 084,18 euros,

8- à la SCI PIERALEXCOR :

\* frais de dossier bancaire : non justifié,

\* frais de garantie bancaire : non justifié,

\* montant de l'indemnité de remboursement anticipé acquittée : 3 219,27 euros,

\* intérêts payés jusqu'au remboursement anticipé : 3 994,91 euros,

soit un total de 7 214,18 euros,

9- à la SCI ARSAND :

\* frais de dossier bancaire : 850 euros,

\* frais de garantie bancaire : 1 020 euros,

\* montant de l'indemnité de remboursement anticipé acquittée : 3 219,27 euros,

\* intérêts payés jusqu'au remboursement anticipé : 3 994,91 euros,

soit un total de 9 084,18 euros,

10- à la SCI JCN :

\* frais de dossier bancaire : 850 euros,

\* frais de garantie bancaire : 1 020 euros,

\* montant de l'indemnité de remboursement anticipé acquittée : 3 274,05 euros,

\* intérêts payés jusqu'au remboursement anticipé : 4 065,65 euros,

soit un total de 9 209,70 euros,

11- à la SCI LA BERNIQUE :

\* frais de dossier bancaire : 850 euros,

\* frais de garantie bancaire : 1 020 euros,

\* montant de l'indemnité de remboursement anticipé acquittée : 3 021,43 euros,

\* intérêts payés jusqu'au remboursement anticipé : 3 994,91 euros,

soit un total de 8 886,34 euros,

12- à la SCI MARINE INVEST :

\* montant de l'indemnité de remboursement anticipé acquittée : non justifié à défaut de production d'un décompte de la banque ,

\* intérêts payés jusqu'au remboursement anticipé : non justifiés,

soit le rejet de la demande ;

Sur la responsabilité de Me [U] [J] :

Attendu, s'agissant des manquements reprochés à Me [U] [J], qu'il convient d'observer que celui-ci était tenu d'un devoir d'efficacité de son acte et d'une obligation de conseil à l'égard de la SCI CO-SECLIN, même si celle-ci était assistée de son propre notaire, Me [M] [X] ;

Qu'il appartenait à Me [U] [J] à qui la SCI CO-INVEST avait demandé de préparer l'acte de cession de l'usufruit de son immeuble, d'assurer l'efficacité de son acte et de permettre la réalisation de la volonté des parties dans l'opération de cession d'usufruit ;

Qu'il avait, dès avant la rédaction de son pré-projet, levé un état hypothécaire et constaté que le bien était grevé d'une hypothèque conventionnelle au profit du Crédit Agricole, prise en décembre 1998 et expirant en février 2016, pour garantir un prêt d'un montant en principal de 20 000 000 francs, soit plus de 3 000 000 euros ; qu'il savait que

l'acquéreur entendait acquérir l'usufruit du bien immobilier pour en percevoir les loyers, son pré-projet d'acte<sup>8 juillet 2020</sup> rappelant à cet égard le bail commercial consenti le 1er février 2006 au profit de la Société FANDI dont le loyer trimestriel était, en 2008, d'un montant de 111 265,50 euros HT, et que la SCI CO-INVEST se trouverait, du fait de la cession de l'usufruit, dans l'impossibilité de régler les échéances à venir du prêt ;

Qu'il devait en conséquence, pour assurer l'efficacité de son acte, vérifier que l'état de la créance hypothécaire du Crédit Agricole ne serait pas un obstacle à la cession temporaire de l'usufruit et à la perception par l'usufruitier des loyers qui constituaient la contrepartie de son prix d'acquisition et qui avaient été jusque là affectés au remboursement du prêt ;

Que Me [U] [J] qui affirme avoir fait toutes diligences et vérifications utiles, n'apporte aucun élément justifiant qu'il s'est enquis auprès de sa cliente, la SCI CO-INVEST, de sa situation financière à l'égard du Crédit Agricole au moment où elle envisageait, par la cession de l'usufruit sur son bien immobilier, de se priver des revenus locatifs ; qu'il ne justifie pas non plus de démarches opérées auprès de la banque, tant au moment où il a préparé son pré-projet, alors que c'était une condition de la faisabilité de l'opération, qu'au moment où, l'acte étant en cours de finalisation, il demandait à l'acquéreur de lui virer les fonds, en février 2009 ; que ce n'est d'ailleurs qu'en réponse à une demande de Me Valérie [X] du 25 mars 2009 à la banque que le conseil du Crédit Agricole a adressé son décompte à ce notaire le 30 mars 2009, et non en réponse à une demande de Me [U] [J] ;

Que c'est donc à juste titre que les SCI appelantes considèrent que ce notaire a engagé sa responsabilité en n'effectuant pas les diligences nécessaires à l'efficacité de l'acte envisagé ;

Attendu, sur le préjudice en lien de causalité avec les fautes reprochées, qu'il a été vu plus haut que les SCI avaient engagé des frais bancaires en pure perte afin de financer l'acquisition d'un usufruit dont il s'est avéré ensuite qu'elle ne pouvait intervenir ; que c'est à raison des manquements de Me [U] [J], non pas que cette opération a échoué, mais que les SCI ont souscrit des prêts alors qu'aucune vérification de la faisabilité de l'opération n'avait été faite en amont ; qu'il ne peut à cet égard être reproché à l'acquéreur d'avoir sollicité de façon prématurée la libération des fonds par l'établissement prêteur, le notaire ayant sollicité le versement du prix dès février 2009, avant même d'avoir opéré quelque vérification que ce soit auprès de la banque ; qu'il sera donc retenu que le préjudice financier subi par les SCI à hauteur des sommes sus-arbitrées au titre des frais bancaires est en lien de causalité avec la faute du notaire ;

Que Me [U] [J] sera condamné in solidum avec la SCI CO-INVEST à indemniser les SCI appelantes, sa faute ayant contribué, comme celle de la SCI CO-INVEST, à la réalisation des préjudices ainsi indemnisés ;

Vu les dispositions de l'article 700 du code de procédure civile,

Vu l'article 696 du code de procédure civile,



## Dispositif

Par ces motifs,

La cour, statuant publiquement, par défaut

et en dernier ressort,

Infirme le jugement du tribunal de grande instance de Nice déferé en toutes ses dispositions ;

Statuant à nouveau,

Dit que la SCI CO-INVEST a commis un manquement à son devoir d'information pré-contractuelle à l'origine du préjudice subi par les SCI appelantes du fait de l'échec des pourparlers de cession temporaire d'usufruit ;

Dit que Me [U] [J] a engagé sa responsabilité à raison du manquement à son obligation d'efficacité de l'acte qu'il était chargé de recevoir ;

Condamne la SCI CO-INVEST et Me [U] [J] in solidum à payer les sommes suivantes :

- 1- à la SCI KERHOUEE la somme de 11 975,10 euros,
- 2- à la SCI YVDO & INDEMNI la somme de 17 906,05 euros,
- 3- à la SCI SAMARO la somme de 17 486 euros,
- 4- à la SCI ERHUG la somme de 1 870 euros,
- 5- à la SCI SAROM la somme de 11 873,62 euros,
- 6- à la SCI AUCELINE la somme de 13 020,51 euros,
- 7- à la SCI LOLIDYL la somme de 9 084,18 euros,
- 8- à la SCI PIERALEXCOR la somme de 7 214,18 euros,
- 9- à la SCI ARSAND la somme de 9 084,18 euros,
- 10- à la SCI JCN la somme de 9 209,70 euros,
- 11- à la SCI LA BERNIQUE la somme de 8 886,34 euros,

Condamne la SCI CO-INVEST et Me [U] [J] in solidum à verser à la SCI KERHOUEE, la SCI YVDO & INDEMNI, la SCI SAMARO, la SCI ERHUG, la SCI SAROM, la SCI AUCELINE, la SCI LOLIDYL, la SCI PIERALEXCOR, la SCI ARSAND, la SCI JCN et la SCI LA BERNIQUE ensemble une somme de 4 000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ;

Les condamne aux dépens de première instance et aux dépens d'appel qui seront recouvrés dans les conditions de l'article 699 du code de procédure civile.

LE GREFFIERLE PRESIDENT

## **Décision attaquée**

Cour de cassation autre  
10 juillet 2000 (n°P2020010)

## **Les dates clés**

- Cour d'appel d'Aix-en-Provence 1A 08-07-2020
- Cour de cassation Autre 10-07-2000