CIV. 1

CH.B

COUR DE CASSATION

_____

Audience publique du 8 février 2017

Cassation partielle

Mme BATUT, président

Arrêt n° 186 F-D

Pourvoi n° S 15-29.078

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

_____

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

_____

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

Statuant sur le pourvoi formé par la société [I] [N]-[O] et [P] [N]-[O], société civile professionnelle, dont le siège est [Adresse 1],

contre l'arrêt n° RG : 13/00165 rendu le 12 octobre 2015 par la cour d'appel de Toulouse (1re chambre, section 1), dans le litige l'opposant :

1°/ à la société Caisse d'épargne et de prévoyance de Midi-Pyrénées, société anonyme, dont le siège est [Adresse 2],

2°/ à la société [V] [A] - [G] [Z], société civile professionnelle, dont le siège est [Adresse 3], prise en qualité de mandataire

liquidateur de la SCI [Adresse 4],

3°/ à M. [R] [Q],

4°/ à Mme [C] [T], épouse [Q],

domiciliés tous deux [Adresse 5],

5°/ à la caisse de Crédit mutuel Strasbourg-Neuhof, dont le siège est [Adresse 6],

défendeurs à la cassation ;

La demanderesse invoque, à l'appui de son pourvoi, le moyen unique de cassation annexé au présent arrêt ;

Vu la communication faite au procureur général ;

LA COUR, en l'audience publique du 10 janvier 2017, où étaient présents : Mme Batut, président, M. Truchot, conseiller rapporteur, Mme Kamara, conseiller doyen, Mme Randouin, greffier de chambre ;

Sur le rapport de M. Truchot, conseiller, les observations de la SCP Boré et Salve de Bruneton, avocat de la SCP [I] [N]-[O] et [P] [N]-[O], de la SCP Odent et Poulet, avocat de M. et Mme [Q], de la SCP Thouin-Palat et Boucard, avocat de la caisse de Crédit mutuel Strasbourg-Neuhof, et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que, suivant acte reçu le 10 avril 2008 par la société civile professionnelle [E] [O], [I] [N]-[O] et [P] [N]-[O] (le notaire), la SCI [Adresse 4] (la SCI) a vendu à M. et Mme [Q] deux lots d'une copropriété en l'état futur d'achèvement ; que l'acquisition a été financée par un prêt souscrit auprès de la caisse de Crédit mutuel Strasbourg-Neuhof (la banque) ; que l'ensemble immobilier que la SCI s'était engagée à édifier n'ayant pas été réalisé en raison de la péremption du permis de construire intervenue le 14 juin 2008, M. et Mme [Q] ont assigné la SCI et la banque en résolution de la vente et du contrat de prêt, et le notaire en responsabilité et indemnisation ;

Sur le moyen unique, pris en sa première branche :

Attendu que le notaire fait grief à l'arrêt de le déclarer responsable du préjudice subi par la banque et résultant de la résolution du contrat de vente et de prêt, et de le condamner à verser à celle-ci une certaine somme en réparation de ce préjudice, alors, selon le moyen, que la fonction de la responsabilité est de replacer la victime dans la situation dans laquelle elle se serait trouvée sans la faute alléguée ; qu'en condamnant le notaire à indemniser la banque des gains qu'elle avait tirés du prêt et qu'elle devrait restituer à M. et Mme [Q] quand, sans la faute du notaire, la vente n'aurait pas été conclue, de sorte que la banque n'aurait pas consenti de prêt, ni perçu les gains en cause, la cour d'appel a violé l'article 1382 du code civil, ensemble le principe de la réparation intégrale ;

Mais attendu qu'ayant relevé que les fautes du notaire avaient directement contribué à la résolution du contrat de vente et que, dès lors que la résolution de plein droit du contrat de prêt n'était que la conséquence de celle de la vente, sa responsabilité était engagée à l'égard de la banque, la cour d'appel a pu condamner le notaire à réparer le préjudice subi par elle ; que le moyen n'est pas fondé ;

Mais sur la seconde branche du moyen :

Vu l'article 12 du code de procédure civile ;

Attendu que l'arrêt condamne le notaire à verser à la banque le montant des restitutions qu'elle devra opérer entre les mains de M. et Mme [Q], comprenant les intérêts conventionnels, cotisations d'assurance, frais de dossier, indemnités de remboursement anticipé et intérêts compensatoires effectivement perçus en vertu des dispositions contractuelles annulées ;

Qu'en statuant ainsi, sans déterminer le préjudice subi par la banque, alors qu'il lui appartenait de trancher le litige dont elle était saisie, la cour d'appel a méconnu son office et violé le texte susvisé ;

Et attendu qu'il y a lieu de mettre hors de cause, sur leur demande, M. et Mme [Q], dont la présence n'est pas nécessaire devant la juridiction de renvoi ;

PAR CES MOTIFS :

Met hors de cause M. et Mme [Q] ;

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il condamne la SCP [E] [O], [I] [N]-[O] et [P] [N]-[O] à verser à la caisse de Crédit mutuel Strasbourg-Neuhof le montant des restitutions qu'elle devra opérer entre les mains de M. et Mme [Q], comprenant les intérêts conventionnels, cotisations d'assurance, frais de dossier, indemnités de remboursement anticipé et intérêts compensatoires effectivement perçus en vertu des dispositions contractuelles résolues, l'arrêt n° RG : 13/00165 rendu le 12 octobre 2015, entre les parties, par la cour d'appel de Toulouse ; 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 Bordeaux ;

Condamne la caisse de Crédit mutuel Strasbourg-Neuhof aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette les 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 huit février deux mille dix-sept.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt.

Moyen produit par la SCP Boré et Salve de Bruneton, avocat aux Conseils, pour la SCP [I] [N]-[O] et [P] [N]-[O].

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'AVOIR déclaré la SCP [N] responsable du préjudice financier subi par la Caisse de crédit mutuel de Strasbourg Neuhof résultant de l'annulation du contrat de vente et de prêt et d'AVOIR condamné la SCP [N] à verser à la Caisse de crédit mutuel de Strasbourg Neuhof le montant des restitutions qu'elle devra opérer entre les mains des époux [Q], comprenant les intérêts conventionnels, cotisations d'assurance, frais de dossier, indemnités de remboursement anticipé et intérêts compensatoires effectivement perçus en vertu des dispositions contractuelles annulées ;

AUX MOTIFS QUE si, en principe les conventions n'ont d'effet qu'à l'égard des parties, elles constituent des faits juridiques dont peuvent être déduites des conséquences en droit à l'égard des tiers ; que la nullité de la vente d'un immeuble ayant pour conséquence la nullité du prêt, une banque peut réclamer réparation du préjudice résultant de la restitution des intérêts, primes d'assurances, frais et indemnité de remboursement anticipé afférents à chaque partie en fonction de la situation de chacun au moment de la nullité ; qu'en l'espèce la Caisse de crédit mutuel de Strasbourg Neuhof réclame le paiement des intérêts conventionnels prévus par le tableau d'amortissement des prêts au titre du gain manqué, frais de dossier, cotisation assurance décès, coût de la convention et des garanties d'estimation ; que si l'examen du contrat du prêt permet de constater qu'elle aurait dû percevoir la somme de 101.319,84 euros à titre d'intérêts si le prêt avait été intégralement réglé, il convient néanmoins de relever qu'elle n'a débloqué qu'une partie des fonds et qu'une fois que la somme de 54.235,51 euros lui sera restituée elle pourra obtenir sur une durée d'emprunt

similaire les fruits escomptés au titre du prêt annulé ; qu'au regard de ces éléments elle n'est pas fondée à solliciter le remboursement intégral des intérêts sur la totalité de la somme prêtée ; qu'en revanche la banque a subi un préjudice équivalent au montant des restitutions qu'elle devra opérer entre les mains des emprunteurs, montant égal aux intérêts conventionnels, cotisations d'assurance, frais de dossier, indemnités de remboursement anticipé et intérêts compensatoires effectivement perçus en vertu des dispositions contractuelles annulées ; qu'il convient en conséquence de fixer au montant de ces sommes sa créance au passif de la SCI [Adresse 4] et de réformer de ce chef la décision déférée ; que s'il n'est nullement contesté que les manquements de cette société sont à l'origine de ce préjudice, il est également acquis que les fautes du notaire à l'origine de l'annulation du contrat de vente ont engagé sa responsabilité à l'égard de la banque du fait de l'annulation de droit du prêt qui n'est que la conséquence de l'annulation de la vente ; qu'en l'état de ces éléments la décision déférée sera réformée en ce qu'elle a écarté de ce chef la responsabilité de la SCP [O]-[N] à l'égard de l'établissement prêteur ; qu'il convient en conséquence de la déclarer responsable de ce préjudice et tenue à réparation in solidum avec la SCI [Adresse 4] ;

1°) ALORS QUE la fonction de la responsabilité est de replacer la victime dans la situation dans laquelle elle se serait trouvée sans la faute alléguée ; qu'en condamnant la SCP notariale à indemniser la Caisse de crédit mutuel de Strasbourg Neuhof des gains qu'elle avait tirés du prêt et qu'elle devrait restituer aux époux [Q] quand, sans la faute du notaire, la vente n'aurait pas été conclue, de sorte que la banque n'aurait pas consenti de prêt, ni perçu les gains en cause, la Cour d'appel a violé l'article 1382 du Code civil, ensemble le principe de la réparation intégrale ;

2°) ALORS QU'en toute hypothèse, il appartient au juge saisi d'un litige de le trancher ; qu'en « condamn[ant] la SCP [O] et [N] à verser à la Caisse de crédit mutuel de Strasbourg Neuhof le montant des restitutions qu'elle devra opérer entre les mains des époux [Q], comprenant les intérêts conventionnels, cotisations d'assurance, frais de dossier, indemnités de remboursement anticipé et intérêts compensatoires effectivement perçus en vertu des dispositions contractuelles annulées » (arrêt, p. 17), sans évaluer la condamnation qu'elle prononçait, la Cour d'appel a méconnu son office, en violation des exigences de l'article 12 du Code de procédure civile.