8 février 2017

Cour de cassation

Pourvoi n° 15-29.080

Première chambre civile - Formation restreinte hors RNSM/NA

ECLI:FR:CCASS:2017:C100188

Texte de la **décision**

Entête

CIV. 1

CGA

COUR DE CASSATION

_____

Audience publique du 8 février 2017

Cassation partielle

Mme BATUT, président

Arrêt n° 188 F-D

Pourvoi n° U 15-29.080

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 [C] [Y] et [N] [Y], société civile professionnelle, dont le siège est [Adresse 1],

contre l'arrêt RG n° : 13/00170 rendu le 12 octobre 2015 par la cour d'appel de Toulouse (1re chambre, section 1), dans le litige l'opposant :

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

2°/ à la société [F] [S]-[A] [X], société civile professionnelle, dont le siège est [Adresse 3], prise en qualité de mandataire liquidateur de la SCI 2005, [Adresse 4],

3°/ à M. [W] [R], domicilié [Adresse 5],
4°/ à la caisse régionale de Crédit agricole mutuel de Normandie, dont le siège est [Adresse 6],

défendeurs à la cassation ;

La demanderesse invoque, à l'appui de son pourvoi, les deux moyens de cassation annexés 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 société [C] [Y] et [N] [Y], de la SCP Odent et Poulet, avocat de M. [R], de la SCP Capron, avocat de la caisse régionale de Crédit agricole mutuel de Normandie, et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Exposé du litige

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que, suivant acte reçu le 11 juillet 2008 par M. [N] [Y], notaire associé au sein de la société civile professionnelle [W] [Y], [C] [Y] et [N] [Y] (le notaire), la SCI [Adresse 4] (la SCI) a vendu à M. [R] 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 régionale de Crédit agricole mutuel de Normandie (la banque) ; que l'acte de vente prévoyait une garantie financière d'achèvement consentie par la Caisse d'épargne et de prévoyance de Midi-Pyrénées (la CEMP) ; qu'il était précisé que le paiement du prix de vente, pour être libératoire, devrait être effectué sur un compte centralisateur ouvert au nom de la SCI auprès de la CEMP ; que M. [R] a, néanmoins, versé des fonds hors du compte centralisateur ; que l'ensemble immobilier que la SCI s'était engagée à édifier n'a pas été réalisé en raison de la péremption du permis de construire intervenue le 14 juin 2008 ; que la SCI a proposé la résolution amiable de la vente et indiqué qu'elle ne pouvait restituer les sommes par elle perçues ; que M. [R] a assigné la SCI et la banque en résolution de la vente et du contrat de prêt, et le notaire en responsabilité et indemnisation ;

Moyens

Sur le premier moyen :

Attendu que le notaire fait grief à l'arrêt de le déclarer responsable et tenu à réparation des préjudices subis par M. [R], alors, selon le moyen :
1°/ qu'est fautive toute méconnaissance des termes d'un contrat ; qu'en retenant, pour écarter la faute de M. [R] résultant de ce qu'il avait méconnu son obligation contractuelle de verser le prix sur le compte centralisateur, que celui-ci n'avait reçu aucune « information spécifique du notaire sur l'existence et la spécificité d'un compte centralisateur », de sorte qu'il n'était pas « sensibilis[é] sur les conséquences d'un règlement effectué hors de ce compte », bien qu'il lui appartenait de respecter cette obligation, stipulée en des termes clairs et parfaitement compréhensibles, quand bien même il n'en aurait pas compris la portée, et que sa méconnaissance ait constitué une faute, la cour d'appel a violé l'article 1134 du code civil ;

2°/ que le notaire n'est pas tenu de rappeler aux parties qu'elles doivent respecter leurs obligations contractuelles, précisément énoncées dans l'acte ; qu'en retenant, pour écarter la faute de M. [R] résultant de ce qu'il avait méconnu son obligation contractuelle de verser le prix sur le compte centralisateur, que celui-ci n'avait reçu aucune « information spécifique du notaire sur l'existence et la spécificité d'un compte centralisateur », de sorte qu'il n'était pas « sensibilis[é] sur les conséquences d'un règlement effectué hors de ce compte », quand l'officier ministériel n'avait pas à lui rappeler la nécessité de respecter les engagements qu'il avait souscrits, la cour d'appel a violé l'article 1382 du code civil ;

3°/ que la preuve de l'information délivrée par le notaire à son client peut résulter des mentions de l'acte notarié ; qu'en retenant, pour écarter la faute de M. [R] résultant de ce qu'il avait méconnu son obligation contractuelle de verser le prix sur le compte centralisateur, que celui-ci n'avait reçu aucune « information spécifique du notaire sur l'existence et la spécificité d'un compte centralisateur », quand cette clause, rédigée en des termes particulièrement clairs, précisait que seuls les paiements effectués sur le compte centralisateur seraient libératoires, la cour d'appel a violé l'article 382 du code civil ;

4°/ qu'est en lien de causalité avec le préjudice qu'elle subit toute faute de la victime sans laquelle il ne se serait pas réalisé ; qu'en retenant, pour écarter tout lien de causalité entre la méconnaissance par M. [R] de son obligation contractuelle de verser la somme de 30 765,16 euros sur le compte centralisateur, que « le compte centralisateur n'était pas un compte séquestre de nature à garantir les acquéreurs », sans rechercher, ainsi qu'elle y était invitée, si cette somme, versée conformément aux stipulations contractuelles, n'aurait pas pu être recouvrée compte-tenu de l'absence de demande de débit sur le compte centralisateur, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1382 du code civil ;

Motivation

Mais attendu qu'ayant considéré que la seule mention, dans l'acte de vente du 11 juillet 2008, des modalités de paiement par l'acquéreur du prix, qui, pour être libératoire, devait être effectué sur un compte centralisateur, sans information précise de la part du notaire sur le caractère spécifique d'un tel compte, ne pouvait suffire à sensibiliser M. [R] sur les conséquences d'un règlement effectué en dehors du compte, d'autant que celui-ci était un emprunteur non averti confronté pour la première fois aux modalités d'une telle opération, la cour d'appel a pu en déduire que M. [R] n'avait pas, en réalisant un tel règlement, commis de faute de nature à exonérer le notaire de tout ou partie de sa responsabilité, abstraction faite des motifs surabondants visés par la quatrième branche ; que le moyen n'est pas fondé ;

Moyens

Sur le second moyen, 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 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. [R] 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 ;

Motivation

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 ;

Moyens

Mais sur la seconde branche du moyen :

Motivation

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. [R], 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 sa demande, M. [R], dont la présence n'est pas nécessaire devant la juridiction de renvoi ;

Dispositif

PAR CES MOTIFS :

Met hors de cause M. [R] ;

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il condamne la SCP [W] [Y], [C] [Y] et [N] [Y] à verser à la caisse régionale de Crédit agricole mutuel de Normandie le montant des restitutions qu'elle devra opérer entre les mains de M. [R], 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 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 régionale de Crédit agricole mutuel de Normandie 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.

Moyens annexés

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Boré et Salve de Bruneton, avocat aux Conseils, pour la société [C] [Y] et [N] [Y]

PREMIER MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt confirmatif attaqué d'AVOIR déclaré la SCP [Y] responsable du préjudice subi par M. [R] et dit qu'elle serait tenue à réparation dudit préjudice, d'AVOIR condamné la SCP [Y] à payer à M. [R] la somme de 47.856,92 euros, avec intérêts de droit à compter de l'assignation et d'AVOIR condamné la SCP [Y] à payer à M. [R] la somme de 5.000 euros en réparation de leur préjudice moral ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE, sur les manquements et la responsabilité de la SCP [Y], le notaire, qui prête son concours à l'établissement d'actes, doit veiller à leur efficacité ; qu'il doit préalablement procéder à la vérification des faits et conditions nécessaires pour assurer leur utilité et leur efficacité des actes, sans toutefois être dans l'obligation de vérifier les informations d'ordre factuel fournies par les parties en l'absence d'éléments de nature à faire douter de la véracité des renseignements donnés ; qu'il est également tenu envers ceux qui sollicitent son ministère d'un devoir de conseil et, le cas échéant, de mise en garde, notamment en ce qui concerne les conséquences et risques des stipulations convenues ; qu'en l'espèce l'acte de vente a été établi par la SCP [Y] le 11 juillet 2008 alors que le permis de construire accordé à la SCI [Adresse 4] était périmé depuis le 14 juin 2008 ; qu'au terme de l'acte en cause il est en outre expressément stipulé que la construction avait d'ores et déjà été engagée alors que les pièces produites aux débats, et notamment le courrier précité du maire de [Localité 1], démontrent qu'il n'en était rien ; que les pièces dont se prévaut la SCP [Y] n'évoquent à ce titre que des travaux préparatoires de mise en place d'une plate-forme, lesquels ne sont pas de nature à établir le commencement effectif de l'opération ; qu'en l'état de ces éléments, ni la formalité d'une déclaration d'ouverture du

chantier ni l'existence d'une garantie d'achèvement ne dispensaient l'étude notariale de vérifier le commencement effectif des travaux alors que le permis de construire expirait deux mois plus tard, et d'informer en conséquence les acquéreurs des risques qu'ils encouraient de ce fait ; par ailleurs qu'au terme de l'article R. 261-14 du Code de la construction et de l'habitation lorsque le contrat, comme en l'espèce, prévoit le paiement du prix sous forme de versements successifs en fonction de l'avancement des travaux, le montant des appels de fonds effectués doit toujours correspondre à un avancement effectif des travaux ; qu'à ce titre le pourcentage du prix pouvant être exigé par le vendeur au moment de la signature de l'acte doit être déterminé au regard de ce critère ; qu'en l'espèce le notaire a explicitement indiqué au terme de l'acte de vente « que compte tenu de l'avancement des travaux » le prix exigible à la signature de l'acte était de 25 % du prix de vente alors qu'il ne disposait que d'une déclaration d'ouverture de chantier et d'un permis de construire dont la péremption était proche ; que la SCP [Y] ne pouvait par ailleurs ignorer la valeur du terrain d'assiette de l'opération puisqu'elle avait établi le 10 juillet 2007 l'acte de vente par lequel la mairie de [Localité 1] avait cédé ce terrain au promoteur pour la somme de 236.300 euros ; que les lots acquis par M. [R] ne représentaient seulement que 650/100.000èmes de cette assiette ; que compte tenu de la spécificité du transfert de propriété dans une vente en l'état futur d'achèvement et du fait que l'opération immobilière était engagée en zone de revitalisation rurale laquelle ne subissait aucune pression foncière, le notaire devait s'assurer que la valeur du terrain dont la propriété était transmise à la signature de l'acte correspondait dans une proportion suffisante au pourcentage exigé ; qu'en ne s'entourant pas de pièces complémentaires de nature à justifier ce pourcentage, il a manqué à son devoir de conseil à l'égard des acquéreurs, lesquels ont versé une somme ne correspondant ni à l'avancement effectif des travaux ni à la valeur du terrain acquis ; qu'en l'état de ces éléments, et même si l'existence des autres manquements retenus par le premier juge et allégués par les autres parties (absence de garantie de remboursement, mise en garde sur les risques d'une opération de défiscalisation, défaut de vérification des assurances construction) n'est pas suffisamment caractérisée, il y a lieu en considération des motifs précédemment énoncés de confirmer la décision entreprise en ce qu'elle a retenu l'existence de fautes de nature à engager la responsabilité de la SCP [Y] ; [ ] sur les demandes indemnitaires présentées par l'acquéreur, que la réparation d'un préjudice doit être intégrale et les dommages-intérêts alloués à une victime doivent réparer le préjudice subi, sans qu'il en résulte pour elle ni perte ni profit ; que les M. [R], agriculteur, a signé l'acte de vente dans le cadre d'une opération de défiscalisation ; que le dossier de présentation du projet faisait référence à des intervenants tels que des établissements bancaires et compagnie d'assurance reconnus, ainsi qu'à un notaire (Me [Y]) en charge d'établir les actes authentiques et attestant que l'opération avait fait l'objet de nombreux contrats de réservation pour un montant cumulé de 12.520.382,56 euros et d'accords de prêts pour un montant cumulé de 8.582.962,57 euros ; que l'acquéreur était domicilié lors de la signature de l'acte authentique de vente à Gourfaleur (50750) et a été représenté par un clerc de l'étude notariale ; qu'il ne pouvait en tout état de cause douter de la réalité du commencement effectif des travaux au vu des mentions figurant dans cet acte ; que les seules mentions des modalités de paiement stipulées dans l'acte de vente, sans information spécifique du notaire sur l'existence et la spécificité d'un compte centralisateur, ne pouvait suffire à le sensibiliser sur les conséquences d'un règlement effectué hors de ce compte, d'autant qu'il était un emprunteur non averti confronté pour la premier fois aux modalités d'une telle opération ; qu'il était par ailleurs constant que le compte centralisateur n'était pas un compte séquestre de nature à garantir les acquéreurs ; qu'en considération de ces éléments, il ne saurait en conséquence être opposé aux époux [R] leur propre négligence pour écarter ses demandes indemnitaires ou opérer un partage de responsabilité ;

que, pour le surplus, il est constant que, dès la notification du présent arrêt, il sera contraint de rembourser à la Caisse régionale de Crédit agricole de Normandie la somme au principal de 47.856,92 euros ; que l'examen des pièces versées aux débats, et notamment celles du dossier pénal et d'investigations réalisées par le trésorier payeur général de l'Ariège, démontrent que la nébuleuse de sociétés créée par Monsieur [U] et la déconfiture du groupe ne permet nullement d'envisager la restitution par la SCI [Adresse 4] de la moindre somme ; que M. [R] subit ainsi un préjudice certain, né et actuel, trouvant son origine dans les manquements de la SCI [Adresse 4] et de la SCP [Y] à leurs obligations, manquements ayant concouru directement à la réalisation du préjudice né de la résolution de la vente induisant pour lui le fait de supporter dès la notification du présent arrêt le remboursement au prêteur d'une somme de 47.856,92 euros ; que les fautes de la SCP [Y] ont ainsi exposé M. [R] au risque, qui s'est réalisé, de subir les conséquences de l'annulation de la vente et de l'impossibilité d'actionner le vendeur du fait de son insolvabilité, caractérisant l'existence d'un lien de causalité entre ces manquements et les préjudices invoqués par l'acquéreur ; qu'en l'état de ces éléments la décision sera confirmée en ce qu'elle a fixé la créance de ce dernier au passif de la SCI [Adresse 4] à la somme de 47.856,92 euros avec intérêts de droit à compter de l'assignation, dit que la SCP [Y] sera tenue à réparation de leurs préjudices in solidum avec le vendeur, et condamné cette dernière au paiement de cette somme ; qu'il est incontestable que M. [R] a été

amené à supporter depuis plus de plus de sept ans divers tracas en lien avec l'acquisition litigieuse, lesquels ont indiscutablement perturbé sa vie quotidienne ; qu'il a dû prendre l'initiative d'une procédure longue, coûteuse et aléatoire ; qu'au regard de ces éléments c'est par une juste appréciation des éléments qui lui étaient soumis que le premier juge leur a alloué en réparation de leur préjudice moral la somme de 5.000 euros, fixé à ce montant leur créance au passif de la SCI [Adresse 4] et dit que la SCP [Y] serait tenue à réparation de ce préjudice in solidum avec le vendeur ; que la décision sera également confirmée de ces chefs ;

ET AUX MOTIFS ADOPTES QUE, sur la responsabilité du notaire, les parcelles ont été acquises par la SCI auprès de la commune de Seix par acte authentique en date du Maillet 2007, reçu par Maire [C] [Y] notaire associé au sein de la SCP notariale ; que par acte sous seing privé en date du 6 novembre 2007, une convention de cautionnement a été conclue entre la SCI et la CEMP portant garantie d'achèvement de l'immeuble à construire conformément aux articles L 261-11 D et R 261-21 B du Code de la construction et de l'habitation ; que ladite convention énonce en page 2 que les travaux sont au stade de démarrage ; que l'acte de vente entre M. [R] demandeur et la SCI, a été reçu par le notaire le 11 juillet 2008, donc postérieurement à la péremption du permis de construire, alors qu'aucun travaux n'avait été réalisé, ni même entrepris ; qu'or le permis de construire en considération duquel la garantie financière d'achèvement a été délivrée n'étant plus en vigueur, le bénéficiaire de la garantie n'était plus en mesure d'actionner celle-ci ; qu'en effet, si l'achèvement n'est pas possible faute de permis de construire, toute action de l'accédant contre le garant est vouée à l'échec pour défaut de qualité du demandeur ; que, sur les manquements commis pas le notaire à son obligation d'assurer aux actes leur authenticité et leur efficacité : la faute commise par la SCP notariale consiste ainsi à avoir instrumenté un acte qui ne pouvait produire ses effets ; qu'il peut être retenu à l'encontre du notaire instrumentaire les fautes suivantes: - l'acte fait référence à une construction d'ores et déjà engagée (page 5 au chapitre Superficie, il est fait état d'une vente « en cours de construction », et au chapitre Nature et quotité des droits concernés il est fait mention d'un terrain sur lequel un immeuble est « en cours d'édification »), - plus grave encore le notaire a conseillé « compte tenu de l'avancement des travaux » le paiement à la signature de l'acte de 25% du prix de vente en se référant dans l'acte à une attestation d'avancement des travaux alors que, comme il l'a reconnu lui-même, il ne disposait que d'une déclaration d'ouverture de chantier, l'acte visant même cette attestation comme figurant dans la liste des pièces annexées à l'acte (page 16), - la part de 25% du prix de vente mise à la charge de l'acquéreur, dès la signature de l'acte authentique excède grandement la valeur du bien immobilier, le terrain d'assiette de l'opération ayant été acquis de la commune de [Localité 1] pour un prix de 236.300 euros ; que ces inexactitudes dans la réduction de l'acte de cession ont eu pour effet de présenter l'opération immobilière comme sûre et dépourvue de risque alors qu'elle n'était plus possible ni même garantie ; que le devoir du notaire étant précisément d'authentifier les actes en donnant foi aux énonciations qu'ils comportent il ne peut se retrancher derrière la connaissance des biens qu'ont déclaré avoir eue les acquéreurs lesquels n'étaient pas physiquement présents lors de l'établissement des actes et étaient représentés par un clerc de notaire ; que par ailleurs en acceptant le versement d'une fraction supérieure à la valeur du bien le notaire a contrevenu au principe de l'échelonnement des paiements du contrat de vente en VEFA ; sur les manquements du notaire à son devoir de conseil, - l'absence de recherche de validité du permis de construire, que le notaire, bien qu'il n'ait pas reçu tous les actes concernant les immeubles ni participé directement à la négociation d'une opération à visée de défiscalisation, a failli son obligation de conseil en ne s'assurant pas que les documents en sa possession étaient conformes aux énonciations de son acte et en ne s'assurant pas lui-même que les documents présentés étaient conformes à la réalité du chantier ; que n'ayant interrogé, ainsi qu'il le reconnaît lui-même, ni le vendeur, ni l'architecte sur l'état de la construction, il ne saurait non plus, se retrancher derrière la mention figurant sur la convention de cautionnement selon laquelle les travaux se trouvaient « au stade du démarrage » ni sur celle selon laquelle la partie cautionnée atteste avoir remis à la CEMP l'ensemble des pièces nécessaires à la constitution du dossier ; [ ] ; Sur le préjudice, que le préjudice subi par l'acquéreur s'apprécie en la personne de ce dernier et non de l'auteur du dommage, peu importe que la procédure collective dans laquelle est engagée la SCI ait été ou non clôturée pour insuffisance d'actif à ce jour ; que c'est en conséquence vainement que le notaire soutient que le préjudice n'est pas certain puisqu'il n'est pas justifié que la réalisation de l'actif de la SCI ne permettra pas à l'acquéreur de recouvrer son éventuelle créance ; sur le lien de causalité, que les manquements retenus à l'encontre de la SCP notariale, ci-dessus développés ont directement contribué au prononcé de la résolution de la vente ; qu'il s'ensuit que le notaire sera tenu, in solidum avec le vendeur, au paiement des sommes résultant de la résolution de la vente et à leur payer une indemnité en réparation du préjudice qu'ils ont subi ;

1°) ALORS QU'est fautive toute méconnaissance des termes d'un contrat ; qu'en retenant, pour écarter la faute de M. [R]

résultant de ce qu'il avait méconnu son obligation contractuelle de verser le prix sur le compte centralisateur, que celui-ci n'avait reçu aucune « information spécifique du notaire sur l'existence et la spécificité d'un compte centralisateur », de sorte qu'il n'était pas « sensibilis[é] sur les conséquences d'un règlement effectué hors de ce compte » (arrêt, p. 14, pén. §), bien qu'il lui appartenait de respecter cette obligation, stipulées en des termes clairs et parfaitement compréhensibles, quand bien même il n'en aurait pas compris la portée, et que sa méconnaissance ait constitué une faute, la Cour d'appel a violé l'article 1134 du Code civil ;

2°) ALORS QUE le notaire n'est pas tenu de rappeler aux parties qu'elles doivent respecter leurs obligations contractuelles, précisément énoncées dans l'acte ; qu'en retenant, pour écarter la faute de M. [R] résultant de ce qu'il avait méconnu son obligation contractuelle de verser le prix sur le compte centralisateur, que celui-ci n'avait reçu aucune « information spécifique du notaire sur l'existence et la spécificité d'un compte centralisateur », de sorte qu'il n'était pas « sensibilis[é] sur les conséquences d'un règlement effectué hors de ce compte » (arrêt, p. 14, pén. §), quand l'officier ministériel n'avait pas à lui rappeler la nécessité de respecter les engagements qu'il avait souscrits, la Cour d'appel a violé l'article 1382 du Code civil ;

3°) ALORS QUE la preuve de l'information délivrée par le notaire à son client peut résulter des mentions de l'acte notarié ; qu'en retenant, pour écarter la faute de M. [R] résultant de ce qu'il avait méconnu son obligation contractuelle de verser le prix sur le compte centralisateur, que celui-ci n'avait reçu aucune « information spécifique du notaire sur l'existence et la spécificité d'un compte centralisateur » (arrêt, p. 14, pén. §), quand cette clause, rédigée en des termes particulièrement clairs, précisait que seuls les paiements effectués sur le compte centralisateur seraient libératoires, la Cour d'appel a violé l'article 1382 du Code civil ;

4°) ALORS QU'est en lien de causalité avec le préjudice qu'elle subit toute faute de la victime sans laquelle il ne se serait pas réalisé ; qu'en retenant, pour écarter tout lien de causalité entre la méconnaissance par M. [R] de son obligation contractuelle de verser la somme de 30.765,16 euros sur le compte centralisateur, que « le compte centralisateur n'était pas un compte séquestre de nature à garantir les acquéreurs » (arrêt, p. 14, dernier §) sans rechercher, ainsi qu'elle y était invitée (conclusions de la SCP [Y], p. 50, § 3), si cette somme, versée conformément aux stipulations contractuelles, n'aurait pas pu être recouvrée compte-tenu de l'absence de demande de débit sur le compte centralisateur, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1382 du Code civil.

SECOND MOYEN DE CASSATION

Il EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'AVOIR déclaré la SCP [Y] responsable du préjudice financier subi par la Caisse régionale de Crédit agricole mutuel de Normandie et d'AVOIR condamné la SCP [Y] à verser à la Caisse régionale de Crédit agricole mutuel de Normandie le montant des restitutions qu'elle devra opérer entre les mains de M. [R], 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 régionale de Crédit agricole mutuel de Normandie 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 ; 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, il convient en conséquence de déclarer le vendeur et l'étude notariale responsables de ce préjudice ; que la présente juridiction disposant d'éléments suffisants pour statuer sans qu'il soit nécessaire de surseoir jusqu'à l'issue de la procédure à l'encontre des sociétés d'architecte, il convient de fixer au montant de ces sommes la créance de la Caisse régionale de Crédit agricole mutuel de Normandie au passif de la SCI [Adresse 4] et de condamner in solidum la SCP [Y] [Y] au paiement de ces sommes ;

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 régionale de Crédit agricole de Normandie des gains qu'elle avait tirés du prêt et qu'elle devrait restituer à M. [R] 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 [Y] et [Y] à verser à la Caisse de crédit agricole mutuel le montant des restitutions qu'elle devra opérer entre les mains des M. [R], 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. 18), 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.

Décision **attaquée**

Cour d'appel de toulouse 11
12 octobre 2015 (n°13/00170)

Textes **appliqués**

Article 12 du code de procédure civile.

Les **dates clés**

- Cour de cassation Première chambre civile 08-02-2017
- Cour d'appel de Toulouse 11 12-10-2015