

8 février 2017

Cour de cassation

Pourvoi n° 15-29.081

Première chambre civile – Formation restreinte hors RNSM/NA

ECLI:FR:CCASS:2017:C100189

Texte de la décision

Entête

CIV. 1

IK

COUR DE CASSATION

Audience publique du 8 février 2017

Cassation partielle

Mme BATUT, président

Arrêt n° 189 F-D

Pourvoi n° V 15-29.081

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 [N] [A] et [M] [A], société civile professionnelle, dont le siège est [Adresse 1],
contre l'arrêt n° RG : 13/00162 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 [D] [G], [Y] [O], société civile professionnelle, dont le siège est [Adresse 3], prise en qualité de mandataire
liquidateur de la SCI [Adresse 4],

3°/ à la caisse de Crédit mutuel Strasbourg-Neuhof, dont le siège est [Adresse 5],

4°/ à M. [G] [C],

5°/ à Mme [V] [T], épouse [C],

tous deux domiciliés [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 [N] [A]
et [M] [A], de la SCP Odent et Poulet, avocat de M. et Mme [C], 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 ;

Exposé du litige

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que, suivant acte reçu le 10 avril 2008 par M. [N] [A], notaire associé au sein de la société
civile professionnelle [O] [W], [N] [A] et [M] [A] (le notaire), la SCI [Adresse 4] (la SCI) a vendu à M. et Mme [C] 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 de Strasbourg-Neuhof (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. et Mme [C] ont, 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. et Mme [C] ont 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 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. et Mme [C] 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 le premier moyen, pris en sa première branche :

Motivation

Vu l'article 455 du code de procédure civile ;

Attendu qu'après avoir retenu que le notaire devait être condamné à payer la somme de 54 235,51 euros à M. et Mme [C], en réparation des préjudices par eux subis, l'arrêt confirme le jugement du tribunal de grande instance de Foix du 14 novembre 2012, notamment en ce qu'il condamne le notaire à leur payer la somme de 152 550,18 euros ;

Qu'en statuant ainsi, la cour d'appel, qui s'est contredite, n'a pas satisfait aux exigences du texte susvisé ;

Sur la troisième branche du même moyen :

Vu l'article 455 du code de procédure civile ;

Attendu qu'après avoir retenu qu'il ne saurait être opposé à M. et Mme [C] leur propre négligence pour écarter leurs demandes indemnitaires ou opérer un partage de responsabilité, l'arrêt condamne le notaire à leur payer la somme de 152 550,18 euros ;

Qu'en statuant ainsi, sans répondre aux conclusions du notaire qui soutenait que M. et Mme [C] avaient méconnu leurs obligations contractuelles en versant la somme de 98 067,97 euros entre les mains de la SCI et non sur le compte centralisateur et qu'ils avaient ainsi commis une faute ayant concouru à la survenance de leur préjudice, la cour d'appel n'a pas satisfait aux exigences du texte susvisé ;

Moyens

Et sur le second moyen, pris en sa seconde branche :

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. et Mme [C], 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 n'y a pas lieu de mettre hors de cause M. et Mme [C], d'une part, la caisse de Crédit mutuel de Strasbourg-Neuhof, d'autre part ;

Dispositif

PAR CES MOTIFS et sans qu'il y ait lieu de statuer sur la deuxième branche du premier moyen :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il condamne la société civile professionnelle [O] [W], [N] [A] et [M] [A], d'une part, à payer à M. et Mme [C] la somme de 152 550,18 euros, avec intérêts de droit à compter de l'assignation et, d'autre part, à verser à la caisse de Crédit mutuel de Strasbourg-Neuhof le montant des restitutions qu'elle devra opérer entre les mains de M. et Mme [C], 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 ces points, 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 ;

Dit n'y avoir lieu de mettre hors de cause M. et Mme [C], d'une part, et la caisse de Crédit mutuel de Strasbourg-Neuhof, d'autre part ;

Condamne M. et Mme [C] et la caisse de Crédit mutuel de 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.

Moyens annexés

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

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

PREMIER MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt confirmatif attaqué d'AVOIR déclaré la SCP [I] responsable du préjudice subi par les époux [C] et dit qu'elle serait tenue à réparation dudit préjudice, d'AVOIR condamné la SCP [I] à payer aux époux [C] la somme de 152.550,18 euros, avec intérêts de droit à compter de l'assignation et d'AVOIR condamné la SCP [I] à payer aux époux [C] la somme de 5.000 euros en réparation de leur préjudice moral ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE la SCI [Adresse 4] a engagé la réalisation d'une opération immobilière de type résidence de tourisme sur le territoire de la commune [Localité 1] ; que l'opération immobilière, présentée comme une opération de défiscalisation, a donné lieu préalablement à : - la délivrance d'un permis de construire par le maire de la commune [Localité 1] le 14 juin 2005 au profit de la société Simbosis Properties dirigée par Monsieur [F], - un transfert du permis précité au profit de la SCI [Adresse 4] suivant arrêté du maire de la commune [Localité 1] du 23 décembre 2005, - une prorogation d'un an du permis précité suivant arrêté du maire de la commune [Localité 1] du 8 juin 2007 ; que la SCI [Adresse 4] a acquis le terrain nécessaire à la réalisation de l'opération en fonds propres le 10 juillet 2007 ; que par convention en date du 6 novembre 2007 la Caisse d'épargne et de prévoyance Midi Pyrénées a consenti à la SCI [Adresse 4] une garantie financière d'achèvement sous forme d'un cautionnement dans les termes de l'article R. 261-21 b du Code de la construction et de l'habitation ; que suivant un acte authentique reçu le 10 avril 2008 par la SCP [O] [W], [N] [A] et [M] [A] (SCP [P]), notaires à Toulouse, Monsieur et Madame [C] ont acquis en l'état futur d'achèvement de la SCI [Adresse 4] pour la somme de 216.942,02 euros deux lots de la résidence composés d'un chalet et d'un parking extérieur ; que cette acquisition a été financée grâce à un crédit immobilier consenti par la Caisse de Crédit Mutuel Strasbourg-Neuhof ; que sur le prix de vente, une somme de 54.235,51 euros a été versée entre les mains du notaire le jour de la signature, puis sur le compte centralisateur ouvert à la Caisse d'épargne et de prévoyance Midi Pyrénées ; qu'il a été précisé au terme de l'acte de vente que les appels de fonds ultérieurs devaient être impérativement versés à cet établissement pour être libératoires, et qu'à défaut, les paiements seraient sans effet à l'égard des acquéreurs qui n'auraient pas respecté cette obligation de centralisation financière ; qu'aucun appel de fonds n'a été régularisé ultérieurement par la SCI [Adresse 4] ; [] sur les manquements et la responsabilité de la SCP [P], que le notaire, qui prêle 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 [P] le 10 avril 2008, soit deux mois avant que le permis de construire déjà prorogé ne soit atteint par la péremption ; que la société notariale ne pouvait ignorer que la déclaration de travaux en date du 28 février 2008 qui lui avait été fournie ne permettait pas d'établir le commencement effectif des travaux et n'était pas susceptible d'interrompre le délai de péremption du permis de construire ; 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 [P] 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 [P] 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 [Localité 2] avait cédé ce terrain au promoteur pour la somme de 236.300 euros ; que les lots acquis par les acquéreurs ne représentaient seulement que 1595/100.000èmes 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 [P] ; [] sur les demandes indemnitaires présentées par les acquéreurs, 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 époux [C], exerçant respectivement les professions d'ajusteur-mécanique et ouvrière, ont 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 [A]) 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 ; qu'ils étaient domiciliés lors de la signature de l'acte authentique de vente à [Localité 1] et ont été représentés par un clerc de l'étude notariale ; qu'ils ne pouvaient en tout état de cause douter de la réalité du commencement effectif des travaux au vu des mentions figurant dans cet acte ; qu'en considération de ces éléments, il ne saurait en conséquence être opposé aux époux [C] leur propre négligence pour écarter ses demandes indemnitaires ou opérer un partage de responsabilité ; que les époux [C] seront contraints dès la notification du présent arrêt de rembourser à la Caisse de crédit mutuel de Strasbourg Neuhoef la somme au principal de 54.235,51 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 [F] et la déconfiture du groupe ne permet nullement d'envisager la restitution par la SCI [Adresse 4] de la moindre somme ; que les acquéreurs subissent ainsi un préjudice certain, né et actuel, trouvant son origine dans les manquements de la SCI [Adresse 4] et de la SCP [P] à leurs obligations, manquements ayant concouru directement à la réalisation du préjudice né de la résolution de la vente induisant pour eux le fait de supporter dès la notification du présent arrêt le remboursement au prêteur d'une somme de 54.235,51 euros ; que les fautes de la SCP [P] ont ainsi exposé les acquéreurs 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 les époux [C] ; qu'en l'état de ces éléments la décision sera confirmée en ce qu'elle a fixé la créance de ces derniers au passif de la SCI [Adresse 4] à la somme de 54.235,51 euros avec intérêts de droit à compter de l'assignation, dit que la SCP [P] 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 les acquéreurs ont été amenés à supporter depuis plus de sept ans divers tracasseries en lien avec l'acquisition litigieuse, lesquels ont indiscutablement perturbé leur vie quotidienne ; qu'ils ont 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 [P] 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 [Localité 1] par acte authentique en date du Maillet 2007, reçu par Maire [N] [I] 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 les époux demandeurs et la SCI, reçu par le notaire le 10 avril 2008, l'a été quelques semaines avant 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 les acquéreurs s'apprécie en la personne de ces derniers 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 QUE la contradiction entre les motifs et le dispositif équivaut à un défaut de motif ; qu'en relevant, dans ses motifs, que le notaire devait être condamné à verser aux époux [C] somme de 54.235,51 euros (arrêt, p. 14, dernier §) quand, dans son dispositif, elle confirmait le jugement qui avait fixé cette condamnation à la somme de 152.550,18 euros (arrêt, p. 16, dernier § qui confirme jugement, p. 16, dispositif), la Cour d'appel a entaché sa décision de contradiction et a

violé l'article 455 du Code de procédure civile ;

2°) ALORS QUE l'objet du litige est déterminé par les prétentions respectives des parties ; qu'en retenant qu'« aucun appel de fonds n'a été régularisé ultérieurement [à la vente] par la SCI [Adresse 4] » (arrêt, p. 3, § 2) quand toutes les parties s'accordaient sur l'existence d'un second versement effectué entre les mains du vendeur par les époux [C], en méconnaissance de leurs obligations contractuelles (conclusions des époux [C], p. 2, § 2 et p. 18 ; conclusions du notaire, p. 49 ; conclusions du garant d'achèvement, p.25, § 2-5 ; conclusions de l'établissement prêteur, p. 3, pén. §), la Cour d'appel a dénaturé les termes du litige, en violation de l'article 4 du Code de procédure civile ;

3°) ALORS QUE le défaut de réponse à des conclusions équivaut à un défaut de motifs ; qu'en condamnant la SCP [I] à réparer l'entier préjudice subi par les époux [C] sans répondre au moyen du notaire faisant valoir que ces derniers avaient méconnu leurs obligations contractuelles en versant la somme de 98.067,97 euros entre les mains du vendeur et non sur le compte centralisateur comme le prévoyait l'acte de vente et qu'ils avaient ainsi commis une faute ayant concouru à la survenance de leur préjudice (conclusions récapitulatives de la SCP [I], p. 48-49), la Cour d'appel a violé l'article 455 du Code de procédure civile.

SECOND MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'AVOIR déclaré la SCP [I] responsable du préjudice financier subi par la Caisse de crédit mutuel de Strasbourg Neuhoef résultant de l'annulation du contrat de vente et de prêt et d'AVOIR condamné la SCP [I] à verser à la Caisse de crédit mutuel de Strasbourg Neuhoef le montant des restitutions qu'elle devra opérer entre les mains des époux [C], 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 Neuhoef 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 déferée ; 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 déferée sera réformée en ce qu'elle a écarté de ce chef la responsabilité de la SCP [P] 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 Neuhoef des gains qu'elle avait tirés du prêt et qu'elle devrait restituer aux époux [C] 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 [W] et [I] à verser à la Caisse de crédit mutuel le montant des restitutions qu'elle devra opérer entre les mains des époux [C], 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.

Décision attaquée

Cour d'appel de toulouse 11
12 octobre 2015 (n°13/00162)

Textes appliqués

Article 12 du code de procédure civile.

Article 455 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