

19 mai 2016

Cour de cassation

Pourvoi n° 15-11.441

Troisième chambre civile – Formation de section

Publié au Bulletin

ECLI:FR:CCASS:2016:C300596

Titres et sommaires

VENTE - Nullité - Effets - Contrat de prêt portant sur le bien vendu - Nullité d'un contrat de prêt - Portée - Préjudice subi par le vendeur - Réparation - Possibilité - Exclusion - Cas - Restitution du capital restant dû à une banque

La restitution du capital restant dû à une banque, résultant de l'anéantissement d'un contrat de prêt, ne constitue pas, en elle-même, à l'inverse de la perte des intérêts conventionnels, un préjudice réparable. Viole l'article 1382 du code civil la cour d'appel qui retient que les préjudices résultant pour les banques de l'annulation des prêts en lien direct avec la faute commise par les notaires comprenaient le montant des capitaux empruntés, sous déduction des sommes encaissées, et les intérêts au taux conventionnel limités dans la durée

RESPONSABILITE DELICTUELLE OU QUASI DELICTUELLE - Dommage - Préjudice réparable - Anéantissement d'un contrat de prêt - Restitution (non)

PRET - Prêt d'argent - Annulation - Effets - Etendue - Détermination

Texte de la décision

Entête

CIV.3

IK

COUR DE CASSATION

Audience publique du 19 mai 2016

Cassation partielle

M. CHAUVIN, président

Arrêt n° 596 FS-P+B

Pourvois n° W 15-11.441

Z 15-11.444

Z 15-13.468 JONCTION

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, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :

I - Statuant sur le pourvoi n° W 15-11.441 formé par :

1°/ la société Echiquier développement, société en nom collectif, dont le siège est [Adresse 9],

2°/ la Société de gestion commerciale privée (SGCP), société anonyme, dont le siège est [Adresse 10],

3°/ la société Hanafa, société civile immobilière, dont le siège est [Adresse 5],

4°/ la société Sodipierre finance, société à responsabilité limitée, dont le siège est [Adresse 10],

contre un arrêt rendu le 26 novembre 2014 par la cour d'appel de Paris (1re chambre civile), dans le litige les opposant :

1°/ à M. [V] [R], domicilié [Adresse 3],

2°/ à M. [X] [A], domicilié [Adresse 6],

3°/ à M. [Z] [M], domicilié [Adresse 8],

4°/ à la société [R], société civile professionnelle, dont le siège est [Adresse 3], anciennement dénommée [R] et associés,

5°/ à la société [X], société civile professionnelle, dont le siège est [Adresse 6],

6°/ à M. [J] [S], domicilié [Adresse 7], pris en qualité de liquidateur de la société Gannets, société à responsabilité limitée,

7°/ à la société Jan Van Gent, société civile immobilière, dont le siège est [Adresse 1],

8°/ à la société Crédit du Nord, société anonyme, dont le siège est [Adresse 4],

9°/ à la société Caisse d'épargne et de prévoyance Ile-de-France, société anonyme, dont le siège est [Adresse 2],

défendeurs à la cassation ;

II - Statuant sur le pourvoi n° Z 15-11.444 formé par la société Caisse d'épargne d'Ile-de-France,

contre le même arrêt rendu dans le litige l'opposant :

1°/ à M. [X] [A],

2°/ à M. [V] [R],

3°/ à M. [Z] [M],

4°/ à la Société de gestion commerciale privée,

5°/ à la société [V] [R] et associés, devenue société [R],

6°/ à la société Hanafa,

7°/ à la société [X],

8°/ à la société Echiquier développement,

9°/ à la société Sodipierre finance,

10°/ à M. [J] [S], ès qualités,

11°/ à la société Jan Van Gent,

12°/ à la société Crédit du Nord,

défendeurs à la cassation ;

III - Statuant sur le pourvoi n° Z 15-13.468 formé par :

1°/ M. [V] [R],

2°/ M. [X] [A],

3°/ la société [X],

4°/ M. [Z] [M],

5°/ la société [R],

contre le même arrêt rendu dans le litige les opposant :

1°/ à la Société de gestion commerciale privée,

2°/ à la société Hanafa,

3°/ à la société Echiquier développement,

4°/ à la société Sodipierre finance,

5°/ à M. [J] [S], ès qualités,

6°/ à la société Jan Van Gent,

7°/ à la société Crédit du Nord,

8°/ à la société Caisse d'épargne et de prévoyance Ile-de-France,

défendeurs à la cassation ;

Les demanderesses au pourvoi n° W 15-11.441 invoquent, à l'appui de leurs recours, les trois moyens de cassation annexés au présent arrêt ;

La demanderesse au pourvoi n° Z 15-11.444 invoque, à l'appui de son recours, les deux moyens de cassation annexés au présent arrêt ;

Les demandeurs au pourvoi n° Z 15-13.468 invoquent, à l'appui de leur recours, le moyen unique de cassation annexé au présent arrêt ;

Vu la communication faite au procureur général ;

LA COUR, composée conformément à l'article R. 431-5 du code de l'organisation judiciaire, en l'audience publique du 5 avril 2016, où étaient présents : M. Chauvin, président, Mme Le Boursicot, conseiller rapporteur, M. Jardel, conseiller doyen, MM. Pronier, Nivôse, Maunand, Bureau, conseillers, Mmes Vérité, Abgrall, Guillaudier, Georget, Renard, conseillers référendaires, Mme Berdeaux, greffier de chambre ;

Sur le rapport de Mme Le Boursicot, conseiller, les observations de la SCP Boré et Salve de Bruneton, avocat de MM. [R], [A], [M] et des sociétés [X] et [R], de la SCP Sevaux et Mathonnet, avocat des sociétés Echiquier développement, Société de gestion commerciale privée, Hanafa et Sodipierre finance, de la SCP Thouin-Palat et Boucard, avocat de la société Caisse d'épargne d'Ile-de-France, de la SCP Delaporte et Briard, avocat de la société Crédit du Nord, l'avis de M. Charpenel, premier avocat général, et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Joint les pourvois n° 15-11.441, 15-11.444 et 15-13.468 ;

Donne acte à la société Caisse d'épargne d'Ile de France du désistement de son pourvoi en ce qu'il est dirigé contre la société Jan Van Gent ;

Exposé du litige

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 26 novembre 2014), rendu sur renvoi après cassation (3e Civ., 30 janvier 2013, pourvois n° 11-27.970, 11-26.648 et 11-26.074), que, par acte authentique reçu le 3 mars 1999 par M. [R] et M. [M], notaires, la société civile immobilière Montim'Immo a vendu un immeuble à la société Gannets, qui l'a revendu par lots, le premier, par acte reçu par M. [R] au profit de la SCI Hanafa, le deuxième, par acte reçu par M. [R] au profit de la SCI Jan Van Gent, puis revendu à la société Sodipierre Finance, et le troisième par acte reçu par M. [R] et M. [A] au profit de la société en nom collectif Echiquier développement (la SNC), aux droits de laquelle se trouve la Société de gestion commerciale privée (la SGCP) ; que la nullité de l'acte de vente du 3 mars 1999 et des trois actes de vente subséquents a été prononcée par une décision irrévocable ; qu'après expertise, la SGCP, la SNC, la société Sodipierre finance et la SCI

Hanafa (les sociétés) ont assigné les notaires, ainsi que la SCI Jan Van Gent et le liquidateur de la société Gannets en indemnisation de leur préjudice ; que la Caisse d'épargne et de prévoyance d'Ile-de-France (la Caisse d'épargne) et le Crédit du Nord sont intervenus volontairement à l'instance et ont sollicité l'indemnisation de leurs préjudices ;

Attendu qu'il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur le second moyen du pourvoi n° 15-11.444, qui n'est manifestement pas de nature à entraîner la cassation ;

Moyens

Mais sur les trois moyens du pourvoi n° 15-11.441 des sociétés, réunis :

Motivation

Vu l'article 4 du code de procédure civile ;

Attendu que, pour condamner les sociétés à garantir les notaires des condamnations prononcées à leur encontre au profit du Crédit du Nord et de la Caisse d'épargne, à concurrence de 40 % du montant du capital restant dû à l'exclusion de toute autre somme, l'arrêt retient qu'en raison du recours contributif de ces sociétés à l'encontre des notaires, il doit être statué sur la répartition entre eux de la dette d'indemnisation ;

Qu'en statuant ainsi, alors que les sociétés l'avaient saisie d'une action récursoire, en condamnation in solidum des notaires avec elles, vis-à-vis des banques, sans que les notaires n'aient sollicité dans leurs conclusions devant elle, ni un partage de responsabilité ni la garantie des sociétés, la cour d'appel a modifié l'objet du litige et violé le texte susvisé ;

Moyens

Sur le premier moyen du pourvoi n° 15-11.444 de la Caisse d'épargne :

Motivation

Vu les articles 623, 624 et 631 du code de procédure civile ;

Attendu que la censure qui s'attache à un arrêt de cassation est limitée à la portée du moyen qui constitue la base de la cassation et laisse subsister les dispositions non attaquées par le pourvoi, sauf dans le cas d'indivisibilité ou de dépendance nécessaire ;

Attendu que, pour condamner la SCI Hanafa in solidum avec M. [R], la SCP [R] et associés et M. [M] à payer à la Caisse d'épargne la somme de 1 243 984, euros sous déduction des sommes encaissées jusqu'au 5 octobre 2001, l'arrêt retient que les préjudices en lien direct avec la faute des notaires correspondent au montant des capitaux empruntés, outre les intérêts au taux conventionnel limités dans le temps ;

Qu'en statuant ainsi, alors que la cassation partielle de l'arrêt du 13 septembre 2011 avait laissé subsister le chef du dispositif condamnant la SCI Hanafa à payer à la Caisse d'épargne la somme de 1 723 069,54 euros arrêtée à la date du 20 mai 2009 et augmentée des intérêts au taux de 5,5 % sur le capital de 1 170 734,47 euros restant dû, sous déduction des sommes déjà encaissées, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

Moyens

Et sur le moyen unique du pourvoi n° 15-13.468 des notaires :

Motivation

Vu l'article 1382 du code civil ;

Attendu que, pour condamner les notaires in solidum avec les sociétés à payer au Crédit du Nord et à la Caisse d'épargne diverses sommes en réparation des préjudices résultant pour les banques de l'annulation des prêts, l'arrêt retient que les préjudices en lien direct avec la faute commise par les notaires comprenaient le montant des capitaux empruntés, sous déduction des sommes encaissées, et les intérêts au taux conventionnel limités dans la durée ;

Qu'en statuant ainsi, alors que la restitution du capital restant dû à la banque, résultant de l'anéantissement d'un contrat de prêt, ne constitue pas, en elle-même, à l'inverse de la perte des intérêts conventionnels, un préjudice réparable, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

Dispositif

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il :

- condamne la SNC Echiquier développement solidairement avec la SGCP et in solidum avec M. [R] et la SCP [V] [C], M. [M], M. [A] et la SCP [X], à payer au Crédit du Nord la somme de 2 738 035 euros sous déduction des sommes par lui encaissées jusqu'au 22 mars 2005, selon décompte qu'il appartiendra à celui-ci de produire faisant apparaître le montant du capital restant dû, sur lequel les intérêts courront au taux légal à compter du jugement,
- condamne la société Sodipierre finance in solidum avec M. [R] et la SCP [V] [C], M. [M] à payer au crédit du Nord la somme en capital de 419 038, 88 euros, sous déduction des sommes par lui encaissées jusqu'au 26 janvier 2005, selon décompte qu'il appartiendra à celui-ci de produire faisant apparaître le montant du capital restant dû, sur lequel les intérêts courront au taux légal à compter du jugement,
- condamne solidairement les sociétés SGCP, Echiquier développement et Sodipierre à garantir M. [R] et la SCP [V] [C], M. [M] des condamnations prononcées à leur encontre au profit du Crédit du Nord à concurrence de 40 % du montant du capital restant dû, à l'exclusion de toute autre somme,
- condamne la SCI Hanafa in solidum avec M. [R], la SCP [R] et associés et M. [M] à payer à la Caisse d'épargne la somme de 1 243 984 euros sous déduction des sommes encaissées jusqu'au 5 octobre 2001,

- condamne la SCI Hanafa à garantir M. [R] et la SCP [V] [C], M. [M] des condamnations prononcées à leur encontre au profit de la Caisse d'épargne et de prévoyance d'Ile-de-France à concurrence de 40 % du montant du capital restant dû, à l'exclusion de toute autre somme,

l'arrêt rendu le 26 novembre 2014, entre les parties, par la cour d'appel de Paris ; 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 Paris, autrement composée ;

Laisse à chaque partie la charge de ses 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, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du dix-neuf mai deux mille seize.

Moyens annexés

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits, au pourvoi n° W 15-11.441, par la SCP Sevaux et Mathonnet, avocat aux Conseils pour les sociétés Echiquier développement, Société de gestion commerciale privée, Hanafa et Sodipierre finance

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir confirmé le jugement rectifié rendu le 6 janvier 2010 par le Tribunal de grande instance de Paris en ce qu'il a condamné solidairement les sociétés SGCP, Echiquier Développement [tel que cela résulte de l'arrêt rectificatif de la Cour d'appel de Paris en date du 6 mai 2015] à garantir Maître [V] [R] et la SCP [V] [C], Maître [M], Maître [X] [A] et la SCP [X] [tel que cela résulte de l'arrêt rectificatif de la Cour d'appel de Paris en date du 6 mai 2015] des condamnations prononcées à leur encontre au profit du Crédit du Nord à concurrence de 40 % du montant du capital restant dû, à l'exclusion de toute autre somme et d'avoir rejeté toute autre demande des sociétés SGCP et Echiquier Développement ;

Aux motifs propres que les sociétés SGCP, Echiquier Développement, Sodipierre Finance et Hanafa (les sociétés) entendent essentiellement faire trancher par la Cour d'appel de renvoi l'action récursoire dont elles estiment disposer contre les notaires, en raison des fautes commises par ceux-ci, codébiteurs in solidum avec elles envers le Crédit du Nord et la Caisse d'Epargne et faire juger que lesdits notaires, uniques fautifs de l'annulation de toutes les ventes et par voie de conséquence des prêts qui leur ont été consentis, doivent supporter seuls la charge définitive des condamnations prononcées au profit des banques, subsidiairement selon un pourcentage en ce qui concerne la condamnation au remboursement du capital emprunté ; que l'arrêt rendu le 30 janvier 2013 par la Cour de cassation a cassé et annulé l'arrêt de cette Cour du 13 septembre 2011 « mais seulement en ce qu'il a débouté la société le Crédit du Nord de ses demandes en paiement de dommages- intérêts formées contre les notaires et en ce qu'il a condamné in solidum la SCP [V] [C], M. [R], M. [M] à payer à la Caisse d'épargne et de prévoyance d'Ile-de-France la somme de 150.000 euros à titre de dommages-intérêts » ; qu'il a « remis 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 » ; que, sur les demandes des banques, il résulte du jugement rectifié du 6 janvier 2010 que les notaires ont conclu à l'absence de toute faute et subsidiairement qu'ils ont demandé que la charge définitive des condamnations incombe aux sociétés lesquelles devaient être tenues de les garantir de toutes sommes mises à leur charge au profit des banques ; que le Tribunal a retenu un partage de responsabilité dans les

rapports entre les sociétés (40 %) et les notaires (60 %) ; qu'en égard aux conclusions prises par les notaires dont il était saisi il a décidé que les sociétés devaient garantir les notaires à hauteur de 40 % des condamnations in solidum de ces parties à rembourser aux banques le montant en capital des prêts souscrits ; que la Cour d'appel en revanche n'a pas retenu la responsabilité des notaires à l'égard du Crédit du Nord, estimant qu'il n'y avait pas de lien de causalité entre le préjudice allégué par celui-ci et les fautes des notaires et qu'elle a par ailleurs condamné les notaires, seuls, à payer à la Caisse d'Epargne la somme de 150.000 euros ; que, par voie de conséquence, en raison de cette décision la question d'une condamnation in solidum entre les notaires et les sociétés au profit des banques et donc nécessairement celle de l'éventuelle garantie de ceux-ci au profit de ceux-là, ne se posaient plus et ne pouvaient donner lieu à une décision ; que dès lors en l'état de la cassation intervenue sur ces deux seules dispositions, du jugement entrepris, alors même que les banques sollicitent toujours la condamnation in solidum des notaires et des sociétés, la Cour d'appel de renvoi doit en conséquence nécessairement statuer non seulement sur l'éventuelle responsabilité des notaires envers les banques et sur l'étendue et l'intensité du préjudice qu'elles ont pu subir en relation directe avec ces manquements, mais également sur le recours contributif des sociétés à l'encontre desdits notaires et donc sur la répartition entre eux de la dette d'indemnisation ; que les sociétés seront en conséquence déclarer [sic] recevables en leur déclaration de saisine de cette Cour en qualité de Cour de renvoi dans la limite de leur demande de recours contributif à l'encontre des notaires ; que, sur les demandes présentées par le Crédit du Nord, c'est par des motifs pertinents que la Cour adopte que le Tribunal a retenu : - que la SCP [V] [R], de [sic] M. [R] et de [sic] M. [M], Maître [A] et la SCP [A] devaient répondre des fautes qu'ils avaient commises et qu'au demeurant ils ne discutent pas sérieusement devant la Cour de renvoi, - que les préjudices en lien direct avec cette faute comprenaient le montant des capitaux empruntés par les sociétés concernées et également à titre complémentaire, les intérêts au taux conventionnel qu'il a cependant à juste titre limités dans la durée, mais sans que puisse pour autant être déduit la part correspondant au taux légal, étant observé pour répondre aux notaires : * qu'il ne peut être valablement reproché au Crédit du Nord une quelconque inertie dans le recouvrement de sa créance envers les sociétés dès lors que celui-ci détient à l'encontre des notaires un droit à réparation intégrale des dommages causés directement par leur faute ; * qu'il ne peut davantage être retenu l'existence d'un enrichissement sans cause au profit de la société SGCP dans la mesure où la somme de 3.000.000 d'euros que les notaires doivent in solidum lui régler procède d'une décision de justice, à savoir l'arrêt du 13 septembre 2011 qui plus est désormais irrévocable ; - que les sociétés SGCP, Echiquier Développement et Sodipierre Finance devaient garantir les notaires à hauteur de 40 % des condamnations prononcées contre ceux-ci au titre des capitaux empruntés à l'exclusion de toute autre somme et déduction faite des sommes encaissées ;

Et aux motifs, expressément adoptés, des premiers juges que, sur la responsabilité de M. [V] [R], la SCP [C] et M. [Z] [M], [Z] sur le fondement tant du manquement à l'obligation de diligence que du manquement au devoir de conseil, Me [R] et Me [M] ont engagé leur responsabilité et celle de la SCP [C] ; [Z] qu'il est [Z] établi que par leur négligence fautive, non exclusive de la faute des notaires rédacteurs d'acte, les demanderesse [les sociétés SGCP, Echiquier Développement, Sodipierre Finance et Hanafa] ont également chacune contribué à la réalisation de leur préjudice résultant de l'annulation des ventes subséquentes à celle du 3 mars 1999 ; que tenant compte des fautes respectives des parties, et notamment de la faute principale et déterminante de Me [R] et Me [M] qui a concouru à l'annulation de la vente initiale sans laquelle celle des ventes subséquentes n'aurait pas été prononcée, il sera fait droit à la demande de partage des responsabilités dans la proportion de 60 % pour Me [R], la SCP [C] et Me [M] et de 40 % pour les sociétés demanderesse [les sociétés SGCP, Echiquier Développement, Sodipierre Finance et Hanafa] ; que, sur la responsabilité de Me [A] [Z] sa faute présente bien un lien de causalité avec le préjudice subi par la SNC Echiquier Développement dont la vente a été annulée pour des motifs tirés de l'existence et de la connaissance par les sous-acquéreurs de l'ordonnance du juge commissaire fixant les conditions de la vente des biens immobiliers au profit de la société Gannets qu'une mise en garde effective aurait pu rendre inopérants ; que pour les motifs déjà adoptés tenant compte de l'autorité de chose jugée attachée à l'arrêt de la Cour d'appel de Paris qui a retenu l'absence de bonne foi des acquéreurs professionnels qui ne pouvaient opposer l'erreur commune et invincible, le concours des fautes respectives de Me [A] et Me [R] et de la société Echiquier Développement justifie un partage de responsabilité dans la proportion de 60 % pour les notaires, et 40 % pour la SNC Echiquier Développement ; [Z] ; que, sur la demande de garantie formée par Me [R], la SCP [C] et Me [M] à l'encontre des sociétés demanderesse, [Z] le Tribunal ayant retenu que les manquements des notaires présentaient un lien de causalité directe non seulement avec l'annulation du contrat de vente mais avec la résolution des contrats de prêts, la charge définitive de la condamnation à la restitution des prêts ne saurait incomber en totalité aux sociétés demanderesse, mais seulement dans la mesure du partage de responsabilité effectué par le Tribunal entre les sociétés demanderesse et les notaires ; qu'en conséquence, les sociétés demanderesse seront chacune respectivement

condamnées dans les conditions fixées au dispositif à garantir Me [R], la SCP [C] et M. [M] à concurrence de 40 % de la condamnation prononcée à leur encontre au profit du Crédit du Nord et de la Caisse d'épargne au titre de la restitution du capital prêté, déduction faite des sommes encaissées par ces établissements, à l'exclusion de toute autre somme ; que, tenant compte de cette condamnation à garantie, la condamnation des sociétés demandereses à reverser au Crédit du Nord et à la Caisse d'épargne et de prévoyance d'Ile-de-France les sommes auxquelles les notaires ont été condamnés à leur payer sera ordonnée à concurrence de 60 % du capital prêté restant dû, à l'exclusion de toute autre somme ;

Alors, de première part, que les motifs d'un jugement n'ont pas autorité de chose jugée ; qu'en se fondant sur les « motifs pertinents » des premiers juges pour rejeter le recours contributif total des sociétés SGCP et Echiquier Développement à l'encontre des notaires, la Cour d'appel de renvoi a violé l'article 480 du Code de procédure civile ;

Alors, de deuxième part, que le chef de dispositif du jugement en date du 6 janvier 2010, par lequel le Tribunal de grande instance de Paris a condamné solidairement les sociétés SGCP et Echiquier Développement, ainsi que la société Sodipierre à garantir Maître [V] [R], la SCP [C] et Maître [M] des condamnations prononcées à leur encontre au profit du Crédit du Nord à concurrence de 40 % du montant du capital restant dû, à l'exclusion de toute autre somme (jugement de 2010, p. 28 § 1), a été infirmé en appel et ce chef de dispositif a échappé à la cassation partielle prononcée par la Cour de cassation dans son arrêt en date du 30 janvier 2013 ; qu'en se fondant sur ce chef de dispositif du jugement de 2010, définitivement infirmé en appel, pour rejeter le recours contributif total des sociétés SGCP et Echiquier Développement à l'encontre des notaires, la Cour d'appel de renvoi a méconnu l'autorité de chose jugée de l'arrêt de la Cour d'appel de Paris en date du 13 septembre 2011, violant ainsi l'article 480 du Code de procédure civile ;

Alors, subsidiairement, de troisième part, qu'un arrêt partiellement infirmatif n'adopte que les motifs non contraires des premiers juges et se trouve privée de tout motif la décision renvoyant aux motifs d'une précédente décision infirmée de façon définitive ; que, pour rejeter le recours contributif total des sociétés SGCP et Echiquier Développement à l'encontre des notaires, la Cour d'appel de renvoi, qui s'est fondée sur les prétendus « motifs pertinents » des premiers juges tirés d'un partage de responsabilité entre les sociétés demandereses et les notaires dans la proportion de 60 % pour les notaires et de 40 % pour les sociétés, alors que la Cour d'appel statuant en 2011, par des chefs de dispositif ayant échappé à la cassation, avait infirmé le jugement sur ce point et avait ainsi admis la responsabilité totale des notaires, a entaché ainsi l'arrêt attaqué d'une violation de l'article 455 du Code de procédure civile ;

Alors, très subsidiairement, de quatrième part, que la contradiction de motifs équivaut à une absence de motifs ; qu'en se fondant ainsi sur un partage de responsabilité entre les notaires et les sociétés SGCP et Echiquier Développement, la Cour d'appel de renvoi a entaché son arrêt d'une contradiction de motifs, entre les propres motifs de son arrêt et ceux, contraires, de l'arrêt d'appel (dans ses parties non touchées par la cassation) qui se sont incorporés à son arrêt et qui avaient admis la responsabilité totale des notaires, et a donc violé l'article 455 du Code de procédure civile ;

Alors, en tout état de cause, de cinquième part, qu'en décidant de faire garantir, par les sociétés SGCP et Echiquier Développement, les notaires à hauteur de 40 % des condamnations prononcées contre ceux-ci au titre des capitaux empruntés à l'exclusion de toute autre somme et déduction faite des sommes encaissées, au motif d'un partage de responsabilités entre les notaires (à hauteur de 60 %) et les sociétés (à hauteur de 40 %), alors qu'aucune partie n'invoquait ce partage de responsabilité dans ses écritures produites devant elle, la Cour d'appel de renvoi a méconnu les termes du litige et violé l'article 4 du Code de procédure civile ;

Et alors, enfin, qu'en soulevant de la sorte d'office le moyen déduit de la limitation des recours en garantie des sociétés par les premiers juges, la Cour d'appel de renvoi, qui n'a pas invité les parties à s'en expliquer préalablement, a méconnu l'article 16 du Code de procédure civile ;

DEUXIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir confirmé le jugement rectifié rendu le 6 janvier 2010 par le Tribunal de grande instance de Paris en ce qu'il a condamné la société Sodipierre Finance à garantir Maître [V] [R] et la SCP [V] [C], Maître [M] des condamnations prononcées à leur encontre au profit du Crédit du Nord à concurrence de 40 % du montant du

capital restant dû à l'exclusion de toute autre somme [tel que cela résulte de l'arrêt rectificatif de la Cour d'appel de Paris en date du 6 mai 2015] et d'avoir rejeté toute autre demande de la société Sodipierre Finance ;

Aux motifs propres que les sociétés SGCP, Echiquier Développement, Sodipierre Finance et Hanafa (les sociétés) entendent essentiellement faire trancher par la Cour d'appel de renvoi l'action récursoire dont elles estiment disposer contre les notaires, en raison des fautes commises par ceux-ci, codébiteurs in solidum avec elles envers le Crédit du Nord et la Caisse d'Epargne et faire juger que lesdits notaires, uniques fautifs de l'annulation de toutes les ventes et par voie de conséquence des prêts qui leur ont été consentis, doivent supporter seuls la charge définitive des condamnations prononcées au profit des banques, subsidiairement selon un pourcentage en ce qui concerne la condamnation au remboursement du capital emprunté ; que l'arrêt rendu le 30 janvier 2013 par la Cour de cassation a cassé et annulé l'arrêt de cette Cour du 13 septembre 2011 « mais seulement en ce qu'il a débouté la société le Crédit du Nord de ses demandes en paiement de dommages- intérêts formées contre les notaires et en ce qu'il a condamné in solidum la SCP [V] [C], M. [R], M. [M] à payer à la Caisse d'épargne et de prévoyance d'Ile-de-France la somme de 150.000 euros à titre de dommages-intérêts » ; qu'il a « remis 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 » ; que, sur les demandes des banques, il résulte du jugement rectifié du 6 janvier 2010 que les notaires ont conclu à l'absence de toute faute et subsidiairement qu'ils ont demandé que la charge définitive des condamnations incombe aux sociétés lesquelles devaient être tenues de les garantir de toutes sommes mises à leur charge au profit des banques ; que le Tribunal a retenu un partage de responsabilité dans les rapports entre les sociétés (40 %) et les notaires (60 %) ; qu'en égard aux conclusions prises par les notaires dont il était saisi il a décidé que les sociétés devaient garantir les notaires à hauteur de 40 % des condamnations in solidum de ces parties à rembourser aux banques le montant en capital des prêts souscrits ; que la Cour d'appel en revanche n'a pas retenu la responsabilité des notaires à l'égard du Crédit du Nord, estimant qu'il n'y avait pas de lien de causalité entre le préjudice allégué par celui-ci et les fautes des notaires et qu'elle a par ailleurs condamné les notaires, seuls, à payer à la Caisse d'Epargne la somme de 150.000 euros ; que, par voie de conséquence, en raison de cette décision la question d'une condamnation in solidum entre les notaires et les sociétés au profit des banques et donc nécessairement celle de l'éventuelle garantie de ceux-ci au profit de ceux-là, ne se posaient plus et ne pouvaient donner lieu à une décision ; que dès lors en l'état de la cassation intervenue sur ces deux seules dispositions, du jugement entrepris, alors même que les banques sollicitent toujours la condamnation in solidum des notaires et des sociétés, la Cour d'appel de renvoi doit en conséquence nécessairement statuer non seulement sur l'éventuelle responsabilité des notaires envers les banques et sur l'étendue et l'intensité du préjudice qu'elles ont pu subir en relation directe avec ces manquements, mais également sur le recours contributif des sociétés à l'encontre desdits notaires et donc sur la répartition entre eux de la dette d'indemnisation ; que les sociétés seront en conséquence déclarer [sic] recevables en leur déclaration de saisine de cette Cour en qualité de Cour de renvoi dans la limite de leur demande de recours contributif à l'encontre des notaires ; que, sur les demandes présentées par le Crédit du Nord, c'est par des motifs pertinents que la Cour adopte que le Tribunal a retenu : - que la SCP [V] [R], de [sic] M. [R] et de [sic] M. [M], Maître [A] et la SCP [A] devaient répondre des fautes qu'ils avaient commises et qu'au demeurant ils ne discutent pas sérieusement devant la Cour de renvoi, - que les préjudices en lien direct avec cette faute comprenaient le montant des capitaux empruntés par les sociétés concernées et également à titre complémentaire, les intérêts au taux conventionnel qu'il a cependant à juste titre limités dans la durée, mais sans que puisse pour autant être déduit la part correspondant au taux légal, étant observé pour répondre aux notaires : * qu'il ne peut être valablement reproché au Crédit du Nord une quelconque inertie dans le recouvrement de sa créance envers les sociétés dès lors que celui-ci détient à l'encontre des notaires un droit à réparation intégrale des dommages causés directement par leur faute ; * qu'il ne peut davantage être retenu l'existence d'un enrichissement sans cause au profit de la société SGCP dans la mesure où la somme de 3.000.000 d'euros que les notaires doivent in solidum lui régler procède d'une décision de justice, à savoir l'arrêt du 13 septembre 2011 qui plus est désormais irrévocable ; - que les sociétés SGCP, Echiquier Développement et Sodipierre Finance devaient garantir les notaires à hauteur de 40 % des condamnations prononcées contre ceux-ci au titre des capitaux empruntés à l'exclusion de toute autre somme et déduction faite des sommes encaissées ;

Et aux motifs, expressément adoptés, des premiers juges que, sur la responsabilité de M. [V] [R], la SCP [C] et M. [Z] [M], [Z] sur le fondement tant du manquement à l'obligation de diligence que du manquement au devoir de conseil, Me [R] et Me [M] ont engagé leur responsabilité et celle de la SCP [C] ; [Z] qu'il est [Z] établi que par leur négligence fautive, non exclusive de la faute des notaires rédacteurs d'acte, les demanderesse [les sociétés SGCP, Echiquier Développement, Sodipierre Finance et Hanafa] ont également chacune contribué à la réalisation de leur préjudice résultant de

l'annulation des ventes subséquentes à celle du 3 mars 1999 ; que tenant compte des fautes respectives des parties, et notamment de la faute principale et déterminante de Me [R] et Me [M] qui a concouru à l'annulation de la vente initiale sans laquelle celle des ventes subséquentes n'aurait pas été prononcée, il sera fait droit à la demande de partage des responsabilités dans la proportion de 60 % pour Me [R], la SCP [C] et Me [M] et de 40 % pour les sociétés demanderesse [les sociétés SGCP, Echiquier Développement, Sodipierre Finance et Hanafa] ; [2] ; que, sur la demande de garantie formée par Me [R], la SCP [C] et Me [M] à l'encontre des sociétés demanderesse, [2] le Tribunal ayant retenu que les manquements des notaires présentaient un lien de causalité directe non seulement avec l'annulation du contrat de vente mais avec la résolution des contrats de prêts, la charge définitive de la condamnation à la restitution des prêts ne saurait incomber en totalité aux sociétés demanderesse, mais seulement dans la mesure du partage de responsabilité effectué par le Tribunal entre les sociétés demanderesse et les notaires ; qu'en conséquence, les sociétés demanderesse seront chacune respectivement condamnées dans les conditions fixées au dispositif à garantir Me [R], la SCP [C] et M. [M] à concurrence de 40 % de la condamnation prononcée à leur encontre au profit du Crédit du Nord et de la Caisse d'épargne au titre de la restitution du capital prêté, déduction faite des sommes encaissées par ces établissements, à l'exclusion de toute autre somme ; que, tenant compte de cette condamnation à garantie, la condamnation des sociétés demanderesse à reverser au Crédit du Nord et à la Caisse d'épargne et de prévoyance d'Ile-de-France les sommes auxquelles les notaires ont été condamnés à leur payer sera ordonnée à concurrence de 60 % du capital prêté restant dû, à l'exclusion de toute autre somme ;

Alors, de première part, que les motifs d'un jugement n'ont pas autorité de chose jugée ; qu'en se fondant sur les « motifs pertinents » des premiers juges pour rejeter le recours contributif total de la société Sodipierre Finance à l'encontre des notaires, la Cour d'appel de renvoi a violé l'article 480 du Code de procédure civile ;

Alors, de deuxième part, que le chef de dispositif du jugement en date du 6 janvier 2010, par lequel le Tribunal de grande instance de Paris a condamné solidairement les sociétés SGCP et Echiquier Développement, ainsi que la société Sodipierre à garantir Maître [V] [R], la SCP [C] et Maître [M] des condamnations prononcées à leur encontre au profit du Crédit du Nord à concurrence de 40 % du montant du capital restant dû, à l'exclusion de toute autre somme (jugement de 2010, p. 28 § 1 et 5), a été infirmé en appel et ce chef de dispositif a échappé à la cassation partielle prononcée par la Cour de cassation dans son arrêt en date du 30 janvier 2013 ; qu'en se fondant sur ce chef de dispositif du jugement de 2010, définitivement infirmé en appel, pour rejeter le recours contributif total de la société Sodipierre Finance à l'encontre des notaires, la Cour d'appel de renvoi a méconnu l'autorité de chose jugée de l'arrêt de la Cour d'appel de Paris en date du 13 septembre 2011, violant ainsi l'article 480 du Code de procédure civile ;

Alors, subsidiairement, de troisième part, qu'un arrêt partiellement infirmatif n'adopte que les motifs non contraires des premiers juges et se trouve privée de tout motif la décision renvoyant aux motifs d'une précédente décision infirmée de façon définitive ; que, pour rejeter le recours contributif total de la société Sodipierre Finance à l'encontre des notaires, la Cour d'appel de renvoi, qui s'est fondée sur les prétendus « motifs pertinents » des premiers juges tirés d'un partage de responsabilité entre les sociétés demanderesse et les notaires dans la proportion de 60 % pour les notaires et de 40 % pour les sociétés, alors que la Cour d'appel statuant en 2011, par des chefs de dispositif ayant échappé à la cassation, avait infirmé le jugement sur ce point et avait ainsi admis la responsabilité totale des notaires, a entaché ainsi l'arrêt attaqué d'une violation de l'article 455 du Code de procédure civile ;

Alors, très subsidiairement, de quatrième part, que la contradiction de motifs équivaut à une absence de motifs ; qu'en se fondant ainsi sur un partage de responsabilité entre les notaires et la société Sodipierre Finance, la Cour d'appel de renvoi a entaché son arrêt d'une contradiction de motifs, entre les propres motifs de son arrêt et ceux, contraires, de l'arrêt d'appel (dans ses parties non touchées par la cassation) qui se sont incorporés à son arrêt et qui avaient admis la responsabilité totale des notaires, et a donc violé l'article 455 du Code de procédure civile ;

Alors, en tout état de cause, de cinquième part, qu'en décidant de faire garantir, par la société Sodipierre Finance, les notaires à hauteur de 40 % des condamnations prononcées contre eux-ci au titre des capitaux empruntés à l'exclusion de toute autre somme et déduction faite des sommes encaissées, au motif d'un partage de responsabilités entre les notaires (à hauteur de 60 %) et la société (à hauteur de 40 %), alors qu'aucune partie n'invoquait ce partage de responsabilité dans ses écritures produites devant elle, la Cour d'appel de renvoi a méconnu les termes du litige et violé l'article 4 du Code de procédure

civile ;

Et alors, enfin, qu'en soulevant de la sorte d'office le moyen déduit de la limitation des recours en garantie de la société Sodipierre Finance par les premiers juges, la Cour d'appel de renvoi, qui n'a pas invité les parties à s'en expliquer préalablement, a méconnu l'article 16 du Code de procédure civile ;

TROISIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir confirmé le jugement rectifié rendu le 6 janvier 2010 par le Tribunal de grande instance de Paris en ce qu'il a condamné la société Hanafa à garantir Maître [V] [R] et la SCP [V] [C], Maître [M] des condamnations prononcées à leur encontre au profit de la Caisse d'épargne et de prévoyance d'Ile-de-France à concurrence de 40 % du montant du capital restant dû, à l'exclusion de toute autre somme et d'avoir rejeté toute autre demande de la société Hanafa ;

Aux motifs propres que les sociétés SGCP, Echiquier Développement, Sodipierre Finance et Hanafa (les sociétés) entendent essentiellement faire trancher par la Cour d'appel de renvoi l'action récursoire dont elles estiment disposer contre les notaires, en raison des fautes commises par ceux-ci, co débiteurs in solidum avec elles envers le Crédit du Nord et la Caisse d'Epargne et faire juger que lesdits notaires, uniques fautifs de l'annulation de toutes les ventes et par voie de conséquence des prêts qui leur ont été consentis, doivent supporter seuls la charge définitive des condamnations prononcées au profit des banques, subsidiairement selon un pourcentage en ce qui concerne la condamnation au remboursement du capital emprunté ; que l'arrêt rendu le 30 janvier 2013 par la Cour de cassation a cassé et annulé l'arrêt de cette Cour du 13 septembre 2011 « mais seulement en ce qu'il a débouté la société le Crédit du Nord de ses demandes en paiement de dommages- intérêts formées contre les notaires et en ce qu'il a condamné in solidum la SCP [V] [C], M. [R], M. [M] à payer à la Caisse d'épargne et de prévoyance d'Ile-de-France la somme de 150.000 euros à titre de dommages-intérêts » ; qu'il a « remis 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 » ; que, sur les demandes des banques, il résulte du jugement rectifié du 6 janvier 2010 que les notaires ont conclu à l'absence de toute faute et subsidiairement qu'ils ont demandé que la charge définitive des condamnations incombe aux sociétés lesquelles devaient être tenues de les garantir de toutes sommes mises à leur charge au profit des banques ; que le Tribunal a retenu un partage de responsabilité dans les rapports entre les sociétés (40 %) et les notaires (60 %) ; qu'en égard aux conclusions prises par les notaires dont il était saisi il a décidé que les sociétés devaient garantir les notaires à hauteur de 40 % des condamnations in solidum de ces parties à rembourser aux banques le montant en capital des prêts souscrits ; que la Cour d'appel en revanche n'a pas retenu la responsabilité des notaires à l'égard du Crédit du Nord, estimant qu'il n'y avait pas de lien de causalité entre le préjudice allégué par celui-ci et les fautes des notaires et qu'elle a par ailleurs condamné les notaires, seuls, à payer à la Caisse d'Epargne la somme de 150.000 euros ; que, par voie de conséquence, en raison de cette décision la question d'une condamnation in solidum entre les notaires et les sociétés au profit des banques et donc nécessairement celle de l'éventuelle garantie de ceux-ci au profit de ceux-là, ne se posaient plus et ne pouvaient donner lieu à une décision ; que dès lors en l'état de la cassation intervenue sur ces deux seules dispositions, du jugement entrepris, alors même que les banques sollicitent toujours la condamnation in solidum des notaires et des sociétés, la Cour d'appel de renvoi doit en conséquence nécessairement statuer non seulement sur l'éventuelle responsabilité des notaires envers les banques et sur l'étendue et l'intensité du préjudice qu'elles ont pu subir en relation directe avec ces manquements, mais également sur le recours contributif des sociétés à l'encontre desdits notaires et donc sur la répartition entre eux de la dette d'indemnisation ; que les sociétés seront en conséquence déclarer [sic] recevables en leur déclaration de saisine de cette Cour en qualité de Cour de renvoi dans la limite de leur demande de recours contributif à l'encontre des notaires ; [?] que, sur les demandes présentées par la Caisse d'épargne, c'est également par des motifs pertinents que la Cour adopte que le Tribunal a retenu : - que la SCP [V] [R], de [sic] M. [R] et de [sic] M. [M], devaient répondre des fautes qu'ils avaient commises et qu'au demeurant ils ne discutent pas sérieusement devant la Cour, - que les préjudices en lien direct avec cette faute comprenaient le montant des capitaux empruntés par les sociétés concernées, soit la somme de 1.243.984 euros sous déduction des sommes encaissées et également à titre complémentaire, les intérêts au taux conventionnel qu'il a cependant à juste titre limités dans la durée, alors même que devant la Cour de renvoi la Caisse d'épargne présente une demande principale à hauteur de 1.723.069,54 euros laquelle englobe les intérêts au taux conventionnel échus au 20 mai 2009, prétention qui ne peut dès lors prospérer, étant constaté qu'aucun manquement fautif ne peut être imputé à la banque contrairement à ce que

soutiennent les notaires ; - que la société Hanafa devait garantir les notaires à hauteur de 40 % des condamnations prononcées contre ceux-ci au titre des capitaux empruntés à l'exclusion de toute autre somme et déduction faite des sommes encaissées ;

Et aux motifs, expressément adoptés, des premiers juges que, sur la responsabilité de M. [V] [R], la SCP [C] et M. [Z] [M], [Z] sur le fondement tant du manquement à l'obligation de diligence que du manquement au devoir de conseil, Me [R] et Me [M] ont engagé leur responsabilité et celle de la SCP [C] ; [Z] qu'il est [Z] établi que par leur négligence fautive, non exclusive de la faute des notaires rédacteurs d'acte, les demanderesses [les sociétés SGCP, Echiquier Développement, Sodipierre Finance et Hanafa] ont également chacune contribué à la réalisation de leur préjudice résultant de l'annulation des ventes subséquentes à celle du 3 mars 1999 ; que tenant compte des fautes respectives des parties, et notamment de la faute principale et déterminante de Me [R] et Me [M] qui a concouru à l'annulation de la vente initiale sans laquelle celle des ventes subséquentes n'aurait pas été prononcée, il sera fait droit à la demande de partage des responsabilités dans la proportion de 60 % pour Me [R], la SCP [C] et Me [M] et de 40 % pour les sociétés demanderesses [les sociétés SGCP, Echiquier Développement, Sodipierre Finance et Hanafa] ; que, sur la demande de garantie formée par Me [R], la SCP [C] et Me [M] à l'encontre des sociétés demanderesses, [Z] le Tribunal ayant retenu que les manquements des notaires présentaient un lien de causalité directe non seulement avec l'annulation du contrat de vente mais avec la résolution des contrats de prêts, la charge définitive de la condamnation à la restitution des prêts ne saurait incomber en totalité aux sociétés demanderesses, mais seulement dans la mesure du partage de responsabilité effectué par le Tribunal entre les sociétés demanderesses et les notaires ; qu'en conséquence, les sociétés demanderesses seront chacune respectivement condamnées dans les conditions fixées au dispositif à garantir Me [R], la SCP [C] et M. [M] à concurrence de 40 % de la condamnation prononcée à leur encontre au profit du Crédit du Nord et de la Caisse d'épargne au titre de la restitution du capital prêté, déduction faite des sommes encaissées par ces établissements, à l'exclusion de toute autre somme ; que, tenant compte de cette condamnation à garantie, la condamnation des sociétés demanderesses à reverser au Crédit du Nord et à la Caisse d'épargne et de prévoyance d'Ile-de-France les sommes auxquelles les notaires ont été condamnés à leur payer sera ordonnée à concurrence de 60 % du capital prêté restant dû, à l'exclusion de toute autre somme ;

Alors, de première part, que les motifs d'un jugement n'ont pas autorité de chose jugée ; qu'en se fondant sur les « motifs pertinents » des premiers juges pour rejeter le recours contributif total de la société Hanafa à l'encontre des notaires, la Cour d'appel de renvoi a violé l'article 480 du Code de procédure civile ;

Alors, de deuxième part, que le chef de dispositif du jugement en date du 6 janvier 2010, par lequel le Tribunal de grande instance de Paris a condamné la société Hanafa à garantir Maître [V] [R], la SCP [C] et Maître [M] des condamnations prononcées à leur encontre au profit de la Caisse d'épargne et de prévoyance Ile-de-France à concurrence de 40 % du montant du capital restant dû, à l'exclusion de toute autre somme (jugement de 2010, p. 28 § 1 et 5), a été infirmé en appel et ce chef de dispositif a échappé à la cassation partielle prononcée par la Cour de cassation dans son arrêt en date du 30 janvier 2013 ; qu'en se fondant sur ce chef de dispositif du jugement de 2010, définitivement infirmé en appel, pour rejeter le recours contributif total de la société Hanafa à l'encontre des notaires, la Cour d'appel de renvoi a méconnu l'autorité de chose jugée de l'arrêt de la Cour d'appel de Paris en date du 13 septembre 2011, violant ainsi l'article 480 du Code de procédure civile ;

Alors, subsidiairement, de troisième part, qu'un arrêt partiellement infirmatif n'adopte que les motifs non contraires des premiers juges et se trouve privée de tout motif la décision renvoyant aux motifs d'une précédente décision infirmée de façon définitive ; que, pour rejeter le recours contributif total de la société Hanafa à l'encontre des notaires, la Cour d'appel de renvoi, qui s'est fondée sur les prétendus « motifs pertinents » des premiers juges tirés d'un partage de responsabilité entre les sociétés demanderesses et les notaires dans la proportion de 60 % pour les notaires et de 40 % pour les sociétés, alors que la Cour d'appel statuant en 2011, par des chefs de dispositif ayant échappé à la cassation, avait infirmé le jugement sur ce point et avait ainsi admis la responsabilité totale des notaires, a entaché ainsi l'arrêt attaqué d'une violation de l'article 455 du Code de procédure civile ;

Alors, très subsidiairement, de quatrième part, que la contradiction de motifs équivaut à une absence de motifs ; qu'en se fondant ainsi sur un partage de responsabilité entre les notaires et la société Hanafa, la Cour d'appel de renvoi a entaché son arrêt d'une contradiction de motifs, entre les propres motifs de son arrêt et ceux, contraires, de l'arrêt

d'appel (dans ses parties non touchées par la cassation) qui se sont incorporés à son arrêt et qui avaient admis la responsabilité totale des notaires, et a donc violé l'article 455 du Code de procédure civile ;

Alors, en tout état de cause, de cinquième part, qu'en décidant de faire garantir, par la société Hanafa, les notaires à hauteur de 40 % des condamnations prononcées contre ceux-ci au titre des capitaux empruntés à l'exclusion de toute autre somme et déduction faite des sommes encaissées, au motif d'un partage de responsabilités entre les notaires (à hauteur de 60 %) et la société (à hauteur de 40 %), alors qu'aucune partie n'invoquait ce partage de responsabilité dans ses écritures produites devant elle, la Cour d'appel de renvoi a méconnu les termes du litige et violé l'article 4 du Code de procédure civile ;

Et alors, enfin, qu'en soulevant de la sorte d'office le moyen déduit de la limitation des recours en garantie de la société Hanafa par les premiers juges, la Cour d'appel de renvoi, qui n'a pas invité les parties à s'en expliquer préalablement, a méconnu l'article 16 du Code de procédure civile ;

Moyens produits, au pourvoi n° Z 15-11.444 par la SCP Thouin-Palat et Boucard, avocat aux Conseils pour la société Caisse d'épargne d'Ile-de-France

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR condamné la SCI Hanafa in solidum avec Monsieur [R], la SCP [R] & associés et Monsieur [M] à payer à la CEIDF la somme de 1 243 984 euros sous déduction des sommes par elles encaissées jusqu'au 5 octobre 2001 ;

AUX MOTIFS QUE : « il convient en premier lieu d'ordonner la jonction des procédures 13/03653, 16/796 et 13/16807 ; que les sociétés SGCP, Echiquier Développement, Sodipierre Finance et Hanafa (les sociétés) entendent essentiellement faire trancher par la cour d'appel de renvoi l'action récursoire dont elles estiment disposer contre les notaires, en raison des fautes commises par ceux-ci, codébiteurs in solidum avec elles envers le Crédit du Nord et la Caisse d'Epargne et faire juger que lesdits notaires, uniques fautifs de l'annulation de toutes les ventes et par voie de conséquence des prêts qui leur ont été consentis, doivent supporter seuls la charge définitive des condamnations prononcées au profit des banques, subsidiairement selon un pourcentage en ce qui concerne la condamnation au remboursement du capital emprunté ; que l'arrêt rendu le 30 janvier 2013 par la Cour de cassation a cassé et annulé l'arrêt de cette cour du 13 septembre 2011 « mais seulement en ce qu'il a débouté la société le Crédit du Nord de ses demandes en paiement de dommages intérêts formées contre les notaires et en ce qu'il a condamné in solidum la SCP [V] [C], M. [R] M. [M] à payer à la Caisse d'Epargne et de prévoyance d'Ile de France la somme de 150.000 euros à titre de dommages-intérêts » ; qu'il a « remis 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 » ; que sur les demandes des banques il résulte du jugement rectifié du 6 janvier 2010 que les notaires ont conclu à l'absence de toute faute et subsidiairement qu'ils ont demandé que la charge définitive des condamnations incombe aux sociétés lesquelles devaient être tenues de les garantir de toutes sommes mises à leur charge au profit des banques ; que le tribunal a retenu un partage de responsabilité dans les rapports entre les sociétés (40 %) et les notaires (60 %) ; qu'en égard aux conclusions prises par les notaires dont il était saisi il a décidé que les sociétés devaient garantir les notaires à hauteur de 40 % des condamnations in solidum de ces parties à rembourser aux banques le montant en capital des prêts souscrits ; que la cour d'appel en revanche n'a pas retenu la responsabilité des notaires à l'égard du Crédit du Nord, estimant qu'il n'y avait pas de lien de causalité entre le préjudice allégué par celui-ci et les fautes des notaires et qu'elle a par ailleurs condamné les notaires, seuls, à payer à la Caisse d'Epargne la somme de 150.000 euros ; que par voie de conséquence, en raison de cette décision, la question d'une condamnation in solidum entre les notaires et les sociétés au profit des banques et donc nécessairement celle de l'éventuelle garantie de ceux-ci au profit de ceux-là, ne se posaient plus et ne pouvaient donner lieu à une décision ; que dès lors en l'état de la cassation intervenue sur ces deux seules dispositions, du jugement entrepris, alors même que les banques sollicitent toujours la condamnation in solidum des notaires et des sociétés, la cour d'appel de renvoi doit en conséquence nécessairement statuer non seulement sur l'éventuelle responsabilité des notaires envers les banques et sur l'étendue et l'intensité du préjudice qu'elles ont pu subir en relation directe avec ces manquements, mais également sur le recours contributif des sociétés à l'encontre desdits notaires et donc sur la répartition entre eux de la dette d'indemnisation ; que les sociétés seront en conséquence déclarer recevables en leur déclaration de saisine de cette cour en qualité de cour de renvoi dans la limite

de leur demande de recours contributif à l'encontre des notaires » (arrêt p.10 et 11) ; « que sur les demandes présentées par la Caisse d'Epargne, c'est également par des motifs pertinents que la cour adopte que le tribunal a retenu : - que la SCP [V] [R], de M. [R] et de M. [M] devaient répondre des fautes qu'ils avaient commises et qu'au demeurant ils ne discutent pas sérieusement devant la cour, - que les préjudices en lien direct avec cette faute comprenaient le montant des capitaux empruntés par les sociétés concernées et également à titre complémentaire, les intérêts au taux conventionnel qu'il a cependant à juste titre limités dans la durée, mais sans que puisse pour autant être déduit la part correspondant au taux légal, étant observé pour répondre aux notaires : * qu'il ne peut être valablement reproché au Crédit du Nord une quelconque inertie dans le recouvrement de sa créance envers les sociétés dès lors que celui-ci déteint à l'encontre des notaires un droit à réparation intégrale des dommages causés directement par leur faute ; * qu'il ne peut davantage être retenu l'existence d'un enrichissement sans cause au profit de la société SGCP dans la mesure où la somme de 3.000.000 d'euros que les notaires doivent in solidum lui régler procède d'une décision de justice, à savoir l'arrêt du 13 septembre 2011 qui plus est désormais irrévocable ; - que les sociétés SGCP, Echiquier Développement et Sodipierre Finance devaient garantir les notaires à hauteur de 40 % des condamnations prononcées contre ceux-ci au titre des capitaux empruntés à l'exclusion de toute autre somme et déduction faite des sommes encaissées ; que sur les demandes présentées par la Caisse d'épargne que c'est également par des motifs pertinents que la cour adopte que le tribunal a retenu : - que la SCP [V] [R], de M. [R] et de M. [M] devaient répondre des fautes qu'ils avaient commises et qu'au demeurant ils ne discutent pas sérieusement devant la cour, - que les préjudices en lien direct avec cette faute comprenaient le montant des capitaux empruntés par les sociétés concernées, soit la somme de 1.243.984 euros sous déduction des sommes encaissées et également à titre complémentaire, les intérêts au taux conventionnel qu'il a cependant à juste titre limités dans la durée, alors même que devant la cour de renvoi la Caisse d'Epargne présente une demande principale à hauteur de 1.723.069,54 euros laquelle englobe les intérêts au taux conventionnel échus au 20 mai 2009, prétention qui ne peut dès lors prospérer, étant constaté qu'aucun manquement fautif ne peut être imputé à la banque contrairement à ce que soutiennent les notaires ; - que la SCI Hanafa devait garantir les notaires à hauteur de 40 % des condamnations prononcées contre ceux-ci au titre des capitaux empruntés à l'exclusion de toute autre somme et déduction faite des sommes encaissées ; qu'en égard aux règlements effectués, les condamnations prononcées au profit des banques le sont en deniers ou quittance » (arrêt p.11 et 12) ;

ET AUX MOTIFS REPUTES ADOPTES QUE : « sur la responsabilité de M. [V] [R], la Scp [C] et M. [Z] [M], il appartient au notaire de procéder à la vérification des faits et conditions nécessaires à l'utilité et à l'efficacité de l'acte qu'il reçoit et authentifie ; qu'il est par ailleurs tenu d'éclairer les parties sur la portée des actes par lui dressés et doit attirer leur attention sur les risques de l'acte qu'il rédige ; qu'il est constant en l'espèce que Me [V] [R] notaire associé de la scp [V] [R] a reçu avec la participation de Me [M], notaire à Paris assistant le vendeur, l'acte de vente en date du 3 mars 1999, annulé par arrêt de la cour d'appel de Paris, aux termes duquel la sci Montim'Immo a cédé à la société Gannets moyennant le prix de 7.400.000 F un ensemble immobilier situé à [Adresse 11] ; que selon les mentions portées à l'acte par Me [R], la sci Montim'Immo était représentée par M. [E] [W] [D], son gérant, « spécialement habilité à l'effet des présentes en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes d'une délibération de l'assemblée générale des associés en date à Paris du 13 janvier 1990, dont une copie certifiée conforme est demeurée annexée aux présentes » ; qu'or, pour prononcer la nullité de cette vente au motif que les deux feuilles annexées autorisant la vente ne constituaient pas un véritable procès-verbal de délibération des associés de la société Montim'Immo et qu'en conséquence M. [D] n'avait pas valablement représenté cette société, la cour d'appel de Paris dans son arrêt du 28 octobre 2004, objet d'un pourvoi rejeté par un arrêt de la Cour de cassation du 11 mai 2006, a d'abord constaté que la délibération annexée ne portait aucune certification conforme et que l'affirmation des notaires, selon laquelle en présence d'un original la mention de certification conforme aurait été inutile, était contraire à la mention qu'ils avaient portée dans l'acte authentique ; qu'elle a ensuite retenu que les deux associés MM. [L] et [Y] déniaient avoir participé à cette assemblée et avoir signé le procès-verbal joint à l'acte notarié, affirmation non contestée par les parties, que les deux feuilles de ce procès-verbal ne comportaient aucun numéro ou paraphe ni aucun sceau contrairement aux prescriptions de l'article 45 du décret n.78-704 du 3 juillet 1978, et enfin qu'au cours de la perquisition réalisée au siège de la société Montim'Immo, les services de la brigade financière de la police judiciaire n'avaient trouvé ni l'original de cette délibération ni sa trace dans les registres de la société ; qu'il résulte de ces éléments que Me [R] et Me [M] ne sauraient valablement soutenir que c'est par une dénaturation des arrêts de la cour d'appel de Paris et de la Cour de cassation dont il ne pourrait être déduit l'existence d'une faute, que les demanderesses s'estiment fondées à rechercher leur responsabilité, la cour s'étant fondée sur un ensemble de faits qui échappaient à la connaissance et donc au contrôle des notaires ; qu'en effet en affirmant faussement annexer à l'acte une copie certifiée conforme d'un procès-

verbal de délibération des associés en date du 13 janvier 1999, constituée de deux feuilles non numérotées et non paraphées, mention qui lui interdisait tout autant de prétendre être en possession d'un original, Me [R] a bien commis une faute engageant sa responsabilité ; que Me [M] qui participait à l'acte, comme notaire de la sci Montim'Immo, a commis la même faute ; qu'en s'abstenant d'exiger le 3 mars 1999 une certification conforme du document qui leur était produit par le gérant de la sci Montim'Immo, les notaires ont manqué à leur devoir de diligence dont il ne peut être exclu que normalement exercé, il aurait alors permis de révéler dès cette date l'absence d'un véritable procès-verbal de délibération des associés dûment enregistré dans les livres de la société ; que cette faute qui a concouru à la décision d'annulation de la vente du 3 mars 1999 et de toutes les ventes subséquentes et en conséquence aux préjudices subis par les demanderesses engage la responsabilité de leurs auteurs ; que par ailleurs, pour prononcer la nullité de l'ensemble des ventes subséquentes à celle du 3 mars 1999 consenties par la société Gannets, à la Sci Hanafa suivant acte reçu par Me [R] le 22 décembre 1999, à la société Jan Van Gent suivant acte reçu par Me [R] le 31 janvier 2000 et à la société Echiquier Développement suivant acte reçu par Me [H] avec le concours de Me [R] le 24 août 2000, puis par la société Jan Van Gent à la société Sodipierre Finance suivant acte reçu par Me [R] le 29 mars 2001, la cour d'appel de Paris a écarté au préjudice des sous-acquéreurs le bénéfice de l'apparence qu'ils opposaient, considérant qu'aucune des sociétés qui avaient acheté en qualité de marchands de biens ne pouvaient se prévaloir d'une erreur commune et invincible l'ayant autorisé à croire qu'elles acquéraient valablement d'un vendeur ayant lui-même acheté en vertu d'un titre régulier ; qu'elle a en effet constaté que l'état modificatif de division en trois lots de l'ensemble immobilier vendu à la société Gannets reçu le 17 novembre 1999 par Me [R] et ensuite publié reproduisait une ordonnance du juge commissaire à la liquidation judiciaire de l'association et de la Sci la Montagne en date du 23 février 1998 fixant les conditions de la vente autorisée des lots et prévoyant qu'ils seraient dédiés à l'exploitation d'un établissement d'accueil pour adolescents handicapés ; qu'elle a considéré que les sous-acquéreurs professionnels de l'immobilier n'avaient pu ignorer à raison de la publication de cet état modificatif l'affectation des lots judiciairement prévue et le risque de voir remettre en cause pour non-respect des conditions de la vente le titre de propriété de la société Gannets leur vendeur à qui la société Montim'Immo avait vendu les biens pour un prix de 7.400.000 F sans rapport avec celui de 20.000.000 F issu de leur revente en trois lots destinés exclusivement à un usage d'habitation ; qu'elle en a déduit qu'ils n'avaient pas agi comme des acquéreurs de bonne foi normalement attentifs et diligents fondés à se prévaloir de l'inopposabilité de l'annulation de l'acte de vente du 3 mars 1999 ; que force est de constater que Me [R] qui a intégralement reproduit dans l'acte modificatif de l'état descriptif de division reçu le 17 novembre 1999 l'ordonnance du juge-commissaire fixant les conditions de la vente et l'affectation prévue des biens immobiliers vendus, a reçu successivement les actes de vente annulés, des 22 décembre 1999, 31 janvier 2000 et 29 mars 2001 et donné son concours à celui du 24 août 2000 sans y viser de limitation à la libre disposition des biens cédés ; qu'il en a été de même dans l'acte de vente reçu le 3 mars 1999, alors qu'il ne pouvait ignorer, ni Me [M], l'état descriptif de division du 15 janvier 1999 mentionnant déjà l'ordonnance du juge commissaire ; que s'il ne peut être tenu pour acquis ainsi que le font valoir les notaires que l'affectation des biens immobiliers telle que fixée par l'ordonnance du juge commissaire constituait une véritable charge grevant les locaux qu'il convenait de rappeler dans tous les actes authentiques de vente, Me [R] et Me [M] ne justifient pas cependant avoir attiré l'attention de la société Gannets et Me [R] celle des sous-acquéreurs, sur le risque à acquérir des lots destinés, à l'issue d'un programme de rénovation immobilière, à un usage exclusif d'habitation, non conforme à celui visé dans l'ordonnance du juge commissaire, sans qu'ait été préalablement analysée et explicitée la portée exacte de la décision du juge-commissaire, ni levé toute contestation à venir susceptible d'affecter la validité des titres successifs à raison de l'affectation des locaux ; qu'ils ont ainsi également manqué à leur devoir de conseil et exposé les demanderesses au risque qui s'est réalisé de voir prononcer la nullité des ventes subséquentes à celles du 3 mars 1999 pour des motifs tirés de l'existence et de la connaissance par les sous-acquéreurs de l'ordonnance du juge-commissaire fixant les conditions de la vente des biens immobiliers au profit de la société Gannets ; qu'il s'ensuit que sur le fondement tant du manquement à l'obligation de diligence que du manquement au devoir de conseil, Me [R] et Me [M] ont engagé leur responsabilité et celle de la scp [C] ; que si le notaire n'est pas déchargé de son devoir de conseil par les compétences personnelles de son client, la cour d'appel, dans son arrêt ayant autorité de la chose jugée, a retenu qu'en leur qualité de professionnelles de l'immobilier envisageant de procéder à un investissement important, et sans qu'il soit besoin de s'interroger sur le caractère obligatoire ou seulement votif de la précision énoncée par le juge-commissaire, les demanderesses ne pouvaient négliger de s'interroger pour analyser la validité du titre de la société Gannets qui offrait de leur vendre les biens litigieux sur le respect des conditions de la vente judiciairement ordonnée en faveur de son auteur immédiat, et qu'elles ne pouvaient en conséquence être considérées comme des acquéreurs de bonne foi, normalement attentifs et diligents ; qu'il est ainsi établi que par leur négligence fautive, non exclusif de la faute des notaires rédacteurs d'acte, les demanderesses ont également chacune contribué à la réalisation de leur préjudice résultant de l'annulation

des ventes subséquentes à celle du 3 mars 1999 ; que tenant compte des fautes respectives des parties, et notamment de la faute principale et déterminante de Me [R] et Me [M] qui a concouru à l'annulation de la vente initiale sans laquelle celle des ventes subséquentes n'aurait pas été prononcée, il sera fait droit à la demande de partage des responsabilités dans la proportion de 60 % pour Me [R], la scp [C] et Me [N] [F] et de 40 % pour les sociétés demanderesse » (jugement p.10 à 13) ; que sur les demandes de la Caisse d'Epargne et Prévoyance Ile de France, intervenante volontaire, la Caisse d'Epargne et Prévoyance Ile de France sollicite la condamnation in solidum de la sci Hanafa et de Me [R], la sacp [R] et Me [M] à lui payer la somme de 1.723.069,54 euros, outre les intérêts au taux contractuel de 5,50 % sur la somme de 1.170.734,47 euros, solde restant dû au titre du contrat de prêt reçu par Me [R] le 22 décembre 1999 et consenti par elle pour un montant de 8.160.000 F (1.243.983,98 euros) destiné à financer dans son intégralité l'acquisition du lot 21 de l'ensemble immobilier de Courbevoie, et remboursable sur 12 ans entre le 5 avril et le 5 janvier 2012 ; que sur l'exception de connexité, aux motifs que le tribunal de commerce de Paris a par jugement en date du 15 novembre 2004 sursis à statuer sur la demande en paiement formée par la Caisse d'Epargne et de Prévoyance d'Ile de France à l'encontre des cautions de la sci Hanafa dans l'attente de l'issue des procédures en nullité des différentes ventes, et qu'il existe entre la présente affaire et celle pendante devant le tribunal de commerce un lien tel qu'il est de l'intérêt d'une bonne administration de la justice de les faire instruire et juger ensemble, la sci Hanafa sollicite la disjonction de l'instance en intervention volontaire de la Caisse d'Epargne et de Prévoyance d'Ile de France et son renvoi devant le tribunal de commerce ; que cependant le tribunal de grande instance se trouve saisi par la Caisse d'Epargne et de Prévoyance d'Ile de France d'une demande en paiement dirigée à la fois contre l'emprunteur et contre les notaires, non parties à l'instance devant le tribunal de commerce mais rédacteurs de l'acte de prêt dont la nullité est également sollicitée devant ce tribunal ; qu'au vu de ces circonstances et alors qu'il appartiendra seulement au tribunal de commerce de tirer les conséquences de la décision à intervenir sur les engagements de caution qui lui sont soumis, il n'apparaît pas d'une bonne administration de la justice d'ordonner le renvoi de l'instance en intervention volontaire de la Caisse d'Epargne et de Prévoyance d'Ile de France devant le tribunal de commerce ; que sur la demande en paiement dirigée à l'encontre de la sci Hanafa, que constatant l'interdépendance du contrat de vente au profit de la sci Hanafa du lot n° 21 de l'immeuble de Courbevoie, reçu le 22 décembre 1999 par Me [R] et du contrat de prêt de 8.160.000 F (1.243.984 euros) consenti dans le même acte à la sci Hanafa pour assurer le financement de l'opération immobilière, il convient de dire et juger que la nullité de la vente prononcée par l'arrêt de la cour d'appel de Paris du 28 octobre 2004 a entraîné la résolution du contrat de prêt et donc la remise en état des parties dans l'état antérieur à sa conclusion, nonobstant le statut de professionnel de l'immobilier de la sci Hanafa ; que la créance de la Caisse d'Epargne et de Prévoyance d'Ile de France à l'encontre de la sci Hanafa se trouve en conséquence limitée au remboursement du capital mis à sa disposition, à l'exclusion de tous intérêts, frais et pénalités contractuels, soit au montant de la somme de 1.243.984 euros de laquelle seront déduits les paiements reçus ou prélevés par la Caisse d'Epargne et de Prévoyance d'Ile de France qui déclare que les échéances du prêt ont été remboursées du 5 janvier 2000 au 5 octobre 2001 et qu'elle a prononcé la déchéance du terme le 12 mars 2002 ; qu'en l'absence de décompte des sommes effectivement encaissées jusqu'à cette date, la condamnation de la sci Hanafa sera prononcée à hauteur de la somme de 1.243.984 euros, sous réserve de la déduction des sommes encaissées par la Caisse d'Epargne et de Prévoyance d'Ile de France selon décompte qu'il lui appartiendra de produire et pour lequel il n'apparaît pas nécessaire de désigner le mandataire ad hoc sollicité par les demanderesse ; que sur la demande en paiement dirigée à l'encontre des notaires, comme le tribunal l'a déjà retenu, il est constant que les manquements au devoir de diligence et de conseil retenus à l'encontre de Me [R] et Me [M] présentent un lien de causalité directe non seulement avec l'annulation de la vente immobilière conclue le 22 décembre 1999 au profit de la sci Hanafa mais avec la résolution du contrat de prêt conclu le même jour qui en est la conséquence, de sorte que ces manquements engagent à l'égard de la Caisse d'Epargne et de Prévoyance d'Ile de France leur responsabilité délictuelle sur le fondement de l'article 1382 du code civil ; que la Caisse d'Epargne et de Prévoyance d'Ile de France soutient qu'il appartient aux notaires instrumentaires de répondre de l'intégralité des conséquences dommageables résultant de l'annulation de l'acte contenant vente et prêt, et notamment non seulement du remboursement du capital prêté mais des intérêts qu'elle aurait dû percevoir si le contrat de prêt n'avait pas été annulé ; que certes et contrairement aux prétentions des notaires, la mise en oeuvre de leur responsabilité délictuelle n'a pas juridiquement pour limite le montant de la créance de la Caisse d'Epargne et de Prévoyance d'Ile de France à l'égard de la sci Hanafa, correspondant au capital mis à sa disposition ; qu'en l'espèce le contrat de prêt a été conclu pour une durée de 12 ans et assorti d'un intérêt au taux de 5,5 % l'an, avec une faculté de remboursement anticipé qu'il n'est pas certain que l'emprunteur aurait exercé alors qu'il avait délégué le paiement des loyers reçus du Cesap en garantie du prêt ; que toutefois le contrat de prêt s'est trouvé résolu par l'effet de la nullité de la vente prononcée le 28 octobre 2004, date à laquelle il convient de se placer pour fixer et arrêter le préjudice financier de la Caisse d'Epargne dont doivent répondre les notaires, sans la faute

desquelles le contrat n'aurait pas été résolu ; que faute de décompte, sur les intérêts exigibles pour cette période, la condamnation in solidum des notaires sera prononcée dans les conditions ci-après visées au dispositif, laquelle en l'absence d'une procédure collective ouverte à l'encontre des trois sociétés demanderesse ne saurait heurter le principe de l'égalité des créanciers ; que sur la demande de garantie formée par Me [R], la scp [C] et Me [N] [F] à l'encontre des sociétés demanderesse, soutenant que dans leurs rapports avec les sociétés demanderesse la charge définitive de la condamnation in solidum prononcée au profit des banques doit incomber entièrement à chacune de ces sociétés tenues de restituer les fonds qu'elles ont perçus de ces établissements, Me [R], la scp [C] et Me [N] [F] sollicitent leur condamnation à les garantir de toutes les sommes qui viendraient à être mises à leur charge au profit du Crédit du Nord et de la Caisse d'Epargne et de Prévoyance d'Ile de France ; que cependant, le tribunal ayant retenu que les manquements des notaires présentaient un lien de causalité directe non seulement avec l'annulation du contrat de vente mais avec la résolution des contrats de prêts, la charge définitive de la condamnation à la restitution du prêt ne saurait incomber en totalité aux sociétés demanderesse, mais seulement dans la mesure du partage de responsabilité effectué par le tribunal entre les sociétés demanderesse et les notaires ; qu'en conséquence les sociétés demanderesse seront chacune respectivement condamnées dans les conditions fixées au dispositif à garantir Me [R], la scp [C] et M. [M] à concurrence de 40 % de la condamnation prononcée à leur encontre au profit du Crédit du Nord et de la Caisse d'Epargne au titre de la restitution du capital prêté, déduction faite des sommes encaissées par ces établissements, à l'exclusion de toute autre somme ; que tenant compte de cette condamnation à garantie, la condamnation des sociétés demanderesse à reverser au Crédit du Nord et à la Caisse d'Epargne et de Prévoyance d'Ile de France les sommes auxquelles les notaires ont été condamnés à leur payer sera ordonnée à concurrence de 60 % du capital prêté restant dû, à l'exclusion de toute autre somme » (jugement p.23 à 25) ;

ALORS QUE : les chefs de dispositif non atteints par la censure de la Cour de cassation subsistent comme passés en force de la chose jugée ; que la cassation partielle de l'arrêt du 13 septembre 2011 a laissé subsister le chef de dispositif par lequel la SCI Hanafa avait été condamnée à verser à la CEIDF la somme de 1 723 069, 54 euros arrêtée au 20 mai 2009 et augmentée des intérêts au taux de 5,50 % sur le capital restant dû ; que, dès lors, la saisine de la cour de renvoi se limitait à la question de la responsabilité des notaires à l'égard de la CEIDF ; qu'ainsi, en condamnant la SCI Hanafa in solidum avec Monsieur [R], la SCP [R] & associés et Monsieur [M] à payer à la CEIDF la somme de 1 243 984 euros sous déduction des sommes par elles encaissées jusqu'au 5 octobre 2001, la cour d'appel a méconnu l'étendue de la cassation, excédé ses pouvoirs et violé l'article 480 du code de procédure civile, ensemble les articles 623, 624, 625 et 631 du code de procédure civile et 1351 du code civil.

SECOND MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR condamné in solidum Monsieur [R], la SCP [R] & associés et Monsieur [M] à payer à la CEIDF en réparation du préjudice complémentaire consécutif à la résolution du contrat de prêt consenti à la SCI Hanafa les intérêts contractuels prévus par le contrat à compter de la première échéance jusqu'au 28 octobre 2004 ;

AUX MOTIFS QUE : « il convient en premier lieu d'ordonner la jonction des procédures 13/03653, 16/796 et 13/16807 ; que les sociétés SGCP, Echiquier Développement, Sodipierre Finance et Hanafa (les sociétés) entendent essentiellement faire trancher par la cour d'appel de renvoi l'action récursoire dont elles estiment disposer contre les notaires, en raison des fautes commises par ceux-ci, codébiteurs in solidum avec elles envers le Crédit du Nord et la Caisse d'Epargne et faire juger que lesdits notaires, uniques fautifs de l'annulation de toutes les ventes et par voie de conséquence des prêts qui leur ont été consentis, doivent supporter seuls la charge définitive des condamnations prononcées au profit des banques, subsidiairement selon un pourcentage en ce qui concerne la condamnation au remboursement du capital emprunté ; que l'arrêt rendu le 30 janvier 2013 par la Cour de cassation a cassé et annulé l'arrêt de cette cour du 13 septembre 2011 « mais seulement en ce qu'il a débouté la société le Crédit du Nord de ses demandes en paiement de dommages intérêts formées contre les notaires et en ce qu'il a condamné in solidum la SCP [V] [C], M. [R] M. [M] à payer à la Caisse d'Epargne et de prévoyance d'Ile de France la somme de 150.000 euros à titre de dommages-intérêts » ; qu'il a « remis 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 » ; que sur les demandes des banques il résulte du jugement rectifié du 6 janvier 2010 que les notaires ont conclu à l'absence de toute faute et subsidiairement qu'ils ont demandé que la charge définitive des condamnations incombe aux sociétés lesquelles devaient être tenues de les garantir de toutes sommes mises à leur charge au profit des banques ; que le tribunal a retenu un partage de responsabilité dans les rapports entre les sociétés (40 %) et les notaires

(60 %) ; qu'en égard aux conclusions prises par les notaires dont il était saisi il a décidé que les sociétés devaient garantir les notaires à hauteur de 40 % des condamnations in solidum de ces parties à rembourser aux banques le montant en capital des prêts souscrits ; que la cour d'appel en revanche n'a pas retenu la responsabilité des notaires à l'égard du Crédit du Nord, estimant qu'il n'y avait pas de lien de causalité entre le préjudice allégué par celui-ci et les fautes des notaires et qu'elle a par ailleurs condamné les notaires, seuls, à payer à la Caisse d'Epargne la somme de 150.000 euros ; que par voie de conséquence, en raison de cette décision, la question d'une condamnation in solidum entre les notaires et les sociétés au profit des banques et donc nécessairement celle de l'éventuelle garantie de ceux-ci au profit de ceux-là, ne se posaient plus et ne pouvaient donner lieu à une décision ; que dès lors en l'état de la cassation intervenue sur ces deux seules dispositions, du jugement entrepris, alors même que les banques sollicitent toujours la condamnation in solidum des notaires et des sociétés, la cour d'appel de renvoi doit en conséquence nécessairement statuer non seulement sur l'éventuelle responsabilité des notaires envers les banques et sur l'étendue et l'intensité du préjudice qu'elles ont pu subir en relation directe avec ces manquements, mais également sur le recours contributif des sociétés à l'encontre desdits notaires et donc sur la répartition entre eux de la dette d'indemnisation ; que les sociétés seront en conséquence déclarer recevables en leur déclaration de saisine de cette cour en qualité de cour de renvoi dans la limite de leur demande de recours contributif à l'encontre des notaires » (arrêt p.10 et 11) ; « que sur les demandes présentées par la Caisse d'Epargne, c'est également par des motifs pertinents que la cour adopte que le tribunal a retenu : - que la SCP [V] [R], de M. [R] et de M. [M] devaient répondre des fautes qu'ils avaient commises et qu'au demeurant ils ne discutent pas sérieusement devant la cour, - que les préjudices en lien direct avec cette faute comprenaient le montant des capitaux empruntés par les sociétés concernées et également à titre complémentaire, les intérêts au taux conventionnel qu'il a cependant à juste titre limités dans la durée, mais sans que puisse pour autant être déduit la part correspondant au taux légal, étant observé pour répondre aux notaires : * qu'il ne peut être valablement reproché au Crédit du Nord une quelconque inertie dans le recouvrement de sa créance envers les sociétés dès lors que celui-ci déteint à l'encontre des notaires un droit à réparation intégrale des dommages causés directement par leur faute ; * qu'il ne peut davantage être retenu l'existence d'un enrichissement sans cause au profit de la société SGCP dans la mesure où la somme de 3.000.000 d'euros que les notaires doivent in solidum lui régler procède d'une décision de justice, à savoir l'arrêt du 13 septembre 2011 qui plus est désormais irrévocable ; - que les sociétés SGCP, Echiquier Développement et Sodipierre Finance devaient garantir les notaires à hauteur de 40 % des condamnations prononcées contre ceux-ci au titre des capitaux empruntés à l'exclusion de toute autre somme et déduction faite des sommes encaissées ; que sur les demandes présentées par la Caisse d'épargne que c'est également par des motifs pertinents que la cour adopte que le tribunal a retenu : - que la SCP [V] [R], de M. [R] et de M. [M] devaient répondre des fautes qu'ils avaient commises et qu'au demeurant ils ne discutent pas sérieusement devant la cour, - que les préjudices en lien direct avec cette faute comprenaient le montant des capitaux empruntés par les sociétés concernées, soit la somme de 1.243.984 euros sous déduction des sommes encaissées et également à titre complémentaire, les intérêts au taux conventionnel qu'il a cependant à juste titre limités dans la durée, alors même que devant la cour de renvoi la Caisse d'Epargne présente une demande principale à hauteur de 1.723.069,54 euros laquelle englobe les intérêts au taux conventionnel échus au 20 mai 2009, prétention qui ne peut dès lors prospérer, étant constaté qu'aucun manquement fautif ne peut être imputé à la banque contrairement à ce que soutiennent les notaires ; - que la SCI Hanafa devait garantir les notaires à hauteur de 40 % des condamnations prononcées contre ceux-ci au titre des capitaux empruntés à l'exclusion de toute autre somme et déduction faite des sommes encaissées ; qu'en égard aux règlements effectués, les condamnations prononcées au profit des banques le sont en deniers ou quittance » (arrêt p.11 et 12) ;

ET AUX MOTIFS REPUTES ADOPTES QUE : « sur la responsabilité de M. [V] [R], la Scp [C] et M. [Z] [M], il appartient au notaire de procéder à la vérification des faits et conditions nécessaires à l'utilité et à l'efficacité de l'acte qu'il reçoit et authentifie ; qu'il est par ailleurs tenu d'éclairer les parties sur la portée des actes par lui dressés et doit attirer leur attention sur les risques de l'acte qu'il rédige ; qu'il est constant en l'espèce que Me [V] [R] notaire associé de la scp [V] [R] a reçu avec la participation de Me [M], notaire à Paris assistant le vendeur, l'acte de vente en date du 3 mars 1999, annulé par arrêt de la cour d'appel de Paris, aux termes duquel la sci Montim'Immo a cédé à la société Gannets moyennant le prix de 7.400.000 F un ensemble immobilier situé à [Adresse 11] ; que selon les mentions portées à l'acte par Me [R], la sci Montim'Immo était représentée par M. [E] [W] [D], son gérant, « spécialement habilité à l'effet des présentes en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes d'une délibération de l'assemblée générale des associés en date à Paris du 13 janvier 1990, dont une copie certifiée conforme est demeurée annexée aux présentes » ; qu'or, pour prononcer la nullité de cette vente au motif que les deux feuilles annexées autorisant la vente ne constituaient pas un véritable procès-verbal de délibération des associés de la société Montim'Immo et qu'en

conséquence M. [D] n'avait pas valablement représenté cette société, la cour d'appel de Paris dans son arrêt du 28 octobre 2004, objet d'un pourvoi rejeté par un arrêt de la Cour de cassation du 11 mai 2006, a d'abord constaté que la délibération annexée ne portait aucune certification conforme et que l'affirmation des notaires, selon laquelle en présence d'un original la mention de certification conforme aurait été inutile, était contraire à la mention qu'ils avaient portée dans l'acte authentique ; qu'elle a ensuite retenu que les deux associés MM. [L] et [Y] déniaient avoir participé à cette assemblée et avoir signé le procès-verbal joint à l'acte notarié, affirmation non contestée par les parties, que les deux feuilles de ce procès-verbal ne comportaient aucun numéro ou paraphe ni aucun sceau contrairement aux prescriptions de l'article 45 du décret n.78-704 du 3 juillet 1978, et enfin qu'au cours de la perquisition réalisée au siège de la société Montim'Immo, les services de la brigade financière de la police judiciaire n'avaient trouvé ni l'original de cette délibération ni sa trace dans les registres de la société ; qu'il résulte de ces éléments que Me [R] et Me [M] ne sauraient valablement soutenir que c'est par une dénaturation des arrêts de la cour d'appel de Paris et de la Cour de cassation dont il ne pourrait être déduit l'existence d'une faute, que les demanderesses s'estiment fondées à rechercher leur responsabilité, la cour s'étant fondée sur un ensemble de faits qui échappaient à la connaissance et donc au contrôle des notaires ; qu'en effet en affirmant faussement annexer à l'acte une copie certifiée conforme d'un procès-verbal de délibération des associés en date du 13 janvier 1999, constituée de deux feuilles non numérotées et non paraphées, mention qui lui interdisait tout autant de prétendre être en possession d'un original, Me [R] a bien commis une faute engageant sa responsabilité ; que Me [M] qui participait à l'acte, comme notaire de la sci Montim'Immo, a commis la même faute ; qu'en s'abstenant d'exiger le 3 mars 1999 une certification conforme du document qui leur était produit par le gérant de la sci Montim'Immo, les notaires ont manqué à leur devoir de diligence dont il ne peut être exclu que normalement exercé, il aurait alors permis de révéler dès cette date l'absence d'un véritable procès-verbal de délibération des associés dûment enregistré dans les livres de la société ; que cette faute qui a concouru à la décision d'annulation de la vente du 3 mars 1999 et de toutes les ventes subséquentes et en conséquence aux préjudices subis par les demanderesses engage la responsabilité de leurs auteurs ; que par ailleurs, pour prononcer la nullité de l'ensemble des ventes subséquentes à celle du 3 mars 1999 consenties par la société Gannets, à la Sci Hanafa suivant acte reçu par Me [R] le 22 décembre 1999, à la société Jan Van Gent suivant acte reçu par Me [R] le 31 janvier 2000 et à la société Echiquier Développement suivant acte reçu par Me [H] avec le concours de Me [R] le 24 août 2000, puis par la société Jan Van Gent à la société Sodipierre Finance suivant acte reçu par Me [R] le 29 mars 2001, la cour d'appel de Paris a écarté au préjudice des sous-acquéreurs le bénéfice de l'apparence qu'ils opposaient, considérant qu'aucune des sociétés qui avaient acheté en qualité de marchands de biens ne pouvaient se prévaloir d'une erreur commune et invincible l'ayant autorisé à croire qu'elles acquéraient valablement d'un vendeur ayant lui-même acheté en vertu d'un titre régulier ; qu'elle a en effet constaté que l'état modificatif de division en trois lots de l'ensemble immobilier vendu à la société Gannets reçu le 17 novembre 1999 par Me [R] et ensuite publié reproduisait une ordonnance du juge commissaire à la liquidation judiciaire de l'association et de la Sci la Montagne en date du 23 février 1998 fixant les conditions de la vente autorisée des lots et prévoyant qu'ils seraient dédiés à l'exploitation d'un établissement d'accueil pour adolescents handicapés ; qu'elle a considéré que les sous-acquéreurs professionnels de l'immobilier n'avaient pu ignorer à raison de la publication de cet état modificatif l'affectation des lots judiciairement prévue et le risque de voir remettre en cause pour non-respect des conditions de la vente le titre de propriété de la société Gannets leur vendeur à qui la société Montim'Immo avait vendu les biens pour un prix de 7.400.000 F sans rapport avec celui de 20.000.000 F issu de leur revente en trois lots destinés exclusivement à un usage d'habitation ; qu'elle en a déduit qu'ils n'avaient pas agi comme des acquéreurs de bonne foi normalement attentifs et diligents fondés à se prévaloir de l'opposabilité de l'annulation de l'acte de vente du 3 mars 1999 ; que force est de constater que Me [R] qui a intégralement reproduit dans l'acte modificatif de l'état descriptif de division reçu le 17 novembre 1999 l'ordonnance du juge-commissaire fixant les conditions de la vente et l'affectation prévue des biens immobiliers vendus, a reçu successivement les actes de vente annulés, des 22 décembre 1999, 31 janvier 2000 et 29 mars 2001 et donné son concours à celui du 24 août 2000 sans y viser de limitation à la libre disposition des biens cédés ; qu'il en a été de même dans l'acte de vente reçu le 3 mars 1999, alors qu'il ne pouvait ignorer, ni Me [M], l'état descriptif de division du 15 janvier 1999 mentionnant déjà l'ordonnance du juge commissaire ; que s'il ne peut être tenu pour acquis ainsi que le font valoir les notaires que l'affectation des biens immobiliers telle que fixée par l'ordonnance du juge commissaire constituait une véritable charge grevant les locaux qu'il convenait de rappeler dans tous les actes authentiques de vente, Me [R] et Me [M] ne justifient pas cependant avoir attiré l'attention de la société Gannets et Me [R] celle des sous-acquéreurs, sur le risque à acquérir des lots destinés, à l'issue d'un programme de rénovation immobilière, à un usage exclusif d'habitation, non conforme à celui visé dans l'ordonnance du juge commissaire, sans qu'ait été préalablement analysée et explicitée la portée exacte de la décision du juge-commissaire, ni levé toute contestation à venir susceptible d'affecter la validité des titres successifs à raison de

l'affectation des locaux ; qu'ils ont ainsi également manqué à leur devoir de conseil et exposé les demanderesses au risque qui s'est réalisé de voir prononcer la nullité des ventes subséquentes à celles du 3 mars 1999 pour des motifs tirés de l'existence et de la connaissance par les sous-acquéreurs de l'ordonnance du juge-commissaire fixant les conditions de la vente des biens immobiliers au profit de la société Gannets ; qu'il s'ensuit que sur le fondement tant du manquement à l'obligation de diligence que du manquement au devoir de conseil, Me [R] et Me [M] ont engagé leur responsabilité et celle de la scp [C] ; que si le notaire n'est pas déchargé de son devoir de conseil par les compétences personnelles de son client, la cour d'appel, dans son arrêt ayant autorité de la chose jugée, a retenu qu'en leur qualité de professionnelles de l'immobilier envisageant de procéder à un investissement important, et sans qu'il soit besoin de s'interroger sur le caractère obligatoire ou seulement votif de la précision énoncée par le juge-commissaire, les demanderesses ne pouvaient négliger de s'interroger pour analyser la validité du titre de la société Gannets qui offrait de leur vendre les biens litigieux sur le respect des conditions de la vente judiciairement ordonnée en faveur de son auteur immédiat, et qu'elles ne pouvaient en conséquence être considérées comme des acquéreurs de bonne foi, normalement attentifs et diligents ; qu'il est ainsi établi que par leur négligence fautive, non exclusif de la faute des notaires rédacteurs d'acte, les demanderesses ont également chacune contribué à la réalisation de leur préjudice résultant de l'annulation des ventes subséquentes à celle du 3 mars 1999 ; que tenant compte des fautes respectives des parties, et notamment de la faute principale et déterminante de Me [R] et Me [M] qui a concouru à l'annulation de la vente initiale sans laquelle celle des ventes subséquentes n'aurait pas été prononcée, il sera fait droit à la demande de partage des responsabilités dans la proportion de 60 % pour Me [R], la scp [C] et Me [N] [F] et de 40 % pour les sociétés demanderesses » (jugement p.10 à 13) ; que sur les demandes de la Caisse d'Epargne et Prévoyance Ile de France, intervenante volontaire, la Caisse d'Epargne et Prévoyance Ile de France sollicite la condamnation in solidum de la sci Hanafa et de Me [R], la sacp [R] et Me [M] à lui payer la somme de 1.723.069,54 euros, outre les intérêts au taux contractuel de 5,50 % sur la somme de 1.170.734,47 euros, solde restant dû au titre du contrat de prêt reçu par Me [R] le 22 décembre 1999 et consenti par elle pour un montant de 8.160.000 F (1.243.983,98 euros) destiné à financer dans son intégralité l'acquisition du lot 21 de l'ensemble immobilier de Courbevoie, et remboursable sur 12 ans entre le 5 avril et le 5 janvier 2012 ; que sur l'exception de connexité, aux motifs que le tribunal de commerce de Paris a par jugement en date du 15 novembre 2004 sursis à statuer sur la demande en paiement formée par la Caisse d'Epargne et de Prévoyance d'Ile de France à l'encontre des cautions de la sci Hanafa dans l'attente de l'issue des procédures en nullité des différentes ventes, et qu'il existe entre la présente affaire et celle pendante devant le tribunal de commerce un lien tel qu'il est de l'intérêt d'une bonne administration de la justice de les faire instruire et juger ensemble, la sci Hanafa sollicite la disjonction de l'instance en intervention volontaire de la Caisse d'Epargne et de Prévoyance d'Ile de France et son renvoi devant le tribunal de commerce ; que cependant le tribunal de grande instance se trouve saisi par la Caisse d'Epargne et de Prévoyance d'Ile de France d'une demande en paiement dirigée à la fois contre l'emprunteur et contre les notaires, non parties à l'instance devant le tribunal de commerce mais rédacteurs de l'acte de prêt dont la nullité est également sollicitée devant ce tribunal ; qu'au vu de ces circonstances et alors qu'il appartiendra seulement au tribunal de commerce de tirer les conséquences de la décision à intervenir sur les engagements de caution qui lui sont soumis, il n'apparaît pas d'une bonne administration de la justice d'ordonner le renvoi de l'instance en intervention volontaire de la Caisse d'Epargne et de Prévoyance d'Ile de France devant le tribunal de commerce ; que sur la demande en paiement dirigée à l'encontre de la sci Hanafa, que constatant l'interdépendance du contrat de vente au profit de la sci Hanafa du lot n° 21 de l'immeuble de Courbevoie, reçu le 22 décembre 1999 par Me [R] et du contrat de prêt de 8.160.000 F (1.243.984 euros) consenti dans le même acte à la sci Hanafa pour assurer le financement de l'opération immobilière, il convient de dire et juger que la nullité de la vente prononcée par l'arrêt de la cour d'appel de Paris du 28 octobre 2004 a entraîné la résolution du contrat de prêt et donc la remise en état des parties dans l'état antérieur à sa conclusion, nonobstant le statut de professionnel de l'immobilier de la sci Hanafa ; que la créance de la Caisse d'Epargne et de Prévoyance d'Ile de France à l'encontre de la sci Hanafa se trouve en conséquence limitée au remboursement du capital mis à sa disposition, à l'exclusion de tous intérêts, frais et pénalités contractuels, soit au montant de la somme de 1.243.984 euros de laquelle seront déduits les paiements reçus ou prélevés par la Caisse d'Epargne et de Prévoyance d'Ile de France qui déclare que les échéances du prêt ont été remboursées du 5 janvier 2000 au 5 octobre 2001 et qu'elle a prononcé la déchéance du terme le 12 mars 2002 ; qu'en l'absence de décompte des sommes effectivement encaissées jusqu'à cette date, la condamnation de la sci Hanafa sera prononcée à hauteur de la somme de 1.243.984 euros, sous réserve de la déduction des sommes encaissées par la Caisse d'Epargne et de Prévoyance d'Ile de France selon décompte qu'il lui appartiendra de produire et pour lequel il n'apparaît pas nécessaire de désigner le mandataire ad hoc sollicité par les demanderesses ; que sur la demande en paiement dirigée à l'encontre des notaires, comme le tribunal l'a déjà retenu, il est constant que les manquements au devoir de diligence et de conseil retenus à l'encontre de Me [R] et Me [M] présentent un lien de

causalité directe non seulement avec l'annulation de la vente immobilière conclure le 22 décembre 1999 a profit de la sci Hanafa mais avec la résolution du contrat de prêt conclu le même jour qui en est la conséquence, de sorte que ces manquements engagent à l'égard de la Caisse d'Epargne et de Prévoyance d'Ile de France leur responsabilité délictuelle sur le fondement de l'article 1382 du code civil ; que la Caisse d'Epargne et de Prévoyance d'Ile de France soutient qu'il appartient aux notaires instrumentaires de répondre de l'intégralité des conséquences dommageables résultant de l'annulation de l'acte contenant vente et prêt, et notamment non seulement du remboursement du capital prêté mais des intérêts qu'elle aurait dû percevoir si le contrat de prêt n'avait pas été annulé ; que certes et contrairement aux prétentions des notaires, la mise en oeuvre de leur responsabilité délictuelle n'a pas juridiquement pour limite le montant de la créance de la Caisse d'Epargne et de Prévoyance d'Ile de France à l'égard de la sci Hanafa, correspondant au capital mis à sa disposition ; qu'en l'espèce le contrat de prêt a été conclu pour une durée de 12 ans et assorti d'un intérêt au taux de 5,5 % l'an, avec une faculté de remboursement anticipé qu'il n'est pas certain que l'emprunteur aurait exercé alors qu'il avait délégué le paiement des loyers reçus du Cesap en garantie du prêt ; que toutefois le contrat de prêt s'est trouvé résolu par l'effet de la nullité de la vente prononcée le 28 octobre 2004, date à laquelle il convient de se placer pour fixer et arrêter le préjudice financier de la Caisse d'Epargne dont doivent répondre les notaires, sans la faute desquelles le contrat n'aurait pas été résolu ; que faute de décompte, sur les intérêts exigibles pour cette période, la condamnation in solidum des notaires sera prononcée dans les conditions ci-après visées au dispositif, laquelle en l'absence d'une procédure collective ouverte à l'encontre des trois sociétés demanderesse ne saurait heurter le principe de l'égalité des créanciers ; que sur la demande de garantie formée par Me [R], la scp [C] et Me [N] [F] à l'encontre des sociétés demanderesse, soutenant que dans leurs rapports avec les sociétés demanderesse la charge définitive de la condamnation in solidum prononcée au profit des banques doit incomber entièrement à chacune de ces sociétés tenues de restituer les fonds qu'elles ont perçus de ces établissements, Me [R], la scp [C] et Me [N] [F] sollicitent leur condamnation à les garantir de toutes les sommes qui viendraient à être mises à leur charge au profit du Crédit du Nord et de la Caisse d'Epargne et de Prévoyance d'Ile de France ; que cependant, le tribunal ayant retenu que les manquements des notaires présentaient un lien de causalité directe non seulement avec l'annulation du contrat de vente mais avec la résolution des contrats de prêts, la charge définitive de la condamnation à la restitution du prêt ne saurait incomber en totalité aux sociétés demanderesse, mais seulement dans la mesure du partage de responsabilité effectué par le tribunal entre les sociétés demanderesse et les notaires ; qu'en conséquence les sociétés demanderesse seront chacune respectivement condamnées dans les conditions fixées au dispositif à garantir Me [R], la scp [C] et M. [M] à concurrence de 40 % de la condamnation prononcée à leur encontre au profit du Crédit du Nord et de la Caisse d'Epargne au titre de la restitution du capital prêté, déduction faite des sommes encaissées par ces établissements, à l'exclusion de toute autre somme ; que tenant compte de cette condamnation à garantie, la condamnation des sociétés demanderesse à reverser au Crédit du Nord et à la Caisse d'Epargne et de Prévoyance d'Ile de France les sommes auxquelles les notaires ont été condamnés à leur payer sera ordonnée à concurrence de 60 % du capital prêté restant dû, à l'exclusion de toute autre somme » (jugement p.23 à 25) ;

ALORS 1/ QUE : les juges du fond sont tenus de respecter les limites du litige telles qu'elles résultent des conclusions des parties ; que, dans ses écritures, la CEIDF sollicitait la condamnation de Monsieur [R], de la SCP [R] & associés et de Monsieur [M] in solidum avec la SCI Hanafa, à lui verser la somme de 1 723 069, 54 euros outre les intérêts au taux de 5, 50 % sur le capital restant dû ; qu'ainsi, en condamnant les notaires à verser à la CEIDF les intérêts contractuels au titre d'un « préjudice complémentaire consécutif à la résolution du contrat de prêt », la cour d'appel a dénaturé les termes du litiges en violation de l'article 4 du code de procédure civile ;

ALORS 2/ 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 n'en résulte pour elle de perte ni de profit ; que, bien qu'ayant reconnu que le préjudice subi par la CEIDF du fait des manquements des notaires aux devoirs de leur profession englobât les intérêts au taux conventionnel, la cour d'appel, adoptant les motifs des premiers juges, en a limité le calcul au 28 octobre 2004, date de l'annulation de la vente ; qu'en s'abstenant ainsi de rechercher, comme elle y était invitée, si la faute des notaires n'avait pas eu pour conséquence l'impossibilité pour la SCI Hanafa de rembourser le crédit, privant ainsi la CEIDF des intérêts à échoir jusqu'au terme du prêt, soit le 5 janvier 2012, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 1382 et 1383 du code civil et du principe de la réparation intégrale du préjudice.

Moyen produit, au pourvoi n° Z 15-13.468, par la SCP Boré et Salve de Bruneton, avocat aux Conseils, pour MM. [R], [A], [M] et les sociétés [X] et [C] [G]

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'AVOIR confirmé le jugement rectifié du 6 janvier 2010 en ce qu'il avait condamné la SNC Echiquier Développement solidairement avec la SGCP et in solidum avec M. [V] [R] et la SCP [V] [C], M. [M], M. [X] [A] et la SCP [X], à payer au Crédit du Nord la somme de 2.738.035 euros sous déduction des sommes par lui encaissées jusqu'au 22 mars 2005, selon décompte qu'il appartiendra à celui-ci de produire faisant apparaître le montant du capital restant dû, sur lequel les intérêts courront au taux légal à compter du jugement, condamné in solidum M. [V] [R] et la SCP [V] [C], M. [M], M. [X] [A] et la SCP [X], à payer au Crédit du Nord, en réparation du préjudice complémentaire consécutif à la résolution du contrat de prêt et d'ouverture de crédit consenti à la société Echiquier Développement, les intérêts contractuels prévus au contrat à compter de la première échéance jusqu'au 26 septembre 2002, condamné la société Sodipierre Finance in solidum avec M. [V] [R] et la SCP [V] [C], M. [M] à payer au crédit du Nord la somme en capital de 419.038,88 euros, sous déduction des sommes par lui encaissées jusqu'au 26 janvier 2005, selon décompte qu'il appartiendra à celui-ci de produire faisant apparaître le montant du capital restant dû, sur lequel les intérêts courront au taux légal à compter du jugement, condamné in solidum M. [V] [R] et la SCP [V] [C], M. [M] à payer au Crédit du Nord en réparation du préjudice complémentaire consécutif à la résolution du contrat de prêt et d'ouverture de crédit consenti à la société Sodipierre Finance, les intérêts contractuels prévus au contrat à compter de la première échéance jusqu'au 29 mars 2003, condamné solidairement les sociétés SGCP et Echiquier Développement à garantir M. [V] [R] et la SCP [V] [C], M. [M], M. [X] [A] et la SCP [X] [ainsi que cela résulte de l'arrêt rectificatif du 6 mai 2015] des condamnations prononcées à leur encontre au profit du Crédit du Nord à concurrence de 40 % du montant du capital restant dû, à l'exclusion de toute autre somme, condamné la société Sodipierre à garantir M. [V] [R], la SCP [V] [C] et M. [M] [ainsi que cela résulte de l'arrêt rectificatif du 6 mai 2015] des condamnations prononcées à leur encontre au profit du Crédit du Nord à concurrence de 40 % du montant du capital restant dû, à l'exclusion de toute autre somme, condamné la SCI Hanafa in solidum M. [V] [R] et la SCP [V] [C], M. [M] à payer à la Caisse d'Epargne et de Prévoyance d'Ile de France la somme de 1.243.984 euros sous déduction des sommes par elle encaissées jusqu'au 5 octobre 2001, selon décompte qu'il appartiendra à celle-ci de produire faisant apparaître le montant du capital restant dû, sur lequel les intérêts courront au taux légal à compter du jugement, condamné in solidum M. [V] [R] et la SCP [V] [C], M. [M] à payer à la Caisse d'Epargne et de Prévoyance d'Ile de France en réparation du préjudice complémentaire consécutif à la résolution du contrat de prêt consenti à la SCI Hanafa les intérêts contractuels prévus au contrat à compter de la première échéance jusqu'au 28 octobre 2004, et condamné la SCI Hanafa à garantir M. [V] [R] et la SCP [V] [C], M. [M] des condamnations prononcées à leur encontre au profit de la Caisse d'Epargne et de Prévoyance d'Ile de France à concurrence de 40 % du montant du capital restant dû, à l'exclusion de toute autre somme ;

AUX MOTIFS QUE les sociétés SGCP, Echiquier Développement, Sodipierre Finance et Hanafa (les sociétés) entendent essentiellement faire trancher par la Cour d'appel de renvoi l'action récursoire dont elles estiment disposer contre les notaires, en raison des fautes commises par ceux-ci, codébiteurs in solidum avec elles envers le Crédit du Nord et la Caisse d'Epargne et faire juger que lesdits notaires, uniques fautifs de l'annulation de toutes les ventes et par voie de conséquence des prêts qui leur ont été consentis, doivent supporter seuls la charge définitive des condamnations prononcées au profit des banques, subsidiairement selon un pourcentage en ce qui concerne la condamnation au remboursement du capital emprunté ; que l'arrêt rendu le 30 janvier 2013 par la Cour de cassation a cassé et annulé l'arrêt de cette Cour du 13 septembre 2011 « mais seulement en ce qu'il a débouté la société le Crédit du Nord de ses demandes en paiement de dommages- intérêts formées contre les notaires et en ce qu'il a condamné in solidum la SCP [V] [C], M. [R], M. [M] à payer à la Caisse d'épargne et de prévoyance d'Ile-de-France la somme de 150.000 euros à titre de dommages-intérêts » ; qu'il a « remis 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 » ; que, sur les demandes des banques, il résulte du jugement rectifié du 6 janvier 2010 que les notaires ont conclu à l'absence de toute faute et subsidiairement qu'ils ont demandé que la charge définitive des condamnations incombe aux sociétés lesquelles devaient être tenues de les garantir de toutes sommes mises à leur charge au profit des banques ; que le Tribunal a retenu un partage de responsabilité dans les rapports entre les sociétés (40 %) et les notaires (60 %) ; qu'eu égard aux conclusions prises par les notaires dont il était saisi il a décidé que les sociétés devaient garantir les notaires à hauteur de 40 % des condamnations in solidum de ces parties à rembourser aux banques le montant en capital des prêts souscrits ; que la Cour d'appel en revanche n'a pas retenu la responsabilité des notaires à l'égard du Crédit du Nord, estimant qu'il n'y avait pas de lien de causalité entre le préjudice allégué par celui-ci et les fautes des notaires et qu'elle a par ailleurs condamné les notaires, seuls, à payer à la Caisse d'Epargne la somme de 150.000 euros ; que, par voie de conséquence, en raison de cette décision la question d'une condamnation in solidum entre les notaires et les sociétés au profit des banques et donc nécessairement celle de l'éventuelle garantie de ceux-ci au profit de ceux-là, ne se posaient plus et ne pouvaient donner lieu à une décision ; que

dès lors en l'état de la cassation intervenue sur ces deux seules dispositions, du jugement entrepris, alors même que les banques sollicitent toujours la condamnation in solidum des notaires et des sociétés, la Cour d'appel de renvoi doit en conséquence nécessairement statuer non seulement sur l'éventuelle responsabilité des notaires envers les banques et sur l'étendue et l'intensité du préjudice qu'elles ont pu subir en relation directe avec ces manquements, mais également sur le recours contributif des sociétés à l'encontre desdits notaires et donc sur la répartition entre eux de la dette d'indemnisation ; que les sociétés seront en conséquence déclarées recevables en leur déclaration de saisine de cette Cour en qualité de Cour de renvoi dans la limite de leur demande de recours contributif à l'encontre des notaires ; que, sur les demandes présentées par le Crédit du Nord, c'est par des motifs pertinents que la Cour adopte que le Tribunal a retenu : - que la SCP [V] [R], de [sic] M. [R] et de [sic] M. [M], Maître [A] et la SCP [A] devaient répondre des fautes qu'ils avaient commises et qu'au demeurant ils ne discutent pas sérieusement devant la Cour de renvoi, - que les préjudices en lien direct avec cette faute comprenaient le montant des capitaux empruntés par les sociétés concernées et également à titre complémentaire, les intérêts au taux conventionnel qu'il a cependant à juste titre limités dans la durée, mais sans que puisse pour autant être déduit la part correspondant au taux légal, étant observé pour répondre aux notaires : * qu'il ne peut être valablement reproché au Crédit du Nord une quelconque inertie dans le recouvrement de sa créance envers les sociétés dès lors que celui-ci détient à l'encontre des notaires un droit à réparation intégrale des dommages causés directement par leur faute ; * qu'il ne peut davantage être retenu l'existence d'un enrichissement sans cause au profit de la société SGCP dans la mesure où la somme de 3.000.000 d'euros que les notaires doivent in solidum lui régler procède d'une décision de justice, à savoir l'arrêt du 13 septembre 2011 qui plus est désormais irrévocable ; - que les sociétés SGCP, Echiquier Développement et Sodipierre Finance devaient garantir les notaires à hauteur de 40 % des condamnations prononcées contre ceux-ci au titre des capitaux empruntés à l'exclusion de toute autre somme et déduction faite des sommes encaissées ; que, sur les demandes présentées par la Caisse d'Epargne, c'est également par des motifs pertinents que la Cour adopte que le Tribunal a retenu : - que la SCP [V] [R], de [sic] M. [R] et de [sic] M. [M], Maître [A] et la SCP [A] devaient répondre des fautes qu'ils avaient commises et qu'au demeurant ils ne discutent pas sérieusement devant la Cour, - que les préjudices en lien direct avec cette faute comprenaient le montant des capitaux empruntés par les sociétés concernées, soit la somme de 1.243.984 euros sous déduction des sommes encaissées et également à titre complémentaire, les intérêts au taux conventionnel qu'il a cependant à juste titre limités dans la durée, alors même que devant la Cour de renvoi la Caisse d'Epargne présente une demande principale à hauteur de 1.723.069,54 euros laquelle englobe les intérêts au taux conventionnel échus au 20 mai 2009, prétention qui ne peut dès lors prospérer, étant constaté qu'aucun manquement fautif ne peut être imputé à la banque contrairement à ce que soutiennent les notaires ; - que la SCI Hanafa devait garantir les notaires à hauteur de 40 % des condamnations prononcées contre ceux-ci au titre des capitaux empruntés à l'exclusion de toute autre somme et déduction faite des sommes encaissées ; qu'en égard aux règlements effectués, les condamnations prononcées au profit des banques le sont en deniers ou quittance ;

ET AUX MOTIFS ADOPTÉS QUE, sur la responsabilité de M. [V] [R], la SCP [C] et M. [Z] [M], sur le fondement tant du manquement à l'obligation de diligence que du manquement au devoir de conseil, Me [R] et Me [M] ont engagé leur responsabilité et celle de la SCP [C] ; que tenant compte des fautes respectives des parties, et notamment de la faute principale et déterminante de Me [R] et Me [M] qui a concouru à l'annulation de la vente initiale sans laquelle celle des ventes subséquentes n'aurait pas été prononcée, il sera fait droit à la demande de partage des responsabilités dans la proportion de 60 % pour Me [R], la SCP [C] et Me [M] et de 40 % pour les sociétés demanderesse ; que, sur la responsabilité de Me [A], sa faute présente bien un lien de causalité avec le préjudice subi par la SNC Echiquier Développement dont la vente a été annulée pour des motifs tirés de l'existence et de la connaissance par les sous-acquéreurs de l'ordonnance du juge commissaire fixant les conditions de la vente des biens immobiliers au profit de la société Gannets qu'une mise en garde effective aurait pu rendre inopérants ; que pour les motifs déjà adoptés tenant compte de l'autorité de chose jugée attachée à l'arrêt de la Cour d'appel de Paris qui a retenu l'absence de bonne foi des acquéreurs professionnels qui ne pouvaient opposer l'erreur commune et invincible, le concours des fautes respectives de Me [A] et Me [R] et de la société Echiquier Développement justifie un partage de responsabilité dans la proportion de 60 % pour les notaires, et 40 % pour la SNC Echiquier Développement ; que, sur les demandes du Crédit du Nord dirigées à l'encontre des notaires, le Crédit du Nord est fondé à faire valoir que les manquements au devoir de diligence et de conseil retenus à l'encontre des notaires présentent un lien de causalité directe non seulement avec l'annulation des ventes immobilières respectivement conclues les 24 août 2000 au profit de la société Echiquier Développement et le 29 mars 2001 au profit de la société Sodipierre, mais avec la résolution des contrats de prêts conclus respectivement les 26 septembre 2000 et 29 mars 2001 qui en est la conséquence, de sorte que ces manquements engagent à son égard leurs

responsabilité délictuelle sur le fondement de l'article 1382 du Code civil ; que le Crédit du Nord soutient que le quantum du préjudice qu'il subit à raison des fautes commises par les notaires correspond au montant total des sommes exigibles au titre des prêts et ouverture de crédit consentis à la société Echiquier Développement et à Sodipierre, en capital, intérêts et indemnités ; que contrairement à ce que soutiennent les notaires, la mise en oeuvre de leur responsabilité délictuelle ne se limite pas juridiquement au montant de la créance du Crédit du Nord à l'égard des emprunteurs, mais peut s'étendre aux intérêts contractuels que l'établissement bancaire ne peut percevoir du fait de la résolution des prêts imputables à leur faute ; que sur les demandes de la Caisse d'Epargne et Prévoyance Ile de France, intervenante volontaire, comme le Tribunal l'a déjà retenu, il est constant que les manquements au devoir de diligence et de conseil retenus à l'encontre de Me [R] et Me [M] présentent un lien de causalité directe non seulement avec l'annulation de la vente immobilière conclue le 22 décembre 1999 au profit de la sci Hanafa mais avec la résolution du contrat de prêt conclu le même jour qui en est la conséquence, de sorte que ces manquements engagent à l'égard de la Caisse d'Epargne et Prévoyance Ile de France leur responsabilité délictuelle sur le fondement de l'article 1382 du Code civil ; que la Caisse d'Epargne et Prévoyance Ile de France soutient qu'il appartient aux notaires instrumentaires de répondre de l'intégralité des conséquences dommageables résultant de l'annulation de l'acte contenant vente et prêt, et notamment non seulement du remboursement du capital prêté mais des intérêts qu'elle aurait dû percevoir si le contrat de prêt n'avait pas été annulé ; que certes et contrairement aux prétentions des notaires, la mise en oeuvre de leur responsabilité délictuelle n'a pas juridiquement pour limite le montant de la créance de la Caisse d'Epargne à l'égard de la sci Hanafa, correspondant au capital mis à sa disposition ; qu'en l'espèce le contrat de prêt a été conclu pour une durée de 12 ans et assorti d'un intérêt au taux de 5,5 % l'an, avec une faculté de remboursement anticipé qu'il n'est pas certain que l'emprunteur aurait exercé alors qu'il avait délégué le paiement des loyers reçus du Cesap en garantie du prêt ; que toutefois le contrat de prêt s'est trouvé résolu par l'effet de la nullité de la vente prononcée le 28 octobre 2004, date à laquelle il convient de se placer pour fixer et arrêter le préjudice financier de la Caisse d'Epargne dont doivent répondre les notaires, sans la faute desquels le contrat n'aurait pas été résolu ; que faute de décompte sur les intérêts exigibles pour cette période, la condamnation in solidum des notaires sera prononcée dans les conditions ci-après visées au dispositif ; que, sur la demande de garantie formée par Me [R], la SCP [C] et Me [M] à l'encontre des sociétés demanderesse, le Tribunal ayant retenu que les manquements des notaires présentaient un lien de causalité directe non seulement avec l'annulation du contrat de vente mais avec la résolution des contrats de prêt, la charge définitive de la condamnation à la restitution des prêts ne saurait incomber en totalité aux sociétés demanderesse, mais seulement dans la mesure du partage de responsabilité effectué par le Tribunal entre les sociétés demanderesse et les notaires ; qu'en conséquence, les sociétés demanderesse seront chacune respectivement condamnées dans les conditions fixées au dispositif à garantir Me [R], la SCP [C] et Me [N] [F] à concurrence de 40 % de la condamnation prononcée à leur encontre au profit du Crédit du Nord et de la Caisse d'épargne au titre de la restitution du capital prêté, déduction faite des sommes encaissées par ces établissements, à l'exclusion de toute autre somme ; que, tenant compte de cette condamnation à garantie, la condamnation des sociétés demanderesse à reverser au Crédit du Nord et à la Caisse d'épargne et de prévoyance d'Ile-de-France les sommes auxquelles les notaires ont été condamnés à leur payer sera ordonnée à concurrence de 60 % du capital prêté restant dû, à l'exclusion de toute autre somme ;

1°) ALORS QU'est seul réparable le préjudice causé par le fait générateur de responsabilité retenu ; qu'en jugeant toutefois, pour condamner les notaires à payer à la Cépi et au Crédit du Nord les intérêts contractuels prévus aux contrats de prêt annulés, que les manquements à leurs devoirs de conseil et d'efficacité entretenaient un lien de causalité avec les préjudices allégués par ces banques consistant dans la perte desdits intérêts, quand en l'absence des manquements qui étaient imputés aux notaires, les acquisitions litigieuses et les prêts destinés à les financer n'auraient pas été conclus, de sorte que la Cépi et le Crédit du Nord n'auraient pu percevoir de tels intérêts, la Cour d'appel a violé l'article 1382 du Code civil ;

2°) ALORS QUE les restitutions consécutives à l'anéantissement d'un contrat ne constituent pas, en elles-mêmes, un préjudice réparable, de sorte que le tiers responsable de cette annulation ne saurait être tenu, serait-ce in solidum avec le contractant tenu à restitution, de ces restitutions ; qu'en condamnant cependant les notaires in solidum avec les sociétés Echiquier Développement, Sodipierre, Hanafa et la SGCP, à payer au Crédit du Nord et à la Cépi les sommes que ces sociétés étaient tenues de restituer aux banques à la suite de l'annulation des contrats de prêt en exécution desquels elles les leur avaient prêtées, la Cour d'appel a violé l'article 1382 du Code civil ;

3°) ALORS QU'en toute hypothèse, est seul réparable le préjudice né, actuel et certain ; qu'en condamnant les notaires à

payer au Crédit du Nord et à la Cégi, respectivement, les sommes de 2.738.035 euros et 419.038,88 euros, et de 1.243.984 euros, en réparation des préjudices qu'ils auraient subis résultant de la perte de leurs créances de restitution, augmentée des intérêts, dont ils disposaient à l'égard des sociétés à qui ils avaient octroyé des prêts finalement annulés, sans établir l'impossibilité d'obtenir la restitution de ces sommes et, partant, l'existence de préjudices certains, la Cour d'appel a violé l'article 1382 du Code civil ;

4°) ALORS QU'en toute hypothèse, le contractant tenu à restitution à la suite de l'annulation de son contrat doit en supporter la charge finale ; qu'en condamnant les sociétés Echiquier Développement, Sodipierre, Hanafa et la SGCP à ne garantir les notaires des condamnations prononcées à leur encontre au profit des banques prêteuses qu'à concurrence de 40 % du montant du capital leur restant dû, quand, s'agissant de la restitution du capital qui leur avait été prêté, ces sociétés devaient supporter la charge finale de telles dettes, la Cour d'appel a violé l'article 1382 du Code civil.

Décision **attaquée**

Cour d'appel de paris c1
26 novembre 2014 (n°13/03653)

Textes **appliqués**

Article 1382 du code civil.

Articles 623, 624 et 631 du code de procédure civile.

Rapprochements de **jurisprudence**

1re Civ., 2 juillet 2014, pourvois n° 12-28.615 et 13-17.280, Bull. 2014, I, n° 123 (irrecevabilité et cassation partielle sans renvoi).

Les **dates clés**

- Cour de cassation Troisième chambre civile 19-05-2016
- Cour d'appel de Paris C1 26-11-2014