

10 décembre 2019
Cour d'appel d'Aix-en-Provence
RG n° 17/08789

Chambre 1-1

Texte de la décision

Entête

COUR D'APPEL D'AIX-EN-PROVENCE

Chambre 1-1

ARRÊT AU FOND

DU 10 DECEMBRE 2019

DD

N° 2019/ 651

Rôle N° RG 17/08789 - N° Portalis DBVB-V-B7B-BAP27

[S] [T]

C/

[M] [D]

[A] [R] épouse [D]

[Q] [Y]

[G] [U]

[L] [C] épouse [U]

SCP [T]

SARL BERTIN

Société LA COMPAGNIE D'ASSURANCES AXA

Copie exécutoire délivrée

le :

à :

Me Maud DAVAL-GUEDJ

Me Layla TEBIEL

Me Patrice REVAH

Décision déferée à la Cour :

Jugement du Tribunal de Grande Instance de DRAGUIGNAN en date du 20 Avril 2017 enregistré au répertoire général sous le n° 09/01985.

APPELANT

Maître [S] [T], demeurant [Adresse 5]

représenté par Me Maud DAVAL-GUEDJ de la SCP COHEN GUEDJ MONTERO DAVAL GUEDJ, avocat au barreau d'AIX-EN-PROVENCE, Me Jean-luc FORNO, avocat au barreau de DRAGUIGNAN

INTIMES

Monsieur [M] [D]

né le [Date naissance 1] 1977 à [Localité 4], demeurant [Adresse 4]

représenté par Me Patrice REVAH de la SCP BAYETTI-SANTIAGO-REVAH, avocat au barreau d'ALPES DE HAUTE-PROVENCE

Madame [A] [R] épouse [D]

née le [Date naissance 3] 1979 à [Localité 1], demeurant [Adresse 4]

représentée par Me Patrice REVAH de la SCP BAYETTI-SANTIAGO-REVAH, avocat au barreau d'ALPES DE HAUTE-PROVENCE

Madame [Q] [Y], demeurant [Adresse 4]

défaillante

Monsieur [G] [U]

né le [Date naissance 4] 1959 à [Localité 2], demeurant [Adresse 2]

représenté par Me Layla TEBIEL de la SCP BUVAT-TEBIEL, avocat au barreau d'AIX-EN-PROVENCE, Me Jérôme BRUNET-DEBAINES, avocat au barreau de DRAGUIGNAN

Madame [L] [C] épouse [U]

née le [Date naissance 2] 1960 à [Localité 3], demeurant [Adresse 2]

représentée par Me Layla TEBIEL de la SCP BUVAT-TEBIEL, avocat au barreau d'AIX-EN-PROVENCE, Me Jérôme BRUNET-DEBAINES, avocat au barreau de DRAGUIGNAN

SCP [T] poursuites et diligences de son représentant légal en exercice y domicilié [Adresse 5]

représentée par Me Maud DAVAL-GUEDJ de la SCP COHEN GUEDJ MONTERO DAVAL GUEDJ, avocat au barreau d'AIX-EN-PROVENCE, Me Jean-luc FORNO, avocat au barreau de DRAGUIGNAN

SARL BERTIN poursuites et diligences de son représentant légal en exercice y domicilié, demeurant [Adresse 1]

défaillante

Compagnie d'Assurances AXA poursuites et diligences de son représentant légal en exercice y domicilié [Adresse 3]

défaillante

*_*_*_*_*

COMPOSITION DE LA COUR

L'affaire a été débattue le 04 Novembre 2019 en audience publique. Conformément à l'article 785 du code de procédure civile, Mme Danielle DEMONT, Conseiller , a fait un rapport oral de l'affaire à l'audience avant les plaidoiries.

La Cour était composée de :

Madame Anne VIDAL, Présidente

Madame Anne DAMPFHOFFER, Conseiller

Mme Danielle DEMONT, Conseiller

qui en ont délibéré.

Greffier lors des débats : Mme Agnès SOULIER.

Les parties ont été avisées que le prononcé de la décision aurait lieu par mise à disposition au greffe le 10 Décembre 2019.

ARRÊT

Défaut,

Prononcé par mise à disposition au greffe le 10 Décembre 2019,

Signé par Madame Anne VIDAL, Présidente et Mme Agnès SOULIER, greffier auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

Exposé du litige

Exposé du litige

Par acte authentique dressé par Me [T] le 14 octobre 2005, les époux [U] ont vendu aux époux [D] une villa sise [Adresse 4] au prix de 211 500€.

Cette villa avait été construite et déclarée achevée le 6 septembre 2005 sous la maîtrise d'ouvrage des vendeurs par la société Bertin assurée au titre de sa responsabilité décennale par la société d'assurance Axa assurances.

Par exploit du 20 octobre 2008 les acquéreurs, connaissant divers désordres affectant l'immeuble acquis, ont fait assigner au fond leurs vendeurs aux fins d'obtenir la désignation d'un expert judiciaire.

Les époux [U] ont appelé en la cause la société Bertin et la société d'assurance Axa les 15 et 21 septembre 2009.

L'assureur a fait connaître qu'en réalité le contrat d'assurance avait été résilié le 1er octobre 1998 faute de paiement par la Sarl Bertin de ses cotisations avant l'ouverture du chantier litigieux.

Par acte du 9 décembre 2013 les époux acquéreurs [D] ont attiré à la procédure Me [T]. Cette procédure a été jointe à l'affaire initiale par une ordonnance du 27 mars 2015.

L'expert judiciaire ayant rendu son rapport le 7 août 2015 les époux [D] ont sollicité la condamnation in solidum des vendeurs et du notaire à leur payer la somme de 138'384 € au titre des travaux de réparation de l'immeuble et divers dommages et intérêts.

Par jugement en date du 20 avril 2017 le tribunal de grande instance de Draguignan a :

' condamné in solidum M. [G] [U] et Mme née [L] [C], Me [S] [T] et la SCP [T] à verser à M. [M] [D] et à Mme née [A] [R] la somme de 138'384,18 € indexée sur l'indice du bâtiment à compter du 7 août 2015 jusqu'au jour du jugement puis avec intérêts au taux légal au titre des frais de reprise de l'ouvrage ;

' la somme de 24'400 € au titre du préjudice de jouissance subi entre le 2 février 2007 et la date du jugement et celle de 3000 € au titre du trouble de jouissance causé par les travaux de reprise à venir ;

- ' condamné la société Bertin à garantir les époux [U] du montant des condamnations prononcées contre eux ;
- ' condamné Me [S] [T] et la SCP [T] à garantir les époux [U] de la moitié du montant des condamnations prononcées contre eux ;
- ' condamné réciproquement les époux [U] à garantir les notaires de la moitié du montant des condamnations prononcées contre eux ;
- ' condamné in solidum les époux [U], Me [S] [T] et la SCP [T] aux dépens comprenant les frais d'expertise et à payer aux époux [D] la somme de 3000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;
- ' et rejeté le surplus des demandes.

Le tribunal retient :

Sur la responsabilité des vendeurs et du notaire

' que selon le rapport d'expertise de M. [K], des désordres structurels affectent l'ouvrage résultant d'un mouvement des fondations du vide sanitaire, qu'ils compromettent la solidité de l'ouvrage et le rendent impropre à sa destination ; qu'il a chiffré le coût de reprise des travaux à 138'384,18 € TTC ; qu'il en résulte que le bien vendu par les époux [U] aux époux [D] est affecté de vices relevant de la garantie décennale du constructeur-vendeur compromettant la solidité de l'ouvrage et le rendant impropre à sa destination ; que les vendeurs-constructeurs doivent être condamnés, en application des articles 1792 et suivants du code civil, au paiement des frais de remise en état, peu important la circonstance qu'ils ne soient pas des professionnels de la construction, circonstance inopérante au regard de la responsabilité décennale ; qu'ils doivent être condamnés au paiement de la somme retenue par l'expert judiciaire avec indexation sur l'indice du coût de la construction à compter du 7 août 2015, date de dépôt du rapport d'expertise jusqu'au jugement ;

' que l'expert a justement évalué à 200 € par mois à compter du 2 février 2007 la gêne des époux [D] dans la jouissance de la maison litigieuse soit la somme de 24'400 € jusqu'au jour du jugement ; qu'ils subiront ensuite des travaux de reprise durant 2 mois pour la reprise en sous 'uvre, puis un mois pour les travaux de second oeuvre lesquels ne pourront être exécutés qu'un an après les premiers travaux et que les acquéreurs subiront donc un préjudice direct durant les travaux pendant 15 mois qui sera indemnisé par la somme de 3000 € ;

' qu'il est constant que la société Bertin a réalisé les travaux de construction du bien vendu et qu'elle sera donc condamnée à garantir les époux vendeurs du montant des condamnations prononcées contre eux ;

' s'agissant de la responsabilité du notaire, que Me [T] reconnaît le caractère erroné de sa mention au titre de l'assurance dommages ouvrage, les époux vendeurs n'en ayant pas souscrit, ce qui résultait de la promesse de vente ; et que dès lors la faute du notaire est caractérisée ;

' que l'acte précise qu'une attestation d'assurance de responsabilité décennale a été souscrite par la société Bertin auprès de la société d'assurance Axa qui est jointe à l'acte, alors que cette attestation qui est versée aux débats ne porte pas la signature de l'agent d'assurance ni le tampon de la société d'assurance ; que l'attestation ne prouvait pas la réalité de l'assurance visée ; que la faute du notaire est donc doublement caractérisée ;

Sur le dommage en lien de causalité

' que le préjudice causé par la faute du notaire réside dans la perte d'une chance pour les acquéreurs comme pour les vendeurs, d'obtenir la garantie d'un assureur ; que cette perte de chance est en l'espèce particulièrement importante, la société constructrice étant défailante, de sorte que les acquéreurs ne peuvent rechercher que la garantie des personnes physiques venderesses, lesquelles n'ont pas les mêmes garanties financières qu'un assureur tel qu'Axa ; que le risque d'un défaut de paiement procédant directement de sa faute, le notaire sera condamné in solidum avec les vendeurs au paiement de l'entier préjudice et donc au paiement des sommes susdites ;

' s'agissant de l'appel en garantie des vendeurs par le notaire et du notaire par les vendeurs, que si les époux [U], vendeurs-constructeurs, sont responsables des vices compromettant la solidité de la chose vendue en application de l'article 1792-1 du code civil, le notaire est quant à lui responsable du fait qu'aucune des parties n'ait pris conscience du défaut d'assurance de la société Bertin qui avait réalisé les travaux de construction ; que ce préjudice, comme il a été dit précédemment est très important en l'espèce, compte tenu de la déconfiture de la société Bertin et qu'il y a lieu dès lors d'opérer un partage de responsabilité entre les défendeurs, chacun devant assumer 50 % du montant des dommages à l'égard de l'autre ; et qu'ils seront donc condamnés à se garantir dans cette proportion.

*

Le 5 mai 2017 Me [S] [T] et la SCP de notaires [T] ont relevé appel de cette décision en intimant les époux [D], les époux [U], Mme [Q] [Y], la société d'assurance Axa et la Sarl Bertin

Les notaires appelants se sont ensuite désistés de toutes leurs demandes contre la Sarl Bertin, en procédure collective clôturée le 12 août 2009, ce qui a été constaté par une ordonnance de dessaisissement constatant le désistement partiel des appelants datée du 13 juin 2009.

Moyens

Par conclusions du 24 juillet 2019 ils demandent à la cour :

' de réformer le jugement entrepris en ce qu'il ont été condamnés in solidum au montant intégral des malversations et autres préjudices subis par les époux [D] ;

' de dire que le notaire n'a pas commis de faute en ne découvrant pas la falsification de l'attestation d'assurance qui avait été produite par les vendeurs ;

subsidiairement,

' de dire que le préjudice indemnisable ne correspond qu'à la perte d'une chance pour les époux [D] d'être intégralement indemnisés, alors même que les époux [U] sont solvables, fonctionnaires, et qu'ils ont perçu le

prix de vente ;

' de ramener en toute hypothèse à plus justes proportions l'indemnisation des époux [D] aux seuls travaux de réfection ;

' de limiter la réparation d'un préjudice de jouissance ;

' de rejeter toutes demandes relatives à un préjudice financier qui n'a aucun rapport ou lien de causalité avec le fondement de leurs demandes ;

' de condamner les époux [U] à les relever et garantir de toutes condamnations pouvant être prononcées au bénéfice des époux [D] ;

' et de condamner les époux [U] au paiement de la somme de 3000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile outre les dépens avec distraction.

Par conclusions du 30 juillet 2019 M. [G] [U] et Mme [L] [C], les époux vendeurs, demandent à la cour :

' de réformer le jugement entrepris ;

' de débouter les époux [D], Me [S] [T] et la SCP [T] de toutes leurs demandes ;

' de condamner en toute hypothèse ces derniers à les relever et garantir de toutes les condamnations qui pourraient être prononcées au profit des époux [D] ;

' et de condamner ces derniers, Me [S] [T] et la SCP [T], aux entiers dépens.

Par conclusions du 28 août 2017 les époux [D] demandent à la cour :

' de dire que les époux vendeurs sont entièrement et solidairement responsables des désordres affectant l'immeuble vendu en leur qualité de vendeurs constructeurs ;

' de dire que la responsabilité délictuelle de Me [S] [T] et de la SCP de notaires [T] est engagée à leur égard au titre des mentions erronées de l'acte de vente du 14 octobre 2005 ;

' de condamner in solidum les vendeurs et le notaire à leur payer :

-la somme de 138'384,18 € au titre des travaux de réparation de l'immeuble ;

- la somme de 200 € par mois à compter du 2 février 2007 jusqu'à la date du parfait paiement du montant des travaux de remise en état de l'immeuble ;

- la somme de 3 000 € au titre du préjudice de jouissance subi durant la période de réalisation des travaux de remise en état ;

- la somme de 30'000 € à titre de dommages intérêts complémentaires pour le préjudice matériel et moral distinct qu'ils ont subi ;

' et de condamner in solidum les vendeurs et les notaires à leur payer la somme de 5000 € au titre de l'article

700 du code de procédure civile outre les dépens avec distraction.

Mme [Q] [Y], autre intimée, ancienne indivisaire, assignée par exploit délivré à personne le 5 septembre 2017, n'a pas constitué avocat.

La société d'assurance AXA, assignée selon procès verbal de recherches infructueuses en son agence de [Localité 5], n'a pas constitué avocat.

La cour renvoie aux écritures précitées pour l'exposé exhaustif des prétentions et moyens des parties.

Motivation

Motifs

Attendu en premier lieu que le jugement a exactement fait application contre les époux [U] des dispositions des articles 1792 et suivants du code civil pour dire par les motifs développés supra que ceux-ci sont responsables de plein droit envers les acquéreurs des dommages que ces derniers ont subis ;

Que cette responsabilité des vendeurs est retenue sans faute de leur part, eu égard à leur ignorance de ce que l'attestation de leur entrepreneur était fautive, nonobstant la qualité de fonctionnaire de police de l'époux qui ne fait pas de lui ipso facto un spécialiste du faux ;

Attendu que le quantum de 138 384,18 € alloué aux époux [D] pour les travaux de remise en état n'est pas discuté ; qu'en revanche les acquéreurs ont formulé un appel incident pour solliciter l'octroi de la somme de 30'000 € à titre de dommages intérêts en réparation d'un préjudice matériel distinct et un préjudice moral ;

Qu'ils expliquent rencontrer des difficultés financières, payer des agios de retard, et avoir subi une perte d'emploi, sans démontrer que ce dommage financier supplémentaire allégué soit en lien de causalité certain et direct avec les responsabilités retenues ;

Qu'en revanche les époux [D] ont subis de nombreux tracas ; que ce préjudice moral sera entièrement réparé

par l'octroi de la somme de 5 000 € à titre de dommages et intérêts ;

Attendu que la demande de réactualisation de l'indemnité retenue par le tribunal au titre du trouble de jouissance souffert depuis le 2 février 2007 jusqu'au jour du jugement déféré est fondée ; qu'il y a lieu d'y faire droit et de dire que l'indemnité de ce chef, justement estimée par le tribunal à 200 € par mois pour la fissuration généralisée de la villa du fait de l'affaissement progressif de sa structure, sera due à compter du jour du jugement jusqu'au parfait paiement du montant des travaux de remise en état de l'immeuble ;

Attendu que Me [S] [T] et la SCP de notaires [T] font valoir, s'agissant de la responsabilité du notaire, qu'il lui est reproché d'avoir fait figurer au paragraphe « assurance dommages ouvrage » ce qui n'était qu'une attestation d'assurance décennale de l'entreprise Bertin, alors qu'il s'agissait dans l'acte d'une erreur purement matérielle qui n'était pas de nature à induire en erreur les acquéreurs, les parties étant dans les liens d'un compromis qui mentionne clairement l'absence d'assurance dommages ouvrage ; que le tribunal a estimé devoir instaurer un partage de responsabilité par moitié entre les notaires et les époux vendeurs, alors qu'il était annexé l'attestation décennale multirisque du bâtiment à l'en-tête de la compagnie d'assurance Axa au profit de l'entreprise Bertin qui a édifié la construction, document adressé en télécopie par M. [U] ; que cette attestation s'est révélée être un faux, Axa ayant résilié le contrat d'assurance pour non-paiement des primes ; que le notaire travaillant sur pièces n'a pu se douter de la falsification de l'attestation qui ne ressortait pas de l'évidence et qui n'était pas davantage apparue aux vendeurs par ailleurs fonctionnaires de police et professionnels des documents frauduleux ; que les vendeurs n'ont perdu aucune chance d'obtenir la garantie d'un assureur dont ils ne disposaient pas au moment de la vente ; qu'aucune garantie des vendeurs par le notaire ou solidarité du notaire avec les vendeurs ne pouvait en conséquence être prononcée ; et que le jugement crée un enrichissement au profit des époux [U] qui ont perçu le prix alors que le bien était affecté d'un vice correspondant à une moins value pour un montant quasi équivalent aux désordres chiffrés par l'expert judiciaire ;

Attendu que les époux [U] répondent que c'est à juste titre que le tribunal les a condamnés solidairement avec le notaire à indemniser les préjudices des époux [D] dès lors que les acquéreurs se trouvent démunis de tout recours contre un assureur dommages ouvrage ou contre l'assureur décennal de l'entreprise Bertin et que le jugement doit être confirmé sur ce point ; qu'ils critiquent néanmoins la décision en ce qu'elle a ordonné un partage de responsabilité dans les recours entre les vendeurs et le notaire, en ce qu'elle a laissé à leur charge 50 % de l'indemnisation de leur acquéreur en soutenant que, sans la faute du notaire, ils n'auraient pas vendu et qu'ils auraient assumé à leur manière et selon leurs moyens, les défauts de la construction ; qu'ils prétendent qu'ils auraient pu faire les travaux à moindres frais avant de vendre, sans avoir à supporter une expertise et qu'ils auraient obtenu une indemnisation de la part de la société Bertin alors in bonis ;

Attendu que le tribunal a retenu à juste titre que Me [T] avait rédigé un acte peu clair prêtant à confusion

pour les acquéreurs ;

Qu'en effet il est indiqué à l'acte authentique de vente du 14 octobre 2005, au chapitre « ASSURANCE DOMMAGES OUVRAGE :

Le vendeur déclare qu'il a été souscrit par le maître d'ouvrage pour la construction du bien vendu une responsabilité décennale conformément à l'article L 111-30 du code de la construction et de l'habitation garantissant en dehors de toute recherche de responsabilité le paiement des travaux de réparation des dommages dont sont responsables les constructeurs au sens de l'article 1792 du code civil.

Garanties et responsabilités : l'acquéreur bénéficie de la garantie accordée dans le cadre de la responsabilité décennale prévue par l'article 1792 du code civil. Cette responsabilité, d'une durée de 10 ans, s'étend à tous les dommages, même résultant d'un vice du sol (')

Cette responsabilité décennale a été souscrite sous le n° 89 88 79 104 en date du 21 octobre 2000 auprès d' Axa assurances pour la société Sarl Bertin (13'720) une copie est demeurée ci-jointe et annexée après mention » ;

Attendu que Me [T] a donc annoncé faussement l'existence d'une assurance dommages ouvrage non prévue dans le compromis en mélangeant dans sa mention à l'acte deux notions juridiques distinctes ; que le libellé de cette clause était de nature à induire en erreur les époux [D] sur la portée réelle des garanties dont bénéficiait l'immeuble dont ils faisaient l'acquisition ;

Attendu qu'en ce qui concerne l'assurance décennale de la Sarl Bertin censée couvrir la construction, le notaire s'est contenté d'une simple photocopie, de surcroît tronquée et non signée par l'assureur prétendu, Axa, alors qu'il aurait dû demander l'original de l'attestation d'assurance ;

Que le caractère manifestement non probant de l'attestation aurait dû alerter l'officier ministériel et entraîner des vérifications supplémentaires de sa part et la production de documents complémentaires ; qu'à défaut, il aurait dû prévenir les parties de la fragilité de l'attestation produite, alors qu'il l'a annexée sans davantage de prudence et de vigilance, de sorte que les parties ne se sont pas engagées en connaissance de cause ;

Attendu qu'il s'ensuit la confirmation du jugement déferé en ce qu'il a retenu l'existence d'un manquement

professionnel de Me [T] aux devoirs d'information et de conseil propres à sa charge ;

Attendu cependant, sur le préjudice en lien de causalité avec la faute, que même avec une mention exacte et sans la faute d'énonciation du notaire, ni les acquéreurs ni les vendeurs ne pouvaient prétendre au bénéfice d'une dommage ouvrage non souscrite ni davantage au bénéfice d'une garantie décennale inexistante ;

Que le défaut d'assurance décennale de l'entrepreneur était irréversible au moment le notaire a passé l'acte ;

Attendu que si Me [T] avait effectué les vérifications nécessaires et constaté l'absence de justificatif sérieux d'assurance décennale de l'entrepreneur, et s'il en avait informé les parties les époux [D], ceux-ci une fois informés et conseillés, auraient pu décider, de se retirer de la vente, compte tenu du risque pesant sur eux ; qu'ils étaient informés par la promesse de vente, plus claire que l'acte authentique sur ce point de l'absence d'assurance dommages ouvrage , et qu'ils y avaient renoncé , mais qu'ils n'avaient en aucun cas renoncé au bénéfice d'une garantie décennale de l'ouvrage, d'autant que la construction venait d'être achevée ;

Que l'assurance décennale était annexée au compromis, de sorte que l'existence de cette garantie décennale de l'ouvrage était entrée dans le champ contractuel ;

Attendu que la faute du notaire a fait perdre une chance importante aux acquéreurs de pouvoir renoncer à l'achat d'une villa qui n'était couverte par aucune garantie ;

Que contrairement à ce qu'affirme le notaire, si la découverte de l'inexistence de cette garantie avait été révélée avant la réitération de la vente, les acquéreurs n'auraient pas été tenus par les termes du compromis, la révélation du défaut de toute assurance de l'immeuble constituant à l'évidence une modification portant sur la qualité substantielle de la chose vendue ;

Attendu que le notaire sera condamné in solidum avec les vendeurs à réparer le préjudice des époux [D] à hauteur de 50 % du préjudice total subi par les acquéreurs ;

Attendu que les époux vendeurs [U] pour leur part ne sauraient sérieusement soutenir que s'ils avaient su grâce au notaire qu'ils ne bénéficiaient pas de la garantie décennale de l'entrepreneur, ils auraient alors renoncé à vendre, et qu'ils auraient attendu la fin du délai de la garantie décennale pour vendre ou l'apparition des désordres pour faire eux-mêmes les travaux à moindres frais ;

Que même si le notaire leur avait dit que l'attestation d'assurance décennale produite n'était pas probante, les vendeurs s'étaient déjà engagés par la promesse à vendre ; qu'ils ne pouvaient pas choisir de conserver le bien ou encore échapper à la garantie légale dont ils étaient redevables par quelque 'clause de non recours qui les aurait protégés', contrairement à ce qu'ils avancent;

Qu'au moment de l'apparition des désordres le 20 octobre 2008, il était également trop tard pour actionner la société Bertin laquelle, en redressement judiciaire depuis le 15 septembre 2004 avait été déjà placée en liquidation judiciaire depuis le 12 mai 2005, de sorte que les vendeurs ne sont pas fondés à soutenir que sans la faute du notaire, ils auraient pu agir contre une entreprise in bonis ;

Que le notaire fait valoir exactement que la construction édictée par les époux [U] était affectée d'un désordre constructif correspondant à une moins value de leur bien pour un montant quasi équivalent aux désordres chiffrés par l'expert judiciaire, de sorte que la faute de Me [T] n'a causé aucun dommage aux vendeurs qui ne peuvent agir en garantie contre lui;

Attendu que Me [T] ne peut pas demander à être relevé et garanti par les vendeurs, sa responsabilité pour faute professionnelle étant d'une nature parfaitement distincte de la garantie due par des vendeurs de bonne foi sur le fondement de la garantie décennale ; que le jugement qui les a condamnés à se garantir réciproquement doit être réformé sur ce point ;

Attendu en définitive qu'il s'ensuit la réformation partielle du jugement déféré ;

Attendu que le notaire et les vendeurs succombant pour une large part devront supporter in solidum la charge des dépens d'appel, et verser en équité la somme de 3 000 € aux époux [D] en cause d'appel, ne pouvant eux-mêmes prétendre au bénéfice de ce texte ;

Dispositif

PAR CES MOTIFS

La cour, statuant publiquement, par arrêt de défaut et en dernier ressort,

Infirmes le jugement déféré en ce qu'il a condamné Me [S] [T] et la SCP [T] au montant total du préjudice subi par les époux [D], et en ce qu'il les a condamnés à garantir les époux [U] de la moitié du montant des condamnations prononcées contre eux-ci et condamné réciproquement les époux [U] à garantir les notaires de la moitié du montant des condamnations prononcées contre eux,

statuant à nouveau des chefs infirmés

Dit que Me [T] et la SCP [T] ne sont responsables à l'égard de M et Mme [D] qu'au titre d'une perte de chance évaluée à 50% d'éviter le préjudice subi

Rejette le recours en garantie de Me [S] [T] et la SCP [T] contre les M. [G] [U] et Mme [L] [C] et le recours en garantie de ces derniers contre Me [S] [T] et la SCP [T],

Confirme le jugement déferé en toutes ses autres dispositions, sauf à limiter la condamnation prononcée contre Me [S] [T] et la SCP de notaires [T] à 50 % des sommes allouées à M. et Mme [D],

y ajoutant

Condamne in solidum M. [G] [U] et Mme née [L] [C] avec Me [S] [T] et la SCP [T], ces derniers à hauteur de 50 %, à verser à M. [M] [D] et à Mme née [A] [R] ensemble la somme de 24'400 € au titre du préjudice de jouissance subi depuis le 2 février 2007 jusqu'à la date de parfait paiement du montant des travaux de remise en état de l'immeuble,

Condamne in solidum M. [G] [U] et Mme née [L] [C] et Me [S] [T] et la SCP [T] à payer à M. [M] [D] et à Mme née [A] [R] la somme de 3 000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile, ainsi qu'aux dépens d'appel, et dit que ceux-ci pourront être recouverts conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile.

LE GREFFIERLE PRESIDENT

Décision de la Cour de cassation

Cour de cassation Troisième chambre civile 20 octobre 2021

[Voir la décision](#)

Les dates clés

- [Cour de cassation Troisième chambre civile 20-10-2021](#)
- [Cour d'appel d'Aix-en-Provence 1A 10-12-2019](#)