

Texte de la décision

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

Joint les pourvois n° U 11-26. 074, T 11-26. 648 et E 11-27. 970 ;

Donne acte à la SGCP, à la SNC Echiquier développement, à la société Sodipierre finance et à la SCI Hanafa du désistement de leur pourvoi en ce qu'il est dirigé contre la société Crédit du Nord, la SCI Jan Van Gent et M. X..., ès qualités de représentant des créanciers de la société Gannets ;

Donne acte à la société Caisse d'épargne et de prévoyance Ile-de-France du désistement de son pourvoi en ce qu'il est dirigé contre la SGCP, la SNC Echiquier développement, la société Sodipierre finance, M. Y..., la SCP Y..., la société Crédit du Nord, M. X..., ès qualités de représentant des créanciers de la société Gannets, et la SCI Jan Van Gent ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 13 septembre 2011), que, par acte du 15 janvier 1999 la SCI Montim'Immo a acquis un immeuble de la SCI La Montagne, en liquidation judiciaire, cette vente ayant été autorisée par une ordonnance du juge-commissaire précisant que l'immeuble acquis serait dédié à l'exploitation d'un établissement pour adolescents handicapés ; que, par acte authentique reçu le 3 mars 1999 par M. Z... et M. A..., notaires, la SCI Montim'Immo a vendu cet immeuble à la société Gannets ; que celle-ci l'a revendu par lots, le premier, par acte reçu le 22 décembre 1999 par M. Z... au profit de la SCI Hanafa, le deuxième, par acte reçu par M. Z... le 31 janvier 2000 au profit de la SCI Jan Van Gent, puis revendu le 29 mars 2001 à la société Sodipierre Finance, et le troisième par acte reçu par M. Z... et M. Y... le 24 août 2000 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, par une décision, devenue irrévocable, la nullité de l'acte de vente du 3 mars 1999 et la nullité des trois ventes subséquentes consenties par la société Gannets après division de l'immeuble en lots a été prononcée pour défaut de pouvoir du gérant de la SCI Montim'Immo ; qu'après expertise, la SGCP, la SNC, la société Sodipierre finance et la SCI Hanafa ont assigné les notaires, ainsi que la SCI Jan Van Gent et M. X..., liquidateur de la société Gannets, en indemnisation de leur préjudice ; que la Caisse d'épargne et de prévoyance d'Ile-de-France et le Crédit du Nord sont intervenus volontairement à l'instance et ont sollicité l'indemnisation de leurs préjudices ;

Sur le moyen unique du pourvoi incident de la SCP Z..., M. Z..., M. A..., et le moyen unique du pourvoi incident de la SCP Y... et M. Y..., réunis :

Attendu que la SCP Z..., M. Z..., M. A..., la SCP Y... et M. Y... font grief à l'arrêt de les condamner à payer certaines sommes, alors, selon le moyen :

1°/ que le client d'un notaire ne peut demander à être indemnisé d'un avantage que lui aurait procuré un acte qui sans la faute reprochée à l'officier ministériel n'aurait pu être conclu ; qu'en condamnant les notaires à indemniser les sociétés sous-acquéreurs de la perte des profits et avantages qu'elles auraient pu retirer des acquisitions si elles n'avaient pas été annulées tout en constatant que la vente initiale avait été conclue sans que le gérant de la société venderesse ait été valablement habilité à l'effet de la représenter, ce dont il résultait que sans la faute imputée à l'officier ministériel, la vente initiale n'aurait pas été conclue de sorte que les sociétés sous-acquéreurs n'auraient pu tirer un quelconque profit des ventes subséquentes, la cour d'appel a violé l'article 1382 du code civil ;

2°/ que la perte d'un avantage illicite n'est pas réparable ; qu'il ressort des propres constatations de l'arrêt que les biens objets de la vente ne pouvaient être exploités à une fin différente de celle prévue par l'ordonnance du juge-commissaire n'autorisant la vente initiale qu'en vue de la création d'un établissement pour handicapés ; qu'en condamnant néanmoins les notaires à indemniser les sociétés sous-acquéreurs de la perte du profit qu'elles auraient pu retirer de la revente des biens affectés à un usage d'habitation quand un tel avantage était illicite, la cour d'appel a violé l'article 1382 du code civil ;

3°/ que l'attitude de la victime qui a délibérément couru un risque exonère en tout ou partie le notaire de sa responsabilité ; qu'il ressort des propres constatations de la décision attaquée que pour prononcer l'annulation des quatre ventes subséquentes, la cour d'appel de Versailles avait estimé, par son arrêt du 28 octobre 2004, que la société SNC Echiquier développement, la société Jan Van Gent, la société Sodipierre finance et la société Hanafa « professionnelles de l'immobilier, connaissaient, en raison de la publication de l'état modificatif, l'affectation des lots et, partant, le risque d'une annulation du titre de propriété de la société Gannets fondée sur le défaut de respect des conditions de la vente et ce, alors que la société Mont'Immo avait vendu les biens moyennant le prix de 7 400 000 francs (1 128 122, 3 euros) à la société Gannets qui, elle-même les a revendus en trois lots d'habitation pour le prix de 20 000 000 francs (3 048 980, 34 euros) » ; qu'en déclarant néanmoins les notaires entièrement responsables des conséquences de l'annulation des actes qu'ils avaient instrumentés bien qu'il résultât de ses constatations que les sociétés acheteuses s'étaient délibérément exposées à un risque d'annulation, la cour d'appel a violé l'article 1382 du code civil ;

4°/ que la faute de la victime exonère en tout ou partie le notaire de sa responsabilité ; qu'en condamnant les notaires à indemniser les sociétés Echiquier développement, Jan Van Gent, Sodipierre finance et Hanafa de la totalité du préjudice résultant de l'annulation des ventes bien qu'il résultât de ses propres constatations que ces sociétés ne pouvaient être regardées comme des acquéreurs de bonne foi dès lors qu'elles savaient qu'elles étaient en l'état d'un acte irrégulier, la cour d'appel a violé l'article 1382 du code civil ;

Mais attendu qu'ayant relevé, par un motif non critiqué, que même si les sous-acquéreurs n'étaient pas de bonne foi, ils étaient déchargés de l'obligation de procéder aux vérifications nécessaires à l'efficacité des actes de vente, cette obligation ne reposant que sur les notaires, la cour d'appel a pu retenir que, même si les conditions posées par le juge-commissaire n'étaient pas constitutives de véritables charges grevant les locaux, il n'en demeurerait pas moins que les notaires auraient dû attirer l'attention des sous-acquéreurs sur le risque d'acquérir des lots pour une destination qui n'était pas celle qui était visée par l'ordonnance du juge-commissaire et qu'en s'abstenant de le faire, ils avaient manqué à leur devoir de conseil et exposé les sous-acquéreurs au risque, qui s'est réalisé, de subir les conséquences de l'annulation des ventes subséquentes à la vente initiale et ont engagé leur responsabilité ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

Sur le premier moyen du pourvoi principal de la SGCP, la SNC, la société Sodipierre et la SCI Hanafa :

Attendu que la société SGCP fait grief à l'arrêt de condamner les notaires à lui payer la somme de 3 000 000 euros à titre de dommages-intérêts, alors, selon le moyen :

1°/ qu'après avoir fixé à la somme de 5 421 572, 57 euros la base du calcul du montant du préjudice subi par la société SGCP du fait de l'annulation de la vente des lots n° 100 et 200, puis déduit de cette base de calcul la somme de 597 905, 03 euros déjà perçue au titre du remboursement du prix de vente, la cour d'appel, qui s'est fondée sur ce qu'« il n'est aucunement démontré qu'à la suite de l'annulation de la vente la société SGCP ne touchera, de la part de la venderesse, que la somme susdite qui lui a été versée en vertu d'une ordonnance de référé rendue le 14 décembre 2006 et portant condamnation de la SCI Montim'Immo à verser à la société SGCP, venant aux droits de la société Echiquier développement, et à la société Sodipierre Finance, ensemble, une provision de 1 128 122, 72 euros », pour réduire à la somme de 3 000 000 euros le montant du préjudice subi par la société SGCP, alors que ce moyen n'avait été invoqué par aucune des parties et que ces dernières n'avaient pas été préalablement invitées à faire connaître leurs observations sur ce moyen soulevé d'office, a violé l'article 16 du code de procédure civile ;

2°/ que les parties intimées en appel ont toutes admis dans leurs écritures que le préjudice de la société SGCP comprenait la valeur du bien immobilier dont la vente a été annulée ; qu'après avoir fixé à la somme de 5 421 572, 57 euros la base du calcul du montant du préjudice subi par la société SGCP du fait de l'annulation de la vente des lots n° 100 et 200, puis déduit de cette base de calcul la somme de 597 905, 03 euros déjà perçue au titre du remboursement du prix de vente, la cour d'appel, qui s'est fondée sur ce qu'« il n'est aucunement démontré qu'à la suite de l'annulation de la vente, la société SGCP ne touchera, de la part de la venderesse, que la somme susdite qui lui a été versée en vertu d'une ordonnance de référé rendue le 14 décembre 2006 et portant condamnation de la SCI Montim'Immo à verser à la société SGCP, venant aux droits de la SNC Echiquier développement, et à la société Sodipierre finance, ensemble, une

provision de 1 128 122, 72 euros », pour réduire à la somme de 3 000 000 euros le montant du préjudice subi par la société SGCP, a méconnu l'objet du litige, violant ainsi les articles 4 et 5 du code de procédure civile ;

3°/ qu'en se fondant notamment sur ce qu'il n'est aucunement démontré qu'à la suite de l'annulation de la vente, la société SGCP ne touchera, « de la part de la venderesse », que la somme de 597 905, 57 euros qui lui a été versée en vertu d'une ordonnance de référé rendue le 14 décembre 2006 et portant condamnation de la société Montim'Immo à verser aux sociétés SGCP et Sodipierre finance, ensemble, une provision de 1 128 122, 72 euros, avant de diminuer de 5 421 572, 57 euros à 3 000 000 euros le montant du préjudice subi par la société SGCP, la cour d'appel, qui n'a pas précisé de quelle « venderesse » il s'agissait et s'est donc fondée sur un motif imprécis, n'a pas satisfait aux exigences de motivation posées par l'article 455 du code de procédure civile ;

4°/ que la victime a droit à la réparation de son préjudice direct et certain, et le dommage subi par une personne par l'effet de la faute d'un professionnel est certain, alors même que la victime disposerait, contre un tiers, d'une action consécutive à la situation dommageable née de cette faute et propre à assurer la réparation du préjudice ; qu'après avoir admis la responsabilité des notaires pour manquement à leur devoir de conseil et de diligence lors de la conclusion de l'acte d'acquisition des biens immobiliers, la cour d'appel, qui s'est fondée sur ce qu'« il n'est aucunement démontré qu'à la suite de l'annulation de la vente, la société SGCP ne touchera, de la part de la venderesse, que la somme susdite qui lui a été versée en vertu d'une ordonnance de référé rendue le 14 décembre 2006 et portant condamnation de la SCI Montim'Immo à verser à la société SGCP, venant aux droits de la société Echiquier développement, et à la société Sodipierre finance, ensemble, une provision de 1 128 122, 72 euros », pour réduire le montant du préjudice financier subi par la société SGCP à la somme de 3 000 000 euros, a méconnu le principe de la réparation intégrale du préjudice et l'article 1382 du code civil ;

5°/ que l'auteur d'un accident est tenu d'en réparer toutes les conséquences dommageables et la victime n'est pas tenue de limiter son préjudice dans l'intérêt du responsable ; qu'en se fondant sur ce qu'« il n'est aucunement démontré qu'à la suite de l'annulation de la vente, la société SGCP ne touchera, de la part de la venderesse, que la somme susdite qui lui a été versée en vertu d'une ordonnance de référé rendue le 14 décembre 2006 et portant condamnation de la SCI Montim'Immo à verser à la société SGCP, venant aux droits de la société Echiquier développement, et à la société Sodipierre finance, ensemble, une provision de 1 128 122, 72 euros », pour réduire le montant du préjudice financier subi par la société SGCP à la somme de 3 000 000 euros, la cour d'appel a méconnu les principes susvisés et l'article 1382 du code civil ;

6°/ que pour diminuer le montant de l'indemnisation du préjudice matériel subi par la société SGCP, résultant de la faute des notaires, l'arrêt énonce qu'« il n'est aucunement démontré qu'à la suite de l'annulation de la vente, la société SGCP ne touchera, de la part de la venderesse, que la somme susdite qui lui a été versée en vertu d'une ordonnance de référé rendue le 14 décembre 2006 et portant condamnation de la SCI Montim'Immo à verser à la société SGCP, venant aux droits de la société Echiquier développement, et à la société Sodipierre finance, ensemble, une provision de 1 128 122, 72 euros » ; qu'en statuant ainsi, sans caractériser la faute de la société SGCP ayant causé l'aggravation de son préjudice matériel, la cour d'appel a violé l'article 1382 du code civil ;

7°/ que la cour d'appel qui s'est fondée, d'une part, sur ce qu'« il n'est aucunement démontré qu'à la suite de l'annulation de la vente, la société SGCP ne touchera, de la part de la venderesse, que la somme susdite qui lui a été versée en vertu d'une ordonnance de référé rendue le 14 décembre 2006 et portant condamnation de la SCI Montim'Immo à verser à la société SGCP, venant aux droits de la société Echiquier développement, et à la société Sodipierre finance, ensemble, une provision de 1 128 122, 72 euros », ce qui impliquait que la société SGCP avait perdu tout ou partie du prix de vente versé lors de l'acquisition, point d'ailleurs non contesté par les parties, d'autre part sur ce qu'« il n'est pas utilement contesté que la SNC Echiquier développement avait, à son tour, l'intention de revendre les biens de sorte que, si la base de calcul du préjudice doit retenir notamment une valeur des biens à la date de l'arrêt prononçant la nullité de la sous-vente et aux frais susvisés, l'appréciation définitive de l'indemnisation du préjudice prendra en compte cette circonstance dès lors que, par la faute des notaires, la SNC Echiquier développement a perdu, non pas tout ou partie de la valeur de l'immeuble, mais le profit qu'elle aurait tiré de l'opération d'achat et de revente des biens qui aurait entraîné des charges de rénovation, de découpe et de commercialisation », ce dont il résultait que la société SGCP n'aurait pas perdu tout ou partie de la valeur de l'immeuble vendu, pour fixer le montant du préjudice subi par la société SGCP, à la somme de 3

000 000 euros, a fondé cette partie de son arrêt sur des motifs contradictoires, en méconnaissance de l'article 455 du code de procédure civile ;

8°/ que les dommages-intérêts alloués à une victime doivent réparer le préjudice subi, sans qu'il en résulte pour elle ni perte ni profit ; qu'en se fondant, d'une part, sur ce qu'« il n'est aucunement démontré qu'à la suite de l'annulation de la vente, la société SGCP ne touchera, de la part de la venderesse, que la somme susdite qui lui a été versée en vertu d'une ordonnance de référé rendue le 14 décembre 2006 et portant condamnation de la SCI Montim'Immo à verser à la société SGCP, venant aux droits de la société Echiquier développement, et à la société Sodipierre finance, ensemble, une provision de 1 128 122, 72 euros », d'autre part sur ce qu'« il n'est pas utilement contesté que la SNC Echiquier développement avait, à son tour, l'intention de revendre les biens de sorte que, si la base de calcul du préjudice doit retenir notamment une valeur des biens à la date de l'arrêt prononçant la nullité de la sous-vente et aux frais susvisés, l'appréciation définitive de l'indemnisation du préjudice prendra en compte cette circonstance dès lors que, par la faute des notaires, la SNC Echiquier développement a perdu, non pas tout ou partie de la valeur de l'immeuble, mais le profit qu'elle aurait tiré de l'opération d'achat et de revente des biens qui aurait entraîné des charges de rénovation, de découpe et de commercialisation », pour fixer à la somme de 3 000 000 euros le montant du préjudice subi par la société SGCP, motifs qui ne permettent pas de s'assurer que les juges d'appel ont alloué à la victime des dommages-intérêts couvrant la totalité de son préjudice, la cour d'appel a entaché son arrêt d'un défaut de base légale au regard du principe susvisé ;

9°/ qu'en retenant qu'« il n'est pas utilement contesté que la SNC Echiquier développement avait, à son tour, l'intention de revendre les biens de sorte que, si la base de calcul du préjudice doit retenir notamment une valeur des biens à la date de l'arrêt prononçant la nullité de la sous-vente et aux frais susvisés, l'appréciation définitive de l'indemnisation du préjudice prendra en compte cette circonstance dès lors que, par la faute des notaires, la SNC Echiquier développement a perdu, non pas tout ou partie de la valeur de l'immeuble, mais le profit qu'elle aurait tiré de l'opération d'achat et de revente des biens qui aurait entraîné des charges de rénovation, de découpe et de commercialisation », pour réduire à la somme de 3 000 000 euros le montant du préjudice subi par la société SGCP, alors que ce moyen n'avait été invoqué par aucune des parties et que ces dernières n'avaient pas été préalablement invitées à faire connaître leurs observations sur ce moyen soulevé d'office, la cour d'appel a violé l'article 16 du code de procédure civile ;

Mais attendu qu'ayant relevé qu'il convenait d'arrêter à la somme de 5 421 572, 57 euros la base de calcul du préjudice subi par la société SGCP, que, de cette somme, il y avait lieu de déduire la somme de 597 905, 03 euros déjà perçue au titre du remboursement du prix de vente et, sans violer les articles 16 et 4 du code de procédure civile, qu'il n'était pas démontré qu'à la suite de l'annulation de la vente, la société SGCP ne toucherait, de la part de la venderesse, que la somme susdite qui lui avait été versée en vertu d'une ordonnance de référé portant condamnation de la SCI Montim'Immo à lui verser une provision, ce dont il résultait que la société venderesse était implicitement mais nécessairement la SCI Montim'Immo, la cour d'appel, qui a retenu, sans se contredire, sans violer ni le principe de la réparation intégrale du préjudice, ni le principe de la contradiction et sans se fonder sur l'aggravation par la SGCP de son préjudice, que la SNC ayant l'intention de revendre les biens, l'appréciation définitive de l'indemnisation du préjudice prendrait en compte cette circonstance dès lors que, par la faute des notaires, la SNC avait perdu, non pas tout ou partie de la valeur de l'immeuble, mais le profit qu'elle aurait tiré de l'opération d'achat et de revente des biens qui aurait entraîné des charges de rénovation, de découpe et de commercialisation, et qui a fixé le préjudice à une somme qu'elle a souverainement appréciée, a légalement justifié sa décision de ce chef ;

Sur le deuxième moyen du pourvoi principal de la SGCP, la SNC, la société Sodipierre et la SCI Hanafa, ci-après annexé :

Attendu qu'ayant relevé qu'il convenait de fixer à la somme de 1 067 923 euros la base de calcul du préjudice subi par la société Sodipierre finance, que, de cette somme, il y avait lieu de déduire l'acompte de 101 531, 04 euros déjà perçu au titre du remboursement partiel du prix de vente et, sans violer les articles 16 et 4 du code de procédure civile, qu'il n'était pas démontré qu'à la suite de l'annulation de la vente, la société Sodipierre ne toucherait, de la part de la venderesse, que la somme susdite qui lui avait été versée en vertu d'une ordonnance de référé portant condamnation de la SCI Montim'Immo à lui verser une provision, ce dont il résultait que la société venderesse était implicitement mais nécessairement la SCI Montim'Immo, la cour d'appel, qui a retenu, sans se contredire, sans violer ni le principe de la réparation intégrale du préjudice, ni le principe de la contradiction et sans se fonder sur l'aggravation par la société

Sodipierre de son préjudice, que cette société ayant l'intention de revendre les biens l'appréciation définitive de l'indemnisation du préjudice prendrait en compte cette circonstance dès lors que, par la faute des notaires, elle avait perdu, non pas tout ou partie de la valeur de l'immeuble, mais le profit qu'elle aurait tiré de l'opération d'achat et de revente des biens qui aurait entraîné des charges de rénovation, de découpe et de commercialisation, et qui a fixé le préjudice à une somme qu'elle a souverainement appréciée, a légalement justifié sa décision de ce chef ;

Sur le troisième moyen du pourvoi principal de la SGCP, la SNC, la société Sodipierre et la SCI Hanafa :

Attendu que la SGCP, la SNC, la société Sodipierre et la SCI Hanafa font grief à l'arrêt de condamner in solidum M. Z..., la SCP Z... et M. A... à payer à la SCI Hanafa la seule somme de 2 500 000 euros à titre de dommages-intérêts, alors, selon le moyen :

1°/ que, dans ses écritures d'appel, la société Hanafa insistait sur le fait que « Ne sauraient évidemment en rien être confondus la valeur du droit réel de propriété et les fruits susceptibles d'être produits par ce droit réel. Le prêt accordé par la Caisse d'épargne n'a financé que l'acquisition du droit réel de propriété. L'indemnisation qui a été accordée par les premiers juges concernant la SCI Hanafa recoupe exclusivement l'indemnisation de ce droit réel perdu et absolument en rien les fruits produits ou qu'aurait dû produire ce droit réel. Or, le principe de la responsabilité civile revient précisément à indemniser ce qui a été produit. Il ne peut être contestable que si la vente n'avait pas été annulée, la SCI Hanafa – indépendamment du financement de son droit réel de propriété et des remboursements du prêt à la Caisse d'épargne – aurait évidemment perçu les loyers jusqu'au terme du contrat de bail !! En revanche, par l'arrêt d'annulation de la vente du lot Hanafa, la SCI Hanafa :- a bien perdu la valeur de l'immeuble à la date du 28/ 10/ 2004,- n'a pas perçu les loyers qu'elle aurait été fondée à percevoir jusqu'au terme du bail en 2015, époque où elle aurait récupéré en outre la libre disposition du droit réel de propriété sur l'immeuble,- a dû pour autant supporter la restitution du prêt consenti par la Caisse d'épargne, fait juridique totalement indépendant des loyers » ; qu'en se bornant à considérer que « comme l'ont décidé les premiers juges, les charges de remboursement du prêt contracté pour financer l'acquisition du lot numéro 21 sont entièrement couvertes par les loyers perçus de sorte que les loyers ont été consommés dans la constitution du capital formé par la différence existant entre la valeur de l'immeuble et l'encours de la dette de remboursement du prêt » puis que « la SCI Hanafa n'est donc pas fondée à solliciter l'indemnisation d'une prétendue perte de loyers », la cour d'appel, qui ne s'est nullement expliquée sur le moyen soulevé devant elle tiré de ce que la société Hanafa avait perdu non seulement la valeur du droit réel de propriété sur le bien immobilier, mais aussi les fruits susceptibles d'être produits par ce droit réel, c'est-à-dire les loyers, a entaché son arrêt d'un défaut de réponse à conclusions, violant ainsi l'article 455 du code de procédure civile ;

2°/ que ne satisfait pas aux exigences de l'article 455 du code de procédure civile l'arrêt fondé sur une simple affirmation sans précision des éléments sur lesquels celle-ci est basée ; qu'en se référant à une « prétendue perte de loyers » subie par la société Hanafa, pour refuser d'en tenir compte dans la fixation du préjudice subi par celle-ci du fait de l'annulation de la vente, la cour d'appel, qui a procédé par voie de pure et simple affirmation, sans se référer à aucune pièce, alors que ce point était contesté par la société Hanafa, a méconnu les exigences de motivation de l'article 455 du code de procédure civile ;

3°/ que le bail consenti le 10 décembre 1999 au CESAP stipulait, en matière de « durée », que « Le présent bail est conclu pour une durée de quinze années entières et consécutives qui commenceront à courir le premier jour du mois suivant la date de passation par la société Hanafa. Conformément aux dispositions de l'article 3-1 du décret du 30 septembre 1953 modifié par la loi 85-1408 du 30 décembre 1985, le preneur renonce à la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale. Par ailleurs, le bailleur renonce à bénéficier de la faculté prévue à l'article 3-1, alinéa troisième, du décret numéro 53-960 du 30 septembre 1953 lui permettant de donner congé à l'expiration de chacune des périodes triennales s'il entend invoquer les dispositions des articles 10, 13 et 15 dudit décret, afin de reconstruire l'immeuble, de le surélever ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière » ; que, pour considérer le préjudice invoqué par la société Hanafa, tiré de la perte des loyers à échoir après le 28 octobre 2004, comme hypothétique et incertain, la cour d'appel, qui s'est reportée à ce qu'« ont décidé les premiers juges » et, en confirmant le jugement sur ce point, a donc implicitement adopté le motif du jugement tiré de ce que « ce préjudice demeure hypothétique en présence d'une faculté de résiliation unilatérale offerte au preneur au terme de chaque période triennale », a dénaturé les clauses claires et précises du bail précité ;

4°/ que, dans ses écritures d'appel, la société Hanafa insistait sur le fait que « ce bail ne comportait aucune faculté de résiliation unilatérale offerte au preneur au terme de chaque période triennale » puisque « les parties voulaient s'assurer d'une occupation ferme de quinze ans dans le cadre d'un bail emphytéotique soumis à publication aux hypothèques », concluant que « dans ces conditions, non seulement le préjudice évoqué par M. l'expert B... n'était pas hypothétique mais son caractère de préjudice futur certain est acquis », et, à propos du « préjudice subi à partir du 28 octobre 2004 à raison des loyers perdus entre 2005 et 2014 », demandait « après avoir constaté que le bail commercial du 10 décembre 1999 entre Hanafa et le CESAP excluait la faculté de résiliation triennale pour le locataire, le bail emphytéotique étant consenti pour une durée irrévocable de quinze années, la cour d'appel réformera le jugement entrepris et statuant à nouveau :- constatera que la SCI Hanafa a subi un préjudice futur certain constitué de la non-perception des loyers que devait lui verser son locataire au droit d'une obligation de résultat irrévocable,- fera droit à la demande de fixation de son préjudice de ce chef sur la base des conclusions de M. l'expert B..., chiffrant les pertes de loyers subies entre 2005 et 2014, à hauteur de 1 805 328 euros » ; qu'en se bornant à affirmer que « s'agissant des loyers à échoir après le 28 octobre 2004, ce préjudice est hypothétique et incertain », la cour d'appel, qui n'a pas répondu au moyen sérieux, appelant réponse, qui était soulevé devant elle, a entaché son arrêt d'un défaut de réponse à conclusions, en violation de l'article 455 du code de procédure civile ;

5°/ que la réparation d'un préjudice doit être intégrale et les dommages-intérêts alloués à une victime doivent réparer le préjudice subi, sans qu'il en résulte pour elle ni perte ni profit ; qu'en estimant d'abord que « la SCI Hanafa n'est ... pas fondée à solliciter l'indemnisation d'une prétendue perte de loyers », pour refuser d'indemniser la perte des loyers afférents au bail conclu avec le CESAP, puis qu'« il existait un aléa quant à la poursuite du bail et à la perception des loyers à venir », pour diminuer l'indemnisation du préjudice subi par la société Hanafa, avant de fixer cette indemnité revenant à la société Hanafa à la somme de 2 500 000 euros, la cour d'appel, qui a réduit le montant ainsi alloué d'abord du montant des loyers puis de l'aléa pesant sur ces loyers, a violé le principe susvisé ;

Mais attendu qu'ayant relevé, répondant aux conclusions, que les charges de remboursement du prêt contracté pour financer l'acquisition du lot numéro 21 étaient entièrement couvertes par les loyers perçus de sorte que les loyers avaient été consommés dans la constitution du capital formé par la différence existant entre la valeur de l'immeuble et l'encours de la dette de remboursement du prêt, la cour d'appel a pu en déduire, abstraction faite d'un motif erroné mais surabondant relatif à la présence dans le bail d'une faculté de résiliation unilatérale offerte au preneur au terme de chaque période triennale, que la SCI Hanafa n'était pas fondée à solliciter l'indemnisation d'une prétendue perte de loyers ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

Sur le quatrième moyen du pourvoi principal de la SGCP, la SNC, la société Sodipierre et la SCI Hanafa :

Attendu que la SGCP, la SNC, la société Sodipierre et la SCI Hanafa font grief à l'arrêt de condamner la SCI Hanafa à payer à la caisse d'épargne la somme de 1 723 069, 54 euros, alors, selon le moyen :

1°/ que, dans ses écritures d'appel, la société Hanafa faisait valoir qu'« Il est constant que la créance en principal de la Caisse d'épargne IDF Nord à l'égard de la SCI Hanafa s'est élevée à 1 243 984 euros. De ce montant, le tribunal a jugé – pour obtenir le montant de la créance principale de la banque – que devaient être déduites les sommes d'ores et déjà payées par Hanafa et encaissées par la Caisse d'épargne IDF Nord jusqu'à la date du 5 octobre 2001, soit une somme de 213. 445 euros, de telle sorte que la créance en principal de cette banque s'est élevée, arrondie, à 1 089 636, 26 euros Au principal, si la cour d'appel suit la SCI Hanafa dans ses demandes visant à la décharger de toute responsabilité dans la nullité des ventes ordonnée le 28/ 10/ 2004, la somme de 213 445 euros viendra s'imputer sur le montant de la dette en principal d'Hanafa vis-à-vis de la Caisse d'épargne IDF Nord et qu'elle devra en tout état de cause, et vaudra comme acompte de remboursement du principal du prêt consenti par cet établissement financier » ; qu'en se bornant à estimer qu'« il n'est pas contesté qu'à l'occasion du contrat de prêt en date du 22 décembre 1999, la caisse d'épargne a versé à la SCI Hanafa une somme de 1 243 983, 98 euros ; qu'il ressort des stipulations contractuelles, de la lettre datée du 12 mars 2002 et portant notification de la déchéance du terme et des décomptes versés aux débats que la caisse d'épargne est créancière d'une somme de 1 723 069, 54 euros arrêtée au 20 mai 2009 et des intérêts au taux de 5, 50 % sur le capital de 1 170 734, 47 euros restant dû ; qu'il échet d'infirmier le jugement sur ce point et de condamner la SCI Hanafa à payer

cette somme à la caisse d'épargne », la cour d'appel, qui n'a donc pas répondu au moyen soulevé devant elle, a violé l'article 455 du code de procédure civile ;

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 en résulte pour elle ni perte ni profit ; qu'après avoir reconnu l'entière responsabilité des notaires dans l'annulation des ventes initiale et subséquentes des biens immobiliers prononcée le 28 octobre 2004, donc l'absence de toute responsabilité des sociétés sous-acquisitrices dont en particulier de la société Hanafa, la cour d'appel, qui a aussi relevé que cette société avait contracté le 22 décembre 1999 auprès de la Caisse d'épargne et de prévoyance d'Ile-de-France un prêt destiné à l'acquisition de l'un de ces biens pour un montant en principal de 1 243 983, 98 euros, prêt annulé par les premiers juges du fait de l'annulation de la vente, annulation à laquelle les parties ont acquiescé et que la cour d'appel n'a pas infirmée, n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations en condamnant la société Hanafa à payer à la Caisse d'épargne et de prévoyance d'Ile-de-France la somme de 1 723 069, 54 euros arrêlée au 20 mai 2009 et augmentée des intérêts au taux de 5, 50 % sur le capital de 1 170 734, 47 euros restant dû, sous déduction des sommes encaissées, faisant ainsi peser sur la société Hanafa la charge des conséquences de la faute des notaires, en violation de l'article 1382 du code civil ensemble le principe susvisé ;

Mais attendu qu'ayant souverainement relevé qu'il résultait des stipulations contractuelles, de la lettre datée du 12 mars 2002 et portant notification de la déchéance du terme et des décomptes versés aux débats que la caisse d'épargne était créancière d'une somme de 1 723 069, 54 euros arrêlée au 20 mai 2009, la cour d'appel a, répondant aux conclusions, pu condamner la SCI Hanafa à payer cette somme sous déduction des sommes déjà encaissées ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

Sur le second moyen du pourvoi principal de la société Crédit du Nord, ci-après annexé :

Attendu que le grief fait à l'arrêt de ne pas confirmer dans son dispositif la condamnation de la SNC solidairement avec la SGCP à payer au Crédit du Nord la somme de 2 738 035 euros, sous déduction des sommes encaissées jusqu'au 22 mars 2005, dénonce une omission de statuer qui, pouvant être réparée par la procédure prévue à l'article 463 du code de procédure civile, ne donne pas ouverture à cassation ;

Mais sur le premier moyen du pourvoi principal de la société Crédit du Nord :

Vu l'article 1382 du code civil ;

Attendu que pour débouter la société Crédit du Nord de ses demandes en paiement de dommages-intérêts formées contre les notaires, l'arrêt retient que le préjudice est hypothétique dès lors que le contrat de prêt a été conclu pour une durée de deux années de sorte qu'à la date d'annulation des ventes les prêts étaient censés être entièrement remboursés et que, dans ces circonstances, le dommage qu'a pu subir la banque à ce titre est dépourvu de tout lien de causalité avec la faute des notaires ;

Qu'en statuant ainsi, alors que la nullité de la vente ayant pour conséquence la nullité du prêt, le crédit du Nord a perdu les intérêts conventionnels auxquels il avait droit, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

Et sur le moyen unique du pourvoi principal de la Caisse d'épargne et de prévoyance d'Ile-de-France :

Vu l'article 4 du code de procédure civile ;

Attendu que pour condamner in solidum la société civile professionnelle

Z...

, M. Z... et M. A... à payer à la caisse d'épargne la somme de 150 000 euros à titre de dommages-intérêts, l'arrêt retient que les manquements de M. Z... et de M. A... présentent un lien de causalité non seulement avec l'annulation des ventes et sous-ventes, mais également avec la résolution du prêt consenti à la SCI Hanafa pour une durée de douze années par la caisse d'épargne de sorte que leur responsabilité est engagée, que l'indemnisation des conséquences de la faute

commise par les notaires, loin d'être équivalente à la somme restant due par l'emprunteuse, ne consiste qu'en la perte de l'avantage qu'aurait constitué la poursuite du remboursement du prêt dans les conditions initialement stipulées, étant observé qu'il existait une faculté de remboursement anticipé et que, compte tenu de ces circonstances, l'indemnité revenant à la caisse d'épargne en réparation du préjudice complémentaire consécutif à la résolution du contrat de prêt consenti à la SCI Hanafa sera arrêtée à la somme de 150 000 euros ;

Qu'en statuant ainsi, alors que dans ses conclusions, la caisse d'épargne demandait la condamnation des notaires, in solidum avec la SCI Hanafa, à lui rembourser le crédit en principal et accessoires, leur faute ayant concouru à l'absence de remboursement du prêt, la cour d'appel a méconnu les termes du litige et violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il a débouté la société 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 Z..., M. Z... et M. A... 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, l'arrêt rendu le 13 septembre 2011, 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 ;

Condamne la SGCP, la SNC Echiquier développement, la société Sodipierre finance, la SCI Hanafa, la SCP Z..., M. Z..., M. A..., la SCP Y... et M. Y... aux dépens des pourvois ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne la SGCP, la SNC Echiquier développement, la société Sodipierre finance, la SCI Hanafa, la SCP Z..., M. Z..., M. A..., la SCP Y... et M. Y..., ensemble, à payer à la société crédit du Nord la somme de 2 500 euros et à la Caisse d'épargne et de prévoyance d'Ile-de-France la somme de 2 500 euros ; rejette les autres 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 trente janvier deux mille treize.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Roger et Sevaux, avocat aux Conseils, pour la Société de gestion commerciale privée, la SNC Echiquier développement, la société Sodipierre finance et la SCI Hanafa, demanderesses au pourvoi n° U 11-26. 074

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué de n'avoir condamné in solidum Maître Z..., la SCP Z..., Monsieur A..., Monsieur Jean-Michel Y... et la SCP Y... à payer à la société SGCP, venant aux droits de la société Echiquier Développement, que la somme de 3. 000. 000 euros à titre de dommages-intérêts et de l'avoir déboutée du surplus de ses demandes ;

Aux motifs que, sur les demandes présentées par la société SGCP venant aux droits de la société Echiquier Développement, le préjudice financier subi par la société Echiquier Développement doit être calculé sur la base de la valeur des lots n° 100 et n° 200 à la date du 28 octobre 2004, date à laquelle elle a été évincée, des frais du contrat, de la plus-value acquise entre la date de la vente et la date de la restitution dès lors que le prix de vente, les frais et autres chefs de préjudice ne lui ont pas été entièrement restitués ou remboursés par la venderesse ; qu'il ressort du rapport dressé par Madame C... que, sur la base d'une valeur de 3. 850 euros le mètre carré, les lots acquis et restitués par la société Echiquier Développement, d'une superficie de 1. 374, 15 mètres carrés ont une valeur de 5. 290. 000 euros à laquelle il y a lieu d'ajouter la somme de 70. 000 euros correspondant à la valeur des sept emplacements de stationnement, soit un total de 5. 360. 000 euros ; que, compte tenu des relevés de comptes et des autres pièces

justificatives produits, il convient d'arrêter à la somme de 7. 339 euros l'indemnité due au titre des frais de renouvellement d'hypothèques et à la somme de 4. 233, 57 euros l'indemnisation des frais d'assurances ; que, pareillement, les premiers juges seront approuvés en ce qu'ils ont rejeté la demande d'indemnisation des taxes foncières qui ont été payées au Trésor Public et la demande d'indemnisation des conséquences fiscales de la déchéance du régime de marchand de biens ; qu'en revanche, le préjudice lié aux frais et à la durée de la procédure, qui n'a pas été entièrement réparé par l'application de l'article 700 du Code de procédure civile, sera indemnisé par une somme de 50. 000 euros ; qu'en conséquence, il convient d'arrêter à la somme de 5. 421. 572, 57 euros la base du calcul du préjudice subi par la société SGCP ; que, de cette somme, sera d'abord déduite la somme de 597. 905, 03 euros déjà perçue au titre du remboursement du prix de vente ; qu'à cet égard, il n'est aucunement démontré qu'à la suite de l'annulation de la vente, la société SGCP ne touchera, de la part de la venderesse, que la somme susdite qui lui a été versée en vertu d'une ordonnance de référé rendue le 14 décembre 2006 et portant condamnation de la société Montim'immo à verser à la société SGCP, venant aux droits de la société Echiquier Développement, et à la société Sodipierre Finance, ensemble, une provision de 1. 128. 122, 72 euros ; qu'en outre, il n'est pas utilement contesté que la société Echiquier Développement avait, à son tour, l'intention de revendre les biens de sorte que, si la base de calcul du préjudice doit retenir notamment une valeur des biens à la date de l'arrêt prononçant la nullité de la sous-vente et aux frais susvisés, l'appréciation définitive de l'indemnisation du préjudice prendra en compte cette circonstance dès lors que, par la faute des notaires, la société Echiquier Développement a perdu, non pas tout ou partie de la valeur de l'immeuble, mais le profit qu'elle aurait tiré de l'opération d'achat et de revente des biens qui aurait entraîné des charges de rénovation, de découpe et de commercialisation ; que, dans ces conditions, le préjudice subi par la société Echiquier Développement, devenue SGCP, s'élève à la somme de 3. 000. 000 euros ; qu'en conséquence, Maître Z..., la SCP Z..., Maître A..., Maître Y... et la SCP Y... seront condamnés in solidum à payer à la société SGCP la somme de 3. 000. 000 euros ; que, par application des dispositions de l'article 1153-1, alinéa 2, du Code civil, cette somme sera augmentée des intérêts au taux légal à compter de ce jour ;

Alors, de première part, qu'après avoir fixé à la somme de 5. 421. 572, 57 euros la base du calcul du montant du préjudice subi par la société SGCP du fait de l'annulation de la vente des lots n° 100 et 200, puis déduit de cette base de calcul la somme de 597. 905, 03 euros déjà perçue au titre du remboursement du prix de vente, la Cour d'appel, qui s'est fondée sur ce qu'« il n'est aucunement démontré qu'à la suite de l'annulation de la vente la société SGCP ne touchera, de la part de la venderesse, que la somme susdite qui lui a été versée en vertu d'une ordonnance de référé rendue le 14 décembre 2006 et portant condamnation de la SCI Montim'immo à verser à la société SGCP, venant aux droits de la société Echiquier Développement, et à la société Sodipierre Finance, ensemble, une provision de 1. 128. 122, 72 euros », pour réduire à la somme de 3. 000. 000 euros le montant du préjudice subi par la société SGCP, alors que ce moyen n'avait été invoqué par aucune des parties et que ces dernières n'avaient pas été préalablement invitées à faire connaître leurs observations sur ce moyen soulevé d'office, a violé l'article 16 du Code de procédure civile ;

Alors, subsidiairement, de deuxième part, que les parties intimées en appel ont toutes admis dans leurs écritures que le préjudice de la société SGCP comprenait la valeur du bien immobilier dont la vente a été annulée ; qu'après avoir fixé à la somme de 5. 421. 572, 57 euros la base du calcul du montant du préjudice subi par la société SGCP du fait de l'annulation de la vente des lots n° 100 et 200, puis déduit de cette base de calcul la somme de 597. 905, 03 euros déjà perçue au titre du remboursement du prix de vente, la Cour d'appel, qui s'est fondée sur ce qu'« il n'est aucunement démontré qu'à la suite de l'annulation de la vente, la société SGCP ne touchera, de la part de la venderesse, que la somme susdite qui lui a été versée en vertu d'une ordonnance de référé rendue le 14 décembre 2006 et portant condamnation de la SCI Montim'immo à verser à la société SGCP, venant aux droits de la SNC Echiquier Développement, et à la société Sodipierre Finance, ensemble, une provision de 1. 128. 122, 72 euros », pour réduire à la somme de 3. 000. 000 euros le montant du préjudice subi par la société SGCP, a méconnu l'objet du litige, violant ainsi les articles 4 et 5 du Code de procédure civile ;

Alors, de troisième part, qu'en se fondant notamment sur ce qu'il n'est aucunement démontré qu'à la suite de l'annulation de la vente, la société SGCP ne touchera, « de la part de la venderesse » (arrêt p. 13 § 4), que la somme de 597. 905, 57 euros qui lui a été versée en vertu d'une ordonnance de référé rendue le 14 décembre 2006 et portant condamnation de la société Montim'immo à verser aux sociétés SGCP et Sodipierre Finance, ensemble, une provision de 1. 128. 122, 72 euros, avant de diminuer de 5. 421. 572, 57 euros à 3. 000. 000 euros le montant du préjudice subi par la société SGCP, la Cour d'appel, qui n'a pas précisé de quelle « venderesse » il s'agissait et s'est donc fondée sur un motif

imprécis, n'a pas satisfait aux exigences de motivation posées par l'article 455 du Code de procédure civile ;

Alors, de quatrième part, que la victime a droit à la réparation de son préjudice direct et certain, et le dommage subi par une personne par l'effet de la faute d'un professionnel est certain, alors même que la victime disposerait, contre un tiers, d'une action consécutive à la situation dommageable née de cette faute et propre à assurer la réparation du préjudice ; qu'après avoir admis la responsabilité des notaires pour manquement à leur devoir de conseil et de diligence lors de la conclusion de l'acte d'acquisition des biens immobiliers, la Cour d'appel, qui s'est fondée sur ce qu'« il n'est aucunement démontré qu'à la suite de l'annulation de la vente, la société SGCP ne touchera, de la part de la venderesse, que la somme susdite qui lui a été versée en vertu d'une ordonnance de référé rendue le 14 décembre 2006 et portant condamnation de la SCI Montim'immo à verser à la société SGCP, venant aux droits de la société Echiquier Développement, et à la société Sodipierre Finance, ensemble, une provision de 1. 128. 122, 72 euros », pour réduire le montant du préjudice financier subi par la société SGCP à la somme de 3. 000. 000 euros, a méconnu le principe de la réparation intégrale du préjudice et l'article 1382 du Code civil ;

Alors, de cinquième part, que l'auteur d'un accident est tenu d'en réparer toutes les conséquences dommageables et la victime n'est pas tenue de limiter son préjudice dans l'intérêt du responsable ; qu'en se fondant sur ce qu'« il n'est aucunement démontré qu'à la suite de l'annulation de la vente, la société SGCP ne touchera, de la part de la venderesse, que la somme susdite qui lui a été versée en vertu d'une ordonnance de référé rendue le 14 décembre 2006 et portant condamnation de la SCI Montim'immo à verser à la société SGCP, venant aux droits de la société Echiquier Développement, et à la société Sodipierre Finance, ensemble, une provision de 1. 128. 122, 72 euros », pour réduire le montant du préjudice financier subi par la société SGCP à la somme de 3. 000. 000 euros, la Cour d'appel a méconnu les principes susvisés et l'article 1382 du Code civil ;

Alors, subsidiairement, de sixième part, que pour diminuer le montant de l'indemnisation du préjudice matériel subi par la société SGCP, résultant de la faute des notaires, l'arrêt énonce qu'« il n'est aucunement démontré qu'à la suite de l'annulation de la vente, la société SGCP ne touchera, de la part de la venderesse, que la somme susdite qui lui a été versée en vertu d'une ordonnance de référé rendue le 14 décembre 2006 et portant condamnation de la SCI Montim'immo à verser à la société SGCP, venant aux droits de la société Echiquier Développement, et à la société Sodipierre Finance, ensemble, une provision de 1. 128. 122, 72 euros » ; qu'en statuant ainsi, sans caractériser la faute de la société SGCP ayant causé l'aggravation de son préjudice matériel, la Cour d'appel a violé l'article 1382 du Code civil ;

Alors, par ailleurs, de septième part, que la Cour d'appel qui s'est fondée, d'une part, sur ce qu'« il n'est aucunement démontré qu'à la suite de l'annulation de la vente, la société SGCP ne touchera, de la part de la venderesse, que la somme susdite qui lui a été versée en vertu d'une ordonnance de référé rendue le 14 décembre 2006 et portant condamnation de la SCI Montim'immo à verser à la société SGCP, venant aux droits de la société Echiquier Développement, et à la société Sodipierre Finance, ensemble, une provision de 1. 128. 122, 72 euros » (arrêt p. 13 § 4), ce qui impliquait que la société SGCP avait perdu tout ou partie du prix de vente versé lors de l'acquisition, point d'ailleurs non contesté par les parties, d'autre part sur ce qu'« il n'est pas utilement contesté que 1a SNC Echiquier Développement avait, à son tour, l'intention de revendre les biens de sorte que, si la base de calcul du préjudice doit retenir notamment une valeur des biens à la date de l'arrêt prononçant la nullité de la sous-vente et aux frais susvisés, l'appréciation définitive de l'indemnisation du préjudice prendra en compte cette circonstance dès lors que, par la faute des notaires, la SNC Echiquier Développement a perdu, non pas tout ou partie de la valeur de l'immeuble, mais le profit qu'elle aurait tiré de l'opération d'achat et de revente des biens qui aurait entraîné des charges de rénovation, de découpe et de commercialisation » (arrêt p. 13 § 5), ce dont il résultait que la société SGCP n'aurait pas perdu tout ou partie de la valeur de l'immeuble vendu, pour fixer le montant du préjudice subi par la société SGCP, à la somme de 3. 000. 000 euros, a fondé cette partie de son arrêt sur des motifs contradictoires, en méconnaissance de l'article 455 du Code de procédure civile ;

Alors, de huitième part, que les dommages-intérêts alloués à une victime doivent réparer le préjudice subi, sans qu'il en résulte pour elle ni perte ni profit ; qu'en se fondant, d'une part, sur ce qu'« il n'est aucunement démontré qu'à la suite de l'annulation de la vente, la société SGCP ne touchera, de la part de la venderesse, que la somme susdite qui lui a été versée en vertu d'une ordonnance de référé rendue le 14 décembre 2006 et portant condamnation de la SCI Montim'immo à verser à la société SGCP, venant aux droits de la société Echiquier Développement, et à la société

Sodipierre Finance, ensemble, une provision de 1. 128. 122, 72 euros » (arrêt p. 13 § 4), d'autre part sur ce qu'« il n'est pas utilement contesté que 1a SNC Echiquier Développement avait, à son tour, l'intention de revendre les biens de sorte que, si la base de calcul du préjudice doit retenir notamment une valeur des biens à la date de l'arrêt prononçant la nullité de la sous-vente et aux frais susvisés, l'appréciation définitive de l'indemnisation du préjudice prendra en compte cette circonstance dès lors que, par la faute des notaires, la SNC Echiquier Développement a perdu, non pas tout ou partie de la valeur de l'immeuble, mais le profit qu'elle aurait tiré de l'opération d'achat et de revente des biens qui aurait entraîné des charges de rénovation, de découpe et de commercialisation » (arrêt p. 13 § 5), pour fixer à la somme de 3. 000. 000 euros le montant du préjudice subi par la société SGCP, motifs qui ne permettent pas de s'assurer que les juges d'appel ont alloué à la victime des dommages-intérêts couvrant la totalité de son préjudice, la Cour d'appel a entaché son arrêt d'un défaut de base légale au regard du principe susvisé ;

Alors, en tout état de cause, de neuvième part, qu'en retenant qu'« il n'est pas utilement contesté que 1a SNC Echiquier Développement avait, à son tour, l'intention de revendre les biens de sorte que, si la base de calcul du préjudice doit retenir notamment une valeur des biens à la date de l'arrêt prononçant la nullité de la sous-vente et aux frais susvisés, l'appréciation définitive de l'indemnisation du préjudice prendra en compte cette circonstance dès lors que, par la faute des notaires, la SNC Echiquier Développement a perdu, non pas tout ou partie de la valeur de l'immeuble, mais le profit qu'elle aurait tiré de l'opération d'achat et de revente des biens qui aurait entraîné des charges de rénovation, de découpe et de commercialisation » (arrêt p. 13 § 5), pour réduire à la somme de 3. 000. 000 euros le montant du préjudice subi par la société SGCP, alors que ce moyen n'avait été invoqué par aucune des parties et que ces dernières n'avaient pas été préalablement invitées à faire connaître leurs observations sur ce moyen soulevé d'office, la Cour d'appel a violé l'article 16 du Code de procédure civile ;

DEUXIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué de n'avoir condamné in solidum Maître Z..., la SCP Z... et Maître A... à payer à la société Sodipierre Finance que la somme de 700. 000 euros à titre de dommages-intérêts et de l'avoir déboutée du surplus de ses demandes ;

Aux motifs que, sur les demandes présentées par la société Sodipierre Finance, que la motivation adoptée ci-avant pour le calcul de l'indemnisation de la société SGCP doit être pareillement retenue en vue de réparer le préjudice subi par la société Sodipierre Finance ; qu'il ressort du rapport dressé par Madame C... que, sur la base d'une valeur de 3. 850 euros le mètre carré, le lot n° 20 acquis et restitué par la société Sodipierre Finance, d'une superficie de 266, 30 mètres carrés, a une valeur de 1. 025. 255 euros à laquelle il y a lieu d'ajouter la somme de 20. 000 euros correspondant à la valeur des deux emplacements de stationnement, soit un total de 1. 045. 255 euros ; qu'il convient d'adopter les motifs pertinents retenus par les premiers juges et d'arrêter à la somme de 1. 206 euros l'indemnité due au titre des frais d'hypothèque et à la somme de 11. 462 euros l'indemnisation des frais d'assurances ; que le préjudice lié aux frais et à la durée de la procédure, qui n'a pas été entièrement réparé par l'application de l'article 700 du Code de procédure civile sera indemnisé par une somme de 10. 000 euros ; qu'en conséquence, il convient de fixer à la somme de 1. 067. 923 euros la base de calcul du préjudice subi par la société Sodipierre Finance ; que, de cette somme, sera déduit l'acompte de 101. 531, 04 euros déjà perçu au titre du remboursement partiel du prix de vente en exécution de l'ordonnance de référé du 14 décembre 2006 ; que, comme il est dit sur la réparation du dommage subi par la société SGCP, la société Sodipierre Finance est en droit de percevoir d'autres sommes de la part de la société vendeuse à la suite de l'annulation de la vente et qu'elle avait pour projet de revendre les biens de sorte qu'elle subit un préjudice de 700. 000 euros ; qu'en conséquence, Maître Z..., la SCP Z... et Maître A... seront condamnés in solidum à payer à la société Sodipierre Finance la somme de 700. 000 euros ; que, par application des dispositions de l'article 1153-1, alinéa 2, du Code civil, cette somme sera augmentée des intérêts au taux légal à compter de ce jour ;

Alors, de première part, qu'après avoir fixé à la somme de 1. 067. 923 euros la base du calcul du montant du préjudice subi par la société Sodipierre Finance du fait de l'annulation de la vente du lot n° 20, puis déduit de cette base de calcul l'acompte de 101. 531 euros déjà perçu au titre du remboursement partiel du prix de vente en exécution de l'ordonnance de référé du 14 décembre 2006, la Cour d'appel, qui s'est fondée sur ce que, « comme il est dit sur la

réparation du dommage subi par la société SGCP, la société Sodipierre est en droit de percevoir d'autres sommes de la part de la société venderesse à la suite de l'annulation de la vente », pour réduire le montant du préjudice à la somme de 700. 000 euros, alors que ce moyen n'avait été invoqué par aucune des parties et que ces dernières n'avaient pas été préalablement invitées à faire connaître leurs observations sur ce moyen soulevé d'office, a violé l'article 16 du Code de procédure civile ;

Alors, subsidiairement, de deuxième part, que les parties intimées en appel ont toutes admis dans leurs écritures que le préjudice de la société Sodipierre Finance comprenait la valeur du bien immobilier dont la vente a été annulée ; qu'après avoir fixé à la somme de 1. 067. 923, 04 euros la base du calcul du montant du préjudice subi par la société Sodipierre Finance du fait de l'annulation de la vente du lot n° 20, puis déduit de cette base de calcul l'acompte de 101. 531, 04 euros déjà perçu au titre du remboursement du prix de vente, la Cour d'appel, qui s'est fondée sur ce que, « comme il est dit sur la réparation du dommage subi par la société SGCP, la société Sodipierre est en droit de percevoir d'autres sommes de la part de la société venderesse à la suite de l'annulation de la vente », pour réduire le montant du préjudice à la somme de 700. 000 euros, a méconnu l'objet du litige, violant ainsi les articles 4 et 5 du Code de procédure civile ;

Alors, de troisième part, qu'en se fondant notamment sur ce que la société Sodipierre Finance ne serait en droit de percevoir « de la part de la venderesse » (arrêt p. 13 pénultième §) d'autres sommes que l'acompte de 101. 531, 04 euros déjà perçu au titre du remboursement partiel du prix de vente en exécution de l'ordonnance de référé du 14 décembre 2006, avant de diminuer de 1. 067. 923 euros à 700. 000 euros le montant du préjudice subi par la société Sodipierre Finance, la Cour d'appel, qui n'a pas précisé de quelle « venderesse » il s'agissait et s'est donc fondée sur un motif imprécis, n'a pas satisfait aux exigences de motivation posées par l'article 455 du Code de procédure civile ;

Alors, de quatrième part, que la victime a droit à la réparation de son préjudice direct et certain, et le dommage subi par une personne par l'effet de la faute d'un professionnel est certain, alors même que la victime disposerait, contre un tiers, d'une action consécutive à la situation dommageable née de cette faute et propre à assurer la réparation du préjudice ; qu'après avoir admis la responsabilité des notaires pour manquement à leur devoir de conseil et de diligence lors de la conclusion de l'acte d'acquisition des biens immobiliers, la Cour d'appel, qui s'est fondée sur ce que « comme il est dit sur la réparation du dommage subi par la société SGCP, la société Sodipierre est en droit de percevoir d'autres sommes de la part de la société venderesse à la suite de l'annulation de la vente », pour réduire le montant du préjudice financier subi par la société Sodipierre Finance à la somme de 700. 00 euros, a méconnu le principe de la réparation intégrale du préjudice et l'article 1382 du Code civil ;

Alors, de cinquième part, que l'auteur d'un accident est tenu d'en réparer toutes les conséquences dommageables et la victime n'est pas tenue de limiter son préjudice dans l'intérêt du responsable ; qu'en se fondant sur ce que, « comme il est dit sur la réparation du dommage subi par la société SGCP, la société Sodipierre est en droit de percevoir d'autres sommes de la part de la société venderesse à la suite de l'annulation de la vente », pour réduire le montant du préjudice financier subi par la société Sodipierre Finance à la somme de 700. 000 euros, la Cour d'appel a méconnu les principes énoncés ci-dessus et l'article 1382 du Code civil ;

Alors, subsidiairement, de sixième part, que pour diminuer le montant de l'indemnisation du préjudice matériel subi par la société Sodipierre Finance, résultant de la faute des notaires, l'arrêt énonce que, « comme il est dit sur la réparation du dommage subi par la société SGCP, la société Sodipierre est en droit de percevoir d'autres sommes de la part de la société venderesse à la suite de l'annulation de la vente », pour réduire le montant du préjudice à la somme de 700. 000 euros ; qu'en statuant ainsi, sans caractériser la faute de la société Sodipierre Finance ayant causé l'aggravation de son préjudice matériel, la Cour d'appel a violé l'article 1382 du Code civil ;

Alors, par ailleurs, de septième part que la Cour d'appel qui s'est fondée sur ce que, « comme il est dit sur la réparation du dommage subi par la société SGCP », d'une part, « la société Sodipierre est en droit de percevoir d'autres sommes de la part de la société venderesse à la suite de l'annulation de la vente » (arrêt p. 13 pénultième § première phrase), ce qui impliquait que la société Sodipierre Finance avait perdu tout ou partie du prix de vente versé lors de l'acquisition, point d'ailleurs non contesté par les parties, d'autre part, que la société Sodipierre Finance « avait pour projet de revendre les biens de sorte qu'elle subit un préjudice de 700. 000 euros » (arrêt p. 13 pénultième § seconde phrase), ce dont il résultait, par renvoi aux motifs relatifs à la société SGCP, que la société Sodipierre Finance n'aurait pas perdu tout ou

partie de la valeur de l'immeuble vendu, pour fixer le montant du préjudice subi par cette société, à la somme de 700.000 euros, a fondé cette partie de son arrêt sur des motifs contradictoires, en méconnaissance de l'article 455 du Code de procédure civile ;

Alors, de huitième part, que les dommages-intérêts alloués à une victime doivent réparer le préjudice subi, sans qu'il en résulte pour elle ni perte ni profit ; qu'en se fondant sur ce que, « comme il est dit sur la réparation du dommage subi par la société SGCP », d'une part, « la société Sodipierre est en droit de percevoir d'autres sommes de la part de la société venderesse à la suite de l'annulation de la vente » (arrêt p. 13 pénultième § première phrase), d'autre part, que la société Sodipierre Finance « avait pour projet de revendre les biens de sorte qu'elle subit un préjudice de 700.000 euros » (arrêt p. 13 pénultième § seconde phrase), pour fixer le montant du préjudice subi par cette société, à la somme de 700.000 euros, motifs qui ne permettent pas de s'assurer que les juges d'appel ont alloué à la victime des dommages-intérêts couvrant la totalité de son préjudice, la Cour d'appel a entaché son arrêt d'un défaut de base légale au regard du principe susvisé ;

Alors, en tout état de cause, de neuvième part, que la Cour d'appel, qui s'est fondée sur ce que la société Sodipierre Finance « avait pour projet de revendre les biens » (arrêt p. 13 pénultième § seconde phrase), pour réduire le montant du préjudice à la somme de 700.000 euros, alors que ce moyen n'avait été invoqué par aucune des parties et que ces dernières n'avaient pas été préalablement invitées à faire connaître leurs observations sur ce moyen soulevé d'office, a violé l'article 16 du Code de procédure civile.

TROISIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué de n'avoir condamné in solidum Maître Z..., la SCP Bussièrès et Maître A... à payer à la société Hanafa que la somme de 2.500.000 euros à titre de dommages-intérêts et de l'avoir déboutée du surplus de ses demandes ;

Aux motifs propres que, sur les demandes présentées par la S. C. I. Hanafa, il n'est pas contesté que les surfaces acquises par la société Hanafa étaient de 1.106,22 mètres carrés ; que pour arrêter à 2.300.000 euros la valeur du lot n° 21 acquis par la société Hanafa, Madame C... retient que, les locaux étant occupés, leur valorisation ne peut être obtenue que par capitalisation du loyer annuel ; que, toutefois, outre qu'il n'y a pas lieu, au regard de l'indemnisation due par les notaires, de traiter différemment la société Echiquier Développement, devenue SGCP, et la société Sodipierre, d'une part, et la société Hanafa, d'autre part, il convient de retenir qu'en son arrêt du 28 octobre 2004, la Cour a prononcé non seulement l'annulation des ventes mais également l'annulation du bail commercial consenti le 10 décembre 1999 par la société Hanafa à l'association CESAP de sorte qu'à la date du 28 octobre 2004, les lieux sont devenus libres de toute occupation ; qu'il y a donc lieu d'indemniser la société Hanafa, comme elle le demande à titre subsidiaire, sur la base d'une valeur moyenne calculée par la méthode de la valorisation par le revenu retenue par l'expert choisi par les parties, par la méthode d'estimation par la surface émanant du même expert et par la valeur d'occupation des locaux libres retenue par Madame C..., soit $(2.966.652 + 3.050.000 + 3.200.000) : 3 = 3.072.000$ euros, étant précisé que, sur la base d'une valeur de 2.900 euros le mètre carré estimée par Mme C..., la valeur du lot serait de 3.200.000 euros ; que, comme l'ont décidé les premiers juges, les charges de remboursement du prêt contracté pour financer l'acquisition du lot numéro 21 sont entièrement couvertes par les loyers perçus de sorte que les loyers ont été consommés dans la constitution du capital formé par la différence existant entre la valeur de l'immeuble et l'encours de la dette de remboursement du prêt ; que la société Hanafa n'est donc pas fondée à solliciter l'indemnisation d'une prétendue perte de loyers alors surtout que, s'agissant des loyers à échoir après le 28 octobre 2004, ce préjudice est hypothétique et incertain ; qu'en conséquence, il convient de calculer le montant du dommage subi par la société Hanafa sur la base de la somme de 3.072.000 euros ; que, de cette somme, sera déduit l'acompte de 428.686,62 euros déjà perçu au titre du remboursement partiel du prix de vente ; qu'en outre, il existait un aléa quant à la poursuite du bail et à la perception des loyers à venir ; que, dans ces conditions, l'indemnité revenant à la société Hanafa sera fixé à la somme de 2.500.000 euros ; qu'en conséquence, Maître Z..., la SCP Z... et Monsieur A... seront condamnés in solidum à payer à la société Hanafa la somme de 2.500.000 euros ; que, par application des dispositions de l'article 1153-1, alinéa 2, du Code civil, cette somme sera augmentée des intérêts au taux légal à compter de ce jour ;

Et aux motifs, à les supposer adoptés, que les loyers échus postérieurement de 2005 jusqu'à la date d'expiration du bail en 2014 ne sauraient être retenus au titre d'un préjudice indemnisable chiffré par l'expert à la somme de 1. 805. 328 euros ; qu'en effet, non seulement ce préjudice demeure hypothétique en présence d'une faculté de résiliation unilatérale offerte au preneur au terme de chaque période triennale, mais les défendeurs sont également fondés à faire valoir que l'acquisition des biens par la société Hanafa au prix de 1. 266. 225 euros frais compris a été intégralement financée par un prêt de la Caisse d'épargne consenti à hauteur de 1. 243. 984 euros pour une durée de 12 ans, remboursable en annuités de 142. 296 euros couvertes par les loyers et que la charge de remboursement du prêt est nécessairement comprise dans la valeur vénale de l'immeuble ;

Alors, de première part, que, dans ses écritures d'appel, la société Hanafa insistait sur le fait que « Ne sauraient évidemment en rien être confondus la valeur du droit réel de propriété et les fruits susceptibles d'être produits par ce droit réel. Le prêt accordé par la Caisse d'épargne n'a financé que l'acquisition du droit réel de propriété. L'indemnisation qui a été accordée par les premiers juges concernant la SCI Hanafa recoupe exclusivement l'indemnisation de ce droit réel perdu et absolument en rien les fruits produits ou qu'aurait dû produire ce droit réel. Or, le principe de la responsabilité civile revient précisément à indemniser ce qui a été produit. Il ne peut être contestable que si la vente n'avait pas été annulée, la SCI Hanafa – indépendamment du financement de son droit réel de propriété et des remboursements du prêt à la Caisse d'épargne – aurait évidemment perçu les loyers jusqu'au terme du contrat de bail !! En revanche, par l'arrêt d'annulation de la vente du lot Hanafa, la SCI Hanafa :- a bien perdu la valeur de l'immeuble à la date du 28/ 10/ 2004,- n'a pas perçu les loyers qu'elle aurait été fondée à percevoir jusqu'au terme du bail en 2015, époque où elle aurait récupéré en outre la libre disposition du droit réel de propriété sur l'immeuble,- a dû pour autant supporter la restitution du prêt consenti par la Caisse d'épargne, fait juridique totalement indépendant des loyers » (conclusions d'appel p. 58 in fine et p. 59 § 1 à 5) ; qu'en se bornant à considérer que « comme l'ont décidé les premiers juges, les charges de remboursement du prêt contracté pour financer l'acquisition du lot numéro 21 sont entièrement couvertes par les loyers perçus de sorte que les loyers ont été consommés dans la constitution du capital formé par la différence existant entre la valeur de l'immeuble et l'encours de la dette de remboursement du prêt » (arrêt p. 14 § 4) puis que « la S. C. I. Hanafa n'est donc pas fondée à solliciter l'indemnisation d'une prétendue perte de loyers » (arrêt p. 14 § 4), la Cour d'appel, qui ne s'est nullement expliquée sur le moyen soulevé devant elle tiré de ce que la société Hanafa avait perdu non seulement la valeur du droit réel de propriété sur le bien immobilier, mais aussi les fruits susceptibles d'être produits par ce droit réel, c'est-à-dire les loyers, a entaché son arrêt d'un défaut de réponse à conclusions, violant ainsi l'article 455 du Code de procédure civile ;

Alors, de deuxième part, que ne satisfait pas aux exigences de l'article 455 du Code de procédure civile l'arrêt fondé sur une simple affirmation, sans précision des éléments sur lesquels celle-ci est basée ; qu'en se référant à une « prétendue perte de loyers » subie par la société Hanafa, pour refuser d'en tenir compte dans la fixation du préjudice subi par celle-ci du fait de l'annulation de la vente, la Cour d'appel, qui a procédé par voie de pure et simple affirmation, sans se référer à aucune pièce, alors que ce point était contesté par la société Hanafa, a méconnu les exigences de motivation de l'article 455 du Code de procédure civile ;

Alors, de troisième part, que le bail consenti le 10 décembre 1999 au CESAP stipulait, en matière de « durée », que « Le présent bail est conclu pour une durée de quinze années entières et consécutives qui commenceront à courir le premier jour du mois suivant la date de passation par la société Hanafa. Conformément aux dispositions de l'article 3-1 du décret du 30 septembre 1953 modifié par la loi 85-1408 du 30 décembre 1985, le preneur renonce à la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale. Par ailleurs, le bailleur renonce à bénéficier de la faculté prévue à l'article 3-1 alinéa troisième du décret numéro 53-960 du 30 septembre 1953 lui permettant de donner congé à l'expiration de chacune des périodes triennales s'il entend invoquer les dispositions des articles 10, 13 et 15 dudit décret, afin de reconstruire l'immeuble, de le surélever ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière » (page 5) ; que, pour considérer le préjudice invoqué par la société Hanafa, tiré de la perte des loyers à échoir après le 28 octobre 2004, comme hypothétique et incertain, la Cour d'appel, qui s'est reportée à ce qu'« ont décidé les premiers juges » et, en confirmant le jugement sur ce point, a donc implicitement adopté le motif du jugement tiré de ce que « ce préjudice demeure hypothétique en présence d'une faculté de résiliation unilatérale offerte au preneur au terme de chaque période triennale » (jugement p. 20 § 6), a dénaturé les clauses claires et précises du bail précité ;

Alors, subsidiairement, de quatrième part, que, dans ses écritures d'appel, la société Hanafa insistait sur le fait que « ce bail ne comportait aucune faculté de résiliation unilatérale offerte au preneur au terme de chaque période triennale » puisque « les parties voulaient s'assurer d'une occupation ferme de quinze ans dans le cadre d'un bail emphytéotique soumis à publication aux hypothèques » (conclusions d'appel p. 58), concluant que « dans ces conditions, non seulement le préjudice évoqué par M. l'expert B... n'était pas hypothétique mais son caractère de préjudice futur certain est acquis » (conclusions d'appel p. 58), et, à propos du « préjudice subi à partir du 28 octobre 2004 à raison des loyers perdus entre 2005 et 2014 », demandait « après avoir constaté que le bail commercial du 10 décembre 1999 entre Hanafa et le CESAP excluait la faculté de résiliation triennale pour le locataire, le bail emphytéotique étant consenti pour une durée irrévocable de 15 années, la Cour reformera le jugement entrepris et statuant à nouveau :- constatera que la SCI Hanafa a subi un préjudice futur certain constitué de la non perception des loyers que devait lui verser son locataire au droit d'une obligation de résultat irrévocable,- fera droit à la demande de fixation de son préjudice de ce chef sur la base des conclusions de M. l'expert B..., chiffrant les pertes de loyers subies entre 2005 et 2014, à hauteur de 1. 805. 328 euros » (conclusions d'appel p. 64 in fine et p. 65 § 1) ; qu'en se bornant à affirmer que « s'agissant des loyers à échoir après le 28 octobre 2004, ce préjudice est hypothétique et incertain » (arrêt p. 14 § 4 in fine), la Cour d'appel, qui n'a pas répondu au moyen sérieux, appelant réponse, qui était soulevé devant elle, a entaché son arrêt d'un défaut de réponse à conclusions, en violation de l'article 455 du Code de procédure civile ;

Alors, de cinquième part, que la réparation d'un préjudice doit être intégrale et les dommages-intérêts alloués à une victime doivent réparer le préjudice subi, sans qu'il en résulte pour elle ni perte ni profit ; qu'en estimant d'abord que « la S. C. I. Hanafa n'est ... pas fondée à solliciter l'indemnisation d'une prétendue perte de loyers », pour refuser d'indemniser la perte des loyers afférents au bail conclu avec le CESAP, puis qu'« il existait un aléa quant à la poursuite du bail et à la perception des loyers à venir », pour diminuer l'indemnisation du préjudice subi par la société Hanafa, avant de fixer cette indemnité revenant à la société Hanafa à la somme de 2. 500. 000 euros, la Cour d'appel, qui a réduit le montant ainsi alloué d'abord du montant des loyers puis de l'aléa pesant sur ces loyers, a violé le principe susvisé.

QUATRIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir condamné la société Hanafa à payer à la Caisse d'épargne et de prévoyance d'Ile-de-France la somme de 1. 723. 069, 54 euros arrêlée au 20 mai 2009 et augmentée des intérêts au taux de 5, 50 % sur le capital de 1. 170. 734, 47 euros restant dû, sous déduction des sommes déjà encaissées ;

Aux motifs que, sur les demandes formées par la Caisse d'épargne contre la société Hanafa, il n'est pas contesté qu'à l'occasion du contrat de prêt en date du 22 décembre 1999, la Caisse d'épargne a versé à la société Hanafa une somme de 1. 243. 983, 98 euros ; qu'il ressort des stipulations contractuelles, de la lettre datée du 12 mars 2002 et portant notification de la déchéance du terme et des décomptes versés aux débats que la Caisse d'épargne est créancière d'une somme de 1. 723. 069,54 euros arrêlée au 20 mai 2009 et des intérêts au taux de 5, 50 % sur le capital de 1. 170. 734, 47 euros restant dû ; qu'il échet d'infirmar le jugement sur ce point et de condamner la société Hanafa à payer cette somme à la Caisse d'épargne ;

Alors, de première part, que, dans ses écritures d'appel, la société Hanafa faisait valoir qu'« Il est constant que la créance en principal de la Caisse d'épargne IDF Nord à l'égard de la SCI Hanafa s'est élevée à 1. 243. 984 euros. De ce montant, le Tribunal a jugé – pour obtenir le montant de la créance principale de la banque – que devaient être déduites les sommes d'ores et déjà payées par Hanafa et encaissées par la Caisse d'épargne IDF Nord jusqu'à la date du 5 octobre 2001, soit une somme de 213. 445 euros, de telle sorte que la créance en principal de cette banque s'est élevée, arrondie, à 1. 089. 636, 26 euros. Au principal, si la Cour suit la SCI Hanafa dans ses demandes visant à la décharger de toute responsabilité dans la nullité des ventes ordonnée le 28/ 10/ 2004, la somme de 213. 445 euros viendra s'imputer sur le montant de la dette en principal d'Hanafa vis-à-vis de la Caisse d'épargne IDF Nord et qu'elle devra en tout état de cause, et vaudra comme acompte de remboursement du principal du prêt consenti par cet établissement financier » (conclusions p. 65) ; qu'en se bornant à estimer qu'« il n'est pas contesté qu'à l'occasion du contrat de prêt en date du 22 décembre 1999, la Caisse d'épargne a versé à la SCI Hanafa une somme de 1. 243. 983, 98 euros ; qu'il ressort des stipulations contractuelles, de la lettre datée du 12 mars 2002 et portant notification de la déchéance du terme et des

décomptes versés aux débats que la Caisse d'épargne est créancière d'une somme de 1. 723. 069, 54 euros arrêtée au 20 mai 2009 et des intérêts au taux de 5, 50 % sur le capital de 1. 170. 734, 47 euros restant dû ; qu'il échet d'infirmier le jugement sur ce point et de condamner la SCI Hanafa à payer cette somme à la Caisse d'épargne » (arrêt p. 15 antépénultième §), la Cour d'appel, qui n'a donc pas répondu au moyen soulevé devant elle, a violé l'article 455 du Code de procédure civile ;

Alors, subsidiairement, de deuxième part, que la réparation d'un préjudice doit être intégrale et les dommages-intérêts alloués à une victime doivent réparer le préjudice subi, sans qu'il en résulte pour elle ni perte ni profit ; qu'après avoir reconnu l'entière responsabilité des notaires dans l'annulation des ventes initiale et subséquentes des biens immobiliers prononcée le 28 octobre 2004, donc l'absence de toute responsabilité des sociétés sous-acquisitrices dont en particulier de la société Hanafa, la Cour d'appel, qui a aussi relevé que cette société avait contracté le 22 décembre 1999 auprès de la Caisse d'épargne et de prévoyance d'Ile-de-France un prêt destiné à l'acquisition de l'un de ces biens pour un montant en principal de 1. 243. 983, 98 euros, prêt annulé par les premiers juges du fait de l'annulation de la vente, annulation à laquelle les parties ont acquiescé et que la Cour d'appel n'a pas infirmée, n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations en condamnant la société Hanafa à payer à la Caisse d'épargne et de prévoyance d'Ile-de-France 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 de 1. 170. 734, 47 euros restant dû, sous déduction des sommes encaissées, faisant ainsi peser sur la société Hanafa la charge des conséquences de la faute des notaires, en violation de l'article 1382 du Code civil ensemble le principe susvisé. Moyens produits par la SCP Delaporte, Briard et Trichet, avocat aux Conseils, pour la société Crédit du Nord, demanderesse au pourvoi n° T 11-26. 648

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir débouté le CREDIT du NORD de ses demandes en tant qu'elles sont dirigées contre M. Z..., la SCP Z... & ASSOCIES et M. A..., M. Y... et la SCP Y...

Aux motifs que « M. Z..., la SCP Z... & ASSOCIES et M. A..., M. Y... et la SCP Y..., qui contestent toute responsabilité à l'égard du CREDIT du NORD font justement observer que le préjudice qu'il allègue est hypothétique dès lors que le contrat de prêt a été conclu pour une durée de deux années expirant le 26 septembre 2002 en ce qui concerne la société ECHIQUIER DEVELOPPEMENT et le 29 mars 2003 en ce qui concerne la société SODIPIERRE FINANCE de sorte qu'à la date d'annulation des ventes, les prêts étaient censés être entièrement remboursés ; que dans ces circonstances, le dommage qu'a pu subir la banque à ce titre est dépourvu de tout lien de causalité avec la faute des notaires » (cf arrêt p. 15)

Alors, d'une part, que la nullité de la vente imputable à la faute des notaires ayant pour conséquence la nullité du prêt, le CREDIT du NORD a perdu les intérêts conventionnels auxquels il avait droit, par la faute des notaires ; qu'en décidant que la faute des notaires n'avait pas causé de préjudice au CREDIT du NORD, la Cour d'appel a violé l'article 1382 du code civil ;

Alors, d'autre part, que la nullité de la vente imputable à la faute des notaires a empêché la revente du bien par les sociétés de marchands de biens, revente qui aurait permis au CREDIT du NORD d'être payé sur le prix de revente ; qu'en décidant que la faute des notaires n'avait pas causé de préjudice au CREDIT du NORD, la Cour d'appel a violé l'article 1382 du code civil ;

Alors enfin que la nullité de la vente imputable à la faute des notaires ayant entraîné la remise en cause des hypothèques et privilèges dont bénéficiait le CREDIT du NORD, la banque a perdu une chance très sérieuse d'être payée sur l'immeuble du fait de la faute des notaires ; qu'en décidant que la faute des notaires n'avait pas causé de préjudice au CREDIT du NORD, la Cour d'appel a violé l'article 1382 du code civil ;

SECOND MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué de ne pas avoir confirmé dans son dispositif la condamnation de la SNC ECHIQUIER DEVELOPPEMENT solidairement avec la SGCP, à payer au CREDIT du NORD la somme en capital de 2. 738. 035 euros, sous déduction des sommes encaissées jusqu'au 22 mars 2005, selon un décompte qu'il lui appartiendra de produire et faisant apparaître le montant du capital restant dû, sur lequel les intérêts courront au taux légal ;

Aux motifs que « les dispositions du jugement portant sur les condamnations prononcées contre la SNC ECHIQUIER DEVELOPPEMENT et la société SODIPIERRE FINANCE au profit du CREDIT du NORD ne sont pas contestées sous réserve des comptes à faire entre les parties dès lors que des remboursements ont déjà été effectués (...) aucune responsabilité n'étant retenue contre les sociétés sous-acquisitrices envers les notaires, la question du partage de responsabilité entre les sociétés et la banque est dépourvue d'intérêt, de sorte qu'il convient de confirmer le jugement en ses dispositions portant condamnation de la SNC ECHIQUIER DEVELOPPEMENT et de la société SODIPIERRE FINANCE au profit du CREDIT du NORD » (cf arrêt p. 15)

Alors qu'en ne mentionnant pas dans son dispositif la condamnation des SNC ECHIQUIER DEVELOPPEMENT solidairement avec la SGCP, à payer au CREDIT du NORD la somme en capital de 2. 738. 035 euros, sous déduction des sommes encaissées jusqu'au 22 mars 2005, selon un décompte qu'il lui appartiendra de produire, la Cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses constatations et violé l'article 1134 du code civil ;

Moyen produit par la SCP Thouin-Palat et Boucard, avocat aux Conseils, pour la société Caisse d'épargne et de prévoyance d'Ile-de-France, demanderesse au pourvoi n° E 11-27. 970 ;

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR condamné in solidum Monsieur Bussières, la SCP Z... & associés et Monsieur A... à payer à la CEIDF une somme de 150. 000 euros à titre de dommages et intérêts, et ainsi rejeté la demande de la banque tendant à la condamnation des notaires, in solidum avec la SCI Hanafa, à lui verser la somme de 1. 723. 069, 54 € arrêlée au 20 mai 2009 et les intérêts au taux de 5, 5 % sur le capital de 1. 170. 734, 47 € restant dû ;

AUX MOTIFS QUE : « les manquements de Monsieur Z... et de Monsieur A... présentent un lien de causalité non seulement avec l'annulation des vente et sous-ventes, mais également avec la résolution du prêt consenti à la SCI Hanafa pour une durée de douze années par la Caisse d'épargne de sorte que leur responsabilité est engagée ; considérant que l'indemnisation des conséquences de la faute commise par les notaires, loin d'être équivalente à la somme restant due par l'emprunteuse, ne consiste qu'en la perte de l'avantage qu'aurait constitué la poursuite du remboursement du prêt dans les conditions initialement stipulées, étant observé qu'il existait une faculté de remboursement anticipée ; que, compte tenu de ces circonstances, l'indemnité revenant à la Caisse d'épargne en réparation de son préjudice sera arrêlée à la somme de 150. 000 € ; considérant qu'en conséquence, il y a lieu de condamner in solidum Monsieur Z..., la SCP Z... et Associés et Monsieur A... à payer la somme de 150. 000 € à la Caisse d'épargne en réparation du préjudice complémentaire consécutif à la résolution du contrat de prêt consenti à la SCI Hanafa » (arrêt p. 8, dernier § et p. 9) ;

ALORS 1/ QUE : les juges du fond sont tenus de respecter les limites du litige telles qu'elles résultent des conclusions des parties ; qu'après avoir sollicité la condamnation de la SCI Hanafa à lui rembourser le crédit en principal et accessoires, la CEIDF demandait la condamnation des notaires, in solidum avec la SCI Hanafa, à lui verser la même somme, leur faute ayant concouru à l'absence de remboursement du prêt (cf. conclusions p. 16 et 17) ; qu'en condamnant les notaires à réparer un « préjudice complémentaire » subi par la banque, consécutif à « la résolution » du contrat de prêt consenti à la SCI Hanafa, distinct du préjudice subi du fait de l'annulation de la vente et de la défaillance consécutive de la SCI Hanafa, la cour d'appel a dénaturé les termes du litige en violation de l'article 4 du code de procédure civile ;

ALORS 2/ QUE : la cour d'appel a déclaré les notaires responsables de la nullité de la vente de l'immeuble, dont l'acquisition par la SCI Hanafa a été financée par un prêt de la CEIDF ; que la banque soulignait (cf. notamment conclusions, p. 5 § 3 et p. 15, § 3) que l'annulation de la vente avait privé la SCI Hanafa des revenus qu'elle tirait de l'immeuble et qui lui permettaient de rembourser le crédit, en sorte la faute des notaires était à l'origine du non-remboursement du prêt ; qu'en négligeant de rechercher si la faute des notaires n'avait pas eu pour conséquence, outre la nullité de la vente et la « résolution » du prêt, l'impossibilité pour la SCI Hanafa de rembourser le crédit, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1382 du code civil.

Moyen identique produit par la SCP Boré et Salve de Bruneton, avocat aux Conseils, pour la SCP Pascal Z..., M. Z... et M. A..., demandeurs aux pourvois incidents n° U 11-26. 074, T 11-26. 648 et E 11-27. 970

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'AVOIR condamné in solidum Monsieur Z..., la SCP Z... et ASSOCIES, Monsieur A..., Monsieur Jean-Michel Y... à payer à la SGCP, venant aux droits de la SNC ECHIQUIER DEVELOPPEMENT, la somme de 3. 000. 000 euros à titre de dommages et intérêts, d'AVOIR condamné in solidum Monsieur Z..., la SCP Z... et ASSOCIES et Monsieur A... à payer à la société SODIPIERRE FINANCE la somme de 700. 000 euros à titre de dommages et intérêts, d'AVOIR condamné in solidum Monsieur Z..., la SCP Z... et ASSOCIES et Monsieur A... à payer à la société HANAFa la somme de 2. 500. 000 euros à titre de dommages et intérêts ;

AUX MOTIFS QUE contrairement à ce qu'ont décidé les premiers juges, même si la SNC ECHIQUIER DEVELOPPEMENT, la société JAN VAN GENT, la société SODIPIERRE FINANCE et la société SCI HANAFa ne sauraient être regardées comme des acquéreurs de bonne foi, elles étaient déchargées de l'obligation de procéder aux vérifications nécessaires à l'efficacité des actes de vente, cette obligation ne reposant que sur les notaires ;

1°) ALORS QUE le client d'un notaire ne peut demander à être indemnisé d'un avantage que lui aurait procuré un acte qui sans la faute reprochée à l'officier ministériel n'aurait pu être conclu ; qu'en condamnant les notaires à indemniser les sociétés sous-acquéreurs de la perte des profits et avantages qu'elles auraient pu retirer des acquisitions si elles n'avaient pas été annulées tout en constatant que la vente initiale avait été conclue sans que le gérant de la société vendeuse ait été valablement habilité à l'effet de la représenter, ce dont il résultait que sans la faute imputée à l'officier ministériel, la vente initiale n'aurait pas été conclue de sorte que les sociétés sous-acquéreurs n'auraient pu tirer un quelconque profit des ventes subséquentes, la Cour d'appel a violé l'article 1382 du Code civil ;

2°) ALORS QU'en toute hypothèse, la perte d'un avantage illicite n'est pas réparable ; qu'il ressort des propres constatations de l'arrêt que les biens objets de la vente ne pouvaient être exploités à une fin différente de celle prévue par l'ordonnance du juge commissaire n'autorisant la vente initiale qu'en vue de la création d'un établissement pour handicapés ; qu'en condamnant néanmoins les notaires à indemniser les sociétés sous-acquéreurs de la perte du profit qu'elle aurait pu retirer de la revente des biens affectés à un usage d'habitation quand un tel avantage était illicite, la Cour d'appel a violé l'article 1382 du Code civil ;

3°) ALORS QU'en toute hypothèse, l'attitude de la victime qui a délibérément couru un risque exonère en tout ou partie le notaire de sa responsabilité ; qu'il ressort des propres constatations de la décision attaquée que pour prononcer l'annulation des quatre ventes subséquentes, la Cour d'appel de Versailles avait estimé, par son arrêt du 28 octobre 2004, que la société SNC ECHIQUIER DEVELOPPEMENT, la société JAN VAN GENT, la société SODIPIERRE FINANCE et la société HANAFa « professionnelles de l'immobilier, connaissaient, en raison de la publication de l'état modificatif, l'affectation des lots et, partant, le risque d'une annulation du titre de propriété de la société GANNETS fondée sur le défaut de respect des conditions de la vente et ce, alors que la société MONT'IMMO avait vendu les biens moyennant le prix de 7. 400. 000 francs (1. 128. 122, 3 euros) à la société GANNETS qui, elle-même les a revendus en trois lots d'habitation pour le prix de 20. 000. 000 francs (3. 048. 980, 34 euros) » ; qu'en déclarant néanmoins les notaires entièrement responsables des conséquences de l'annulation des actes qu'ils avaient instrumentés bien qu'il résultât de ses constatations que les sociétés acheteuses s'étaient délibérément exposées à un risque d'annulation, la Cour d'appel a violé l'article 1382 du Code civil ;

4°) ALORS QU'en toute hypothèses, la faute de la victime exonère en tout ou partie le notaire de sa responsabilité ; qu'en condamnant les notaires à indemniser les sociétés ECHIQUIER DEVELOPPEMENT, JAN VAN GENT, SODIPIERRE FINANCE et HANAFa de la totalité du préjudice résultant de l'annulation des ventes bien qu'il résultât de ses propres constatations que ces sociétés ne pouvaient être regardées comme des acquéreurs de bonne foi dès lors qu'elles savaient qu'elles étaient en l'état d'un acte irrégulier, la Cour d'appel a violé l'article 1382 du Code civil.

Moyen identique produit par la la SCP Boré et Salve de Bruneton, avocat aux Conseils, pour la SCP Jean-Michel Y... et M. Y..., demandeurs aux pourvois incidents n° U 11-26. 074, T 11-26. 648 et E 11-27. 970

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'AVOIR condamné in solidum Monsieur Z..., la SCP Z... et ASSOCIES, Monsieur A...,

Monsieur Jean-Michel Y... à payer à la SGCP, venant aux droits de la SNC ECHIQUIER DEVELOPPEMENT, la somme de 3.000.000 euros à titre de dommages et intérêts ;

AUX MOTIFS QUE tout comme Monsieur Z... et Monsieur A..., Monsieur Y... a manqué à son devoir de conseil dès lors qu'il avait connaissance de l'état descriptif de division dont il est fait mention dans l'acte qu'il a reçu et, partant, de l'ordonnance du juge commissaire et qu'il s'est abstenu d'attirer l'attention de la SNC ECHIQUIER DEVELOPPEMENT sur le risque d'acquérir des lots dont la destination n'était pas celle qui était visée par l'ordonnance du juge commissaire ; que cette faute présente un lien de causalité avec le dommage subi par la SNC ECHIQUIER DEVELOPPEMENT et caractérisé par les conséquences financières de l'annulation de la vente ; que contrairement à ce qu'a décidé le Tribunal de grande instance de Paris, même si la SNC ECHIQUIER DEVELOPPEMENT n'est pas un acquéreur de bonne foi, elle était, toutefois, déchargée de l'obligation de procéder aux vérifications nécessaires à l'efficacité de l'acte de vente, cette obligation ne reposant que sur les notaires ;

1°) ALORS QUE le client d'un notaire ne peut demander à être indemnisé d'un avantage que lui aurait procuré un acte qui sans la faute reprochée à l'officier ministériel n'aurait pu être conclu ; qu'en condamnant les notaires à indemniser la SGCP, venant aux droits de la SNC ECHIQUIER DEVELOPPEMENT, de la perte des profits qu'elle aurait pu retirer de la vente litigieuse si elle n'avait pas été annulée tout en constatant que sans la faute imputée à l'officier ministériel la vente, dont la destination n'était pas celle qui était visée par l'ordonnance du juge commissaire, n'aurait pu être conclue de sorte que la société ECHIQUIER DEVELOPPEMENT n'aurait pu en retirer un quelconque avantage, la Cour d'appel a violé l'article 1382 du Code civil ;

2°) ALORS QU'en toute hypothèse, la perte d'un avantage illicite n'est pas réparable ; qu'il ressort des propres constatations de l'arrêt que les biens objets de la vente ne pouvaient être exploités à une fin différente de celle prévue par l'ordonnance du juge commissaire n'autorisant la vente initiale qu'en vue de la création d'un établissement pour handicapés ; qu'en condamnant néanmoins les notaires à indemniser la SGCP, venant aux droits de la SNC ECHIQUIER DEVELOPPEMENT de la perte du profit qu'elle aurait pu retirer de la revente des biens affectés à un usage d'habitation quand un tel avantage était illicite, la Cour d'appel a violé l'article 1382 du Code civil ;

3°) ALORS QUE l'attitude de la victime qui a délibérément couru un risque exonère en tout ou partie le notaire de sa responsabilité ; qu'il ressort des propres constatations de l'arrêt que pour prononcer l'annulation des quatre ventes subséquentes, la Cour d'appel de Versailles, avait estimé par son arrêt du 28 octobre 2004 que la société SNC ECHIQUIER DEVELOPPEMENT, « professionnelle de l'immobilier, connaissait, en raison de la publication de l'état modificatif, l'affectation des lots et, partant, le risque d'une annulation du titre de propriété de la société GANNETS fondée sur le défaut de respect des conditions de la vente et ce, alors que la société MONT'IMMO avait vendu les biens moyennant le prix de 7.400.000 francs (1.128.122,33 euros) à la société GANNETS qui, elle-même les a revendus en trois lots d'habitation pour le prix de 20.000.000 francs (3.048.980,34 euros) » ; qu'en déclarant néanmoins les notaires entièrement responsables des conséquences de l'annulation bien qu'il résultât de ses constatations que la société ECHIQUIER DEVELOPPEMENT s'était délibérément exposée à un risque d'annulation, la Cour d'appel a violé l'article 1382 du Code civil ;

4°) ALORS QUE la faute de la victime exonère en tout ou partie le notaire de sa responsabilité ; qu'en condamnant les notaires à indemniser la société ECHIQUIER DEVELOPPEMENT de la totalité du préjudice résultant de l'annulation de la vente bien qu'il résultât de ses propres constatations que cette société ne pouvait être regardée comme un acquéreur de bonne foi dès lors qu'elle savait qu'elle était en l'état d'un acte irrégulier, la Cour d'appel a violé l'article 1382 du Code civil.