Texte de la décision

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

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Amiens, 5 avril 2012), que M. Henri X...avait été autorisé à exploiter une activité de traitement et de stockage de ferrailles industrielles et de métaux divers sur des parcelles dont il était propriétaire ; que par acte authentique du 4 août 2000, établi par M. Julien Y..., notaire associé de la société civile professionnelle (la SCP) Julien Y... avec la participation de Mme Z..., notaire, Mme A..., veuve X..., et les autres héritiers d'Henri X...(les consorts X...) ont vendu un bâtiment et un terrain ayant appartenu au défunt à la société civile immobilière Saint-Martin (la société Saint-Martin) ; qu'aux termes de ce même acte, l'acquéreur a souscrit auprès de la société Caisse de Crédit mutuel Hoenheim centre (le Crédit mutuel) un prêt ayant pour objet le financement de l'opération d'acquisition ; que par actes notariés des 22 juin 2001 et 28 janvier 2003, les consorts X...et la société Saint-Martin ont cédé à la société civile immobilière Futuriste des parcelles de terrain ayant appartenu à M. Henri X...; que cette dernière et la société ADTS, locataire des parcelles susvisées, ont assigné les consorts X..., les notaires intervenus aux actes de vente et leur assureur ainsi que la société Saint-Martin pour obtenir à titre principal la nullité des ventes d'immeubles et subsidiairement la réduction du prix ; que la société Saint-Martin a sollicité la résolution de la vente consentie à son profit ;

Sur le premier moyen du pourvoi principal :

Attendu que les consorts X...font grief à l'arrêt de les condamner à restituer le prix de vente à la société Saint-Martin avec intérêts au taux légal à compter du 4 août 2000, date de la vente et de limiter à 50 % la garantie due par la société Z...et par la SCP Julien Y... aux consorts X...sur le montant de ces intérêts et sur les frais de notaire, alors, selon le moyen :

1°/ que les restitutions consécutives à une résolution ne relèvent pas de la répétition de l'indu ; que dès lors en se fondant sur l'article 1378 du code civil pour condamner les consorts X...à restituer à la société Saint-Martin le prix de vente de 177 709 euros avec intérêts au taux légal à compter du 4 août 2000, date de la vente résolue, et jusqu'au complet remboursement du prix, la cour d'appel a violé ce texte ;

2°/ que le seul manquement à une obligation précontractuelle d'information ne peut suffire à caractériser la mauvaise foi du vendeur, même professionnel, s'il n'est pas établi qu'il avait effectivement connaissance de cette obligation d'information et qu'il s'y est volontairement soustrait ; qu'en l'espèce, pour considérer que Mme A..., veuve X..., avait été de mauvaise foi en n'informant pas la société Saint-Martin des inconvénients liés à la cession de terrains sur lesquels avait été exploitée une installation soumise à autorisation, la cour d'appel, qui s'est bornée à énoncer qu'elle avait exploité le site pendant treize mois à la suite du décès de son époux, de sorte qu'elle était une professionnelle ne pouvant prétendre avoir ignoré les contraintes liées à l'exploitation du site, sans constater qu'elle avait effectivement eu connaissance de l'obligation d'information pesant sur elle en application de l'article L. 514-20 du code de l'environnement et qu'elle s'y était volontairement soustraite, et qui a présumé sa mauvaise foi, a violé l'article 1378 du code civil, ensemble l'article 2274 du même code ;

3°/ que seul le professionnel exploitant, au sens de l'article L. 514-20 du code de l'environnement, est supposé connaître les contraintes environnementales afférentes à une installation classée ; qu'en l'espèce, la cour d'appel, qui a elle-même constaté que l'acte de vente mentionnait M. André X...sans aucune profession et qu'il n'était justifié d'aucun revenu, ne pouvait affirmer ni qu'il avait exploité l'installation classée au prétexte qu'un ancien maire et un ancien employé communal attestaient qu'il avait « géré l'activité » ni qu'il ne pouvait s'être limité à la manutention, compte tenu de son âge, de l'âge de ses parents, nés en 1918, ni affirmer qu'il ne pouvait en conséquence ignorer l'arrêté préfectoral du 27 décembre 1982 et les contraintes pesant sur le site ; qu'en l'état de ces motifs inopérants, et insuffisants à établir que M. André X...avait été professionnellement l'exploitant du site classé et qu'il en avait nécessairement connu les contraintes et sans constater qu'il avait effectivement eu connaissance de l'obligation d'information prévue par l'article L. 514-20 du code de l'environnement et qu'il s'y était volontairement soustrait, la cour d'appel, qui, en cet état, a présumé sa mauvaise foi, n'a pas justifié légalement sa décision au regard des articles 1378 et 2274 du code civil ;

4°/ que ne caractérise pas la mauvaise foi d'un vendeur n'ayant pas respecté une obligation précontractuelle d'information, le seul fait que ses co-vendeurs auraient dû être au courant de l'existence de cette obligation

d'information ; que dès lors, en se bornant à relever, pour considérer que Mmes Catherine et Suzy X...et MM. Jean, Jean-Paul et David X..., qui n'avaient pourtant jamais participé à l'exploitation litigieuse, avaient été de mauvaise foi en n'informant pas la société Saint-Martin des inconvénients liés à cette exploitation, qu'ils ne pouvaient être considérés comme profanes dans la mesure où ils ne pouvaient ignorer l'activité de leur mère et de leur oncle, circonstance pourtant impropre à caractériser leur connaissance personnelle des contraintes liées à la cession du terrain sur lequel était exploitée cette activité, la cour d'appel, qui a présumé leur mauvaise foi, a violé l'article 1378 du code civil, ensemble l'article 2274 du même code ;

Mais attendu, d'une part, que les consorts X...n'ayant pas contesté devant la cour d'appel l'application au litige de l'article 1378 du code civil, le moyen est nouveau, mélangé de fait et de droit ;

Attendu, d'autre part, qu'ayant retenu, par une appréciation souveraine des éléments qui lui étaient soumis, que tant Mme veuve X..., que son fils André X...ne pouvaient pas ignorer les contraintes pesant sur l'exploitation notamment au moment de la cession des terrains d'assiette et que les autres héritiers d'Henri X...connaissaient l'activité de cette exploitation, la cour d'appel a pu en déduire que la mauvaise foi des vendeurs était établie ;

D'où il suit que le moyen, pour partie irrecevable, n'est pas fondé pour le surplus ;

Mais sur le deuxième moyen du pourvoi principal :

Vu l'article 455 du code de procédure civile ;

Attendu que pour accueillir la demande en paiement de la société Saint-Martin au titre des dépenses de conservation et d'amélioration du bien vendu, l'arrêt retient, par motifs propres et adoptés, qu'au vu des justificatifs et pièces produits aux débats, ces dépenses s'établissent à la somme demandée ;

Qu'en statuant ainsi, sans analyser, même de façon sommaire, les éléments de preuve produits sur lesquels elle fondait sa décision, la cour d'appel n'a pas satisfait aux exigences du texte susvisé ;

Sur le troisième moyen du pourvoi principal :

Vu l'article 555 du code de procédure civile ;

Attendu que pour déclarer recevable l'intervention en cause d'appel du Crédit mutuel, l'arrêt retient que la décision de première instance qui avait prononcé la résolution de la vente du 4 août 2000 entre les consorts X...et la société Saint-Martin, du bien immobilier acquis grâce au prêt immobilier souscrit par cette dernière auprès du Crédit mutuel, constituait une évolution du litige au sens de l'article 555 du code de procédure civile ;

Qu'en statuant ainsi, alors que la société Saint-Martin ayant sollicité en première instance la résolution de l'acte de vente et pouvant alors assigner la banque qui avait consenti le prêt destiné à financer l'achat du bien et envers laquelle elle disposait d'un droit à agir autonome, le prononcé de la résolution de la vente par le tribunal ne constituait pas une évolution du litige rendant recevable son intervention forcée en cause d'appel, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

Sur le premier moyen du pourvoi incident :

Vu l'article 624 du code de procédure civile ;

Attendu que la cassation prononcée du chef des dispositions de l'arrêt relatives à la recevabilité de l'intervention forcée en cause d'appel du Crédit mutuel entraîne par voie de dépendance nécessaire, la cassation des dispositions prononçant la nullité du contrat de prêt souscrit par la société Saint-Martin auprès du Crédit mutuel et condamnant, in solidum avec les consorts X..., les notaires et les Mutuelles du Mans à payer au Crédit mutuel centre une certaine somme à titre de dommages-intérêts ;

Sur le deuxième moyen du pourvoi incident :

Vu l'article 1382 du code civil ;

Attendu que pour condamner in solidum les notaires et les Mutuelles du Mans à garantir les consorts X...de leur condamnation à payer une certaine somme à la société Futuriste au titre de la réduction du prix de vente, l'arrêt relève que les notaires ont manqué à leur obligation de conseil envers les vendeurs et ont ainsi engagé leur responsabilité envers eux ;

Qu'en statuant ainsi, alors que la restitution à laquelle le vendeur est condamné à la suite de la réduction du prix de vente, ne constituant pas par elle-même un préjudice réparable, celui-ci ne peut demander la garantie du notaire qui a manqué à son devoir d'information envers lui, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

Et sur le troisième moyen du moyen incident :
Vu l'article 1382 du code civil ;

Attendu que pour condamner in solidum les notaires et les Mutuelles du Mans à garantir, à hauteur de 50 %, les consorts X...de leur condamnation à payer une certaine somme à la société Saint-Martin au titre des frais de notaire et des intérêts au taux légal sur le prix de vente à restituer, l'arrêt relève que les notaires ont manqué à leur obligation de conseil envers les vendeurs et engagé leur responsabilité envers eux ;

Qu'en statuant ainsi, alors que la restitution totale du prix, des intérêts et des frais de vente indus, consécutive à une résolution de la vente, ne vise qu'à replacer les parties dans l'état où elles étaient avant la vente et n'ont pas un caractère indemnitaire, de sorte que le vendeur tenu à cette restitution ne peut demander la garantie du notaire qui a manqué à son devoir d'information envers lui, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

Et attendu qu'il n'y a pas lieu de statuer sur le quatrième moyen du pourvoi principal et le quatrième moyen du pourvoi incident qui ne seraient pas de nature à permettre l'admission du pourvoi ;

PAR CES MOTIFS :

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

- condamne les consorts X...à payer à la société Saint-Martin la somme de 50 118 euros au titre des dépenses de conservation et d'amélioration du bien, augmentée des intérêts au taux légal à compter du 30 juillet 2009,- déclare recevable l'intervention en cause d'appel de la caisse du Crédit mutuel Hoenheim Centre,
  - condamne les consorts X...in solidum avec la société Z..., la société Julien Y... et les Mutuelles du Mans à payer à la Caisse du Crédit mutuel Hoenheim Centre la somme de 51 898, 43 euros à titre de dommages-intérêts, avec intérêts au taux légal et celle de 3 500 euros au titre des frais irrépétibles,
  - condamne in solidum la société Z..., la société Julien Y... et les Mutuelles du Mans à garantir intégralement les consorts X...de leur condamnation à payer la somme de 500 euros à la société Futuriste au titre de la réduction du prix de vente à garantir, et à garantir à hauteur de 50 % les consorts X...de leur condamnation à payer à la société Saint-Martin les frais de notaire et les intérêts au taux légal sur le montant du prix de vente à compter du 4 août 2000, l'arrêt rendu le 5 avril 2012, entre les parties, par la cour d'appel d'Amiens ; 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 Douai ;
- Laisse à chaque partie la charge de ses dépens ;
Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette les demandes ;

Dit que sur les diligences du procureur général près la Cour de cassation, le présent arrêt sera transmis pour être transcrit en marge ou à la suite de l'arrêt partiellement cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du vingt et un mai deux mille quatorze.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Coutard et Munier-Apaire, avocat aux Conseils, pour les consorts X..., demandeurs au pourvoi principal

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR condamné les consorts X...à restituer le prix de vente de 177. 709 € à la SCI SAINT-MARTIN avec intérêts au taux légal à compter du 4 août 2000, date de la vente, et jusqu'à complet remboursement du prix, et d'AVOIR limité à 50 % la garantie due par la Selarl Z...et par la SCP JULIEN Y...aux consorts X...sur le montant de ces intérêts et sur les frais de notaire ;

AUX MOTIFS QU'ainsi qu'il a été écrit précédemment, la résolution de cette vente prononcée par les premiers juges sur le fondement de l'article L. 514-20 du code de l'environnement n'est pas critiquée, les consorts X...contestant uniquement certaines des condamnations pécuniaires prononcées à leur encontre et la SCI SAINT MARTIN sollicitant au contraire la condamnation de ces derniers au paiement de différentes sommes réparatoires des préjudices qu'ils subiraient en raison de la résolution de la vente et de la mauvaise foi des consorts X...; suivant l'article 1378 du code civil, s'il y a mauvaise foi de la part de celui qui a reçu, il est tenu de restituer tant le capital que les intérêts ou les fruits du jour du paiement ; la SCI SAINT-MARTIN soutient contrairement à ce qu'ont retenu les premiers juges que les consorts X...connaissaient quel type d'activité avait existé sur le terrain vendu et les contraintes d'exploitation d'une installation

classée soumise à autorisation préfectorale ; pour cette intimée, Mme Suzanne X..., co-venderesse ne pouvait ignorer cette situation puisqu'elle a repris avec son fils André X..., également co-vendeur, l'activité de stockage et de récupération de métaux susceptible de nuire à l'environnement et à la santé des personnes vivant sur le site, antérieurement exploité par son mari, Henri X...; il en est de même d'André X...qui y a travaillé pendant de nombreuses années avec son père et un de ses frères aujourd'hui décédé qui habitait dans le bâtiment y siégeant, lequel était pour partie destiné à l'habitation et pour partie destiné à usage d'atelier ; les consorts X...répliquent que la SCI SAINT-MARTIN n'apporte aucun élément prouvant leur mauvaise foi, les attestations produites n'étant pas conformes aux dispositions de l'article 202 du code de procédure civile et n'étant pas de nature à établir qu'ils connaissaient les obligations déclaratives lors de la cession d'une installation classée ; en réalité, ils ont porté à la connaissance du notaire les informations qu'ils détenaient sur le terrain dont ils avaient hérité ; il est acquis des pièces produites aux débats que : ζ M. Henri X...exploitait une activité de stockage et de récupération de métaux et d'alliages sur un ensemble de parcelles sis 20 bis chaussée de Bertinval à Lamorlaye (60260), exploitation qui avait été autorisée comme installation classée pour la protection de l'environnement par un arrêté préfectoral du 27 décembre 2002 ; ζ après le décès d'Henri X..., l'exploitation a été reprise à compter du 14 août 1998 par Mme A..., veuve X...alors âgée de 80 ans ; ζ le 30 septembre 1999, l'exploitation de l'activité a cessé et Mme A...a été radiée du registre du commerce et des sociétés ; ζ aucun dossier de cessation d'activité prévu par les dispositions de l'article 34-1 du décret 77-1133 du 21 septembre 1977 n'a été transmis à la Préfecture ; dès lors que Mme veuve X..., usufruitière de l'ensemble des biens figurant à la succession d'Henri X...ainsi que cela résulte des mentions figurant à l'acte de vente du 4 août 2000 a exploité à titre commercial et en son nom propre (cf. extrait Kbis du 26 janvier 2004 produit aux débats) l'installation classée pendant 13 mois, elle ne peut plaider avoir ignoré les contraintes liées à la cession d'une telle installation classée pour la protection de l'environnement dès lors qu'elle est une professionnelle ; à ce titre elle ne peut avoir manqué d'avoir connaissance de l'arrêté préfectoral du 27 décembre 1982 qui précisait les contraintes liées à l'exploitation du site ; de même André X...qui dans l'acte de vente litigieux ne mentionne aucune profession, ni ne justifie malgré son âge (né en 1955), d'aucun revenu à cette date, ne peut avoir ignoré le type d'activité exploitée sur le site vendu ainsi que les contraintes y afférentes ; en effet, dans leurs attestations conformes aux dispositions du code de procédure civile, M. Jacques C..., ancien maire de Lamorlaye et M. B..., ancien employé communal, attestent qu'André X...a toujours travaillé sur le site du 20 chaussée Bertinval et qu'il a « géré l'activité de sa dame d'installation à cette adresse au début des années 1980 jusqu'à la fin de l'exploitation », gestion qui ne pouvait se limiter à la manutention compte tenu de l'âge des parents nés tous deux en 1918 ; la cour considère en conséquence que tant Mme Veuve X...qu'André X...co-vendeurs, qui exploitaient l'installation classée ne pouvaient ignorer les contraintes pesant sur celle-ci notamment au moment de la cession des terrains d'assiette ; ils ne sauraient dès lors être considérés comme profanes au moment de la vente ; il en est de même pour les autres héritiers qui ne pouvaient ignorer l'activité de leur mère ou oncle ; le jugement est en conséquence infirmé, la mauvaise foi des consorts X...étant établie, étant relevé que la bonne foi de la SCI SAINT-MARTIN n'est pas contestée ; les consorts X...recherchent la garantie des notaires au titre des condamnations prononcées contre eux, du fait de l'inefficacité totale ou partielle des actes que ces professionnels ont rédigés et de leur méconnaissance de leur devoir d'information et de conseil à l'égard de leurs clients ; s'il est acquis que la nullité de la vente du 4 août 2000 et la réduction de prix de celle du 28 janvier 2003 ont été prononcées du fait de l'absence de mentions, dans les actes, de l'existence d'installations classées et des dangers en résultant, la cour considère que le manquement des notaires dans leur obligation de conseil s'agissant des obligations pesant sur les vendeurs d'un terrain sur lequel avait été exploitée une installation soumise à autorisation n'est pas de nature à décharger complètement les consorts X...de leur propre responsabilité, dès lors que ceux-ci, professionnels, ainsi qu'il a été rappelé ci-avant, se devaient de connaître les règles applicables aux cessions des terrains d'assiette de ce type d'exploitation et informer expressément les notaires de cette situation ; dès lors, la cour fait droit à l'appel en garantie des consorts X...contre les notaires à hauteur de 50 % du chef des condamnations relatives aux intérêts au taux légal sur le prix de vente du 4 août 2000 et des frais de notaire de cet acte ;

1./ ALORS QUE les restitutions consécutives à une résolution ne relèvent pas de la répétition de l'indu ; que dès lors en se fondant sur l'article 1378 du code civil pour condamner les consorts X...à restituer à la SCI SAINT MARTIN le prix de vente de 177. 709 ζ avec intérêts au taux légal à compter du 4 août 2000, date de la vente résolue, et jusqu'au complet remboursement du prix, la cour d'appel a violé ce texte ;

2./ ALORS, subsidiairement, QUE le seul manquement à une obligation précontractuelle d'information ne peut suffire à caractériser la mauvaise foi du vendeur, même professionnel, s'il n'est pas établi qu'il avait effectivement connaissance de cette obligation d'information et qu'il s'y est volontairement soustrait ; qu'en l'espèce, pour considérer que Mme A..., veuve X...avait été de mauvaise foi en n'informant pas la SCI SAINT-MARTIN des inconvénients liés à la cession de terrains

sur lesquels avait été exploitée une installation soumise à autorisation, la cour d'appel, qui s'est bornée à énoncer qu'elle avait exploité le site pendant 13 mois à la suite du décès de son époux, de sorte qu'elle était une professionnelle ne pouvant prétendre avoir ignoré les contraintes liées à l'exploitation du site, sans constater qu'elle avait effectivement eu connaissance de l'obligation d'information pesant sur elle en application de l'article L. 514-20 du code de l'environnement et qu'elle s'y était volontairement soustraite, et qui a présumé sa mauvaise foi, a violé l'article 1378 du code civil, ensemble l'article 2274 du même code ;

3./ ALORS, subsidiairement encore, QUE, seul le professionnel exploitant, au sens de l'article L 514-20 du code de l'environnement, est supposé connaître les contraintes environnementales afférentes à une installation classée ; qu'en l'espèce, la cour d'appel, qui a elle-même constaté que l'acte de vente mentionnait Monsieur André X...sans aucune profession et qu'il n'était justifié d'aucun revenu, ne pouvait affirmer ni qu'il avait exploité l'installation classée au prétexte qu'un ancien maire et un ancien employé communal attestaient qu'il avait « géré l'activité » ni qu'il ne pouvait s'être limité à la manutention, compte tenu de son âge, de l'âge de ses parents, nés en 1918, ni affirmer qu'il ne pouvait en conséquence ignorer l'arrêté préfectoral du 27 décembre 1982 et les contraintes pesant sur le site ; qu'en l'état de ces motifs inopérants, et insuffisants à établir que Monsieur André X...avait été professionnellement l'exploitant du site classé et qu'il en avait nécessairement connu les contraintes et sans constater qu'il avait effectivement eu connaissance de l'obligation d'information prévue par l'article L. 514-20 du code de l'environnement et qu'il s'y était volontairement soustrait, la cour d'appel, qui, en cet état, a présumé sa mauvaise foi, n'a pas justifié légalement sa décision au regard des articles 1378 et 2274 du code civil ;

4./ ALORS, en outre, QUE ne caractérise pas la mauvaise foi d'un vendeur n'ayant pas respecté une obligation précontractuelle d'information, le seul fait que ses co-vendeurs auraient dû être au courant de l'existence de cette obligation d'information ; que dès lors, en se bornant à relever, pour considérer que Mmes Catherine et Suzy X...et MM. Jean, Jean-Paul et David X..., qui n'avaient pourtant jamais participé à l'exploitation litigieuse, avaient été de mauvaise foi en n'informant pas la SCI SAINT-MARTIN des inconvénients liés à cette exploitation, qu'ils ne pouvaient être considérés comme profanes dans la mesure où ils ne pouvaient ignorer l'activité de leur mère et de leur oncle, circonstance pourtant impropre à caractériser leur connaissance personnelle des contraintes liées à la cession du terrain sur lequel était exploitée cette activité, la cour d'appel, qui a présumé leur mauvaise foi, a violé l'article 1378 du code civil, ensemble l'article 2274 du même code.

DEUXIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué, confirmatif de ce chef, d'AVOIR condamné les consorts X...à payer à la SCI SAINT-MARTIN la somme de 50. 118 € au titre des dépenses de conservation et d'amélioration du bien, augmentée des intérêts au taux légal à compter du 30 juillet 2009 ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE c'est par des motifs pertinents en fait et en droit que la cour adopte que les consorts X...ont été condamnés à rembourser à la SCI SAINT-MARTIN la somme de 50. 118 € au titre des dépenses engagées au titre de la conservation et de l'amélioration du bien, eu égard aux pièces produites et en application de l'article 555 dernier alinéa du code civil ;

ET AUX MOTIFS ADOPTES QUE sur les dépenses engagées au titre de la conservation et de l'amélioration du bien : les améliorations et dépenses de conservation de l'immeuble réalisées par l'acheteur font naître un droit à indemnisation à son profit, fondé en ce qui concerne les travaux d'amélioration sur le quatrième alinéa de l'article 555 du code civil ; au vu des justificatifs produits aux débats, les consorts X...doivent être condamnés à payer à la SCI SAINT-MARTIN la somme de 50. 118 € ;

ALORS QUE toute décision doit être motivée et que ne satisfait pas à cette exigence le juge qui ne procède pas à une analyse au moins sommaire des éléments de preuve sur lesquels il se fonde ; que dès lors, en fixant à 50. 118 € la somme due par les consorts X...à la SCI SAINT-MARTIN au titre des améliorations et dépenses de conservation de l'immeuble, au vu des justificatifs et pièces produits aux débats, sans énumérer ni analyser, même sommairement ces éléments de preuve, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile.

TROISIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR déclaré recevable l'intervention en cause d'appel du CREDIT MUTUEL HOENHEM et d'avoir condamné les consorts X..., in solidum avec la Selarl Z..., la SCP JULIEN Y...et les MUTUELLES DU MANS à lui payer la somme de 51. 898, 43 € à titre de dommages et intérêts, avec intérêts au taux légal à compter de la décision et à des frais irrépétibles ;

AUX MOTIFS QUE dès lors que le jugement attaqué a prononcé la résolution de la vente du 4 août 2000 entre les consorts X...et la SCI SAINT-MARTIN de l'ensemble immobilier cadastré section BK n° 198 sur la commune de Lamorlaye,

acquis par cette dernière grâce à un prêt immobilier souscrit dans l'acte authentique de vente auprès du CREDIT MUTUEL HOENHEM CENTRE, la mise en cause de cette banque en cause d'appel est recevable sur le fondement de l'article 555 du code civil, la résolution de la vente litigieuse qui n'est présentement plus critiquée constituant une évolution du litige au sens de cette disposition ;

ALORS QU'il ne peut être prétendu à une évolution du litige justifiant qu'un tiers soit appelé en intervention forcée en cause d'appel lorsque les éléments dont se prévaut le demandeur en intervention étaient déjà connus en première instance ; que dès lors, en retenant, pour faire droit à la demande d'intervention forcée formée en cause d'appel par la SCI SAINT-MARTIN à l'encontre du CREDIT MUTUEL, lequel lui avait octroyé le prêt ayant permis de financer l'acquisition litigieuse, que la résolution de la vente demandée, et donc connue dès la première instance, constituait une évolution du litige au sens des dispositions de l'article 555 du code de procédure civile, la cour d'appel a violé ce texte.

QUATRIEME MOYEN DE CASSATION (SUBSIDIAIRE)

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR condamné les consorts X..., in solidum avec la Selarl Z..., la SCP JULIEN Y...et les MUTUELLES DU MANS à payer au CREDIT MUTUEL HOENHEM la somme de 51. 898, 43 € à titre de dommages et intérêts, avec intérêts au taux légal à compter de la décision ;

AUX MOTIFS QU'il est acquis que la résolution du contrat de prêt litigieuse a causé au CREDIT MUTUEL un dommage constitué par la perte de chance à hauteur de 90 % d'obtenir le paiement des intérêts conventionnellement prévus, le paiement effectif de la totalité de ceux-ci n'étant pas garanti compte tenu de la clause anticipée de remboursement et de l'absence de garantie à 100 % de la solvabilité future de la SCI SAINT-MARTIN ;

ALORS QUE toute décision doit être motivée et que ne satisfait pas à cette exigence le juge qui procède par voie d'affirmation sans préciser les éléments de preuve sur lesquels il se fonde ; que dès lors, en se bornant à énoncer qu'il était acquis que la résolution du contrat de prêt litigieux avait causé au CREDIT MUTUEL un dommage constitué par la perte de chance à hauteur de 90 % d'obtenir le paiement des intérêts conventionnellement prévu, sans préciser les éléments de preuve d'où cela résulterait, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile.

Moyens produits par la SCP Boré et Salve de Bruneton, avocat aux Conseils, pour M. Y..., les sociétés Julien Y..., Z...et Mutuelles du Mans et Mme Z..., demandeurs au pourvoi incident

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR prononcé la nullité du contrat de prêt souscrit par la SCI SAINT-MARTIN auprès du CRÉDIT MUTUEL HOENHEIM pour l'acquisition de l'ensemble immobilier, objet de la vente du 4 août 2000, et d'AVOIR, en conséquence, condamné la SELARL Z..., la SCP JULIEN Y... et les MUTUELLES DU MANS, in solidum avec les consorts X..., à payer à la CAISSE DE CRÉDIT MUTUEL HOENHEIM CENTRE la somme de 51. 898, 43 euros à titre de dommages-intérêts avec intérêts au taux légal à compter de la décision ;

AUX MOTIFS QUE « l'annulation de l'acte de vente du 4 août 2000 entre la SCI SAINT-MARTIN et les consorts X...entraîne la résolution de l'acte de prêt conclu par cette dernière avec le CRÉDIT MUTUEL pour défaut de cause et ce, en application de l'article 1131 du code civil » ;

ET AUX MOTIFS QU'« il ressort des termes du contrat de vente du 4 août 2000 : que celui-ci a été rédigé par Maître Rémi JULIEN Y...et par Maître Sophie Z..., cette dernière ayant rédigé seule la promesse de vente du 31 mai 2000 ; que Maître Z...avait rédigé les actes relatifs à la succession d'Henri X...puisqu'elle avait dressé notamment un acte le 24 février 1999 par lequel sa veuve optait pour la totalité en usufruit des biens de la succession de ce dernier, parmi lesquels figuraient nécessairement l'exploitation commerciale. Le contenu des actes dressés le 22 juin 2001 et en 2003 démontre encore que Maître Z...était le notaire des consorts X...et ne pouvait ignorer l'activité exploitée par Henri X..., puis par sa veuve, en collaboration avec leurs fils. Aussi, la Cour considère que les notaires informés de l'existence d'une exploitation sur un ensemble immobilier, en partie objet de la vente à la SCI SAINT-MARTIN auraient dû rechercher la nature de l'activité exercée ou anciennement exercée et appeler l'attention du vendeur, de l'acquéreur et de la banque, intervenante au contrat, sur la législation spécifique des installations classées. S'ils avaient rempli cette obligation de conseil, la vente n'aurait pas été annulée ainsi que cela est démontré pour celle du 22 juin 2001. La Cour considère comme les premiers juges mais par substitution de motifs que les notaires ont commis une faute dans l'exercice de leur obligation de conseil aux cocontractants de la vente du 4 août 2000 dont la banque. Le CREDIT MUTUEL est donc bien-fondé à rechercher la responsabilité contractuelle des notaires et à obtenir réparation du préjudice qu'elle a subi » ;

ET QU'« il est acquis que la résolution du contrat de prêt litigieuse a causé au CREDIT MUTUEL un dommage constitué par la perte de chance à hauteur de 90 % d'obtenir le paiement des intérêts conventionnellement prévus, le paiement effectif de la totalité de ceux-ci n'étant pas garantis compte-tenu de la clause anticipée de remboursement et de l'absence de garantie à 100 % de la solvabilité future de la SCI SAINT-MARTIN. Dès lors qu'au 30 août 2011, les intérêts

qu'avaient perçus la banque et qu'elle devait percevoir, s'élevaient à la somme de 57 664, 92 euros, le préjudice subi par elle s'élève à la somme de 51 898, 43 euros. ζ En conséquence, les consorts X..., Maître Z...et Maître JULIEN Y...sont condamnés in solidum à payer au CREDIT MUTUEL une somme de 51 898, 43 euros à titre de dommages et intérêts » ; ALORS QUE le prêt consenti par un professionnel du crédit trouve sa cause dans l'obligation souscrite par l'emprunteur ; qu'en retenant néanmoins, pour faire droit à la demande du CRÉDIT MUTUEL de résolution du contrat de prêt, que l'annulation de la vente en vue de laquelle il avait été souscrit privait ce contrat de prêt de cause, la Cour d'appel a violé l'article 1131 du Code civil.

DEUXIÈME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué, infirmatif de ce chef, d'AVOIR condamné in solidum la SELARL Z..., la SCP JULIEN Y... et les MUTUELLES DU MANS à garantir intégralement les consorts X...de leur condamnation à payer à la société FUTURISTE la somme de 500 euros avec intérêts au taux légal à compter du 28 janvier 2003 au titre de la réduction du prix sur la vente réalisée ce même jour ;

AUX MOTIFS QUE « les consorts X...recherchent la garantie des notaires au titre des condamnations prononcées contre eux, du fait de l'inefficacité totale ou partielle des actes que ces professionnels ont rédigés et de leur méconnaissance de leur devoir d'information et de conseil à l'égard de leurs clients. ζ S'il est acquis que la nullité de la vente du 4 août 2000 et la réduction de prix de celle du 28 janvier 2003 ont été prononcées du fait de l'absence de mention dans les actes, de l'existence d'une installation classée et des dangers en résultant, la cour considère que le manquement des notaires dans leur obligation de conseil s'agissant des obligations pesant sur les vendeurs d'un terrain sur laquelle avait été exploitée une installation soumise à autorisation n'est pas de nature à décharger complètement les consorts X...de leur propre responsabilité, dès lors que ceux-ci professionnels, ainsi qu'il a été rappelé ci-avant, se devait de connaître les règles applicables aux cessions des terrains d'assiette de ce type d'exploitation et informer expressément les notaires de cette situation. ζ Dès lors la cour fait droit à l'appel en garantie des consorts X...contre les notaires à hauteur de 50 % du chef des condamnations relatives aux intérêts au taux légal sur le prix de la vente du 4 août 2000 et des frais de notaire de cet acte. S'agissant de l'acte dressé en 2003, les conséquences dommageables seront supportées à 100 % par les notaires qui avaient toutes les informations nécessaires depuis les actes de juin 2001 » ;

ALORS QUE ne constituent pas, en elles-mêmes, un préjudice indemnisable les restitutions et leurs accessoires auxquelles un vendeur peut être tenu en raison de l'annulation d'une vente ; qu'en condamnant néanmoins les notaires instrumentaires et leur assureur à garantir les vendeurs à hauteur de 100 % de leur condamnation à payer à l'acheteur une somme de 500 euros à titre de réduction du prix de vente, avec intérêts à compter la vente, la Cour d'appel a violé l'article 1382 du Code civil.

TROISIÈME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué, infirmatif de ce chef, d'AVOIR condamné in solidum la SELARL Z..., la SCP JULIEN Y... et les MUTUELLES DU MANS à garantir, à hauteur de 50 %, les consorts X...de leur condamnation, prononcée du chef de la nullité de la vente du 4 août 2000, à payer à la société SAINT-MARTIN les frais de notaire et les intérêts au taux légal sur le montant du prix de vente à compter du 4 août 2000 ;

AUX MOTIFS QUE « les consorts X...recherchent la garantie des notaires au titre des condamnations prononcées contre eux, du fait de l'inefficacité totale ou partielle des actes que ces professionnels ont rédigés et de leur méconnaissance de leur devoir d'information et de conseil à l'égard de leurs clients. ζ S'il est acquis que la nullité de la vente du 4 août 2000 et la réduction de prix de celle du 28 janvier 2003 ont été prononcées du fait de l'absence de mention dans les actes, de l'existence d'une installation classée et des dangers en résultant, la cour considère que le manquement des notaires dans leur obligation de conseil s'agissant des obligations pesant sur les vendeurs d'un terrain sur laquelle avait été exploitée une installation soumise à autorisation n'est pas de nature à décharger complètement les consorts X...de leur propre responsabilité, dès lors que ceux-ci professionnels, ainsi qu'il a été rappelé ci-avant, se devait de connaître les règles applicables aux cessions des terrains d'assiette de ce type d'exploitation et informer expressément les notaires de cette situation. ζ Dès lors la cour fait droit à l'appel en garantie des consorts X...contre les notaires à hauteur de 50 % du chef des condamnations relatives aux intérêts au taux légal sur le prix de la vente du 4 août 2000 et des frais de notaire de cet acte » ;

ALORS QUE ne constituent pas, en elles-mêmes, un préjudice indemnisable les restitutions et leurs accessoires auxquelles un vendeur peut être tenu en raison de l'annulation d'une vente ; qu'en condamnant néanmoins les notaires instrumentaires et leur assureur à garantir les vendeurs à hauteur de 50 % de la condamnation prononcée contre eux à payer les intérêts sur le prix à restituer de la vente annulée, la Cour d'appel a violé l'article 1382 du Code civil.

QUATRIÈME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR condamné la SELARL Z..., la SCP JULIEN Y... et les MUTUELLES DU MANS, in solidum avec les consorts X..., à payer au CRÉDIT MUTUEL HOENHEIM la somme de 51. 898, 43 euros à titre de dommages-intérêts, avec intérêts au taux légal à compter de la décision ;

AUX MOTIFS QU'« il est acquis que la résolution du contrat de prêt litigieuse a causé au CREDIT MUTUEL un dommage constitué par la perte de chance à hauteur de 90 % d'obtenir le paiement des intérêts conventionnellement prévus, le paiement effectif de la totalité de ceux-ci n'étant pas garanti compte tenu de la clause anticipée de remboursement et de l'absence de garantie à 100 % de la solvabilité future de la SCI SAINT-MARTIN » ;

ALORS QUE toute décision doit être motivée et que ne satisfait pas à cette exigence le juge qui procède par voie d'affirmation sans préciser les éléments de preuve sur lesquels il se fonde ; que dès lors, en se bornant à énoncer qu'il était acquis que la résolution du contrat de prêt litigieux avait causé au CRÉDIT MUTUEL un dommage constitué par la perte de chance à hauteur de 90 % d'obtenir le paiement des intérêts conventionnellement prévus, sans préciser les éléments de preuve d'où cela résulterait, la Cour d'appel a violé l'article 455 du Code de procédure civile.