

18 septembre 2012

Cour d'appel d'Aix-en-Provence

RG n° 11/13761

1re Chambre A

Texte de la décision

Entête

COUR D'APPEL D'AIX EN PROVENCE

1re Chambre A

ARRÊT AU FOND

DU 18 SEPTEMBRE 2012

L.A

N° 2012/

Rôle N° 11/13761

[L] [M]

C/

SARL CAMPAREAL

Grosse délivrée

le :

à :la SCP COHEN-GUEDJ la SCP LATIL - PENARROYA-LATIL - ALLIGIER

Décision déferée à la Cour :

Jugement du Tribunal de Grande Instance de NICE en date du 21 Juin 2011 enregistré au répertoire général sous le n° 09/06577.

APPELANT

Maître [L] [M], Notaire - [Adresse 1]

représenté par la SCP COHEN GUEDJ, avocats au barreau d'AIX-EN-PROVENCE,

assisté par Me Gilles CHATENET, avocat au barreau de NICE

INTIMEE

S.A.R.L. CAMPAREAL prise en la personne de son représentant légal en exercice domicilié au siège social sise [Adresse 2]

représentée par la SCP LATIL PENARROYA-LATIL ALLIGIER, avocats au barreau d'AIX-EN-PROVENCE,

assistée par Me Catherine GUEROT, avocat au barreau de TOULOUSE

*_*_*_*_*

COMPOSITION DE LA COUR

L'affaire a été débattue le 18 Juin 2012 en audience publique. Conformément à l'article 785 du Code de Procédure Civile, M.LACROIX-ANDRIVET, Président a fait un rapport oral de l'affaire à l'audience avant les plaidoiries.

La Cour était composée de :

Monsieur Jean-Paul LACROIX-ANDRIVET, Président

Monsieur Jean VEYRE, Conseiller

Madame Anne VIDAL, Conseiller

qui en ont délibéré.

Greffier lors des débats : Mademoiselle Patricia POGGI.

Les parties ont été avisées que le prononcé public de la décision aurait lieu par mise à disposition au greffe le 18 Septembre 2012

ARRÊT

Contradictoire,

Prononcé par mise à disposition au greffe le 18 Septembre 2012,

Signé par Monsieur Jean-Paul LACROIX-ANDRIVET, Président et Mademoiselle Patricia POGGI, greffier auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

Exposé du litige

Vu le jugement rendu entre les parties le 21 juin 2011 par le tribunal de grande instance de Nice ayant condamné Maître [M] au paiement de la somme de 250.000 euros à la SARL CAMPAREAL en réparation du préjudice lié à la perte d'une chance de concrétiser l'opération immobilière envisagée ;

Vu la déclaration d'appel du 02 août 2011 de Maître [M] ;

Moyens

Vu les conclusions récapitulatives déposées le 14 octobre 2011 par ce dernier ;

Vu les conclusions déposées le 13 décembre 2011 par l'intimée ;

Vu l'ordonnance de clôture rendue le 05 juin 2012.

Motivation

SUR CE

Attendu que, par acte du 23 mars 2009 reçu par Maître [M], notaire à [Localité 7], un compromis de vente portant sur un terrain à bâtir sur lequel un immeuble était en cours de construction a été consenti par la SARL SAMARO à la SARL CAMPAREAL moyennant le prix de 960.000 euros H.T. outre une somme de 800.709 euros à titre de charges augmentatives du prix correspondant à des factures acquittées par le vendeur;

Que par courrier recommandé du 25 mars 2009, le notaire a notifié à la commune de MENTON l'intention d'aliéner sans mentionner lesdites charges augmentatives, à la suite de quoi, l'EPC PACA a déclaré exercer son droit de préemption par délégation de la commune;

Que, considérant que Maître [M] avait commis une faute, la société CAMPAREAL l'a fait assigner devant le tribunal de grande instance de Nice, lequel a, par jugement dont appel, accueilli sa demande et condamné celui-ci au paiement d'une somme de 250.000 euros en réparation du préjudice lié à la perte de chance pour CAMPAREAL de réaliser l'opération immobilière envisagée ;

Attendu qu'il convient de rappeler que la mise en jeu de la responsabilité d'un notaire sur le fondement de l'article 1382 du Code civil suppose la démonstration d'une faute ayant entraîné un préjudice direct et certain ;

Attendu qu'en l'espèce la SARL CAMPAREAL soutient que Maître [M] a commis une faute en notifiant à la commune de Menton une déclaration d' aliéner incomplète en omettant de mentionner les charges augmentatives prévues à l'acte du 23 mars 2009 pour un montant de 800.709 euros ;

Attendu que, sans contester cette omission, l'appelant conclut cependant au débouté de la demande de CAMPAREAL faute d'un préjudice certain et direct ;

Qu'il fait valoir en effet que la promesse était résolue du fait de la carence de CAMPAREAL qui n'a pas produit dans les trente jours à compter de la signature de l'acte la caution bancaire garantissant le paiement d'une indemnité forfaitaire d'immobilisation de 176.000 euros ;

Qu'à supposer même que la gérante du promettant ait accepté dans un courrier du 11 mai 2009 à posteriori de reporter au 30 mai la production de cette caution, force est de constater que celle-ci n'a jamais été produite ;

Attendu, en outre, que le succès allégué de l'opération envisagée par CAMPAREAL était subordonné à un accord avec la société FONCIERE LOGEMENT à laquelle elle a proposé la vente en l'état futur d'achèvement de l'immeuble moyennant le prix de 5.104.000 euros ;

Que si elle affirme à cet égard, que les négociations étaient 'très avancées' avec FONCIERE LOGEMENT, elle produit seulement deux courriers de cette dernière (pièces n° 10 et 11) dans lesquels celle-ci indique dans un premier temps qu'elle avait présélectionné sa proposition et dans un second temps qu'elle portait un intérêt à l'opération ;

Attendu à l'évidence que, au vu de ces deux seules pièces, CAMPAREAL n'établit pas que l'opération proposée avait été acceptée par FONCIERE LOGEMENT et, par voie de conséquence, que le préjudice allégué par elle et qui résulterait du bénéfice qu'elle aurait tiré de cette opération ait un caractère certain ;

Qu'en l'absence de la démonstration d'un préjudice certain résultant directement de la faute reprochée au notaire, la demande de la SARL CAMPAREAL sera rejetée et le jugement entrepris réformé en ce sens.

Dispositif

PAR CES MOTIFS

La Cour,

Statuant publiquement, contradictoirement,

Réforme le jugement entrepris,

Statuant à nouveau,

Déboute la SARL CAMPAREAL de ses demandes à l'encontre de Maître [M],

Dit n'y avoir lieu à application de l'article 700 du Code de procédure civile,

Condamne la SARL CAMPAREAL aux dépens de première instance et d'appel dont distraction dans les conditions de l'article 699 du Code de procédure civile.

LE GREFFIERLE PRESIDENT

Décision de la Cour de cassation

Cour de cassation Autre 5 février 2014

[VOIR LA DÉCISION](#) ➤

Les dates clés

- [Cour de cassation Autre 05-02-2014](#)

- Cour d'appel d'Aix-en-Provence 1A 18-09-2012