

16 décembre 2011

Cour d'appel d'Aix-en-Provence

RG n° 10/06137

4e Chambre A

Texte de la décision

Entête

COUR D'APPEL D'AIX EN PROVENCE

4e Chambre A

ARRÊT AU FOND

DU 16 DÉCEMBRE 2011

N° 2011/519

Rôle N° 10/06137

[C] [T]

[R] [N] [S] [X] épouse [T]

C/

[Z] [O]

[Y] [A]

S.C.P. [P]-[A]-

[G]

[D] [H]

[K] [V]

SA LYONNAISE DE BANQUE

Grosse délivrée

le :

à :la S.C.P. BOTTAI-GEREUX-BOULAN

la S.C.P. COHEN-GUEDJ

la S.C.P. ERMENEUX CHAMPLY-LEVAIQUE

la S.C.P. SIDER

la SCP BLANC-CHERFILS

Décision déferée à la Cour :

Jugement du Tribunal de Grande Instance d'AIX-EN-PROVENCE en date du 04 mars 2010 enregistré au répertoire général sous le n° 09/05472.

APPELANTS

Monsieur [C] [T]

né le [Date naissance 1] 1967 à [Localité 14], demeurant [Adresse 15]

Madame [R] [N] [S] [X] épouse [T]

née le [Date naissance 6] 1977 à [Localité 16], demeurant [Adresse 15]

représentés par la S.C.P. BOTTAI GEREUX BOULAN, avoués à la Cour

INTIMES

Madame [Z] [O]

née le [Date naissance 7] 1975 à [Localité 9], demeurant [Adresse 15]

représentée par la S.C.P. BLANC CHERFILS, avoués à la Cour, plaidant par Me Elias ALLAM, avocat au barreau d'AIX-EN-PROVENCE

Maître [Y] [A], [Adresse 2]

S.C.P. BESSAT-MAHON-DASI, [Adresse 3], agissant par son représentant légal en exercice domicilié en cette qualité audit siège social,

Représentés par la S.C.P. COHEN GUEDJ, avoués à la Cour, plaidant par la S.C.P. RIBON - KLEIN, avocats au barreau d'AIX-EN-PROVENCE

Madame Florence BERTRAND

née le [Date naissance 4] 1963 à [Localité 11], demeurant [Adresse 12]

Madame [K] [V]

née le [Date naissance 5] 1938 à [Localité 10], demeurant [Adresse 13]

représentées par la S.C.P. ERMENEUX-CHAMPLY - LEVAIQUE, avoués à la Cour, plaidant par Me Maryse GUIOT, avocat au barreau d'AIX-EN-PROVENCE

SA LYONNAISE DE BANQUE, [Adresse 8], prise en la personne de son représentant légal en exercice,

représenté par la S.C.P. SIDER, avoués à la Cour, plaidant par la S.C.P. PLANTARD / ROCHAS / VIRY, avocats au barreau d'AIX-EN-PROVENCE

*_*_*_*_*

COMPOSITION DE LA COUR

L'affaire a été débattue le 08 novembre 2011 en audience publique. Conformément à l'article 785 du Code de Procédure Civile, Madame Anne DAMPFHOFFER, Conseiller a fait un rapport oral de l'affaire à l'audience avant les plaidoiries.

La Cour était composée de :

Monsieur Jean-Paul ASTIER, Président

Monsieur André FORTIN, Conseiller

Madame Anne DAMPFHOFFER, Conseiller

qui en ont délibéré.

Greffier lors des débats : Madame Sylvie AUDOUBERT.

Les parties ont été avisées que le prononcé public de la décision aurait lieu par mise à disposition au greffe le 16 décembre 2011.

ARRÊT

Contradictoire,

Magistrat Rédacteur : Madame Anne DAMPFHOFFER, Conseiller

Prononcé par mise à disposition au greffe le 16 décembre 2011,

Signé par Monsieur Jean-Paul ASTIER, Président et Madame Sylvie AUDOUBERT, greffier auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

Exposé du litige

Faits et procédure :

Monsieur et Madame [T] ont acquis, au mois de mai 2008, pour le prix de 30.000 € un bien immobilier, situé à [Adresse 15] qu'ils ont revendu à Madame [O] par acte authentique du 7 novembre 2008 passé par Me [A], notaire, pour le prix de 167.000 €, outre 8.500 € de frais notariés. Cet acte avait été précédé d'une promesse de vente en date du 28 août 2008.

Monsieur et Madame [T] étaient par ailleurs débiteurs à l'égard de Madame [H] et de Madame [V] pour une somme que celles ci fixent à 158.915,46 € par suite d'un jugement rendu le 22 mai 2008 qui les avait condamnés, après avoir annulé une promesse de vente conclue le 22 septembre 2003 relativement à une maison située à [Adresse 12], à des dommages et intérêts envers celles-ci.

Pour garantir leur créance de ce chef, Madame [H] et Madame [V] avaient inscrit une hypothèque judiciaire sur l'immeuble vendu à Madame [O]. Or, les sommes reçues sur cette vente en paiement du prix ayant été libérées par le notaire entre les mains des vendeurs, Madame [H] et Madame [V] ont exercé leur droit de suite sur l'immeuble et ont diligenté un commandement de saisie à l'égard de l'acquéreur, Madame [O].

Celle ci a alors assigné, par-devant le tribunal de grande instance d'Aix-en-Provence, les époux [T] ainsi que le notaire selon la procédure du jour fixe aux fins de voir prononcer, notamment, la nullité de la vente, et a dénoncé cette assignation à la société lyonnaise de banque qui a accordé les 2 prêts servant au financement de son achat, ainsi qu'à Madame [V] et à Madame [H].

Madame [O] invoquait donc la nullité de la vente pour dol et subsidiairement, les vices cachés et elle sollicitait la condamnation, in solidum, des vendeurs et du notaire à la relever et garantir des poursuites exercées par Madame [H] et Madame [V], ainsi qu'à lui payer des dommages et intérêts.

Par jugement du 4 mars 2010, le Tribunal de Grande Instance d'Aix en Provence a statué ainsi qu'il suit :

- rejette l'exception d'irrecevabilité soulevée par Me [A],
- reçoit l'intervention volontaire de Madame [V], de Madame [H], et de la banque lyonnaise de banque,
- déclare recevables les demandes de Madame [O], de Madame [V], de Madame [H] et de la banque lyonnaise de banque,
- dis que Monsieur et Madame [T] ont commis une réticence dolisive,
- dis que Me [A] a violé son obligation de conseil et d'assurer l'efficacité juridique des actes qu'il rédige de sorte que sa responsabilité est engagée,
- prononcer la nullité de la vente signée les 7 et 8 novembre 2008 entre Monsieur et Madame [T] et Madame [O] pour le prix de 167.000 €,
- condamne in solidum Monsieur et Madame [T] à restituer à Madame [O] la somme de 167.000 € avec intérêts au taux légal à compter du 11 août 2009 et capitalisation en application de l'article 1154 du Code civil,

- rejette la demande de condamnation in solidum au paiement de ces sommes à l'égard de maître [A] et de la S.C.P. BESSAT-MAHON-DASI,
- condamne in solidum Monsieur et Madame [T], Maître [A] et la S.C.P. [P]-[A]-[G] à payer à Madame [O] la somme de 15.000 € au titre du préjudice matériel avec intérêts au taux légal à compter du jugement et capitalisation en application de l'article 1154 du Code civil, la somme de 5.000 € au titre du préjudice de jouissance avec intérêts au taux légal à compter du jugement et capitalisation conformément à l'article 1154 du Code civil, la somme de 10.000 € au titre du préjudice moral avec intérêts au taux légal à compter du jugement et capitalisation conformément à l'article 1154 du Code civil,
- déboute Monsieur et Madame [T] de leur appel en garantie contre Maître [A] et la S.C.P. BESSAT-MAHON-DASI
- déboute Madame [V] et Madame [H] de leurs demandes,
- déboute la banque lyonnaise de banque de ses demandes,
- déboute Maître [A] et la S.C.P. BESSAT-MAHON-DASI de leurs demandes,
- déboute Madame [O] de sa demande de dommages et intérêts pour résistance abusive,
- condamne in solidum Monsieur et Madame [T], maître [A], et la S.C.P. [P]-[A]-[G] à payer à Madame [O] la somme de 2.000 € par application de l'article 700 du code de procédure civile,
- rejette le surplus des demandes des parties,
- dit n'y avoir lieu à l'application de l'article 700 du code de procédure civile au profit de Monsieur et Madame [T], de Me [A], de la S.C.P. BESSAT-MAHON-[G], de la banque Lyonnaise de Banque, de Madame [V] et de Madame [H],
- condamne in solidum Monsieur et Madame [T], Maître [A] et la S.C.P. [P]-[A]-[G] aux entiers dépens,
- ordonne l'exécution provisoire du jugement.

Par déclaration du 30 mars 2010, Monsieur et Madame [T] ont relevé appel de cette décision.

Par déclaration du 4 mai 2010, la Société Lyonnaise de Banque a également relevé appel de la décision.

Moyens

Par conclusions déposées le 4 octobre 2011, Monsieur et Madame [T] demandent à la Cour de :

- réformer le jugement d'appel,
- constater que Madame [O] savait à quoi elle s'engageait, qu'elle n'est ni en tutelle, ni en curatelle, qu'elle a signé le compromis et l'acte de vente excluant toute responsabilité des époux [T], qu'elle était copropriétaire du bien, que les travaux ont été réalisés à sa demande ce qu'elle ne peut ignorer,
- dire qu'il ne saurait y avoir un amalgame entre les désordres apparus dans son appartement qui pourraient faire l'objet d'une procédure sur le fondement des articles 1792 et suivants mais en aucun cas qu'il a pu y avoir réticence dolosive,
- débouter, en conséquence Madame [O], en réformant le jugement, de ses demandes,

à titre subsidiaire,

- condamner Maître [A] et la S.C.P. BESSAT-MAHON-[G] à les relever et garantir, s'agissant de professionnels avertis qui n'ont pas rempli leur devoir de conseil et de surcroît, qui ont reconnu leur responsabilité à l'égard de la lyonnaise de banque qui a été réglée à hauteur de 100'000 €, même si la lyonnaise de banque semble estimer qu'elle n'est pas remplie de ses droits par règlement de cette somme,
- dire que Madame [V] et Madame [H] ne peuvent se prévaloir de l'article 1382 à l'encontre des époux [T] non responsables sur le fondement quasi délictuel des fautes des notaires ayant agi en leur qualité de rédacteur des deux actes,
- dire n'y avoir lieu à condamnation in solidum, la solidarité ne se présument pas aux termes de l'article 1202, et manifestement aucune faute génératrice de l'entier dommage ne pouvant être mise à leur charge et encore de la lyonnaise de banque -sic-,
- condamner tel succombant aux entiers dépens de l'instance, distraits au profit de la S.C.P. Bottai Gereux Boulan, en mettant hors de cause les époux [T].

Par conclusions déposées le 16 septembre 2011, la Société Lyonnaise de Banque demande à la Cour de :

- statuer ce que de droit sur les demandes de Madame [O],
- vu les articles 1382 et suivants du Code civil,

si la cour confirme le jugement en ce qu'il a prononcé l'annulation de la vente et la résolution subséquente des prêts consentis à Madame [O] pour la banque lyonnaise de banque,

- condamner Madame [O] à restituer les 68.000 € et 69.500 € sous déduction des échéances qu'elle a réglées,
- confirmer le jugement en ce qu'il a reconnu la responsabilité professionnelle de Maître [A] en raison de ses fautes et négligences,
- réformer la décision des premiers juges en ce qu'elle a débouté la banque lyonnaise de banque de ses demandes,
- dire que les fautes et négligences de Maître [A] sont à l'origine de l'annulation de la vente et de l'annulation des prêts en ayant rendu possible le dol dont les époux [T] se sont rendus coupables,
- dire que dans toutes les hypothèses Maître [A] a commis une faute engageant sa responsabilité professionnelle pour ne

pas avoir, conformément aux instructions de la banque inscrit en garantie des deux prêts consentis à Madame [O] une garantie hypothécaire de premier rang,

- condamner solidairement Maître [A] et la S.C.P. [P]-[A]-[G] à réparer le préjudice subi par la Société Lyonnaise de Banque,

- en réparation les condamner solidairement au paiement de la somme de 65.697,66 euros augmentée des intérêts au taux de 3,94 % à compter du 1er février 2011 et de 71.258,98 euros augmentée des intérêts au taux de 4,12 % à compter du 2 février 2011,

À titre subsidiaire :

si la cour devait considérer que le préjudice de la banque lyonnaise de banque n'est pas déterminable, il conviendra de réserver ses droits à l'égard de Maître [A] et de la S.C.P. [P]- [A]-DASI,

- condamner Maître [A] solidairement avec la S.C.P. [P]-[A]-[G] au paiement de la somme de 3.000 € par application de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'aux entiers dépens, ceux d'appel distraits au profit de la S.C.P. Sider, avoués.

Par conclusions déposées le 10 octobre 2011, Madame [O] demande à la Cour de :

- confirmer le jugement appelé en ce qu'il a rejeté les exceptions d'irrecevabilité, en ce qu'il a déclaré son action recevable et bien-fondée, en ce qu'il a dit que Monsieur et Madame [T] ont commis une réticence dolosive, en ce qu'il a prononcé la nullité pour dol de la vente passée les 7 et 8 novembre 2008 par Me [A], notaire, pour le prix de 167.000 €, en ce qu'il a dit que Me [A] a violé son obligation d'information et de conseil et a commis une faute grave dans l'exercice de sa mission, en ce qu'il a retenu que les réticences dolosives des vendeurs et la violation par Maître [A] de ses obligations professionnelles sont à l'origine et ont concouru à la survenance de son préjudice,

- le réformer pour le surplus et y ajoutant :

- prononcer en conséquence de la résolution de la vente litigieuse, la résolution des contrats des 2 prêts souscrits par Madame [O] auprès de la banque Bonnasse Lyonnaise de Banque aux droits de laquelle se trouve la Lyonnaise de Banque,

- condamner en tant que de besoin la lyonnaise de banque à lui rembourser le montant des mensualités versées en remboursement des prêts soit la somme de 15.692,04 €,

- condamner in solidum les époux [T], Maître [A] et la S.C.P. [P]-[A]-[G] à lui verser la somme de 167.000 € en restitution du prix de vente avec intérêts au taux légal à compter du 8 novembre 2008, outre capitalisation des intérêts avec le bénéfice de l'exécution provisoire en application de l'article 515 du Code de procédure civile,

- condamner in solidum les époux [T], Me [A], et la S.C.P. [P]-[A]-[G] à la relever et garantir des poursuites engagées par Madame [H] et Madame [V] et les condamner à désintéresser lesdits créanciers afin que la requérante ne soit plus inquiétée de ce chef, ou encore les condamner in solidum à lui verser la somme de 158.915,46 euros pour désintéresser les créanciers hypothécaires avec intérêts au taux légal à compter du 18 juin 2009, date du commandement de saisie, et capitalisation des intérêts en application de l'article 1154 du Code civil avec le bénéfice de l'exécution provisoire en application de l'article 515 du code de procédure civile,

- condamner in solidum les époux [T], Maître [A], et la S.C.P. [P]-[A]-[G] à lui verser la somme de 8.500 € en restitution des

frais de l'acte authentique, celle de 25.000 € au type du préjudice matériel, celle de 36.000 € au titre du préjudice de jouissance, avec intérêts au taux légal à compter du 8 novembre 2008 et capitalisation des intérêts et exécution provisoire,

- condamner in solidum Monsieur [T] et Madame [T], Maître [A] et la S.C.P. [P]-[A]-[G] à lui verser la somme de 60.000 € en réparation de son préjudice moral, celle de 30.000 € pour résistance abusive avec intérêts au taux légal à compter de la demande, capitalisation des intérêts et avec le bénéfice de l'exécution provisoire,

- subsidiairement, si la cour ne retenait pas l'existence du dol,

- prononcer la nullité pour vice caché de la vente,

- prononcer en conséquence la résolution de cette vente, la résolution des deux contrats de prêts souscrits auprès de la lyonnaise de banque,

- condamner en tant que de besoin la lyonnaise de banque à lui rembourser le montant des mensualités déjà versées soit 15.692,04 euros,

- condamner in solidum les époux [T], Maître [A] et la S.C.P. [P]-[A]-[G] à lui verser la somme de 167.000 € en restitution du prix de vente

avec intérêts au taux légal à compter du 8 novembre 2008 et capitalisation et exécution provisoire,

- condamner in solidum les époux [T], Me [A], et la S.C.P. [P]-[A]-[G] à la relever et garantir des poursuites engagées par Madame [H] et Madame [V] et les condamner à désintéresser lesdits créanciers afin que la requérante ne soit plus inquiétée de ce chef, ou encore les condamner in solidum à lui verser la somme de 158.915,46 euros pour désintéresser les créanciers hypothécaires avec intérêts au taux légal à compter du 18 juin 2009, date du commandement de saisie et capitalisation des intérêts en application de l'article 1154 du Code civil avec le bénéfice de l'exécution provisoire en application de l'article 515 du code de procédure civile,

- condamner in solidum les époux [T], Maître [A], et la S.C.P. [P]-[A]-[G] à lui verser la somme de 8.500 € en restitution des frais de l'acte authentique, celle de 25.000 € au type du préjudice matériel, celle de 36.000 € au titre du préjudice de jouissance, avec intérêts au taux légal à compter du 8 novembre 2008 et capitalisation des intérêts et exécution provisoire,

- condamner in solidum Monsieur [T] et Madame [T], Maître [A] et la S.C.P. [P]-[A]-[G] à lui verser la somme de 60'000 € en réparation de son préjudice moral, celle de 30.000 € pour résistance abusive avec intérêts au taux légal à compter de la demande et capitalisation des intérêts et avec le bénéfice de l'exécution provisoire,

En tout état de cause,

- condamner in solidum les époux [T], Maître [A] et la S.C.P. [P]-[A]-[G] à lui verser la somme de 8.500 € par application de l'article 700 du code de procédure civile

ainsi qu'à supporter les entiers dépens de l'instance, distraits au profit de la S.C.P. Blanc Cherfils, avoués.

Par conclusions déposées le 10 octobre 2011, Maître [A] et la S.C.P. BESSAT-MAHON-[G] demandent à la Cour de :

- réformer la décision du 4 mars 2010,
- sur la recevabilité dire irrecevable toute demande faite par des parties qui n'ont pas été expressément autorisées à assigner à jour fixe et les renvoyer à se pourvoir au fond conformément à la procédure de droit commun,
- dire qu'il n'existe aucune jonction prévue ou à intervenir entre une procédure autorisée à jour fixe et une autre procédure diligentée à l'encontre des parties à laquelle cette procédure devait seulement être dénoncée,

Subsidiairement,

- dire que le dol est personnel,
- dire que les conditions d'un dol reproché à Maître [A] ne sont pas réunies, ni celles d'une annulation pour vice caché,
- débouter, en conséquence, Mademoiselle [O] de toutes ses demandes à l'encontre du notaire ou de sa structure d'exercice, fondées sur les articles 1116 et 1641 du Code civil,
- dire que le régime de la responsabilité du notaire est autonome,
- dire qu'il n'est pas rapporté par Mademoiselle [O] l'existence d'une faute, d'un lien de causalité distinct des fautes éventuellement commises par les époux [T] conformément à l'article 1382 du Code civil à l'encontre de maître [A],
- dire et juger, en conséquence, qu'aucune condamnation solidaire ne peut intervenir pour des fautes commises par Monsieur et Madame [T] à l'encontre de Maître [A] et de sa structure d'exercice,
- dire que Madame [O] ne rapporte pas la preuve d'un préjudice distinct de celui des fautes éventuellement commises par les époux [T], susceptible d'être indemnisé par Maître [A] en plus des sommes qui devront être restituées,
- débouter, en conséquence, Madame [O] de ses demandes,
- débouter de leurs demandes Madame [V], Madame [H], et la Société Lyonnaise de Banque,

reconventionnellement et subsidiairement,

- condamner conjointement et solidairement les époux [T] au paiement de la somme de 167.000 € avec intérêts au taux légal majoré depuis le 8 novembre 2008 au profit de Maître [A] par application de l'article 1382 du Code civil,
- condamner conjointement et solidairement les époux [T] au paiement de la somme de 30.000 € à titre de dommages et intérêts en réparation du préjudice moral et professionnel causé aux notaires et les condamner au paiement d'une somme de 3.000 € par application de l'article 700 du code de procédure civile,

Subsidiairement,

- surseoir à statuer sur les réclamations de Madame [V] et de Madame [H] dans l'attente de la décision à intervenir sur les contestations de la validité de l'inscription et du bien-fondé de la créance, objet de l'inscription d'hypothèque le juge de l'exécution ayant été saisi par exploit du 9 octobre 2009,

- dire que si la vente est résolue, la lyonnaise de banque devra être payée par sa débitrice, Madame [O],
- condamner Madame [O] ou tout contestant aux entiers dépens de la procédure, distraits au profit de la S.C.P. Cohen Guedj, avoués.

Par conclusions déposées le 18 août 2010, Madame [V] et Madame [H] demandent à la Cour de :

- vu les dispositions de l'article 1382 du Code civil,
- confirmer le jugement en ce qu'il a jugé que Maître [A] a omis de procéder à la purge de l'hypothèque inscrite à leur bénéfice, et que Maître [A] a ainsi commis une faute grave,
- réformer le jugement en ce qu'il les a déboutées de leurs demandes,
- constater que du fait de cette faute elles n'ont pu percevoir leur créance d'un montant de 158.915,46 euros,
- constater qu'elles ont été contraintes de faire valoir leur droit de suite à l'encontre de l'acquéreur, ce qui a généré des frais,
- constater qu'elles ont subi un préjudice moral important,

En conséquence,

- condamner in solidum Maître [A], la S.C.P. BESSAT-MAHON-[G] leur payer la somme de 8.000 € en réparation de leur préjudice matériel, à leur verser chacune la somme de 25.000 €,

En réparation de leur préjudice moral,

- condamner in solidum les époux [T], Maître [A], et la S.C.P. [P]-[A]-[G] aux entiers dépens ainsi qu'à leur verser la somme de 2.500 € à chacune, soit 5.000 € au total au titre des frais irrépétibles de première instance et la même somme au titre des frais irrépétibles d'appel,
- dire que les dépens d'appels seront distraits au profit de la S.C.P. Ermeneux Champly Levaique, avoués.

L'ordonnance de clôture a été prise le 10 octobre 2011.

Motivation

MOTIFS

Sur la recevabilité des appels :

La recevabilité des appels n'est pas contestée ; rien au dossier ne conduit la Cour à le faire d'office. Les appels seront donc déclarés recevables.

Sur la recevabilité des demandes concernant les parties auxquelles la procédure d'assignation à jour fixe a été seulement dénoncée :

Il est constant :

- que l'instance a été lancée, le 11 août 2009, par l'assignation à jour fixe que Madame [O] a délivrée à l'encontre des époux [T], de Maître [A], ainsi que de la S.C.P. [P] [A] [G], après y avoir été autorisée par le président du tribunal de grande instance d'Aix en Provence, conformément à l'article 788 du Code de Procédure Civile,
- que cette assignation a été dénoncée, le 27 septembre 2009, à Madame [H], à Madame [V] et à la banque Lyonnaise de Banque,
- et que par suite de cette dénonce, Madame [V], Madame [H] et la Lyonnaise de Banque sont intervenues à l'instance, à titre principal, en concluant tant en demande qu'en défense sur le litige ainsi élargi.

Or, Me [A] et la S.C.P. [P]-[A]-[G] font, de ce chef, exactement valoir que la procédure à jour fixe, qui ne doit, en effet, s'envisager qu'à l'égard du litige tel qu'il a été autorisé par l'ordonnance présidentielle, ne peut 'prosperer à l'égard des parties non expressément autorisées', d'où résulte l'irrecevabilité de l'intervention volontaire, faite à titre principal, par les dames [V], et [H], ainsi que par la Société Lyonnaise de Banque, en ce compris les demandes formées par elles ou à leur encontre.

Sur la demande de nullité :

La demande principale en nullité de l'acte de vente présentée par Madame [O] contre les époux [T] est fondée sur la réticence dolosive, plusieurs griefs étant, à ce titre, invoqués, le premier, ci dessous examiné, étant relatif à l'inscription hypothécaire grevant le bien vendu.

A cet égard, il sera rappelé que l'acte de vente passé par le notaire, Maître [A], les 7 et 8 novembre 2008, comporte la clause suivante :

' le vendeur déclare, sous sa responsabilité, concernant l'immeuble vendu, qu'il est libre de toute inscription, transcription, publication ou mention pouvant porter atteinte aux droits de l'acquéreur, à l'exception d'une inscription de privilèges de prêteur de deniers...au profit du Crédit Mutuel...' qui a été radiée le 11 septembre 2008.

Or, il n'est pas contesté par les époux [T] :

- qu'une inscription provisoire d'hypothèque provisoire avait été prise par Madame [H] et Madame [V] le 22 septembre 2008,

- qu'elle leur a régulièrement été dénoncée le 29 septembre 2008, selon procès verbal déposé à l'étude de l'huissier

Dans ces circonstances, il sera retenu que les époux [T] ne l'ignoraient donc pas lors de la réitération de l'acte authentique et qu'en restant taisant sur cet élément essentiel pour la validité du consentement de l'acquéreur, qui n'aurait pas acheté s'il en avait été informé, ils ont commis une réticence dolosive qui, seule, justifie l'annulation du contrat de vente.

Les autres moyens développés par Madame [O] au soutien de sa demande de nullité pour dol seront néanmoins examinés, Madame [O] présentant diverses demandes en dommages et intérêts, en partie fondées sur ces griefs.

Ceux-ci sont donc relatifs à l'exécution irrégulière par les vendeurs de travaux, alors que dans l'acte, le vendeur déclare que l'immeuble 'n'a pas fait l'objet de travaux modifiant son aspect extérieur ou les parties communes qui n'auraient pas été régulièrement autorisés par l'assemblée des copropriétaires' et que 'la consistance de l'immeuble n'a pas été modifiée de son fait tant par une annexion ou une utilisation irrégulière des parties communes que par une modification de leur destination et des travaux non autorisés'.

Or, de ce chef, il sera retenu que l'irrégularité et la consistance exacte des travaux sont contestées et que la preuve qui en incombe à Madame [O], n'est pas rapportée : la lettre du syndic de la copropriété produite à cet égard n'est pas signée et n'énonce aucune certitude à ce propos ; le procès verbal de constat établi par Madame [O] le 18 décembre n'apporte pas d'élément objectif à ce sujet car l'huissier y relate seulement les dires de sa requérante, et aucun autre document convaincant de cette situation de fait n'est par ailleurs versé, alors de surcroît, que Madame [O] achète bien le lot 42 défini à l'acte comme un appartement situé au rez de chaussée de l'immeuble A, qu'elle 'déclare parfaitement connaître les biens pour les avoir visités et s'être entourée de tous les éléments d'information nécessaires à tout égard,' que le règlement de copropriété est visé avec tous ses modificatifs y compris celui du 9 mai 2008 concomitant à l'acquisition précédente de M [T] et donc à la division du lot d'origine, d'où il résulte que la demande de nullité de ce chef sera rejetée.

L'insuffisance probatoire est également la même de la part de Madame [O] en ce qui concerne le grief tenant au caractère impropre du bien à sa destination d'habitation.

La demande de nullité de Madame [O], subsidiairement fondée sur les vices cachés, est sans objet.

Sur les conséquences de la nullité de la vente :

Les conséquences de la nullité de la vente dans les rapports de Madame [O] et des époux [T] sont les suivantes, compte tenu du dol imputé aux vendeurs :

Madame [O] restitue le bien à ses vendeurs qui sont, de leur côté, condamnés :

1/ à rendre le prix perçu, outre les intérêts au taux légal à compter du jour de la vente, le 8 novembre 2008 et capitalisation,

2 / à lui rembourser les frais de l'acte, au demeurant non subsidiairement contestés, soit la somme de 8.500 €,

3 / à lui devoir également, à titre de dommages et intérêts pour la réparation du préjudice matériel, les frais de peinture de l'appartement inutilement engagés (1.600,01 €), outre ceux engagés au titre des charges de copropriété (275,05 €), de la taxe foncière (771 €), de l'assurance habitation (315,52 €).

Le coût des échéances acquittées pour les prêts ne sera, en revanche pas retenu, car ne constituant pas à ce jour un préjudice certain, à raison de la faculté pour Madame [O] d'obtenir leur annulation corrélativement à l'annulation de la vente,

4 / à lui devoir, enfin, la réparation du préjudice moral que lui ont indéniablement causé ces tracasseries diverses et la nécessité d'envisager une réorganisation de sa vie,

la Cour estimant devoir fixer la réparation, tous préjudices confondus, pour les postes 2/, 3/, 4/, à la somme de 25.000 €, outre intérêts au taux légal à compter du jugement et capitalisation.

Il n'est pas établi que les conséquences du déménagement de Madame [O] par suite de l'inondation au mois de décembre 2008, les frais consécutifs de garde meubles, le prix du canapé inondé, le coût du constat d'huissier dressé relativement à cette inondation, le préjudice de jouissance réclamé 'compte tenu de l'impropriété du logement litigieux à sa destination' sont la conséquence de la nullité de la vente qui n'a été ci dessus retenue à raison de la réticence dolosive que sur la question de l'inscription hypothécaire.

Les demandes plus amples de Madame [O] seront, par suite, rejetées.

Les époux [T] sollicitent, pour leur part, d'être relevés et garantis, par le notaire et sa structure d'exercice, des condamnations ainsi prononcées à leur encontre, mais cette demande ne peut qu'être rejetée, l'attitude particulièrement déloyale des époux [T], qui connaissaient parfaitement la situation lors de la signature de l'acte et qui se sont bien gardés d'en aviser le notaire rédacteur, privant ainsi leur demande de tout fondement.

Sur la faute du notaire :

La responsabilité du notaire est distincte et autonome de celle encourue par les vendeurs.

En l'espèce, le notaire qui est tenu d'apporter un concours efficace à l'acte qu'il est chargé de dresser, et qui n'a pas vérifié, par la levée d'un état hypothécaire récent dans les jours précédant l'acte définitif et la libération des sommes payées, les inscriptions susceptibles de grever l'immeuble vendu, a commis une faute consistant dans la remise de l'intégralité du prix de la vente aux époux [T], alors que l'immeuble était donc grevé d'une inscription d'hypothèque prise depuis le 22 septembre 2008 au bénéfice de Madame [V] et de Madame [H], et qu'il aurait du, par suite, réserver la partie du prix correspondant à la créance garantie par l'hypothèque.

Cette faute a eu pour conséquence d'exposer directement Madame [O] à l'exercice du droit de suite des créancières hypothécaires qui le 18 juin 2009, lui ont délivré commandement, soit de payer leur créance, soit de délaisser l'immeuble ce qui l'a conduit, après réception de cet acte, à agir en nullité de la vente, à peine pour elle, si elle gardait le bénéfice de son acquisition, de devoir s'acquitter, en plus du prix déjà payé, de la valeur de la créance des dames [H] et [V], ou alors de perdre un bien dont elle avait acquitté le prix.

La faute du notaire a ainsi amené Madame [O] à agir en nullité de la vente pour échapper à l'exercice de ce droit de suite,

action sur laquelle elle triomphe dans le cadre de cette instance, d'où résulte désormais pour elle l'obligation ci dessus arrêtée de restituer le bien et celle corrélative des époux [T] de lui rendre le prix payé, obligation dont ils ne justifient pas s'être spontanément acquittés, au moins pour la partie du prix reçu du notaire (48.530,26 €).

Or, si la restitution du prix, qui n'est cependant que la conséquence de la nullité prononcée à raison du dol retenu contre les vendeurs, n'est, certes, pas un préjudice indemnisable par le notaire, il en est différemment lorsque comme en l'espèce, le préjudice, directement causé par la faute du notaire et dont Madame [O] peut se plaindre, consiste donc dans la nécessité, pour ne pas avoir à payer la créance garantie, d'agir en nullité contre ses vendeurs, avec pour conséquence qu'elle doit rendre le bien sans avoir la certitude de toucher son prix en retour compte tenu de la situation propre aux époux [T] et des précédentes condamnations prononcées à leur encontre, d'où la condamnation du notaire, pour être directement responsable de cette situation, par sa faute, sans laquelle l'acquéreur n'aurait pas été exposée au dol des vendeurs, à lui payer, à titre de dommages et intérêts, in solidum avec la S.C.P. dans laquelle il exerce et également avec les vendeurs, partie du prix, que la cour fixera souverainement et en considération de la somme que Madame [O] aurait du acquitter au titre de la créance garantie, à la somme de 158.915,46 €, outre les intérêts au taux légal à compter de la vente et capitalisation, peu important à cet égard que le notaire n'ait lui-même reçu au titre du prix, conventionnellement fixé à 167 000€, que 148.955,52 €.

Il n'y a pas lieu de faire droit à la demande subsidiaire de sursis à statuer dans l'attente de la décision à rendre par le juge de l'exécution, saisi de la contestation sur la validité de l'inscription d'hypothèque, cette demande étant uniquement présentée par les notaires en réponse aux prétentions de Mmes [V] et [H], lesquelles ont été déclarées irrecevables eu égard à la procédure à jour fixe autorisée.

Enfin, la circonstance que l'assureur du notaire avait pris l'engagement, dans ses rapports avec son seul assuré, d'empêcher toute poursuite entre les mains du tiers détenteur n'était de toute façon pas opposable à Madame [O] à la date où elle a décidé d'agir en nullité, ladite attestation étant datée du 29 septembre 2009, et Madame [O] n'ayant d'évidence pas pu en avoir connaissance avant que les présents débats ne soient engagés. D'ailleurs, Madame [O] a écrit, par l'intermédiaire de son avocat, au notaire dès le 30 juin 2009 en y joignant en outre la copie du commandement de saisie qu'elle venait de recevoir, stipulant que sa lettre valait mise en demeure à satisfaire sous huitaine, afin qu'il la règle amiablement des conséquences de sa faute, ce qu'il n'a donc pas fait, d'où la délivrance de son assignation.

Le notaire, dont la faute a également concouru directement et concurremment à celle des époux [T] aux divers dommages, matériels, de jouissance, et moraux, subis par Madame [O], sera condamné, in solidum avec la S.C.P. [P] [A] [G] et Monsieur et Madame [T], à les réparer dans la mesure ci dessus arrêtée.

La nullité de la vente ayant pour conséquence que le bien vendu réintègre le patrimoine des vendeurs, les dames [V] et [H] n'ont plus la possibilité d'exercer leur droit de suite à l'égard de Madame [O], d'où le rejet du premier juge, présentement confirmé par la cour, de la demande de celle-ci tendant à voir condamner les époux [T], le notaire et la S.C.P. notariale à la relever et garantir des poursuites engagées de ce chef 'ou encore à lui payer la somme de 158.915,46€ pour désintéresser les créanciers hypothécaires'.

Le notaire et la S.C.P. notariale seront déboutés de leur demande en dommages et intérêts contre Monsieur et Madame [T], leur propre faute la privant de fondement.

Les observations faites ci dessus sur la chronologie des faits et les diligences et démarches faites par l'acquéreur démontrent que tant les époux [T] que Me [A] et la S.C.P. notariale ont manifesté une résistance abusive à un règlement amiable et rapide des demandes pourtant bien fondées de Madame [O] lui occasionnant un préjudice distinct des frais irrépétibles. Ils seront in solidum condamnés à lui verser de ce chef la somme de 4.000 € à titre de dommages et intérêts outre intérêts au taux légal à compter du jugement.

Les appelants seront donc déboutés des fins de leur recours.

En raison de leur succombance, Monsieur et Madame [T], Maître [A], et la S.C.P. [P]-[A]-[G] seront condamnés, in solidum, à supporter les dépens de la procédure d'appel et à verser, en équité, à Madame [O] la somme supplémentaire de 4.000 € au titre des frais irrépétibles.

L'équité ne commande pas une application plus ample des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile.

Dispositif

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement, en matière civile et en dernier ressort,

Reçoit les appels,

Réforme le jugement en ce qu'il a déclaré recevables les interventions volontaires, faites à titre principal, par la Société Lyonnaise de Banque, Madame [V] et Madame [H], et statuant à nouveau de ce chef, les déclare irrecevables,

Confirme le jugement :

- en ce qu'il a retenu la réticence dolosive de Monsieur et Madame [T],

- en ce qu'il a prononcé la nullité de la vente signée les 7 et 8 novembre 2008 entre les époux [T] et Madame [O] pour le prix de 167.000 €,
- en ce qu'il a dit que Me [A] a violé son obligation de conseil de sorte que sa responsabilité est engagée et qu'il l'a condamné in solidum avec la S.C.P. notariale et les époux [T] pour l'indemnisation des préjudices subis par Madame [O],
- en ce qu'il a rejeté la demande de Madame [O] à l'égard des époux [T], de Me [A] et de la S.C.P. notariale, relativement à la créance de 158.915,46 € des dames [V] et [H],
- en ce qu'il a rejeté la demande de relevé et garantie formée par Monsieur et Madame [T] contre le notaire et la S.C.P. notariale,
- en ce qu'il a débouté le notaire et la S.C.P. notariale de leur demande en dommages et intérêts contre Monsieur et Madame [T],
- ainsi qu'en sa condamnation au titre des dépens,

Réforme le jugement sur l'évaluation des préjudices de Madame [O] et statuant à nouveau de ce chef :

Condamne in solidum Monsieur et Madame [T], Me [A] et la S.C.P. [P]-[A]-[G] à payer à Madame [O] tous préjudices confondus la somme de 25.000 € outre intérêts au taux légal à compter du jugement et capitalisation,

Réforme le jugement en ses dispositions relatives à la demande en paiement par Madame [O] de la somme de 167.000 € et statuant à nouveau de ce chef :

Condamne in solidum Monsieur et Madame [T] à payer à Madame [O] la somme de 167.000€ et dit que Me [A] et la S.C.P. BESSAT-MAHON-[G] seront tenus in solidum avec les vendeurs de cette condamnation à concurrence de la somme de 158.915,46 euros, outre les intérêts au taux légal depuis le jour de l'acte de vente et capitalisation,

Réforme le jugement en ce qu'il a rejeté la demande en dommages et intérêts pour procédure abusive de Madame [O] et statuant à nouveau de ce chef :

Condamne in solidum Monsieur et Madame [T], Me [A] et la S.C.P. [P]-[A]-[G] à payer à Madame [O] la somme de 4.000 € à titre de dommages et intérêts pour résistance abusive,

Confirme le jugement pour le surplus,

Y ajoutant :

Condamne in solidum Monsieur et Madame [T], Me [A] et la S.C.P. [P]-[A]-[G] à payer à Madame [O] la somme de 4.000 € par application de l'article 700 du code de procédure civile,

Rejette le surplus des demandes des parties,

Condamne in solidum Monsieur et Madame [T], Me [A] et la S.C.P. [P]-[A]-[G] à supporter les dépens de la procédure d'appel, distraits au profit de la S.C.P. Blanc Cherfils, de la S.C.P. Sider, de la S.C.P. Ermeneux Champly Levaïque, avoués.

LE GREFFIERLE PRESIDENT

S. AUDOUBERTJ-P. ASTIER

Décision de la Cour de cassation

Cour de cassation Autre 16 mai 2013

VOIR LA DÉCISION ➤

Les dates clés

- Cour de cassation Autre 16-05-2013
- Cour d'appel d'Aix-en-Provence 4A 16-12-2011