

13 septembre 2011
Cour d'appel de Paris
RG n° 10/02160

Pôle 2 - Chambre 1

Texte de la décision

Entête

Grosses délivrées REPUBLIQUE FRANCAISE

aux parties le :AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

COUR D'APPEL DE PARIS

Pôle 2 - Chambre 1

ARRET DU 13 SEPTEMBRE 2011

(n° 276, 17 pages)

Numéro d'inscription au répertoire général : 10/02160

Décision déferée à la Cour :

jugement du 6 janvier 2010 -Tribunal de Grande Instance de PARIS - RG n° 08/11572

APPELANTES

S.A SOCIETE DE GESTION COMMERCIALE PRIVEE représentée par son Président du Conseil d'Administration

[Adresse 18]

[Localité 15]

représentée par la SCP LAGOURGUE ET OLIVIER, avoués à la Cour

assistée de Me Serge CONTI de la SELARL CONTI & SCEG, avocat au barreau de PARIS, toque : L0253

S.N.C. ECHIQUELIER DEVELOPPEMENT représentée par son associé Gérant

[Adresse 18]

[Localité 15]

représentée par la SCP LAGOURGUE ET OLIVIER, avoués à la Cour

assistée de Me Serge CONTI de la SELARL CONTI & SCEG, avocat au barreau de PARIS, toque : L0253

S.A.R.L. SODIPIERRE FINANCE représenté (e) par son gérant

[Adresse 18]

[Localité 15]

représentée par la SCP LAGOURGUE ET OLIVIER, avoués à la Cour

assistée de Me Serge CONTI de la SELARL CONTI & SCEG, avocat au barreau de PARIS, toque : L0253

Société Civile HANAFA représentée par son associé Gérant

[Adresse 5]

[Localité 14]

représentée par la SCP LAGOURGUE ET OLIVIER, avoués à la Cour

assistée de Me Serge CONTI de la SELARL CONTI & SCEG, avocat au barreau de PARIS, toque : L0253

INTIMES

S.C.P. PASCAL BUSSIERE NOTAIRE ASSOCIE prise en la personne de ses représentants légaux

[Adresse 4]

[Localité 16]

représentée par la SCP ARNAUDY ET BAECHLIN, avoués à la Cour

assistée de Me Barthélemy LACAN, avocat au barreau de PARIS, toque : E0435

Maître Pascal BUSSIERE

[Adresse 4]

[Localité 16]

représenté par la SCP ARNAUDY ET BAECHLIN, avoués à la Cour

assisté de Me Barthélemy LACAN, avocat au barreau de PARIS, toque : E0435

Maître [A] [C]

[Adresse 11]

[Localité 16]

représenté par la SCP ARNAUDY ET BAECHLIN, avoués à la Cour

assisté de Me Barthélemy LACAN, avocat au barreau de PARIS, toque : E0435

S.C.P. JEAN MICHEL VULACH NOTAIRE ASSOCIE prise en la personne de ses représentants légaux

[Adresse 6]

[Localité 20]

représentée par la SCP ARNAUDY ET BAECHLIN, avoués à la Cour

assisté de Me Michel RONZEAU de la SCP INTERBARREAUX PETIT - RONZEAU et Associés, avocat au barreau de PONTOISE

Maître [N] [E]

[Adresse 17]

[Localité 20]

représenté par la SCP ARNAUDY ET BAECHLIN, avoués à la Cour

assisté de Me Michel RONZEAU de la SCP INTERBARREAUX PETIT - RONZEAU et Associés, avocat au barreau de PONTOISE

Société JAN VAN GENT prise en la personne de ses représentants légaux

[Adresse 1]

[Localité 19]

représentée par la SCP NARRAT PEYTAVI, avoués à la Cour

assistée de Me Laurence BEDOSSA, avocat au barreau de PARIS, toque : E0351

Maître [V] ès qualités de Représentants des Créanciers Liquidateur de la SARL GANNETS

[Adresse 10]

[Localité 13]

représenté par la SCP PETIT LESENECHAL, avoués à la Cour

assisté de Me Jean-Paul PETRESCHI de la AARPI SAINT-LOUIS AVOCATS, avocat au barreau de PARIS, toque : K0079

Société CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE ILE DE FRANCE prise en la personne de ses représentants légaux

[Adresse 2]

[Localité 12]

représentée par la SCP MIRA-BETTAN, avoués à la Cour

assistée de Me Pascal PIBAULT, avocats au barreau de VAL D'OISE

SCPA MARCOT - PIBAULT

Société CREDIT DU NORD prise en la personne de ses représentants légaux

[Adresse 3]

[Localité 8]

représentée par la SCP ALAIN RIBAUT ET VINCENT RIBAUT, avoués à la Cour

assistée de Me Etienne GASTEBLED de la SCP LUSSAN & ASSOCIES, avocat au barreau de PARIS, toque : P0077

COMPOSITION DE LA COUR :

En application des dispositions des articles 785, 786 et 910 du code de procédure civile, l'affaire a été débattue le 8 juin 2011, en audience publique, les avocats ne s'y étant pas opposé, devant Monsieur François GRANDPIERRE, Président de chambre chargé du rapport, en présence de Madame Dominique GUEGUEN, conseiller .

Ces magistrats ont rendu compte des plaidoiries dans le délibéré de la Cour, composée de :

Monsieur François GRANDPIERRE, Président

Madame Brigitte HORBETTE, Conseiller

Madame Dominique GUEGUEN, Conseiller

Greffier, lors des débats : Madame Noëlle KLEIN

ARRET :

- contradictoire

- rendu publiquement par Monsieur François GRANDPIERRE, président de chambre

- par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la Cour, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile.

- signé par Monsieur François GRANDPIERRE, président et par Madame Noëlle KLEIN, greffier à qui la minute du présent arrêt a été remise par le magistrat signataire.

Exposé du litige

La Cour,

Quant aux faits et aux jugements critiqués :

Considérant que, par arrêt, devenu irrévocable, en date du 28 octobre 2004, la Cour, infirmant un jugement du Tribunal de grande instance de Paris, a prononcé, pour défaut de pouvoir du gérant de la société venderesse, la nullité de l'acte de vente reçu le 3 mars 1999 par M. [I] [O] et M. [A] [C], notaires, consentie par la société civile immobilière Montim'Immo à la société Gannets moyennant le prix de 7.400.000 francs (1.128.122,70 euros) et portant sur un immeuble situé [Adresse 9] et [Adresse 7], que la société avait acquis le 15 janvier 1999 d'une association et société civile immobilière La Montagne au prix de 6.000.000 francs, cette dernière en liquidation judiciaire ayant été autorisée par une ordonnance rendue le 23 février 1998 par le juge commissaire qui avait notamment précisé que l'immeuble acquis serait dédié à l'exploitation d'un établissement pour adolescents poly-handicapés ;

Que la Cour a également prononcé la nullité des trois ventes subséquentes consenties par la société Gannets après division de l'immeuble en quatre lots selon un acte reçu par M. [O] et intervenues : 1°) le 22 décembre 1999 au profit de la société civile immobilière Hanafa par acte reçu par M. [O] au prix de 7.700.000 francs (lot n° 21), 2°) le 31 janvier 2000, au profit de la société civile immobilière Jan Van Gent par acte reçu par M. [O] au prix de 1.000.000 francs (lot n° 20), puis revendu le 29 mars 2001 à la société Sodipierre Finance au prix de 1.825.000 francs et 3°) le 24 août 2000 au profit de la société en nom collectif Echiquier Développement par acte reçu par M. [O] et M. [N] [E] au prix de 10.780.000 francs (lots n° 100 et n° 200) ;

Considérant qu'après le dépôt du rapport dressé par M. [Y] [Z], expert désigné à la requête des sous-acquéreurs et chargé d'évaluer les préjudices économiques, commerciaux et financiers subis par eux à la suite des annulations prononcées, la société de gestion commerciale privée, dite S.G.C.P., la S.N.C. Echiquier Développement, la société Sodipierre Finance et la S.C.I. Hanafa ont fait assigner les notaires, ainsi que la S.C.I. Jan Van Gent et M. [F] [V], liquidateur de la société Gannets, devant le Tribunal de grande instance de Paris en recherchant leur responsabilité professionnelle sur le fondement d'une obligation de résultat induisant l'efficacité juridique des actes reçus et d'un manquement au devoir d'authentification et de conseil ; que sont intervenus volontairement à l'instance, la Caisse d'épargne et de prévoyance d'Ile-de-France et le Crédit du Nord ;

Que, par jugement du 6 janvier 2010, le Tribunal a :

- condamné in solidum M. [O], la S.C.P. [O] & associés, M. [C], M. [E] et la S.C.P. [E] à payer à la S.G.C.P., venant aux droits de la S.N.C. Echiquier Développement la somme de 2.340.000 euros à titre de dommages et intérêts,
- condamné in solidum M. [O], la S.C.P. [O] & associés et M. [C] à payer à la société Sodipierre Finance la somme de 522.000 euros à titre de dommages et intérêts,
- condamné in solidum M. [O], la S.C.P. [O] & associés et M. [C] à payer à la S.C.I. Hanafa la somme de 2.135.534 euros à titre de dommages et intérêts,
- débouté les sociétés Echiquier Développement et Hanafa de leurs demandes dirigées contre M. [V], liquidateur de la société Gannets, en fixation de leurs créances résiduelles,
- débouté la société Sodipierre Finance de sa demande en restitution de prix dirigée contre la S.C.I. Jan Van Gent,
- débouté les sociétés la S.G.C.P., Echiquier Développement, Sodipierre Finance et Hanafa de leur demande de désignation d'un mandataire ad hoc,
- rejeté l'exception de connexité soulevée par la Caisse d'épargne,
- condamné la S.N.C. Echiquier Développement solidairement avec la S.G.C.P. et in solidum avec M. [O], la S.C.P. [O] & associés, M. [C], M. [E] et la S.C.P. [E] à payer au Crédit 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 des intérêts courront au taux légal,
- condamné in solidum M. [O], la S.C.P. [O] & associés, M. [C], M. [E] et la S.C.P. [E] à payer au Crédit du Nord en réparation du préjudice complémentaire consécutif à la résolution du contrat de prêt et d'ouverture de crédit consenti à la S.N.C. Echiquier Développement les intérêts contractuels prévus par le contrat à compter de la première échéance jusqu'au 26 septembre 2002,
- condamné la société Sodipierre Finance in solidum avec M. [O], la S.C.P. [O] & associés et M. [C] à payer au Crédit du Nord la somme en capital de 419.038,88 euros, sous déduction des sommes encaissées jusqu'au 26 janvier 2005, selon un décompte qu'il lui appartiendra de produire et faisant apparaître le montant du capital restant dû, sur lequel des intérêts courront au taux légal à compter du jugement,
- condamné in solidum avec M. [O], la S.C.P. [O] & associés et M. [C] à payer au Crédit du Nord en réparation du préjudice complémentaire consécutif à la résolution du contrat de prêt et d'ouverture de crédit consenti à la S.N.C. Echiquier Développement les intérêts contractuels à compter de la première échéance jusqu'au 29 mars 2003,
- condamné solidairement les sociétés S.G.C.P. et Echiquier développement, ainsi que la société Sodipierre Finance, à garantir M. [O], la S.C.P. [O] & associés et M. [C] des condamnations prononcées contre eux au profit du Crédit du Nord à concurrence de 40 % du montant du capital restant dû, à l'exclusion de toute autre somme,

- condamné les sociétés S.G.C.P., Echiquier développement et Sodipierre Finance à reverser au Crédit du Nord les sommes que les notaires sont condamnés à leur payer par le jugement à concurrence de 60 % du capital prêté restant dû, à l'exclusion de toute autre somme,
- condamné la S.C.I. Hanafa in solidum avec M. [O], la S.C.P. [O] & associés et M. [C] à payer à la Caisse d'épargne la somme de 1.243.984 euros, sous déduction des sommes encaissées jusqu'au 5 octobre 2001, selon un décompte qu'il lui appartiendra de produire et faisant apparaître le montant du capital restant dû, sur lequel des intérêts courront au taux légal à compter du jugement,
- condamné in solidum M. [O], la S.C.P. [O] & associés et M. [C] à payer à la Caisse d'épargne en réparation du préjudice complémentaire consécutif à la résolution du contrat de prêt consenti à la S.C.I. Hanafa les intérêts contractuels prévus par le contrat à compter de la première échéance jusqu'au 28 octobre 2004,
- condamné la S.C.I. Hanafa à garantir M. [O], la S.C.P. [O] et M. [C] des condamnations prononcées contre eux au profit de la Caisse d'épargne à concurrence de 40 % du montant du capital restant dû, à l'exclusion de toute autre somme,
- condamné la S.C.I. Hanafa à reverser à la Caisse d'épargne les sommes que les notaires sont condamnés à leur payer par le jugement à concurrence de 60 % du capital prêté restant dû, à l'exclusion de toute autre somme,
- rejeté toutes autres demandes,
- ordonné l'exécution provisoire du jugement
- condamné les notaires à payer, en vertu de l'article 700 du Code de procédure civile, la somme de 10.000 euros à chacune des quatre sociétés demandereses et la somme de 3.000 euros chacun, au Crédit du Nord et à la Caisse d'épargne, et à supporter les dépens.

Que, par jugement rectificatif du 27 janvier 2010, le Tribunal a modifié une partie de sa motivation du jugement du 6 janvier 2010 en ce sens que « le tribunal ayant retenu que les manquements des notaires présentaient un lien de causalité directe non seulement avec l'annulation du contrat de vente, mais aussi avec la résolution des contrats de prêts, la charge définitive de la condamnation à la restitution des prêts ne saurait incomber en totalité aux sociétés demandereses, mais seulement dans la mesure du partage de responsabilité effectué par le tribunal entre les sociétés demandereses et les notaires » ; qu'il a, en outre, 1°) rejeté la demande complémentaire de rectification d'erreur matérielle, 2°) donné acte au Crédit du Nord et à la Caisse d'épargne de leur décision d'exécuter contre les notaires leur condamnation in solidum prononcée à leur profit à concurrence et dans les limites de 100 % de leur créance en restitution du capital restant dû, et 3°) interprétant le jugement, dit que la condamnation des notaires à supporter une contribution de 60 % dans la charge de la restitution au Crédit du Nord et à la Caisse d'épargne du capital leur restant dû se confond, à due concurrence, avec les dommages et intérêts alloués à chacune des demandereses ;

Quant aux prétentions des parties :

Moyens

Considérant qu'appelantes de ces jugements, la société S.G.C.P., venant aux droits de la S.N.C. Echiquier développement, la S.N.C. Echiquier développement, la société Sodipierre Finance et la S.C.I. Hanafa, demandent d'abord que le jugement soit confirmé en ce qu'il a admis la responsabilité des notaires, en ce qu'il a prononcé la nullité des contrats de prêt consentis par le Crédit du Nord aux sociétés Echiquier Développement et Sodipierre Finance et par la Caisse d'épargne à la S.C.I. Hanafa, condamné in solidum avec M. [O], la S.C.P. [O] & associés et M. [C] à payer au Crédit du Nord en réparation du préjudice complémentaire consécutif à la résolution du contrat de prêt et d'ouverture de crédit consenti à la S.N.C. Echiquier Développement les intérêts contractuels prévus par le contrat, condamné in solidum M. [O], la S.C.P. [O] et M. [C] à payer à la Caisse d'épargne en réparation du préjudice complémentaire consécutif à la résolution du contrat de prêt consenti à la S.C.I. Hanafa les intérêts contractuels prévus par le contrat ; qu'en revanche, elles sollicitent l'infirmerie du jugement pour le surplus, en demandant que :

- M. [O], la S.C.P. [O] & associés, M. [C], M. [E] et la S.C.P. [E] soient condamnés à payer à la S.G.C.P., venant aux droits de la S.N.C. Echiquier Développement la somme de 5.310.667,54 euros à titre de dommages et intérêts, outre les intérêts au taux légal sur la somme de 5.360.000 euros, valeur de l'immeuble, à compter du 28 octobre 2004, date de l'arrêt de la Cour,
- M. [O], la S.C.P. [O] & associés, M. [C], M. [E] et la S.C.P. [E] soient condamnés à payer à la société Sodipierre Finance la somme de 1.062.184 euros à titre de dommages et intérêts,
- le montant global du préjudice subi par la S.C.I. Hanafa soit arrêté à la somme de 5.793.238,80 euros, dont à déduire la somme de 428.686,62 euros correspondant à l'acompte déjà perçu sur le prix de vente, soit une créance indemnitaire de 5.364.552,20 euros, sachant qu'elle a déjà remboursé la somme de 213.445 euros à la Caisse d'épargne,
- ou, subsidiairement, le montant global du préjudice subi par la S.C.I. Hanafa soit arrêté à la somme de 5.546.578,81 euros, dont à déduire la somme de 428.686,62 euros correspondant à l'acompte déjà perçu sur le prix de vente, soit une créance indemnitaire de 5.117.891,38 euros, sachant qu'elle a déjà remboursé la somme de 213.445 euros à la Caisse d'épargne ;

Considérant qu'à l'appui de leurs prétentions, les sociétés appelantes font valoir que, contrairement à ce qu'a retenu le Tribunal de grande instance, elles doivent être déchargées de toute part de responsabilité dans l'annulation des ventes et qu'une part de 40 %, considérable, ne saurait leur être imputée sur le seul fondement du rejet de la théorie de l'apparence qu'elles invoquaient à l'occasion de la procédure ayant abouti à l'arrêt du 28 octobre 2004 et que les notaires doivent en supporter l'entière responsabilité ;

Qu'à titre subsidiaire, elles font valoir que la S.C.I. Hanafa doit être déchargée de toute part de responsabilité dès lors que le bien qui lui a été vendu a reçu une destination conforme aux dispositions de l'ordonnance du juge commissaire ;

Qu'en outre plus subsidiairement, les sociétés appelantes demandent que, compte tenu de l'indiscutable et lourde responsabilité engagée par les notaires, leur part de responsabilité soit limitée à 10 % ; qu'en cas de partage de responsabilité, elles font observer que la faute commise par le Crédit du Nord et la Caisse d'épargne est identique à la faute imputable aux sociétés S.G.C.P., Sodipierre et Hanafa de sorte que le taux de responsabilité, quel qu'il soit, sera partagé entre le Crédit du Nord et la Caisse d'épargne, d'une part, et les sociétés S.G.C.P., venant aux droits de la société Echiquier Développement, Sodipierre et Hanafa, d'autre part ;

Que les appelantes contestent encore le mode de calcul du préjudice économique et financier subi par les sociétés Echiquier Développement et Sodipierre et qu'il convient de tenir compte de la plus-value intervenue entre 2001 et 2004 ;

Que, s'agissant du préjudice de la S.C.I. Hanafa, les sociétés appelantes approuvent les premiers juges qui ont fixé la valeur du lot 21 qui lui a appartenu et dont elle a été évincée, à la date de l'arrêt, à la somme de 3.318.660 euros ; qu'en revanche, elles reprochent aux premiers juges d'avoir considéré que la perte de loyers constituait un préjudice hypothétique alors qu'en réalité, le défaut de perception de loyers entre 2005 et 2014 doit être réparé par une indemnité

de 1.805.328 euros qui s'ajoutent aux 669.250,81 euros correspondant aux loyers perdus entre le mois de décembre 1999 et le 28 octobre 2004 ;

Considérant que M. [O], la S.C.P. [O] & associés et M. [C], formant appel incident, demandent que la société S.G.C.P., venant aux droits de la S.N.C. Echiquier développement, la société Sodipierre Finance et la S.C.I. Hanafa, soient déboutées de toutes leurs réclamations ; qu'à titre subsidiaire, ils concluent à un partage de responsabilité par moitié et à une diminution des indemnités réclamées par les appelantes ;

Qu'au soutien de leurs prétentions, les notaires font valoir qu'ils n'ont commis aucune négligence lorsque leur a été présenté un document qui avait l'apparence d'un original de procès-verbal de délibérations d'assemblée dépourvu de numéro, de cote et de paraphe et qu'ils ne se sont pas fait représenter le registre d'assemblées de la société ; qu'ils ajoutent qu'il ne leur saurait être reproché d'avoir donné crédit à un procès-verbal dépourvu de certification conforme dès lors que le document, qui n'était affecté d'aucun vice de forme, apparaissait être un original, nonobstant l'indication contraire portée à l'acte par l'effet d'une erreur matérielle ;

Que, de même, les notaires soutiennent qu'ils n'ont commis aucune faute au regard de la destination des biens vendus dès lors qu'il n'y avait pas matière à conseil ou information puisqu'ils se trouvaient, non pas en présence d'un droit ou d'une restriction à un droit, mais face à un comportement « malsain » imputable aux sociétés sous-acquisitrices ;

Qu'en revanche, les notaires soutiennent que les sociétés dont il s'agit savaient que, comme l'a énoncé la Cour, les lots se trouvaient, en vertu de la décision du juge-commissaire fixant les conditions de la vente conformément à l'article 138 du décret n° 85-1388 du 27 décembre 1985, dédiés, au moment de leur achat par la société Montim'Immo, soit six semaines avant leur acquisition par la société Gannets, à l'exploitation d'un établissement d'accueil pour handicapés ; qu'ils en déduisent que les sociétés sous-acquisitrices ont commis une faute qui ne peut être partagée avec eux, notaires, dès lors qu'elles ont agi sciemment ;

Que, sur les préjudices allégués, M. [O], la S.C.P. [O] & associés et M. [C] soutiennent que l'avis émis par M. [Z], expert, est erroné sur plusieurs points ; que, selon eux, l'évaluation des immeubles doit se faire, non pas en 2004, mais en 2001 et que, même, faite en 2004, l'évaluation proposée par l'expert est exagérée dès lors que Mme [U], expert désigné par le magistrat de la mise en état, est d'avis, d'une part, que les travaux exécutés, qui sont obsolètes, ne pourront que très difficilement être repris par de nouveaux intervenants et, d'autre part, que l'immeuble forme un bloc qu'il y aura lieu de « découper » ; qu'ils proposent donc d'appliquer deux décotes, l'une de 25 %, l'autre de 10 %, soit une décote globale de 32,5 % pour arriver à une indemnité de 3.570.750 euros pour la S.G.C.P., venant aux droits de la société Echiquier Développement, et à une indemnité de 691.875 euros pour la société Sodipierre Finance ;

Que les notaires ajoutent que les frais financiers et accessoires de crédit, de taxes foncières et de frais d'assurance, retenus par M. [Z], ne sont pas constitutifs d'un préjudice indemnisable et que, compte tenu de divers paramètres, devrait revenir à la société S.G.C.P. la somme de 607.852 euros et à la société Sodipierre Finance la somme de 231.506 euros ; que, s'agissant de l'indemnisation de la S.C.I. Hanafa, ils font valoir que le préjudice sera intégralement réparé par la seule prise en considération de la valeur du bien dont elle a été évincée, soit une somme de 1.293.536 euros ;

Que, sur les demandes de la Caisse d'épargne et du Crédit du Nord dont il est sollicité le rejet, les notaires font valoir qu'en l'absence de faute qui serait en relation avec le défaut d'habilitation du dirigeant de la société Montim'Immo et, partant, avec la nullité des ventes et des reventes, les prétentions émises par les banques n'ont aucun fondement ; qu'à cet égard et contestant toute responsabilité envers les deux établissements, qui ne sont créanciers que des fonds mis à la disposition de leurs clientes, ils font observer que le préjudice qu'elles allèguent est hypothétique et qu'eux-mêmes, notaires, n'ont pas vocation à contribuer au remboursement des emprunts souscrits par les trois sociétés ; qu'ils ajoutent que, s'il en est autrement décidé, il y aurait lieu à partage de responsabilité par moitié ;

Qu'enfin et subsidiairement, M. [O], la S.C.P. [O] & associés et M. [C] demandent que les sociétés S.G.C.P., Sodipierre Finance et Hanafa soient condamnées à les garantir entièrement des condamnations qui seraient prononcées contre eux

au profit des deux établissements bancaires ;

Considérant que M. [E] et la S.C.P. [E] concluent à la confirmation du jugement en ce que les premiers juges ont déclaré les sociétés Sodipierre et Hanafa irrecevables à agir contre eux dès lors que M. [E] n'est intervenu qu'à l'occasion de la vente conclue le 24 août 2000 entre la société Gannets et la S.N.C. Echiquier Développement et du prêt accordé par le Crédit du Nord ;

Que, concluant à l'infirmerie du jugement pour le surplus, M. [E] et la S.C.P. [E] demandent que la S.G.C.P., venant aux droits de la S.N.C. Echiquier Développement, et le Crédit du Nord soient déboutés de toutes leurs réclamations ;

Qu'à cette fin et après avoir soulevé la fin de non-recevoir tirée du défaut d'intérêt à agir de la S.N.C. Echiquier Développement qui a transmis ses droits à la société S.G.C.P., le notaire et la S.C.P. notariale font valoir qu'ils n'ont commis aucune faute susceptible d'engager leur responsabilité professionnelle sur le fondement de l'article 1382 du Code civil, que M. [E], qui n'avait aucun pouvoir d'investigation lui permettant de vérifier les pouvoirs du gérant de la S.C.I. Montim'Immo, a respecté son devoir de conseil et que la S.N.C. Echiquier Développement a acquis l'immeuble en toute connaissance de la situation, notamment sur les conditions dans lesquelles la vente originale était intervenue ;

Qu'à titre subsidiaire, les intimés demandent que le comportement de la S.N.C. Echiquier Développement, qui savait qu'elle prenait un risque en acquérant l'immeuble, soit reconnu fautif de sorte qu'ils doivent être exonérés de toute responsabilité ; que, s'il en est autrement décidé, ils admettent un partage de responsabilité par moitié ;

Qu'encre plus subsidiairement, ils demandent que la S.N.C. Echiquier Développement, aux droits de laquelle se trouve la S.G.C.P., soit condamnée à les garantir de toutes les condamnations qui pourraient être prononcées contre eux ;

Qu'après avoir fait observer que la S.N.C. Echiquier Développement, qui a cédé ses droits à la S.G.C.P., est irrecevable à agir, M. [E] et la S.C.P. [E] ajoutent qu'il n'existe aucun lien de causalité entre une éventuelle faute de l'étude et le préjudice allégué par la S.G.C.P. alors surtout que le dommage dont il est demandé réparation n'est ni actuel, ni certain puisque la S.N.C. Echiquier Développement ne démontre pas la réalité des travaux de réhabilitation qu'elle aurait effectués ;

Que, s'agissant du préjudice et des demandes formées par le Crédit du Nord, M. [E] et la S.C.P. [E] adoptent les moyens développés par M. [O], la S.C.P. [O] & associés et M. [C] ;

Considérant que M. [V], ès qualités de liquidateur de la société Gannets, conclut à la confirmation du jugement en ce que le Tribunal de grande instance de Paris a débouté les sociétés Echiquier Développement et Hanafa de leurs demandes dirigées contre lui ;

Qu'à l'appui de sa prétention, M. [V] fait valoir que, comme l'ont retenu les premiers juges, en exécution de la cession de créance de restitution du prix de la vente annulée le 3 mars 1999, détenue par lui, en sa qualité de liquidateur de la société Gannets, contre la S.C.I. Montim'Immo, les sociétés ont perçu : la S.N.C. Echiquier Développement la somme de 597.905,03 euros, la société Sodipierre Finance la somme de 101.531,04 euros et la S.C.I. Hanafa la somme de 428.686,62 euros au titre de la restitution du prix des ventes subséquentes annulées et que ces sommes ont été justement déduites du préjudice subi par les sociétés évincées ; qu'il ajoute que le litige ne concerne que la responsabilité des notaires et l'éventuel partage de responsabilité ;

Considérant que la société Jan Van Gent conclut à la confirmation du jugement en ce que les premiers juges ont débouté la société Sodipierre Finance de sa demande de restitution du prix de vente ;

Qu'à cet effet, la société Jan Van Gent fait valoir que, comme l'ont retenu les premiers juges, en exécution de la cession de créance de restitution du prix de la vente annulée détenue par M. [V], contre la S.C.I. Montim'Immo, les sociétés ont perçu diverses sommes ; que, dès lors, la société Sodipierre ne saurait lui réclamer, à elle, société Jan Van Gent, la somme qu'elle a déjà perçue sauf à s'enrichir sans cause ;

Considérant que le Crédit du Nord conclut à la confirmation des jugements aux motifs qu'il a mis des fonds à la disposition des sociétés Echiquier Développement et Sodipierre Finance et qu'il est fondé à obtenir la restitution de ces fonds à la suite de la résolution des contrats de prêts, soit, au total, 2.481.275,39 euros, sous déduction des remboursements opérés et des intérêts contractuels imputés en compte ; qu'il ajoute que les deux sociétés doivent lui reverser, à concurrence de leur dette, les sommes que les notaires pourraient être condamnés à leur payer, ainsi que la S.G.C.P., solidairement avec la S.N.C. Echiquier Développement dont elle est l'associée ;

Qu'en revanche, le Crédit du Nord s'oppose au partage de responsabilité dont le prononcé est demandé par les sociétés Echiquier Développement, Sodipierre Finance et Hanafa dès lors qu'il n'a pas commis la faute qui lui est reprochée et qui aurait consisté à ne les avoir pas informées des conséquences de l'ordonnance du juge-commissaire emportant affectation du bien immobilier à l'exploitation d'un centre pour handicapés, une telle information ne relevant pas des obligations du banquier distributeur de crédit, et que, surtout, cette demande est présentée pour la première fois en cause d'appel ;

Que le Crédit du Nord ajoute que M. [O] et M. [C], qui n'ont pas assuré la validité de la vente conclue entre la S.C.I. Montim'Immo et la société Gannets et qui n'ont pas attiré l'attention des parties sur la destination de l'immeuble, ont commis des fautes qui sont en lien direct avec le préjudice qu'il subit ; qu'il ajoute que, comme eux, M. [E], qui n'a pas vérifié l'ensemble des titres de propriété, a manqué à son devoir de conseil et de mise en garde vis-à-vis de la S.N.C. Echiquier Développement, de la société Sodipierre Finance et de lui-même ;

Qu'enfin, le Crédit du Nord fait valoir que son préjudice correspond au montant en capital des prêts restant dû et aux intérêts courus entre le 26 septembre 2000 et le 26 septembre 2002 pour les prêts accordés à la S.N.C. Echiquier Développement et entre le 29 mars 2001 et le 29 mars 2003 pour les prêts accordés à la société Sodipierre Finance ;

Considérant que la Caisse d'épargne et de prévoyance d'Ile-de-France, qui a perçu des Mutuelles du Mans Assurances, assureur de M. [O], de la S.C.P. [O] & associés et de M. [C], la somme de 1.243.984 euros, conclut à la confirmation du jugement en ce que les premiers juges ont condamné la S.C.I. Hanafa in solidum avec les notaires susnommés à lui payer la somme de 1.723.069,54 euros, outre les intérêts sur le capital restant dû de 1.170.734,47 euros au taux de 5,60 % l'an ; qu'elle demande également que la S.C.I. Hanafa soit condamnée à lui reverser, à concurrence de sa créance, les sommes que les notaires pourraient être condamnés à lui payer ;

Qu'à l'appui de ses prétentions, la Caisse d'épargne fait valoir qu'elle est fondée à réclamer à la S.C.I. Hanafa et aux notaires la restitution des fonds prêtés et ce, alors que sa responsabilité n'est pas engagée dans les faits qui ont conduit à l'annulation des ventes ;

Que, sur ce point, l'intimée fait valoir qu'il lui appartenait de mesurer le risque financier de l'opération, ce qu'elle a fait, et qu'en revanche, elle n'avait pas à mettre les sous-acquéreurs, professionnels de l'immobilier, en garde contre ces risques, ni sur les effets restrictifs de l'ordonnance du juge-commissaire ;

Que la Caisse d'épargne fait donc valoir qu'elle est fondée à réclamer le remboursement des sommes prêtées à la S.C.I. Hanafa, ainsi que les gains dont elle a été privée, en agissant, tant contre la S.C.I., que contre les notaires qui ont commis des fautes dont ils doivent répondre ;

Sur la fin de non-recevoir soulevée par M. [E] et la S.C.P. [N] [E] et tirée du défaut d'intérêt à agir de la S.N.C. Echiquier Développement :

Considérant que la société S.G.C.P. est une société financière holding ayant vocation à prendre des participations financières majoritaires dans des sociétés opérationnelles constituées pour l'acquisition, la rénovation et la revente d'immeubles ; que la société Echiquier Développement est l'une de ces sociétés opérationnelles dont la société S.G.C.P. détient la majorité du capital ;

Considérant que s'il n'est pas contesté que la société Echiquier Développement a cédé ses droits à la société S.G.C.P., il n'en demeure pas moins qu'à l'époque de la procédure tendant à l'annulation des sous-ventes, la société Echiquier Développement était propriétaire d'une portion des immeubles dont il s'agit et qu'elle était partie à la procédure de sorte qu'elle a un intérêt légitime à agir en responsabilité contre le notaire qui a reçu l'acte de vente ;

Que la fin de non-recevoir soulevée par M. [E] et la S.C.P. [N] [E] sera rejetée ;

Sur la responsabilité de M. [O], la S.C.P. [O] & associés et M. [C] :

Considérant que le notaire, tenu d'un devoir de diligence et de conseil, doit vérifier les faits et conditions nécessaires à l'utilité et à l'efficacité de l'acte qu'il authentifie ou auquel il participe et qu'il est tenu d'éclairer les parties sur la portée et les conséquences de l'acte qu'il reçoit ; qu'en particulier, il doit, sauf s'il en est dispensé expressément par les parties, veiller à l'accomplissement des formalités nécessaires à la validité de l'acte dont, quelles que soient ses compétences personnelles, le client concerné se trouve alors déchargé ; que sa responsabilité s'apprécie au moment de son intervention ;

Qu'en outre, il appartient au notaire de rapporter la preuve qu'il a satisfait à ses obligations et à son devoir de conseil et d'information ;

Sur la faute résultant du défaut de pouvoir du gérant de la société venderesse :

Considérant qu'en l'espèce, M. [O] a reçu, avec la participation de M. [C], l'acte de vente conclu le 3 mars 1999 entre la S.C.I. Montim'Immo et la société Gannets et annulé par arrêt en date du 28 octobre 2004, devenu irrévocable à la suite du rejet du pourvoi en cassation ; que, selon l'acte authentique, la S.C.I. Montim'Immo était représentée par M. [R] [L], son gérant, « spécialement habilité à l'effet des présentes en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes d'une délibération de l'assemblée générale des associés en date à [Localité 21] du 13 janvier 1999, dont une copie certifiée conforme est demeurée annexée aux présentes » ;

Qu'en réalité, pour prononcer la nullité de la vente en retenant que les deux feuilles annexées à l'acte et en vertu desquelles la vente aurait été autorisée n'avaient pas la nature d'un véritable procès-verbal de délibération des associés et qu'en conséquence, M. [L] n'avait pas valablement représenté la S.C.I. Montim'Immo, la Cour a, d'une part, constaté que le document faisant état d'une délibération ne portait aucune certification conforme et, d'autre part, que l'affirmation des notaires, selon laquelle en présence d'un original, la mention de certification était inutile, était contraire à la mention qu'ils avaient portée à l'acte ; que la Cour a également retenu que MM. [X] et [W], deux associés, déniaient avoir participé à l'assemblée et avoir signé le procès-verbal annexé à l'acte authentique, que, contrairement aux

prescriptions de l'article 45 du décret du 3 juillet 1978, les deux feuillets de ce procès-verbal ne comportaient aucun numéro ou paraphe ou sceau et qu'au cours d'une perquisition effectuée au siège de la société Montim'Immo, les fonctionnaires de police chargés d'une enquête n'ont trouvé ni l'original du procès-verbal de la délibération, ni mention d'une telle délibération dans les registres de la société ;

Qu'il suit de là qu'en affirmant faussement annexer à l'acte authentique une copie certifiée conforme d'un procès-verbal, constituée de deux feuilles non numérotées et non paraphées, M. [O] et M. [C], qui participait à l'acte en tant que notaire de la société Montim'Immo, ont commis une faute alors surtout que la mention litigieuse interdit aux notaires de prétendre qu'ils étaient en possession de l'original ;

Motivation

Considérant que M. [O] et M. [C] ne sont donc pas fondés à soutenir qu'ils n'ont commis aucune négligence lorsque leur a été présenté un document qui avait l'apparence d'un original de procès-verbal de délibérations d'assemblée dépourvu de numéro, de cote et de paraphe et qu'ils ne se sont pas fait représenter le registre d'assemblées de la société alors qu'il y a lieu, précisément, de leur reprocher d'avoir donné crédit à un procès-verbal dépourvu de certification conforme et ce, alors que l'indication contraire portée à l'acte, qui n'est pas le résultat d'une erreur matérielle, ne leur permet pas de prétendre qu'ils annexaient un original à l'acte qu'ils recevaient ;

Considérant qu'en conséquence, il convient d'approuver les premiers juges qui ont décidé qu'en s'abstenant d'exiger une certification conforme du document qui était produit par M. [L], gérant de la société Montim'Immo, M. [O] et M. [C] ont manqué à leur devoir de conseil et de diligence alors que, s'ils avaient accompli normalement les devoirs et obligations de leur charge, ils auraient découvert, dès le 13 janvier 1999, date du procès-verbal produit, l'absence de véritable délibération des associés dûment enregistrée dans les livres de la société ; que cette faute, qui a concouru à l'annulation de la vente du 3 mars 1999 et des ventes subséquentes, engage la responsabilité des deux notaires et les oblige à réparer les préjudices subis par la société S.G.C.P., venant aux droits de la S.N.C. Echiquier Développement, la société Sodipierre Finance et la S.C.I. Hanafa ;

Sur la faute résultant du défaut de mention de l'affectation des locaux vendus :

Considérant qu'avant de statuer sur le fond, il y a lieu d'examiner le moyen tiré de l'autorité de la chose jugée soulevé par les notaires ;

--- Sur l'autorité de la chose jugée :

Considérant que, sur cette question, M. [E] et la S.C.P. [N] [E], expressément, et M. [O], la S.C.P. [O] & associés et M. [C], implicitement, invoquent l'autorité de la chose jugée par la Cour qui, en son arrêt du 28 octobre 2004, a estimé que les sociétés sous-acquisitrices, professionnelles de l'immobilier, ne pouvaient méconnaître la destination des locaux et qu'elles « ne pouvaient négliger de s'interroger, pour analyser la validité du titre de la société Gannets qui offrait de leur vendre les biens dont il s'agit, sur le respect des conditions de la vente judiciairement ordonnée en faveur de l'auteur immédiat de celle-ci » et qu'elles « ont nécessairement eu conscience de ce risque » ;

Que, sur ce moyen, les quatre sociétés appelantes répliquent qu'il n'existe, en la cause, aucune autorité de la chose jugée qui répondrait aux conditions posées par les articles 1351 du Code civil et 481 du Code de procédure civile ;

Considérant que, comme le prétendent à bon droit la société S.G.C.P., la S.N.C. Echiquier Développement, la société Sodipierre Finance et la S.C.I. Hanafa, les motifs de l'arrêt du 28 octobre 2004 n'ont pas l'autorité de la chose jugée, fussent-ils le soutien nécessaire du dispositif de l'arrêt qui, de surcroît, a été rendu à l'issue d'un litige relatif à la validité des vente et sous-ventes et auquel les notaires étaient étrangers ;

Qu'il suit de là que, faute d'identité de parties, de cause et d'objet entre les deux litiges, les notaires ne sont pas fondés à opposer l'autorité de la chose jugée ;

--- Au fond :

Considérant que, pour prononcer l'annulation des quatre ventes subséquentes, la Cour, en son arrêt du 28 octobre 2004, a estimé que la S.N.C. Echiquier développement, la société Jan Van Gent, la société Sodipierre Finance et la S.C.I. Hanafa, toutes marchands de biens, qui n'avaient pas agi comme des acquéreurs de bonne foi normalement attentifs et diligents trompés par une erreur légitime, ne pouvaient valablement se prévaloir de l'apparence pour s'opposer à la nullité des ventes ; que, plus précisément, elle a retenu que l'état modificatif de division en trois lots de l'immeuble reçu le 17 novembre 1999 par M. [O] reproduisait une ordonnance rendue le 23 février 1998 par le juge commissaire à la liquidation judiciaire de l'association et de la société civile immobilière La Montagne fixant les conditions de la vente des lots et prévoyant notamment qu'ils seraient réservés à l'exploitation d'un établissement d'accueil pour adolescents handicapés ; qu'elle a également énoncé que les sociétés sous-acquisitrices, 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 Montim'Immo avait vendu les biens moyennant le prix de 7.400.000 francs (1.128.122,73 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) ;

Considérant que M. [O], qui a intégralement reproduit dans l'acte descriptif de division l'ordonnance rendue le 23 février 1998 par le juge commissaire à la liquidation judiciaire de l'association et de la société civile immobilière La Montagne et prévoyant l'affectation de l'immeuble, a reçu successivement trois des actes de vente annulés et donné son concours à un autre sans y viser la limitation à la libre disposition des biens vendus ; qu'il en a été de même dans l'acte de vente du 3 mars 1999 alors que M. [C] et lui-même connaissaient l'acte descriptif de division portant mention de l'ordonnance du juge commissaire ;

Que M. [O] et M. [C] ne sont donc pas fondés à soutenir qu'ils n'ont commis aucune faute au regard de la destination des biens vendus dès lors qu'il n'y avait pas matière à conseil ou information puisqu'ils se trouvaient, non pas en présence d'un droit ou d'une restriction à un droit, mais d'un comportement « malsain » imputable aux sociétés sous-acquisitrices ;

Que, même si les conditions posées par le juge commissaire n'étaient pas constitutives de véritables charges grevant les locaux, il n'en demeure pas moins que M. [O] et M. [C] auraient dû attirer l'attention des sociétés sous-acquisitrices sur le risque d'acquérir des lots pour une destination qui n'était pas celle qui était visée par l'ordonnance du juge commissaire ; qu'en s'abstenant de le faire, ils ont manqué à leur devoir de conseil et exposé les quatre sociétés au risque, qui s'est réalisé, de subir les conséquences de l'annulation des ventes subséquentes à la vente du 3 mars 1999 ; qu'ils ont donc engagé leur responsabilité ainsi que celle de la S.C.P. [O] & associés ;

Sur l'étendue de la responsabilité :

Considérant que, contrairement à ce qu'ont décidé les premiers juges, même si la S.N.C. Echiquier développement, la société Jan Van Gent, la société Sodipierre Finance et la S.C.I. 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 ;

Qu'il suit de tout ce qui précède que le jugement sera infirmé sur ce point et que M. [O] et M. [C] seront déclarés entièrement responsables des conséquences dommageables de leurs fautes ;

Sur la responsabilité de M. [E] :

Considérant que M. [E], membre de la S.C.P. [N] [E], n'est pas intervenu à l'acte du 3 mars 1999 : qu'en revanche, il a reçu, avec le concours de M. [O], l'acte de vente conclu le 24 août 2000 entre la société Gannets et la S.N.C. Echiquier Développement et l'acte de prêt consenti le 26 septembre 2000 par le Crédit du Nord ;

Qu'à cet égard, il convient de relever que, malgré une mention erronée, M. [E] n'a pas participé à l'acte de vente conclu le 29 mars 2001 entre la S.C.I. Jan Van Gent et la société Sodipierre ; que les demandes dirigées par la société Sodipierre Finance contre M. [E] et la S.C.P. [N] [E] sont donc irrecevables comme étant dirigées contre des notaires qui n'ont pas instrumenté au profit de cette société ; que, sur ce point, le jugement sera confirmé ;

Qu'il s'ensuit que seules les sociétés Echiquier Développement et S.G.C.P. sont recevables à agir contre M. [E] et la S.C.P. [N] [E] ;

Considérant qu'il convient également d'approuver les premiers juges en ce qu'ils ont retenu, en des motifs qu'il échet d'adopter, que M. [E], lorsqu'il est intervenu le 24 août 2000, ne disposait d'aucun pouvoir d'investigation qui l'aurait obligé à vérifier la capacité du gérant de la société Montim'Immo à représenter la société lors de la vente du 3 mars 1999 ; qu'il n'a évidemment commis aucun manquement personnel en relation avec la faute retenue contre M. [O] et M. [C] qui ont faussement attesté qu'une copie certifiée conforme du procès-verbal d'assemblée générale des associés était annexée à l'acte auquel, de plus, il était étranger ;

Considérant qu'en revanche, tout comme M. [O] et M. [C], M. [E] a manqué à son devoir de conseil dès lors qu'il avait connaissance de l'état descriptif de division dont il 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 S.N.C. Echiquier développement 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 S.N.C. Echiquier développement et caractérisé par les conséquences financières de l'annulation de la vente ;

Considérant que, contrairement à ce qu'a décidé le Tribunal de grande instance de Paris, même si la S.N.C. Echiquier Développement 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 ;

Qu'il suit de ce qui précède ainsi que des principes énoncés ci-avant sur la responsabilité de M. [O] et de M. [C], que le jugement sera pareillement infirmé sur ce point et que M. [E] et la S.C.P. [N] [E] seront déclarés entièrement responsables des conséquences dommageables de leurs fautes ;

Sur la réparation des préjudices :

Considérant que, désigné par ordonnance de référé en date du 14 juin 2005, M. [Y] [Z], expert, a fixé l'évaluation du préjudice subi par les sociétés ainsi qu'il suit :

- SNC Echiquier Développement : 5.975.700 euros, sous réserve du paiement effectif des intérêts au Crédit du Nord à hauteur de 239.326,76 euros et nonobstant l'ajustement de ces mêmes intérêts entre le 23 janvier 2007 et la date de leur paiement,
- Société Sodipierre Finance : 1.309.121 euros sous les mêmes réserves, le montant des intérêts s'élevant à 37.645,94 euros,
- S.C.I. Hanafa : 5.861.148 euros, hors pénalités bancaires dues à la Caisse d'épargne ;

Considérant que, par ordonnance du 29 juin 2010, le magistrat chargé de la mise en état a ordonné un complément d'expertise et donné à Mme [P] [U], expert, la mission de procéder exclusivement à la valorisation moyenne des biens immobiliers et ce, à leur valeur au mètre carré, appréciée pour des biens équivalents et rénovés et au jour où ils ont quitté le patrimoine des sociétés, à savoir le 28 octobre 2004, date de l'annulation des ventes ;

Que Mme [U] a procédé à sa mission et déposé le rapport de ses opérations ; qu'elle a arrêté la valeur des lots acquis aux sommes suivantes :

- SNC Echiquier Développement : 5.290.000 euros,
- Société Sodipierre : 1.025.000 euros,
- S.C.I. Hanafa : 2.300.000 euros ;

Qu'elle ajoute à ces valeurs 'hors parkings', les deux sommes suivantes :

- SNC Echiquier Développement : 70.000 euros,
- Société Sodipierre : 20.000 euros ;

Sur les demandes présentées par la société S.G.C.P., venant aux droits de la SNC Echiquier Développement :

Considérant que le préjudice financier subi par la S.N.C. 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 ; Considérant qu'il ressort du rapport dressé par Mme [U] que, sur la base d'une valeur de 3.850 euros le mètre carré, les lots acquis et restitués par la S.N.C. 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 ;

Considérant 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 S.G.C.P.;

Considérant 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 S.G.C.P. 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 S.C.I. Montim'Immo à verser à la société S.G.C.P., venant aux droits de la S.N.C. Echiquier Développement, et à la société Sodipierre Finance, ensemble, une provision de 1.128.122,72 euros ;

Considérant qu'en outre, il n'est pas utilement contesté que la S.N.C. 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 S.N.C. 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 ;

Considérant que, dans ces conditions, le préjudice subi par la S.N.C. Echiquier Développement, devenue S.G.C.P., s'élève à la somme de 3.000.000 euros ;

Qu'en conséquence, M. [O], la S.C.P. [O] & associés, M. [C], M. [E] et la S.C.P. [N] [E] seront condamnés in solidum à payer à la société S.G.C.P. 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 ;

Sur les demandes présentées par la société Sodipierre Finance :

Considérant que la motivation adoptée ci-avant pour le calcul de l'indemnisation de la société S.G.P.C. doit être pareillement retenue en vue de réparer le préjudice subi par la société Sodipierre Finance ;

Considérant qu'il ressort du rapport dressé par Mme [U] que, sur la base d'une valeur de 3.850 euros le mètre carré, le lot numéro 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 ;

Considérant 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 ;

Considérant 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 ;

Considérant que, comme il est dit sur la réparation du dommage subi par la société S.G.C.P., 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 et qu'elle avait pour projet de revendre les biens de sorte qu'elle subit un préjudice de 700.000 euros ;

Qu'en conséquence, M. [O], la S.C.P. [O] & associés et M. [C] 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 ;

Sur les demandes présentées par la S.C.I. Hanafa :

Considérant qu'il n'est pas contesté que les surfaces acquises par la S.C.I. Hanafa étaient de 1.106,22 mètres carrés ;

Considérant que, pour arrêter à 2.300.000 euros la valeur du lot numéro 21 acquis par la S.C.I. Hanafa, Mme [U] 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 SNC Echiquier Développement, devenue S.G.C.P., et la société Sodipierre, d'une part, et la S.C.I. 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 S.C.I. 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 S.C.I. 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 un 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 Mme [U], 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 [U], la valeur du lot serait de 3.200.000 euros ;

Considérant 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 S.C.I. 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 ;

Considérant qu'en conséquence, il convient de calculer le montant du dommage subi par la S.C.I. 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 S.C.I. Hanafa sera fixé à la somme de 2.500.000 euros ;

Qu'en conséquence, M. [O], la S.C.P. [O] & associés et M. [C] seront condamnés in solidum à payer à la S.C.I. 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 ;

Que le jugement sera donc infirmé quant au montant des indemnités revenant aux sociétés appelantes ;

Sur les demandes formées contre M. [V], liquidateur de la société Gannets et contre le S.C.I. Jan Van Gent au titre de la restitution du prix de vente :

Considérant qu'en cause d'appel, les sociétés la S.N.C. Echiquier développement, la société S.G.C.P., la société Sodipierre Finance et la S.C.I. Hanafa ne reprennent pas les prétentions émises contre le liquidateur de la société Gannets et la S.C.I. Jan Van Gent en première instance et qu'elles déclarent acquiescer au jugement sur ce point ;

Considérant qu'il convient seulement de rappeler que, pour rejeter ces demandes, les premiers juges ont exactement énoncé qu'en exécution de la cession de créance de restitution du prix de la vente annulée le 3 mars 1999, détenue par M. [V], en sa qualité de liquidateur de la société Gannets, contre la S.C.I. Montim'Immo, les sociétés ont perçu : la S.N.C. Echiquier Développement, 597.905,03 euros, la société Sodipierre Finance, 101.531,04 euros et la S.C.I. Hanafa, la somme de 428.686,62 euros au titre de la restitution du prix des ventes subséquentes annulées et que ces sommes ont été justement déduites du préjudice subi par les sociétés évincées alors surtout que le litige ne concerne que la responsabilité des notaires ;

Considérant que, de son côté, la société Jan Van Gent fait exactement valoir qu'en exécution de la cession de créance de restitution du prix de la vente annulée détenue par M. [V], contre la S.C.I. Montim'Immo, les sociétés ont perçu diverses sommes et que, dès lors, la société Sodipierre ne saurait lui réclamer, à elle, société Jan Van Gent, la somme qu'elle a déjà perçue sauf à s'enrichir sans cause ;

Que, sur ces points, le jugement sera confirmé ;

Sur les demandes présentées par le Crédit du Nord contre la S.N.C. Echiquier Développement et la société Sodipierre Finance :

Considérant que les dispositions du jugement portant sur les condamnations prononcées contre la SNC Echiquier Développement et la société Sodipierre Finance au profit du Crédit du Nord ne sont pas contestées sous réserve des comptes à faire entre les parties dès lors que des remboursements ont déjà été effectués ;

Qu'il y a donc lieu d'approuver les premiers juges qui ont condamné la société Sodipierre Finance à payer au Crédit du Nord la somme en capital de 419.038,88 euros, sous déduction des sommes encaissées jusqu'au 26 janvier 2005, selon un décompte qu'il lui appartiendra de produire et faisant apparaître le montant du capital restant dû, sur lequel des intérêts courront au taux légal à compter du jugement ;

Considérant que la SNC Echiquier Développement et la société Sodipierre Finance invoquent un éventuel partage de responsabilité à l'égard du Crédit du Nord en cas de responsabilité qui serait retenue contre elles envers les notaires, cette prétention n'étant que subsidiaire ;

Considérant d'abord qu'une telle prétention n'est pas nouvelle au sens de l'article 564 du Code de procédure civile dès lors qu'elle s'ajoute aux demandes présentées en première instance et qu'elles en constituent l'accessoire, la conséquence ou le complément ;

Considérant qu'au fond, 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'objet de sorte qu'il convient de confirmer le jugement en ses dispositions portant condamnation de la S.N.C. Echiquier Développement et de la société Sodipierre Finance au profit du Crédit du Nord ;

Sur les demandes présentées par le Crédit du Nord contre les notaires :

Considérant que M. [O], la S.C.P. [O] & associés et M. [C], comme M. [E] et la S.C.P. [N] [E], qui contestent toute responsabilité à l'égard du Crédit 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 Développement 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 ;

Qu'il convient donc d'infirmier le jugement de ce chef et de débouter le Crédit du Nord de ses demandes en tant qu'elles sont dirigées contre les notaires ;

Sur les demandes formées par la Caisse d'épargne contre la S.C.I. Hanafa :

Considérant 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 S.C.I. Hanafa une somme de 1.243.983,98 euros ;

Considérant 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 S.C.I. Hanafa à payer cette somme à la Caisse d'épargne ;

Sur les demandes formées par la Caisse d'épargne contre les notaires :

Considérant que les manquements de M. [O] et de M. [C] 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 S.C.I. 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 anticipé ;

Que, compte tenu de ces circonstances, l'indemnité revenant à la Caisse d'épargne en réparation de son préjudice sera arrêtée à la somme de 150.000 euros ;

Considérant qu'en conséquence, il y a lieu de condamner in solidum M. [O], la S.C.P. [O] & associés et M. [C] à payer la somme de 150.000 euros à la Caisse d'épargne en réparation du préjudice complémentaire consécutif à la résolution du contrat de prêt consenti à la S.C.I. Hanafa ;

Sur les demandes de garanties formées par M. [O], de la S.C.P. [O] & associés et de M. [C] :

Considérant que, compte tenu de la décision prise sur les demandes du Crédit du Nord, le recours en garantie formé par les notaires contre la société Echiquier Développement et la société Sodipierre Finance est dépourvu d'objet ;

Considérant que les sommes mises à la charge de M. [O], de la S.C.P. [O] & associés et de M. [C] au profit de la Caisse d'épargne n'ont aucun lien avec les sommes dont la S.C.I. Hanafa est débitrice en vertu du contrat de prêt ; qu'il n'y a donc pas lieu de la condamner à garantir les notaires des condamnations prononcées contre eux au profit de la Caisse d'épargne ;

Sur l'application des dispositions de l'article 700 du Code de procédure civile :

Considérant que chacune des parties sollicite une indemnité en invoquant les dispositions susvisées ;

Que, succombant en leurs prétentions et supportant les dépens, les notaires seront déboutés de leurs réclamations ; qu'en revanche, l'équité ne commande pas qu'en cause d'appel, il soit donné satisfaction à la société S.G.C.P., venant aux droits de la S.N.C. Echiquier développement, à la société Sodipierre Finance et à la S.C.I. Hanafa quant à ce chef de demande ; que, de même, le Crédit du Nord sera débouté de sa demande ;

Qu'en équité, la S.C.I. Hanafa, M. [O], la S.C.P. [O] & associés et M. [C] seront condamnés à payer à la Caisse d'épargne la somme de 5.000 euros au titre des frais non compris dans les dépens d'appel ; que, de leur côté, la société Sodipierre versera une somme de 2.000 euros à la société Jan Van Gent et une somme identique au Crédit du Nord et les sociétés Echiquier Développement et Hanafa également une somme de 2.000 euros à M. [V], liquidateur de la société Gannets ;

Dispositif

PAR CES MOTIFS,

Statuant publiquement, contradictoirement et en dernier ressort,

Confirme les jugements rendus le 6 janvier 2010 et le 27 janvier 2010 par le Tribunal de grande instance de Paris mais seulement en ce qu'il a :

- débouté la S.N.C. Echiquier Développement et la S.C.I. Hanafa de leurs demandes dirigées contre M. [F] [V], liquidateur de la société Gannets, en fixation de leurs créances résiduelles,
- débouté la société Sodipierre Finance de sa demande en restitution de prix dirigée contre la S.C.I. Jan Van Gent,
- débouté les sociétés la société S.G.C.P., Echiquier Développement, Sodipierre Finance et Hanafa de leur demande de désignation d'un mandataire ad hoc,
- condamné la société Sodipierre Finance à payer au Crédit du Nord la somme en capital de 419.038,88 euros, sous déduction des sommes encaissées jusqu'au 26 janvier 2005, selon un décompte qu'il lui appartiendra de produire et faisant apparaître le montant du capital restant dû, sur lequel des intérêts courront au taux légal à compter du jugement ;

Faisant droit à nouveau sur le surplus :

Rejette la fin de non-recevoir tirée d'un prétendu défaut d'intérêt à agir de la S.N.C. Echiquier Développement ;

Condamne in solidum M. [O], la S.C.P. [O] & associés, M. [C], M. [N] [E] et la S.C.P. [E] à payer à la S.G.C.P., venant aux droits de la S.N.C. Echiquier Développement, la somme de 3.000.000 euros à titre de dommages et intérêts ;

Condamne in solidum M. [O], la S.C.P. [O] & associés et M. [C] à payer à la société Sodipierre Finance la somme de 700.000 euros à titre de dommages et intérêts ;

Condamne in solidum M. [O], la S.C.P. [O] & associés et M. [C] à payer à la S.C.I. Hanafa la somme de 2.500.000 euros à titre de dommages et intérêts ;

Ordonne que ces trois sommes porteront intérêt au taux légal à compter de ce jour ;

Déboute le Crédit du Nord de ses demandes en tant qu'elles sont dirigées contre M. [O], la S.C.P. [O] & associés, M. [C], M. [E] et la S.C.P. [E] ;

Condamne la S.C.I. 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 déjà encaissées ;

Condamne in solidum M. [O], la S.C.P. [O] & associés et M. [C] à payer à la Caisse d'épargne une somme de 150.000 euros à titre de dommages et intérêts ;

Déboute M. [O], la S.C.P. [O] et M. [C] de leurs recours en garantie dirigés contre le Crédit du Nord et la Caisse d'épargne ;

Déboute les sociétés S.G.C.P., Echiquier Développement, Sodipierre Finance et Hanafa de leur demande d'indemnité fondée sur les dispositions de l'article 700 du Code de procédure civile ;

Condamne, par application de ce texte, 1°) la S.C.I. Hanafa, M. [O], la S.C.P. [O] & associés et M. [C] à payer à la Caisse d'épargne la somme de 5.000 euros,

2°) la société Sodipierre Finance une somme de 2.000 euros à la société Jan Van Gent et pareillement une somme de 2.000 euros au Crédit du Nord et 3°) les sociétés Echiquier Développement et Hanafa une somme de 2.000 euros à M. [V], liquidateur de la société Gannets ;

Condamne M. [O], la S.C.P. [O] & associés, M. [C], M. [E] et la S.C.P. [E] aux entiers dépens d'appel qui seront recouvrés par les avoués des autres parties conformément aux dispositions de l'article 699 du Code de procédure civile.

LE GREFFIER LE PRÉSIDENT

Décision de la Cour de cassation

Cour de cassation Autre 30 janvier 2013

VOIR LA DÉCISION ➤

Les dates clés

- Cour de cassation Autre 30-01-2013
- Cour d'appel de Paris C1 13-09-2011