

# Texte de la décision

---

CIV. 3

MF

COUR DE CASSATION

---

Audience publique du 20 octobre 2021

Cassation partielle sans renvoi

Mme TEILLER, président

Arrêt n° 722 F-D

Pourvoi n° X 20-11.853

Aide juridictionnelle partielle en défense  
au profit de M. [M].  
Admission du bureau d'aide juridictionnelle  
près la Cour de cassation  
en date du 25 novembre 2020.

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

---

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

---

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 20 OCTOBRE 2021

1°/ M. [S] [T], domicilié [Adresse 6],

2°/ la société [T] [S] - [D] [Y], société civile professionnelle, dont le siège est [Adresse 6],

ont formé le pourvoi n° X 20-11.853 contre l'arrêt rendu le 10 décembre 2019 par la cour d'appel d'Aix-en-Provence (chambre1-1), dans le litige les opposant :

1°/ à M. [P] [M], domicilié [Adresse 5],

2°/ à Mme [K] [R] épouse [M], domiciliée [Adresse 5],

3°/ à Mme [A] [E], domiciliée [Adresse 3],

4°/ à M. [V] [Q],

5°/ à Mme [L] [C], épouse [Q],

domiciliés tous deux [Adresse 2],

6°/ à la société [T], société à responsabilité limitée, dont le siège est [Adresse 1],

7°/ à la société Axa - Cabinet [G] [U], dont le siège est [Adresse 4],

défendeurs à la cassation.

M. et Mme [Q] ont formé, par un mémoire déposé au greffe, un pourvoi incident contre le même arrêt ;

Les demandeurs au pourvoi principal invoquent, à l'appui de leur recours, un moyen unique de cassation annexé au présent arrêt ;

Les demandeurs au pourvoi incident invoquent, à l'appui de leur recours, un moyen unique de cassation également annexé au présent arrêt ;

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de Mme Farrenq-Nési, conseiller, les observations de la SCP Boré, Salve de Bruneton et Mégret, avocat de M. [T] et de la société [T] [S] - [D] [Y], de la SCP de Nervo et Poupet, avocat de M. [M], de la SCP Rousseau et Tapie, avocat de M. et Mme [Q], après débats en l'audience publique du 14 septembre 2021 où étaient présents Mme Teiller, président, Mme Farrenq-Nési, conseiller rapporteur, M. Maunand, conseiller doyen, et Mme Besse, greffier de chambre,

la troisième chambre civile de la Cour de cassation, composée des président et conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt.

#### Désistement partiel

1. Il est donné acte à M. [T] et à la société civile professionnelle [T] [S] - [D] [Y] (la SCP [T]-[D]) du désistement de leur pourvoi en ce qu'il est dirigé contre la société [T], M. [M], Mme [R] épouse [M], Mme [E], la société Axa et le Cabinet [G] [U].

#### Faits et procédure

2. Selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 10 décembre 2019), par acte authentique dressé le 14 octobre 2005 par M. [T] (le notaire), M. et Mme [Q] (les vendeurs) ont vendu à M. et Mme [M] une maison d'habitation construite par la société [T], assurée en responsabilité décennale auprès de la société Axa.

3. Ayant constaté divers désordres et la société Axa ayant fait savoir que le contrat d'assurance avait été résilié le 1er octobre 1998, avant l'ouverture du chantier, pour non-paiement des cotisations, M. et Mme [M] ont assigné les vendeurs, le notaire et la SCP [T]-[D] en indemnisation du coût des travaux de réparation et de leur préjudice de jouissance.

4. Le notaire et les vendeurs ont formé des appels en garantie réciproques.

#### Examen des moyens

##### Sur le moyen du pourvoi principal

##### Enoncé du moyen

5. Le notaire et la SCP [T]-[D] font grief à l'arrêt de rejeter leur appel en garantie, alors « que toute partie tenue avec une autre au paiement d'une même dette peut exercer contre son codébiteur une action récursoire tendant à ce que la répartition de la charge finale de cette dette soit déterminée ; qu'en retenant, pour débouter le notaire

de son recours en garantie formé à l'encontre des époux [Q], que sa responsabilité pour faute professionnelle était d'une nature distincte de la garantie due par les vendeurs sur le fondement de la garantie décennale, quand, tenus d'une même dette, le notaire était en droit d'exercer une action récursoire tendant à ce que la charge finale du montant des travaux de reprise des désordres décennaux pèse sur les vendeurs constructeurs, dès lors que la dette leur incombant ne procédait que de leur engagement contractuel et ne visait qu'à assurer l'équilibre du contrat, la cour d'appel a violé l'article 1213, devenu 1317 du code civil, ensemble les articles 1792 et 1792-1 du même code. »

#### Réponse de la Cour

6. La cour d'appel a retenu que les vendeurs étaient responsables de plein droit des désordres sur le fondement des articles 1792 et suivants du code civil et qu'ils n'avaient pas commis de faute, dès lors qu'ils ignoraient que l'attestation d'assurance de leur entrepreneur était fausse.

7. Ayant relevé que le notaire, qui s'était contenté d'une simple photocopie, tronquée et non signée par l'assureur prétendu, n'avait effectué aucune vérification supplémentaire malgré le caractère non probant de l'attestation produite, elle a pu en déduire qu'il avait commis un manquement à ses devoirs d'information et de conseil ayant fait perdre aux acquéreurs une chance de pouvoir renoncer à l'achat d'une villa couverte par aucune garantie, et justifiant sa condamnation, in solidum avec les vendeurs, à réparer le préjudice subi par les acquéreurs à hauteur de 50 %.

8. Ayant ainsi déterminé, conformément à l'article 1213 du code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance du 10 février 2016, et aux principes régissant l'obligation in solidum, la part de préjudice imputable à chacun des coresponsables du dommage subi par M. et Mme [M], la cour d'appel, qui n'était pas saisie d'un recours subrogatoire du notaire, en a exactement déduit que son appel en garantie contre les vendeurs de bonne foi devait être rejeté.

9. Le moyen n'est donc pas fondé.

Mais sur le moyen, pris en sa troisième branche, du pourvoi incident

#### Enoncé du moyen

10. Les vendeurs font grief à l'arrêt de rejeter leur appel en garantie, alors « que, après avoir relevé que les vendeurs n'avaient commis aucune faute mais que le manquement du notaire à ses obligations d'information et de conseil avait fait perdre aux acquéreurs une chance de ne pas subir leur préjudice, la cour d'appel a écarté l'action en garantie des vendeurs à l'égard du notaire ; qu'en se fondant, de manière inopérante sur l'absence de faute du notaire à l'égard des vendeurs, sans rechercher en quoi, compte tenu de l'absence de faute des vendeurs à l'égard des acquéreurs, la faute du notaire à l'égard de ces derniers ne justifiait pas l'appel en garantie des vendeurs contre lui, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1382 devenu 1240 du code civil. »

#### Réponse de la Cour

Vu l'article 1382, devenu 1240, du code civil :

11. Aux termes de ce texte, tout fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer.

12. Pour rejeter l'appel en garantie des vendeurs contre le notaire, l'arrêt retient que la faute de celui-ci ne leur a causé aucun dommage.

13. En statuant ainsi, par un motif inopérant, alors qu'elle avait retenu une faute du notaire justifiant sa condamnation, in solidum avec les vendeurs, à réparer à hauteur de 50 % le préjudice total subi par les acquéreurs, la cour d'appel a violé le texte susvisé.

## Portée et conséquences de la cassation

14. Après avis donné aux parties, conformément à l'article 1015 du code de procédure civile, il est fait application des articles L. 411-3, alinéa 2, du code de l'organisation judiciaire et 627 du code de procédure civile.

15. L'intérêt d'une bonne administration de la justice justifie, en effet, que la Cour de cassation statue au fond.

16. Le préjudice des vendeurs résultant de leur condamnation au profit des acquéreurs, qui, s'ils avaient été bien informés par le notaire, auraient pu renoncer à leur acquisition, il y a lieu d'accueillir leur demande en garantie contre le notaire à hauteur de la moitié des condamnations mises à leur charge.

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur les autres griefs, la Cour :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il rejette l'appel en garantie de M. et Mme [Q] contre M. [T] et la SCP [T]-[D], l'arrêt rendu le 10 décembre 2019, entre les parties, par la cour d'appel d'Aix-en-Provence ;

DIT n'y avoir lieu à renvoi ;

Condamne M. [T] et la SCP [T]-[D] à garantir M. et Mme [Q] de la moitié des condamnations prononcées à leur rencontre ;

Condamne M. [T] et la SCP [T]-[D] aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, condamne M. [T] et la SCP [T]-[D] à payer à M. et Mme [Q] la somme globale de 3 000 euros et rejette les autres demandes ;

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

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du vingt octobre deux mille vingt et un. MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Boré, Salve de Bruneton et Mégret, avocat aux Conseils, pour M. [T] et la SCP [T] [S] - [D] [Y] (demandeurs au pourvoi principal)

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR rejeté le recours en garantie formé par M. [S] [T] et la SCP [T]-[D] à l'encontre de M. [V] [Q] et Mme [L] [C], épouse [Q] ;

AUX MOTIFS QUE Me [T] ne peut pas demander à être relevé et garanti par les vendeurs, sa responsabilité pour faute professionnelle étant d'une nature parfaitement distincte de la garantie due par des vendeurs de bonne foi sur le fondement de la garantie décennale ; que le jugement qui les a condamnés à se garantir réciproquement doit être réformé sur ce point ;

ALORS QUE toute partie tenue avec une autre au paiement d'une même dette peut exercer contre son codébiteur une action récursoire tendant à ce que la répartition de la charge finale de cette dette soit déterminée ; qu'en retenant, pour débouter le notaire de son recours en garantie formé à l'encontre des époux [Q], que sa responsabilité pour faute professionnelle était d'une nature distincte de la garantie due par les vendeurs sur le fondement de la garantie décennale quand, tenus d'une même dette, le notaire était en droit d'exercer une action récursoire tendant à ce que la charge finale du montant des travaux de reprise des désordres décennaux pèse sur les vendeurs-constructeurs, dès lors que la dette leur incombant ne procédait que de leur engagement contractuel et ne visait qu'à assurer l'équilibre du contrat, la cour d'appel a violé l'article 1213, devenu 1317 du code civil, ensembles les articles 1792 et 1792-1 du même code. Moyen produit par la SCP Rousseau et Tapie, avocat aux Conseils, pour M. et Mme [Q] (demandeurs au pourvoi incident)

Il est reproché à l'arrêt attaqué d'avoir infirmé le jugement déféré en ce qu'il a condamné Me [T] et la Scp [T] - [D] au montant total du préjudice subi par les époux [M], et en ce qu'il les a condamnés à garantir les époux [Q] de la moitié du montant des condamnations prononcées contre ceux-ci et d'avoir, statuant à nouveau des chefs infirmés,

dit que Me [T] et la Scp [T] - [D] ne sont responsables à l'égard de M. et Mme [M] qu'au titre d'une perte de chance évaluée à 50 % d'éviter le préjudice subi, d'avoir rejeté le recours en garantie de M. [V] [Q] et de Mme [L] [C] contre Me [S] [T] et la Scp [T] - [D], d'avoir, confirmant le jugement déféré en ses autres dispositions, limité à la condamnation prononcée contre Me [S] [T] et la Scp de notaires [T] - [D] à 50 % des sommes allouées à M. et Mme [M] et, y ajoutant, d'avoir condamné in solidum M. [V] [Q] et Mme née [L] [C] avec Me [S] [T] et la Scp [T] - [D], ces derniers à hauteur de 50 %, à verser à M. [P] [M] et à Mme née [K] [R] ensemble la somme de 24 400 euros au titre du préjudice de jouissance subi depuis le 2 février 2007 jusqu'à la date de parfait paiement du montant des travaux de remise en état de l'immeuble ;

Aux motifs qu' « en premier lieu que le jugement a exactement fait application contre les époux [Q] des dispositions des articles 1792 et suivants du code civil pour dire par les motifs développés supra que ceux-ci sont responsables de plein droit envers les acquéreurs des dommages que ces derniers ont subis ; que cette responsabilité des vendeurs est retenue sans faute de leur part, eu égard à leur ignorance de ce que l'attestation de leur entrepreneur était fautive, nonobstant la qualité de fonctionnaire de police de l'époux qui ne fait pas de lui ipso facto un spécialiste du faux ; que le quantum de 138 384,18 euros alloué aux époux [M] pour les travaux de remise en état n'est pas discuté ; qu'en revanche les acquéreurs ont formulé un appel incident pour solliciter l'octroi de la somme de 30 000 euros à titre de dommages intérêts en réparation d'un préjudice matériel distinct et un préjudice moral ; qu'ils expliquent rencontrer des difficultés financières, payer des agios de retard, et avoir subi une perte d'emploi, sans démontrer que ce dommage financier supplémentaire allégué soit en lien de causalité certain et direct avec les responsabilités retenues : qu'en revanche les époux [M] ont subis de nombreux tracasseries ; que ce préjudice moral sera entièrement réparé par l'octroi de la somme de 5 000 euros à titre de dommages et intérêts ; que la demande de réactualisation de l'indemnité retenue par le tribunal au titre du trouble de jouissance souffert depuis le 2 février 2007 jusqu'au jour du jugement déféré est fondée ; qu'il y a lieu d'y faire droit et de dire que l'indemnité de ce chef, justement estimée par le tribunal à 200 euros par mois pour la fissuration généralisée de la villa du fait de l'affaissement progressif de sa structure, sera due à compter du jour du jugement jusqu'au parfait paiement du montant des travaux de remise en état de l'immeuble ; que Me [S] [T] et la Scp de notaires [T] - [D] font valoir, s'agissant de la responsabilité du notaire, qu'il lui est reproché d'avoir fait figurer au paragraphe "assurance dommages ouvrage" ce qui n'était qu'une attestation d'assurance décennale de l'entreprise [T], alors qu'il s'agissait dans l'acte d'une erreur purement matérielle qui n'était pas de nature à induire en erreur les acquéreurs, les parties étant dans les liens d'un compromis qui mentionne clairement l'absence d'assurance dommages ouvrage ; que le tribunal a estimé devoir instaurer un partage de responsabilité par moitié entre les notaires et les époux vendeurs, alors qu'il était annexé l'attestation décennale multirisque du bâtiment à l'en-tête de la compagnie d'assurances Axa au profit de l'entreprise [T] qui a édifié la construction, document adressé en télécopie par M. [Q] ; que cette attestation s'est révélée être un faux, Axa ayant résilié le contrat d'assurance pour non-paiement des primes ; que le notaire travaillant sur pièces n'a pu se douter de la falsification de l'attestation qui ne ressortait pas de l'évidence et qui n'était pas davantage apparue aux vendeurs par ailleurs fonctionnaires de police et professionnels des documents frauduleux ; que les vendeurs n'ont perdu aucune chance d'obtenir la garantie d'un assureur dont ils ne disposaient pas au moment de la vente, qu'aucune garantie des vendeurs par le notaire ou solidarité du notaire avec les vendeurs ne pouvait en conséquence être prononcée ; et que le jugement crée un enrichissement au profit des époux [Q] qui ont perçu le prix alors que le bien était affecté d'un vice correspondant à une moins-value pour un montant quasi équivalent aux désordres chiffrés par l'expert judiciaire ; que les époux [Q] répondent que c'est à juste titre que le tribunal les a condamnés solidairement avec le notaire à indemniser les préjudices des époux [M] dès lors que les acquéreurs se trouvent démunis de tout recours contre un assureur dommages ouvrage ou contre l'assureur décennal de l'entreprise [T] et que le jugement doit être confirmé sur ce point ; qu'ils critiquent néanmoins la décision en ce qu'elle a ordonné un partage de responsabilité dans les recours entre les vendeurs et le notaire, en ce qu'elle a laissé à leur charge 50 % de l'indemnisation de leur acquéreur en soutenant que, sans la faute du notaire, ils n'auraient pas vendu et qu'ils auraient assumé à leur manière et selon leurs moyens, les défauts de la construction ; qu'ils prétendent qu'ils auraient pu faire les travaux à moindres frais avant de vendre, sans avoir à supporter une expertise et qu'ils auraient obtenu une indemnisation de la part de la société [T] alors in bonis ; que le tribunal a retenu à juste titre que Me [T] avait rédigé un acte peu clair prêtant à confusion pour les acquéreurs ; qu'en effet il est indiqué à l'acte authentique de vente du 14 octobre 2005, au chapitre "ASSURANCE DOMMAGES OUVRAGE : Le vendeur déclare

qu'il a été souscrit par le maître d'ouvrage pour la construction du bien vendu une responsabilité décennale conformément à l'article L. 111-30 du code de la construction et de l'habitation garantissant en dehors de toute recherche de responsabilité le paiement des travaux de réparation des dommages dont sont responsables les constructeurs au sens de l'article 1792 du code civil. Garanties et responsabilités : L'acquéreur bénéficie de la garantie accordée dans le cadre de la responsabilité décennale prévue par l'article 1792 du code civil. Cette responsabilité, d'une durée de 10 ans, s'étend à tous les dommages, même résultant d'un vice du sol (...). Cette responsabilité décennale a été souscrite sous le n° 89 88 79 104 en date du 21 octobre 2000 auprès d'Axa assurances pour la société Sarl [T] (13 720) une copie est demeurée ci-jointe et annexée après mention"; que Me [T] a donc annoncé faussement l'existence d'une assurance dommages ouvrage non prévue dans le compromis en mélangeant dans sa mention à l'acte deux notions juridiques distinctes; que le libellé de cette clause était de nature à induire en erreur les époux [M] sur la portée réelle des garanties dont bénéficiait l'immeuble dont ils faisaient l'acquisition; qu'en ce qui concerne l'assurance décennale de la Sarl [T] censée couvrir la construction, le notaire s'est contenté d'une simple photocopie, de surcroît tronquée et non signée par l'assureur prétendu, Axa, alors qu'il aurait dû demander l'original de l'attestation d'assurance; que le caractère manifestement non probant de l'attestation aurait dû alerter l'officier ministériel et entraîner des vérifications supplémentaires de sa part et la production de documents complémentaires; qu'à défaut, il aurait dû prévenir les parties de la fragilité de l'attestation produite, alors qu'il l'a annexée sans davantage de prudence et de vigilance, de sorte que les parties ne se sont pas engagées en connaissance de cause; qu'il s'ensuit la confirmation du jugement déféré en ce qu'il a retenu l'existence d'un manquement professionnel de Me [T] aux devoirs d'information et de conseil propres à sa charge; que cependant, sur le préjudice en lien de causalité avec la faute, que même avec une mention exacte et sans la faute d'énonciation du notaire, ni les acquéreurs ni les vendeurs ne pouvaient prétendre au bénéfice d'une [assurance] dommages ouvrage non souscrite ni davantage au bénéfice d'une garantie décennale inexistante; que le défaut d'assurance décennale de l'entrepreneur était irréversible au moment [où] le notaire a passé l'acte; que si Me [T] avait effectué les vérifications nécessaires et constaté l'absence de justificatif sérieux d'assurance décennale de l'entrepreneur, et s'il en avait informé les parties, les époux [M], ceux-ci une fois informés et conseillés, auraient pu décider de se retirer de la vente, compte tenu du risque pesant sur eux; qu'ils étaient informés par la promesse de vente, plus claire que l'acte authentique sur ce point, de l'absence d'assurance dommages ouvrage, et qu'ils y avaient renoncé, mais qu'ils n'avaient en aucun cas renoncé au bénéfice d'une garantie décennale de l'ouvrage, d'autant que la construction venait d'être achevée; que l'assurance décennale était annexée au compromis, de sorte que l'existence de cette garantie décennale de l'ouvrage était entrée dans le champ contractuel; que la faute du notaire a fait perdre une chance importante aux acquéreurs de pouvoir renoncer à l'achat d'une villa qui n'était couverte par aucune garantie; que contrairement à ce qu'affirme le notaire, si la découverte de l'inexistence de cette garantie avait été révélée avant la réitération de la vente, les acquéreurs n'auraient pas été tenus par les termes du compromis, la révélation du défaut de toute assurance de l'immeuble constituant à l'évidence une modification portant sur la qualité substantielle de la chose vendue; que le notaire sera condamné in solidum avec les vendeurs à réparer le préjudice des époux [M] à hauteur de 50 % du préjudice total subi par les acquéreurs; que les époux vendeurs [Q] pour leur part ne sauraient sérieusement soutenir que s'ils avaient su grâce au notaire qu'ils ne bénéficiaient pas de la garantie décennale de l'entrepreneur, ils auraient alors renoncé à vendre, et qu'ils auraient attendu la fin du délai de la garantie décennale pour vendre ou l'apparition des désordres pour faire eux-mêmes les travaux à moindres frais; que même si le notaire leur avait dit que l'attestation d'assurance décennale produite n'était pas probante, les vendeurs s'étaient déjà engagés par la promesse à vendre; qu'ils ne pouvaient pas choisir de conserver le bien ou encore échapper à la garantie légale dont ils étaient redevables par quelque "clause de non recours qui les aurait protégés", contrairement à ce qu'ils avancent; qu'au moment de l'apparition des désordres le 20 octobre 2008, il était également trop tard pour actionner la société [T] laquelle, en redressement judiciaire depuis le 15 septembre 2004 avait été déjà placée en liquidation judiciaire depuis le 12 mai 2005, de sorte que les vendeurs ne sont pas fondés à soutenir que sans la faute du notaire, ils auraient pu agir contre une entreprise in bonis; que le notaire fait valoir exactement que la construction édifiée par les époux [Q] était affectée d'un désordre constructif correspondant à une moins-value de leur bien pour un montant quasi équivalent aux désordres chiffrés par l'expert judiciaire, de sorte que la faute de Me [T] n'a causé aucun dommage aux vendeurs qui ne peuvent agir en garantie contre lui; que Me [T] ne peut pas demander à être relevé et garanti par les vendeurs, sa responsabilité pour faute professionnelle étant d'une nature parfaitement distincte de la garantie due par des vendeurs de bonne foi sur le fondement de la garantie

décennale ;

que le jugement qui les a condamnés à se garantir réciproquement doit être réformé sur ce point » ;

Alors 1°) que l'erreur est une cause de nullité, qu'elle porte sur la prestation de l'une ou de l'autre partie ; qu'en l'espèce, la cour d'appel a constaté que si la découverte de l'inexistence de la garantie avait été révélée avant la réitération de la vente, les acquéreurs n'aurait pas été tenus par les termes du compromis, la révélation du défaut de toute assurance de l'immeuble constituant à l'évidence une modification portant sur la qualité substantielle de la chose vendue ; qu'en retenant néanmoins, pour rejeter le recours en garantie formé par les époux [Q] à l'encontre de Me [T] et de la Scp [T] - [D], que les vendeurs ignoraient que l'attestation d'assurance décennale ouvrage était fausse et ainsi que cette garantie était inexistante, mais que même si le notaire leur avait dit que l'attestation produite n'était pas probante, ceux-ci étaient déjà engagés par la promesse à vendre, la cour d'appel, qui n'a pas déduit les conséquences légales de ses constatations relatives à la nullité du compromis, a violé l'article 1110 devenu 1133 alinéa 2 du code civil, ensemble l'article 1382 devenu 1240 du code civil ;

Alors 2°) que le juge, tenu, en toutes circonstances, de faire respecter et de respecter lui-même le principe de la contradiction, ne peut se fonder sur un moyen tiré de faits que les parties n'ont pas invoqués au soutien de leurs prétentions, sans provoquer, au préalable, leurs explications ; qu'en l'espèce, les époux [Q] soutenaient qu'à l'époque de la survenance des faits, la société [T] ayant réalisé les travaux était in bonis (conclusions, p. 7, § 6) ; qu'en retenant qu'au moment de l'apparition des désordres le 20 octobre 2008, il était également trop tard pour actionner la société [T] laquelle, en redressement judiciaire depuis le 15 septembre 2004, avait été déjà placée en liquidation judiciaire depuis le 12 mai 2005, de sorte que les vendeurs n'étaient pas fondés à soutenir que sans la faute du notaire, ils auraient pu agir contre une entreprise in bonis, sans avoir au préalable invité les parties à présenter leurs observations sur ces éléments de fait qui n'avaient été invoqués par aucune des parties, la cour d'appel a violé les articles 7 et 16 du code de procédure civile ;

Alors 3°) qu'en toute hypothèse, après avoir relevé que les vendeurs n'avaient commis aucune faute mais que le manquement du notaire à ses obligations d'information et de conseil avait fait perdre aux acquéreurs une chance de ne pas subir leur préjudice, la cour d'appel a écarté l'action en garantie des vendeurs à l'égard du notaire ; qu'en se fondant de manière inopérante sur l'absence de faute du notaire à l'égard des vendeurs, sans rechercher en quoi, compte tenu de l'absence de faute des vendeurs à l'égard des acquéreurs, la faute du notaire à l'égard de ces derniers ne justifiait pas l'appel en garantie des vendeurs contre lui, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1382 devenu 1240 du code civil.