

CIV. 3

MF

COUR DE CASSATION

Audience publique du 5 janvier 2022

Cassation partielle sans renvoi

Mme TEILLER, président

Arrêt n° 5 F-D

Pourvoi n° J 20-16.349

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 5 JANVIER 2022

La société [PT] [JP] et [I] [VH], société civile professionnelle, dont le siège est [Adresse 1], a formé le pourvoi n° J 20-16.349 contre l'arrêt rendu le 20 janvier 2020 par la cour d'appel de Toulouse (1re chambre, section 1), dans le litige l'opposant :

1°/ à M. [G] [L], domicilié [Adresse 17],

2°/ à M. [PT] [Z],

3°/ à Mme [S] [XX], épouse [Z],

domiciliés tous deux [Adresse 14],

4°/ à M. [B] [J], domicilié [Adresse 3],

5°/ à M. [D] [Y], domicilié [Adresse 20],

6°/ à M. [V] [C], domicilié [Adresse 7],

7°/ à M. [F] [R],

8°/ à Mme [DS] [R],

domiciliés tous deux [Adresse 25],

9°/ à M. [G] [E],

10°/ à Mme [M] [E],

domiciliés tous deux [Adresse 8],

11°/ à M. [B] [O], domicilié [Adresse 12],

12°/ à M. [P] [K], domicilié [Adresse 15],

13°/ à M. [OS] [X],

14°/ à Mme [U] [X],

domiciliés tous deux [Adresse 11],

15°/ à Mme [N] [VW], domiciliée [Adresse 10],

16°/ à M. [OE] [IO], domicilié [Adresse 19],

17°/ à M. [H] [PF], domicilié [Adresse 13],

18°/ à M. [W] [WI], domicilié [Adresse 24],

19°/ à Mme [WW] [AP], domiciliée [Adresse 6],

20°/ à M. [H] [XJ], domicilié [Adresse 16],

21°/ à M. [ET] [AP], domicilié [Adresse 9],

22°/ à M. [HN] [AP], domicilié [Adresse 6],

23°/ à la société [IB] architectes, société à responsabilité limitée, dont le siège est [Adresse 2], nouvelle dénomination de l'Eurl Lexa conception,

24°/ à la société Posan, société civile immobilière, dont le siège est [Adresse 4],

25°/ à la société Touwin, société civile immobilière, dont le siège est [Adresse 18],

26°/ à la société Mutuelle des architectes français (MAF), dont le siège est [Adresse 5],

27°/ au syndicat des copropriétaires du Château Lacroix-Falgarde, dont le siège est [Adresse 22], représenté par son

syndic bénévole M. [G] [E],

défendeurs à la cassation.

La demanderesse invoque, à l'appui de son pourvoi, les quatre moyens de cassation annexés au présent arrêt.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de M. Boyer, conseiller, les observations de la SCP Boré, Salve de Bruneton et Mégret, avocat de la société [PT] [JP] et [I] [VH], de la SCP Bouilloche, avocat de la société [IB] architectes, de la SAS Cabinet Colin - Stoclet, avocat de M. [L], de M. et Mme [Z], de MM. [J], [Y], M. et Mme [R], M. et Mme [E], MM. [O], [K], M. et Mme [X], Mme [VV], MM. [IO], [PF], des sociétés Posan et Touwin et du syndicat des copropriétaires du Château Lacroix-Falgarde, de la SARL Delvolvé et Trichet, avocat de M. [XJ], de la SCP Thouvenin, Coudray et Grévy, avocat de la société Mutuelle des architectes français, de la SCP Waquet, Farge et Hazan, avocat des consorts [AP], après débats en l'audience publique du 16 novembre 2021 où étaient présents Mme Teiller, président, M. Boyer, 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.

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Toulouse, 20 janvier 2020), le 23 septembre 2002, la société Alvipi conseils a acquis le château de Lacroix-Falgarde en vue de la réalisation d'une opération immobilière de vente par lots du bâtiment, soumis au statut de la copropriété, à des acquéreurs susceptibles de bénéficier d'un dispositif de défiscalisation.
2. Un marché de travaux a été conclu avec la société Archi Sud Ouest bâtiment (la société ASOB), en qualité d'entreprise générale.
3. La société Lexa conception, aux droits de laquelle vient la société Axel [IB] architecture (la société d'architecture), assurée auprès de la Mutuelle des architectes français (la MAF), s'est vu confier une mission de maîtrise d'oeuvre.
4. M. [JP], notaire associé de la société civile professionnelle [PT] [JP] - [I] [VH] (la SCP), qui a établi le règlement de copropriété et dressé les actes de vente, a reçu mandat de l'assemblée générale des copropriétaires, ainsi que de chacun des acquéreurs, de procéder aux appels de fonds et de régler les entreprises depuis un compte centralisateur ouvert en son étude.
5. M. [XJ] a été désigné syndic bénévole de la copropriété.
6. Les sociétés Alvipi conseils et ASOB, qui avaient le même dirigeant, ont été mises en liquidation judiciaire, la société d'architecture a résilié son contrat de maîtrise d'oeuvre et, en 2006, le chantier a été interrompu.
7. En 2014, les acquéreurs ont revendu leurs biens immobiliers.
8. Se plaignant notamment de versements de fonds aux entreprises intervenantes sans rapport avec le coût des travaux réalisés, le syndicat des copropriétaires du château Lacroix-Falgarde et plusieurs acquéreurs ont, après expertise, assigné en restitution de sommes et réparation les sociétés Alvipi conseils et ASOB, prises en la personne de leur liquidateur judiciaire, la SCP ainsi que la société d'architecture et l'assureur de celle-ci.
9. Mme [DM] veuve [AP] et MM. [HN] et [ET] [AP] (les consorts [AP]), ayants droit d'un acquéreur, sont intervenus volontairement à l'instance.

Examen des moyens

Sur le premier moyen

Enoncé du moyen

10. La SCP fait grief à l'arrêt de la condamner à payer aux acquéreurs diverses sommes à titre d'indemnisation, alors :

« 1°/ qu'il résultait des termes clairs et précis du courrier du 8 janvier 2003 que M. [JP] sollicitait de M. [XJ], syndic du syndicat des copropriétaires du Château Lacroix-Falgarde, « de bien vouloir (lui) donner (son) accord par retour de courrier afin (qu'il) puisse verser (les sommes réclamées par l'entrepreneur) » et que M. [XJ] avait apposé la mention « bon pour accord » et signé ce courrier ; qu'en retenant que « M. [XJ] n'a eu qu'un rôle accessoire limité au visa a posteriori des versements effectués par le notaire » et qu'il « se contentait d'autoriser ou de ratifier ces versements a posteriori sans aucun pouvoir d'appréciation », la cour d'appel a dénaturé les termes clairs et précis de ce courrier, d'où il s'évinçait que M. [XJ] avait donné son accord à ce versement avant qu'il intervienne, en méconnaissance de l'interdiction faite aux juges de dénaturer les documents de la cause ;

2°/ qu'il résultait des termes clairs et précis du courrier du 24 janvier 2005 que M. [JP] sollicitait de M. [XJ] « de bien vouloir (l)'autoriser d'urgence à verser entre les mains de la société SARL Archi Sud Ouest bâtiment (les sommes qu'il réclamait) » et que M. [XJ] avait apposé la mention « OK » et signé ce courrier ; qu'en retenant que « M. [XJ] n'a eu qu'un rôle accessoire limité au visa a posteriori des versements effectués par le notaire » et qu'il « se contentait d'autoriser ou de ratifier ces versements a posteriori sans aucun pouvoir d'appréciation », la cour d'appel a dénaturé les termes clairs et précis de ce courrier, d'où il s'évinçait que M. [XJ] avait donné son accord à ce versement avant qu'il intervienne, en méconnaissance de l'interdiction faite aux juges de dénaturer les documents de la cause ;

3°/ qu'il résultait des termes clairs et précis du courrier du 25 janvier 2006 que M. [JP] sollicitait de M. [XJ] « de bien vouloir (l)'autoriser d'urgence à verser entre les mains de la ASL Saint-Jean (les sommes qu'elle réclamait) » et que M. [XJ] avait apposé la mention « bon pour accord » et signé ce courrier ; qu'en retenant que « M. [XJ] n'a eu qu'un rôle accessoire limité au visa a posteriori des versements effectués par le notaire » et qu'il « se contentait d'autoriser ou de ratifier ces versements a posteriori sans aucun pouvoir d'appréciation », la cour d'appel a dénaturé les termes clairs et précis de ce courrier, d'où il s'évinçait que M. [XJ] avait donné son accord à ce versement avant qu'il intervienne, en méconnaissance de l'interdiction faite aux juges de dénaturer les documents de la cause ;

4°/ qu'en toute hypothèse, n'est pas en lien causal avec la faute imputée au défendeur le préjudice qui, même sans cette faute, se serait produit ; qu'en se bornant à retenir, pour caractériser le lien causal entre la faute imputée au notaire et le préjudice invoqué, que le notaire avait « contribué à la perte des fonds versés par les copropriétaires acquéreurs », sans rechercher, comme elle y était invitée par la société notariale si, dès lors que les copropriétaires, informés des difficultés que rencontrait le chantier, avaient continué à verser des fonds après la fin de la mission du notaire, leur préjudice ne se serait pas réalisé en toute hypothèse, même sans la faute imputée au notaire consistant à n'avoir pas sollicité d'autorisation formelle du syndic, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1382, devenu 1240 du code civil ;

5°/ qu'en toute hypothèse, la SCP Samarut et Sempol soutenait que « les demandeurs () s'étaient engagés à verser au titre des honoraires et prestations des intervenants, hors travaux, pour 1 115 161 euros », ce dont il résultait que ces sommes, contractuellement dues, ne pouvaient constituer un préjudice réparable ; qu'en condamnant la SCP notariale à indemniser les copropriétaires de l'intégralité des sommes versées aux entrepreneurs sans répondre à ce moyen opérant, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile. »

Réponse de la Cour

11. En premier lieu, la cour d'appel a constaté que la SCP, à laquelle les copropriétaires avaient donné mandat de tenir un compte centralisateur destiné à recueillir les appels de fonds pour régler les entreprises, avait versé à l'entreprise

générale entre 2002 et 2005 la somme de 2 752 000,05 euros pour un coût total de travaux réalisés, validés par la société d'architecture, de 388 134,70 euros.

12. Analysant les lettres adressées par la SCP au syndic bénévole de la copropriété, elle a constaté qu'elle avait systématiquement pris l'initiative de ces règlements sans préciser par qui elle avait été saisie de demandes en ce sens et dans quelles conditions elle pouvait apprécier, d'une part, si les sommes devaient être versées à la société ASOB plutôt qu'à un autre intervenant, d'autre part, l'urgence invoquée dans ces correspondances.

13. Elle a pu en déduire, par une appréciation souveraine du rôle respectif des parties dans les virements en cause, exclusive de dénaturation, qu'en dépit des autorisations formellement sollicitées du syndic ou de la validation a posteriori par celui-ci des paiements intervenus dans de telles conditions, le rôle du syndic, qui ne disposait d'aucun pouvoir d'appréciation, dans le détournement, au préjudice des copropriétaires, des fonds remis à la SCP à charge pour celle-ci d'en faire un usage déterminé, n'était qu'accessoire et que la SCP, en effectuant des versements indus au titre de travaux non exécutés, avait commis une faute dans l'accomplissement du mandat qui lui avait été confié.

14. En second lieu, ayant retenu que le préjudice subi par les copropriétaires résultait du versement fautif par la SCP à la société ASOB de sommes excédant le coût des travaux réellement exécutés, dont la destination finale est demeurée indéterminée et qui sont à ce jour non recouvrables en raison de l'insolvabilité des sociétés Alvipi conseils et ASOB, la cour d'appel n'avait pas à procéder à une recherche ni à répondre à des conclusions que ses constatations rendaient inopérantes.

15. Elle a ainsi légalement justifié sa décision.

Sur le troisième moyen

Enoncé du moyen

16. La SCP fait grief à l'arrêt de rejeter son appel en garantie à l'encontre de la société d'architecture et de l'assureur de celle-ci, alors « que dans ses conclusions d'appel, la SCP notariale soutenait que la société d'architecte « était la première interlocutrice de la société Alvipi et la première à prendre conscience des difficultés dans la réalisation des travaux et le non-paiement des sous-traitants », que « dès 2004, elle constate des difficultés » mais que « pour autant, elle ne produit aucune correspondance d'alerte à l'égard des intervenants » et qu'« elle mettra tout en oeuvre pour que soit maintenue une apparence de normalité de déroulement des travaux » ; qu'en écartant l'appel en garantie dirigé par la SCP notariale contre l'architecte sans répondre à ce moyen opérant, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile. »

Réponse de la Cour

17. La cour d'appel, qui retenu que le préjudice subi par les copropriétaires résultait du versement par la SCP à la société ASOB de sommes excédant le montant des situations de travaux visées par la société d'architecture, a pu en déduire, répondant en les écartant aux conclusions de la SCP, que les fautes susceptibles d'être reprochées à celle-ci étaient sans lien de causalité avec ce préjudice et rejeter en conséquence l'appel en garantie de la SCP à son encontre.

18. Le moyen n'est donc pas fondé.

Sur le quatrième moyen

Enoncé du moyen

19. La SCP fait grief à l'arrêt de rejeter son recours à l'encontre du syndic, alors :

« 1°/ que le syndic a pour mission d'assurer la gestion comptable et financière du syndicat ; qu'en retenant, pour exclure toute faute du syndic, qu'il n'avait qu'un rôle « accessoire », cependant qu'il résultait de ses constatations qu'il avait

autorisé le versement, depuis le compte du syndicat, d'honoraires aux entrepreneurs sans être en possession de situation de travaux visés par le maître d'oeuvre et sans s'assurer de l'avancement réel du chantier, la cour d'appel a violé l'article 18, II, de la loi du 10 juillet 1965, ensemble l'article 1382, devenu 1240, du code civil ;

2°/ que tout antécédent nécessaire d'un dommage en constitue la cause ; qu'en excluant tout lien causal entre le comportement du syndic et le préjudice, cependant qu'il résultait de ses constatations que le syndic avait autorisé le versement d'honoraires indus, ce dont il résultait l'existence d'un lien causal entre le comportement du syndic et ces versements, la cour d'appel a violé l'article 1382, devenu 1240 du code civil ;

3°/ que tout antécédent nécessaire d'un dommage en constitue la cause ; qu'en retenant, pour exclure tout lien causal entre le comportement du syndic et le préjudice, que la faute imputée au notaire était seule causale, cependant que l'existence d'une faute du notaire ayant concouru à la production du dommage était sans incidence sur l'existence du lien causal entre le comportement du syndic et le préjudice subi, la cour d'appel a violé l'article 1382, devenu 1240 du code civil. »

Réponse de la Cour

20. La cour d'appel, qui a souverainement retenu qu'en dépit des autorisations formellement sollicitées auprès de M. [XJ], syndic bénévole de la copropriété, ou de la validation a posteriori par celui-ci des paiements intervenus, la SCP avait systématiquement pris l'initiative des règlements de sommes aux entreprises sans laisser aucun pouvoir d'appréciation à son mandant, a pu en déduire que la faute de la SCP, résultant du décaissement des fonds qui lui avaient été remis à charge d'en faire un usage déterminé sans s'être assurée de l'état réel d'avancement des travaux, était seule en lien causal avec le préjudice subi par les copropriétaires et rejeter en conséquence son appel en garantie à l'encontre du syndic bénévole.

21. Le moyen n'est donc pas fondé.

Mais sur le deuxième moyen

Enoncé du moyen

22. La SCP fait grief à l'arrêt de fixer à un certain montant la somme allouée à titre de réparation aux consorts [AP], alors « que l'indemnisation d'une victime doit être à l'exacte mesure de son préjudice et ne doit pas lui procurer d'enrichissement ; qu'en allouant aux consorts [AP] une somme correspondant aux honoraires qu'ils avaient versés sans en déduire le montant de la plus-value qu'ils avaient réalisée lors de la revente de leur bien, la cour d'appel, qui a accordé aux consorts [AP], une indemnisation qui leur procure un enrichissement, a violé l'article 1382, devenu 1240, du code civil. »

Réponse de la Cour

Vu l'article 1382, devenu 1240, du code civil et le principe de réparation intégrale du préjudice :

23. Il résulte de ce texte et de ce principe que la réparation du dommage, qui doit être intégrale, ne peut excéder le montant du préjudice.

24. Pour condamner la SCP à payer aux consorts [AP] la somme de 161 351,05 euros, l'arrêt retient que cette somme correspond au versement effectué auprès de la SCP ensuite du premier appel de fonds.

25. En statuant ainsi, sans déduire de cette somme le montant de la plus-value réalisée par les consorts [AP] lors de la revente de leur bien, la cour d'appel a violé le texte et le principe susvisés.

Portée et conséquences de la cassation

26. 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.

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

28. Les productions établissant que les consorts [AP] ont réalisé une plus-value globale de 638,10 euros lors de la revente de leur bien, il y a lieu, pour fixer leur préjudice, de déduire cette somme de celle qui a été trop versée au titre du premier appel de fonds.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il condamne la société civile professionnelle [PT] [JP] [I] [VH] à payer, à titre de dommages-intérêts, la somme de 161 351,05 euros à Mme [DM] veuve [AP] et à MM. [ET] et [HN] [AP], intervenants volontaires en qualité d'héritiers de leur père [A] [AP], l'arrêt rendu le 20 janvier 2020, entre les parties, par la cour d'appel de Toulouse ;

Dit n'y avoir lieu à renvoi ;

Condamne la société civile professionnelle [PT] [JP] - [I] [VH] à payer à Mme [DM] veuve [AP] et MM. [ET] et [HN] [AP], intervenants volontaires en leurs qualités d'ayants droit de leur père, [A] [AP], la somme de 160 712,95 euros, augmentée des intérêts au taux légal à compter de la date de l'assignation ;

Condamne Mme [DM] veuve [AP] et MM. [ET] et [HN] [AP] aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette les demandes ;

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

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

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Boré, Salve de Bruneton et Mégret, avocat aux Conseils, pour la SCP [PT] Samarut et [I] Sempol

PREMIER MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'AVOIR condamné la SCP [NR] à payer, à titre de dommages et intérêts, outre intérêts au taux légal à compter de la date de l'assignation : à M. [L], la somme de 121 056,72 €, à M et Mme [Z], la somme de 174 721,80 €, à M. [J], la somme de 120 326,06 €, à M. [Y], la somme de 132 089,60 €, à M et Mme [R], la somme de 89 479,27 €, à M. et Mme [E], la somme de 97 013,79 €, à M. [O], la somme de 145 459,60 €, à M. [K], la somme de 133 605,40 €, à M. et Mme [X], la somme de 92 624,00 €, à Mme [VV], la somme de 166 738,60 €, à M. [IO], la somme de 122 061,33 €, à M. [PF], la somme de 115 822,20 €, à la SCI Posan, la somme de 133 526,50 €, à la SCI Touwin, la somme de 80 239,94 €, aux consorts [AP], la somme de 161 351,05 € et d'AVOIR condamné la SCP [NR] à payer à titre de dommages et intérêts en réparation de leur préjudice moral la somme de 5 000 € à chacun des copropriétaires suivants : M. [L], M. et Mme [Z], M. [J], M. [Y], M. et Mme [R], M. et Mme [E], M. [O], M. [K], M. et Mme [X], Mme [VV], M. [IO], M. [PF], M. [C] et les SCI Posan et Touwin ;

AUX MOTIFS QU'aux termes de ses deux mandats combinés Maître [JP] devait verser au compte du syndicat des copropriétaires le montant des appels de fonds effectués par ce dernier au titre des travaux et des frais et honoraires de tous intervenants et payer les intervenants conformément aux décisions prises par l'assemblée générale ; qu'il reconnaît

que les divers mouvements de fonds ne pouvaient intervenir qu'après autorisation du Syndicat des copropriétaires ou du syndic ; qu'il n'avait pas l'autorisation de virer systématiquement à la SARL ASOB tous les fonds détenus ; qu'il apparaît que les appels de fonds ont bien été adressés aux copropriétaires acquéreurs suivant courrier à en-tête du Syndicat des copropriétaires du château de Lacroix-Falgarde signé par M. [JC] [T], maître d'ouvrage délégué, le courrier précisant que les paiements devaient être adressés au Syndicat des copropriétaires du château de Lacroix-Falgarde en l'étude de Maître [JP] ; qu'en revanche, Maître [JP] ne justifie pas de la moindre autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires ou du syndic pour effectuer des virements au bénéfice de la SARL ASOB ; que les divers courriers qu'il a adressés à M. [XJ] mettent en évidence les rôles respectifs de ces deux intervenants à l'occasion de ces virements : - courrier de Maître [JP] à M. [XJ] du 8 janvier 2003 : "Je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint, en votre qualité de syndic, copie du procès-verbal de l'assemblée générale des copropriétaires du 31 décembre 2002, concernant le château de [Localité 23]. Je vous serais reconnaissant de bien vouloir me donner votre accord par retour de courrier afin que je puisse verser le plus rapidement possible, entre les mains de l'entreprise générale Archi Sud Ouest bâtiment, la totalité des sommes que je détiens en mon étude pour le compte du Syndicat des copropriétaires et qui représente les premiers appels de fonds versés en vue des travaux par les actuels copropriétaires" M. [XJ] a apposé un "bon pour accord" sur ce courrier le 13/01/2003 ; - courrier de Maître [JP] à M. [XJ] du 10 décembre 2004 : "Je vous prie de bien vouloir trouver sous ce pli le relevé comptable de la copropriété mentionnant l'ensemble des versements effectués entre les mains de la société SARL Archi Sud Ouest bâtiment jusqu'à ce jour. En votre qualité de syndic de la copropriété Lacroix Falgarde, il vous appartient de me retourner ce relevé revêtu de la mention manuscrite "Bon pour accord" et de votre signature" ; M. [XJ] a apposé la mention "certifié conforme à l'original" sur ce courrier et la mention "comptes approuvés entre le 27/12/2002 et le 05/01/04 pour les sommes cumulées et pour un montant total de 2 136 007,17 euros" sur le relevé de compte ; - courrier de Maître [JP] à M. [XJ] du 24 janvier 2005 : "En votre qualité de syndic de la copropriété Lacroix Falgarde, je vous prie de bien vouloir m'autoriser d'urgence à verser entre les mains de la société SARL Archi Sud Ouest bâtiment la somme de 392 353,32 € représentant les travaux effectués pour les ventes 2004 " ; M. [XJ] a apposé la mention "OK" sur ce courrier le 28 janvier 2005 ; - courrier de Maître [JP] à M. [XJ] du 25 janvier 2006 : " En votre qualité de syndic de la copropriété Lacroix Falgarde, je vous prie de bien vouloir m'autoriser d'urgence à verser entre les mains de la ASL Saint-Jean la somme de 307 946,65 € représentant les travaux effectués pour les ventes 2004 sous le compte banque CIO " ; M.[XJ] a apposé la mention "Bon pour accord" sur ce courrier ; qu'il ressort de ces courriers que Maître [JP] était bien à l'origine de ces versements ; qu'or, il ne précise pas dans quelles conditions il pouvait apprécier si les sommes devaient être versées à la SARL ASOB plutôt qu'à un autre intervenant ainsi que le caractère urgent de ces versements ("le plus rapidement possible" ; "d'urgence"), il n'indique pas plus qui lui a demandé d'effectuer ces versements, et il apparaît que M. [XJ] se contentait d'autoriser ou de ratifier ces versements a posteriori sans aucun pouvoir d'appréciation ("en votre qualité de syndic... il vous appartient...") ; que M. [XJ] ne s'est jamais adressé au notaire pour lui demander d'effectuer des versements et Maître [JP] ne peut utilement soutenir qu'à compter du 13 janvier 2003, date de la première autorisation donnée par M.[XJ], il était autorisé à se libérer de tous les fonds en sa possession au profit de la SARL ASOB ; que lorsque les difficultés sont apparues et que le chantier a été interrompu par le maître d'oeuvre au mois de février 2006, Maître [JP], à l'évidence conscient du fait que des sommes indues avaient été versées à la SARL ASOB, a tenté de s'exonérer de sa responsabilité en demandant le 16 février 2006 à M.[XJ] de lui retourner dans les meilleurs délais le quitus suivant établi par ses soins : " M.[H] [XJ] (...) agissant en qualité de copropriétaire et de syndic de la copropriété dénommée Château de Lacroix Falgarde, fonction à laquelle il a été nommé par délibération de l'assemblée générale des copropriétaires en date du 07/12/2002, reconnaît avoir reçu de Maître [PT] [JP], notaire à [Localité 21], le relevé de compte du Syndicat des copropriétaires de ladite résidence, contenant l'ensemble des mouvements comptables pour la période du 27/12/2002 au 08/02/2006. Il reconnaît es qualité que pour la période sus-énoncée Maître [PT] [JP] a bien et valablement rempli sa mission, notamment en virant les appels de fonds sur travaux au crédit du compte du Syndicat des copropriétaires et en débitant ce même compte au moyen des règlements effectués au profit de la SARL Archi Sud Ouest et ce sans que Maître [JP] ait à s'inquiéter de l'avancement des travaux de réhabilitation" ; que M. [XJ], qui au demeurant n'était plus syndic provisoire depuis le juin 2004 sans que personne ne s'en émeuve, a signé ce quitus le 26 février 2006 ; qu'or, il est par ailleurs établi que la SARL ASOB a reçu, entre 2002 et 2005, 2 752 000,55 € TTC provenant du compte du Syndicat des copropriétaires du château de Lacroix-Falgarde, après transfert et décaissement des montants par Maître [JP], alors que la société Lexa Conception n'avait visé les situations correspondant aux travaux effectivement réalisés que pour un montant total de 388 134,70 € TTC, soit un trop versé par le Syndicat des copropriétaires du château de Lacroix-Falgarde de 2 363 865,85 € ; qu'en effectuant ces versements indus sans aucune autorisation valable de son mandant, Maître [JP] a ainsi détourné au préjudice des copropriétaires acquéreurs et du Syndicat des copropriétaires des fonds qui lui avaient été remis et qu'il avait acceptés à charge d'en

faire un usage déterminé ; que Maître [JP] a ainsi engagé sa responsabilité civile et contribué à la perte des fonds versés par les copropriétaires acquéreurs ; qu'en raison de l'insolvabilité avérée de la SAS Alvipi Conseils et de la SARL ASOB, en liquidation judiciaire, il a l'obligation de se substituer à elles dans la réparation des préjudices financiers qu'elles ont causés ; que sur la réparation des dommages, sur les versements détournés de leur destination, il est établi que Maître [JP] a versé à la SARL ASOB une somme totale de 2 752 000,55 € excédant de 2 363 865,85 € les travaux effectués par cette société pour un montant de 388 134,70 € ; qu'à défaut de production des comptes de la SARL ASOB et de la SAS Alvipi Conseils, la destination finale de cette somme reste indéterminée ; qu'on ignore notamment si elle a été affectée par la SARL ASOB au règlement d'autres intervenants dans le cadre de l'opération immobilière ou bien au règlement de dettes étrangères à cette opération, étant rappelé que la SARL ASOB était lourdement endettée avant le démarrage du chantier et qu'elle a été placée en liquidation judiciaire le 2 novembre 2008 ; que dans ces conditions il convient de faire droit aux demandes de dommages et intérêts des copropriétaires chiffrées en déduisant des sommes versées le montant de la plus-value réalisée lors de la revente de leurs lots, demandes dont le montant total de 1 724 764,81 € est très inférieur au montant des sommes détournées : - M. [L] : 121 056,72 €, - M et Mme [Z] : 174 721,80 €, - M. [J] : 326,06 €, - M. [Y] : 132 089,60 €, - M. et Mme [R] : 89 479,27 €, - M et Mme [E] : 97 013,79 €, - M. [O] : 145 459,60 €, - M. [K] : 133 605,40 €, - M et Mme [X] : 92 624,00 €, - Mme [VV] : 166 738,60 €, - M. [IO] : 122 061,33 €, - M. [PF] : 115 822,20 €, - SCI Posan : 133 526,50 €, - SCI Touwin : 80 239,94 € ; que la SCP [NR] doit également être condamnée à payer aux consorts [AP] la somme de 161 351,05 € à titre de dommages et intérêts, somme correspondant à leur premier versement effectué auprès du notaire ;

1°) ALORS QU'il résultait des termes clairs et précis du courrier du 8 janvier 2003 que M. [JP] sollicitait de M. [XJ], syndic du syndicat des copropriétaires du Château Lacroix-Falgarde, « de bien vouloir (lui) donner (son) accord par retour de courrier afin (qu'il) puisse verser (les sommes réclamées par l'entrepreneur) » et que M. [XJ] avait apposé la mention « bon pour accord » et signé ce courrier ; qu'en retenant que « M. [XJ] n'a eu qu'un rôle accessoire limité au visa a posteriori des versements effectués par le notaire » et qu'il « se contentait d'autoriser ou de ratifier ces versements a posteriori sans aucun pouvoir d'appréciation » (arrêt, p. 26, § 1er et p. 29, § 3), la cour d'appel a dénaturé les termes clairs et précis de ce courrier, d'où il s'évinçait que M. [XJ] avait donné son accord à ce versement avant qu'il intervienne, en méconnaissance de l'interdiction faite aux juges de dénaturer les documents de la cause ;

2°) ALORS QU'il résultait des termes clairs et précis du courrier du 24 janvier 2005 que M. [JP] sollicitait de M. [XJ] « de bien vouloir (l')autoriser d'urgence à verser entre les mains de la société SARL Archi Sud Ouest bâtiment (les sommes qu'il réclamait) » et que M. [XJ] avait apposé la mention « OK » et signé ce courrier ; qu'en retenant que « M. [XJ] n'a eu qu'un rôle accessoire limité au visa a posteriori des versements effectués par le notaire » et qu'il « se contentait d'autoriser ou de ratifier ces versements a posteriori sans aucun pouvoir d'appréciation » (arrêt, p. 26, § 1er et p. 29, § 3), la cour d'appel a dénaturé les termes clairs et précis de ce courrier, d'où il s'évinçait que M. [XJ] avait donné son accord à ce versement avant qu'il intervienne, en méconnaissance de l'interdiction faite aux juges de dénaturer les documents de la cause ;

3°) ALORS QU'il résultait des termes clairs et précis du courrier du 25 janvier 2006 que M. [JP] sollicitait de M. [XJ] « de bien vouloir (l')autoriser d'urgence à verser entre les mains de la ASL Saint-Jean (les sommes qu'elle réclamait) » et que M. [XJ] avait apposé la mention « bon pour accord » et signé ce courrier ; qu'en retenant que « M. [XJ] n'a eu qu'un rôle accessoire limité au visa a posteriori des versements effectués par le notaire » et qu'il « se contentait d'autoriser ou de ratifier ces versements a posteriori sans aucun pouvoir d'appréciation » (arrêt, p. 26, § 1er et p. 29, § 3), la cour d'appel a dénaturé les termes clairs et précis de ce courrier, d'où il s'évinçait que M. [XJ] avait donné son accord à ce versement avant qu'il intervienne, en méconnaissance de l'interdiction faite aux juges de dénaturer les documents de la cause ;

4°) ALORS QU'en toute hypothèse, n'est pas en lien causal avec la faute imputée au défendeur le préjudice qui, même sans cette faute, se serait produit ; qu'en se bornant à retenir, pour caractériser le lien causal entre la faute imputée au notaire et le préjudice invoqué, que le notaire avait « contribué à la perte des fonds versés par les copropriétaires acquéreurs », sans rechercher, comme elle y était invitée par la SCP notariale (ses conclusions, p. 25, § 5-6), si, dès lors que les copropriétaires, informés des difficultés que rencontrait le chantier, avaient continué à verser des fonds après la fin de la mission du notaire, leur préjudice ne se serait pas réalisé en toute hypothèse, même sans la faute imputée au notaire consistant à n'avoir pas sollicité d'autorisation formelle du syndic, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1382, devenu 1240 du code civil ;

5°) ALORS QU'en toute hypothèse, la SCP Samarut et Sempol soutenait que « les demandeurs () s'étaient engagés à verser au titre des honoraires et prestations des intervenants, hors travaux, pour 1 115 161 euros », ce dont il résultait que ces sommes, contractuellement dues, ne pouvaient constituer un préjudice réparable (ses conclusions, p. 27) ; qu'en condamnant la SCP notariale à indemniser les copropriétaires de l'intégralité des sommes versées aux entrepreneurs sans répondre à ce moyen opérant, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile.

DEUXIEME MOYEN DE CASSATION (subsidaire)

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'AVOIR condamné la SCP [NR] à payer aux consorts [AP] la somme de 161 351,05 €, à titre de dommages et intérêts, outre intérêts au taux légal à compter de la date de l'assignation ;

AUX MOTIFS QUE sur la réparation des dommages, sur les versements détournés de leur destination, il est établi que Maître [JP] a versé à la SARL ASOB une somme totale de 2 752 000,55 € excédant de 2 363 865,85 € les travaux effectués par cette société pour un montant de 388 134,70 € ; qu'à défaut de production des comptes de la SARL ASOB et de la SAS Alvipi Conseils, la destination finale de cette somme reste indéterminée ; qu'on ignore notamment si elle a été affectée par la SARL ASOB au règlement d'autres intervenants dans le cadre de l'opération immobilière ou bien au règlement de dettes étrangères à cette opération, étant rappelé que la SARL ASOB était lourdement endettée avant le démarrage du chantier et qu'elle a été placée en liquidation judiciaire le 2 novembre 2008 ; que dans ces conditions il convient de faire droit aux demandes de dommages et intérêts des copropriétaires chiffrées en déduisant des sommes versées le montant de la plus value réalisée lors de la revente de leurs lots, demandes dont le montant total de 1 724 764,81 € est très inférieur au montant des sommes détournées (...) ; que la SCP [NR] doit également être condamnée à payer aux consorts [AP] la somme de 161 351,05 € à titre de dommages et intérêts, somme correspondant à leur premier versement effectué auprès du notaire ;

ALORS QUE l'indemnisation d'une victime doit être à l'exacte mesure de son préjudice et ne doit pas lui procurer d'enrichissement ; qu'en allouant aux consorts [AP] une somme correspondant aux honoraires qu'ils avaient versés sans en déduire le montant de la plus-value qu'ils avaient réalisée lors de la revente de leur bien, la cour d'appel, qui a accordé aux consorts [AP], une indemnisation qui leur procure un enrichissement, a violé l'article 1382, devenu 1240, du code civil.

TROISIEME MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'AVOIR rejeté l'ensemble des demandes formées à l'encontre de la SARL Axel [IB] Architecture et de la MAF en sa qualité d'assureur responsabilité civile de la SARL Axel [IB] Architecture et, en particulier, d'AVOIR débouté la SCP [NR] de ses recours formés à l'encontre de la SARL Axel [IB] Architecture et de la MAF ;

AUX MOTIFS QUE sur la responsabilité de l'architecte, suivant contrat en date du 9 décembre 2003, le Syndicat des copropriétaires du château de Lacroix-Falgarde, représenté par M.[T], président de la SAS Alvipi Conseils, a confié une mission de maîtrise d'oeuvre à l'EURL Lexa Conception ; (...) que, sur la responsabilité de l'architecte, il ressort du rapport d'expertise : - que la maîtrise d'ouvrage (SAS Alvipi Conseils, représentée par M. [T]) a signé avec la SARL ASOB (représentée par M. [T]) un marché en date du 10 octobre 2002 pour un montant de 1 691 660,66 euros HT ; - que le contrat d'architecte a été signé le 9 décembre 2003 - donc postérieurement à la signature du marché ASOB - avec des honoraires calculés sur la base de 10 % du marché ASOB, soit 169 166,00 € HT ramenés à 162 304,00 € HT ; - que la société Lexa a établi un CCTP et consulté des entreprises pour un montant de 3 195 586,49 € HT fin juillet 2003, mais que la SARL ASOB a ensuite sous-traité l'ensemble de son marché de 1 691 660,66 € HT à des sous-traitants en 2005 ; - que la société Lexa a dirigé le chantier jusqu'à ce qu'elle rompe son contrat en mars 2006, établi des comptes rendus de chantier et visé les situations des entreprises à hauteur de 388 134,70 € TTC ; que l'expert [RG] s'interroge sur les raisons pour lesquelles la société Lexa, qui connaissait le montant de l'appel d'offres réalisé en juillet 2003 a signé un contrat de maîtrise d'oeuvre en décembre 2003 avec un montant de travaux de 1 691 660,66 € HT, qu'elle ne pouvait occulter que ce montant était sous-évalué et qu'en signant son contrat, elle ne pouvait ignorer que le chantier se déroulerait difficilement et que les entreprises auraient du mal à achever leurs prestations, ce qui s'est produit et qui l'a amenée à rompre son contrat ; qu'il apparaît que le contrat d'architecte de la société Lexa a été signé dans le cadre d'une opération de défiscalisation et d'un montage financier mis en oeuvre antérieurement à son intervention ; qu'il a ainsi été décidé

lors de l'assemblée générale des copropriétaires du 31 décembre 2002 de nommer M. [XJ] en qualité de syndic provisoire et bénévole, de donner pouvoir à ce syndic d'ouvrir un compte spécial au nom du Syndicat des copropriétaires dans les livres de l'étude de Maître [JP], de nommer M. [IB] - Cabinet Lexa Conception en qualité d'architecte pour un montant d'honoraires de 171 321 €, de confier la réalisation de la totalité des travaux à la SARL ASOB pour un budget total de 1 784 702 €, et de nommer la SAS Alvipi Conseils en qualité d'assistant technique permanent pour un montant d'honoraires de 837 215 € ; qu'aucun élément du dossier ne permet de conclure que la société Lexa Conception aurait participé à ce montage financier de l'opération de défiscalisation ; que la SARL Axel [IB] Architecture, venant aux droits de la société Lexa Conception, n'explique pas les raisons pour lesquelles elle a accepté de signer le contrat d'architecte alors qu'elle savait que le montant des travaux avait été sous-évalué de presque 50 % par rapport à sa propre consultation des entreprises et que des difficultés étaient prévisibles ; qu'elle indique qu'à la date de signature du contrat, elle avait déjà réalisé les phases de maîtrise d'oeuvre jusqu'au dossier de consultation des entreprises et que les travaux étaient déjà partiellement réglés par les copropriétaires acquéreurs alors qu'ils n'étaient pas encore commencés du fait exclusif des responsables du montage financier, ce qui met en évidence que c'est pour éviter de se voir opposer un refus de paiement des missions déjà réalisées qu'elle a accepté de signer le contrat d'architecte sans émettre la moindre réserve ; que lorsque la situation est devenue logiquement intenable, elle a informé le Syndicat des copropriétaires du château de Lacroix-Falgarde par courrier recommandé du 16 mars 2006 qu'elle ne pouvait continuer à suivre sa mission correctement et dans les règles de sa déontologie professionnelle et qu'elle mettait donc fin au contrat conformément à l'article V-3 pour des raisons d'éthique ainsi qu'en raison du choix par le maître de l'ouvrage d'entreprises ne garantissant pas la bonne exécution de l'ouvrage, alors qu'elle avait déjà perçu la somme de 148 130,30 € TTC au titre de ses honoraires ; que la société Lexa Conception s'est ainsi préoccupée de ses propres intérêts sans aucun égard pour ceux du maître de l'ouvrage qui était le Syndicat des copropriétaires et non la SAS Alvipi Conseils ; qu'en revanche, le tribunal a retenu à tort que "à compter du moment postérieur auquel le CCTP a été signé et en considération du doublement du coût des constructions qui en résultait, il (l'architecte) avait obligation de vigilance accrue et devait se préoccuper de l'avancement réel du chantier en prenant tous renseignements utiles auprès du notaire, dont il savait pertinemment que c'était ce dernier et non le syndic bénévole qui suivait ou était censé suivre au plus près le financement de l'opération" et qu'il "incombait au maître d'oeuvre de protéger les copropriétaires contre les indécidables des entreprises" ; que s'agissant de l'avancement du chantier, l'architecte avait pour mission de vérifier l'avancement des travaux et leur conformité avec les pièces du marché, de vérifier les situations et les décomptes mensuels de l'entrepreneur dans un délai de 21 jours et d'établir les propositions de paiement, de vérifier les mémoires établis par les entreprises dans un délai de 45 jours à compter de leur réception ; que sur ce point, il ne saurait lui être reproché d'avoir visé des travaux au-delà de leur réalisation effective puisqu'il a visé des situations pour un montant total de 388 134,70 € TTC alors que parallèlement la SARL ASOB a reçu, entre 2002 et 2005, 2 752 000,55 € TTC provenant du compte du Syndicat des copropriétaires du château de Lacroix-Falgarde, après transfert et décaissement des montants par Maître [JP] ; que dans le montage et le fonctionnement de l'opération de construction et de défiscalisation, tels que résultant des documents versés aux débats, l'architecte n'avait pas à se préoccuper du montant des règlements effectués par le notaire et ce dernier n'avait aucun compte à lui rendre ; qu'en définitive, il peut être retenu à l'encontre de la société Lexa Conception d'avoir signé sans réserve, un contrat d'architecte dans le cadre d'une opération de construction qui s'annonçait délicate et d'avoir omis d'attirer l'attention du Syndicat des copropriétaires sur cette difficulté, mais ces fautes sont sans lien de causalité avec les préjudices dont les copropriétaires réclament la réparation, à savoir des versements effectués à tort pour des travaux qui n'ont jamais été réalisés et des préjudices résultant du retard pris par le chantier (préjudice locatif, charges de copropriété et intérêts d'emprunt) ; (...) que, sur le recours de la SCP [NR] à l'encontre de la SARL Axel [IB] Architecture et de la MAF, la responsabilité de la société Lexa Conception n'étant pas retenue par la cour, le recours formé par la SCP [NR] à son encontre doit être rejeté ;

ALORS QUE dans ses conclusions d'appel, la SCP notariale soutenait que la société d'architecte « était la première interlocutrice de la société Alvipi et la première à prendre conscience des difficultés dans la réalisation des travaux et le non-paiement des soustraitants », que « dès 2004, elle constate des difficultés » mais que « pour autant, elle ne produit aucune correspondance d'alerte à l'égard des intervenants » et qu'« elle mettra tout en oeuvre pour que soit maintenue une apparence de normalité de déroulement des travaux » (ses conclusions, p. 31) ; qu'en écartant l'appel en garantie dirigé par la SCP notariale contre l'architecte sans répondre à ce moyen opérant, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile. QUATRIEME MOYEN DE CASSATION (subsidaire)

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'AVOIR débouté la SCP [NR] de ses recours formés à l'encontre de M. [XJ] ;

AUX MOTIFS QUE sur le recours de la SCP [NR] à l'encontre de M. [XJ], la SCP [NR] demande à être relevée et garantie par M. [XJ], syndic bénévole qui n'a pas rempli ses obligations à son égard, qui lui a donné quitus de l'ensemble des écritures enregistrées sur le compte du Syndicat des copropriétaires ouvert en l'étude notariale et qui n'a jamais formulé la moindre réserve alors qu'il était informé des difficultés du chantier ; qu'il apparaît, comme déjà jugé ci-dessus, que l'opération a été menée par la SAS Alvipi Conseils, avec le concours de Maître [JP], et que M. [XJ] n'a eu qu'un rôle accessoire limité au visa a posteriori des versements effectués par le notaire ; que son intervention ne supprime pas le fait, objectif, que Maître [JP] a décaissé des fonds sans ordre préalable du Syndicat des copropriétaires ou du syndic et sans s'être assuré de l'état d'avancement réel des travaux ; que cette faute du notaire est seule causale et initiale dans la réalisation du préjudice subi par les copropriétaires, de sorte que le recours de la SCP [NR] à l'encontre de M. [XJ] doit être rejeté ;

1°) ALORS QUE le syndic a pour mission d'assurer la gestion comptable et financière du syndicat ; qu'en retenant, pour exclure toute faute du syndic, qu'il n'avait qu'un rôle « accessoire » (arrêt, p. 29, § 3), cependant qu'il résultait de ses constatations qu'il avait autorisé le versement, depuis le compte du syndicat, d'honoraires aux entrepreneurs sans être en possession de situation de travaux visés par le maître d'oeuvre et sans s'assurer de l'avancement réel du chantier, la cour d'appel a violé l'article article 18, II, de la loi du juillet 1965, ensemble l'article 1382, devenu 1240, du code civil ;

2°) ALORS QUE tout antécédent nécessaire d'un dommage en constitue la cause ; qu'en excluant tout lien causal entre le comportement du syndic et le préjudice, cependant qu'il résultait de ses constatations que le syndic avait autorisé le versement d'honoraires indus, ce dont il résultait l'existence d'un lien causal entre le comportement du syndic et ces versements, la cour d'appel a violé l'article 1382, devenu 1240 du code civil ;

3°) ALORS QUE tout antécédent nécessaire d'un dommage en constitue la cause ; qu'en retenant, pour exclure tout lien causal entre le comportement du syndic et le préjudice, que la faute imputée au notaire était seule causale, cependant que l'existence d'une faute du notaire ayant concouru à la production du dommage était sans incidence sur l'existence du lien causal entre le comportement du syndic et le préjudice subi, la cour d'appel a violé l'article 1382, devenu 1240 du code civil.