

Texte de la décision

Sommaire

COUR D'APPEL DE MONTPELLIER

1o Chambre Section A1

ARRÊT DU 12 JANVIER 2010

Numéro d'inscription au répertoire général : 08 / 7448

Décision déferée à la Cour : Jugement du 7 OCTOBRE 2008

TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE PERPIGNAN

No RG 06 / 04728

APPELANTE :

CRCAM SUD MEDITERRANEE (Ariège et Pyrénées Orientales) Société coopérative à personnel et capital variables, inscrite au RCS de PERPIGNAN sous le no 776 179 335, prise en la personne de son représentant légal en exercice domicilié ès qualités audit siège social

30 rue Pierre Bretonneau

66000 PERPIGNAN

représentée par la SCP SALVIGNOL-GUILHEM, avoués à la Cour

assistée de Me Philippe CODERCH-HERRE, avocat de la SCP SAGARD-CODERCH HERRE au barreau de PERPIGNAN

INTIMES :

Monsieur Philippe Y...

né le 29 Octobre 1966 à PERPIGNAN (66000)

de nationalité française

...

66100 PERPIGNAN

représenté par la SCP ARGELLIES-WATREMET, avoués à la Cour

assisté de Me Dominique FALANDRY, avocat au barreau de PERPIGNAN

Madame Etienne A...

née le 1er Novembre 1947 à PERPIGNAN (66000)

de nationalité française

...

66450 POLLESTRES

représentée par la SCP ARGELLIES-WATREMET, avoués à la Cour

assistée de Me Dominique FALANDRY, avocat au barreau de PERPIGNAN

Monsieur Stéphane B...

né le 18 Mars 1966 à PERPIGNAN (66000)
de nationalité française

...

66430 BOMPAS
représenté par la SCP ARGELLIES-WATREMET, avoués à la Cour
assisté de Me Dominique FALANDRY, avocat au barreau de PERPIGNAN

Madame Claudine C...

née le 26 Juillet 1945 à LEUCATE (11370)
de nationalité française

...

34570 PIGNAN
représentée par la SCP ARGELLIES-WATREMET, avoués à la Cour
assistée de Me Dominique FALANDRY, avocat au barreau de PERPIGNAN

Monsieur Jean D...

décédé le 24 octobre 2008 à SAINT-LAURENT DE LA SALANQUE (Pyrénées Orientales)

...

66250 SAINT LAURENT DE LA SALANQUE

Monsieur Bernard F...

né le 7 Octobre 1943 à LYON (69000)
de nationalité française

...

66000 PERPIGNAN
représenté par la SCP ARGELLIES-WATREMET, avoués à la Cour
assisté de Me Dominique FALANDRY, avocat au barreau de PERPIGNAN

Monsieur Jean-Louis G...

né le 4 Juillet 1924 à REDJAS
de nationalité française

...

66160 LE BOULOU

représenté par la SCP ARGELLIES-WATREMET, avoués à la Cour
assisté de Me Dominique FALANDRY, avocat au barreau de PERPIGNAN

S. C. P. Jean-Christophe K...- Marie L...-Philippe M..., Notaires Associés,
prise en la personne de son représentant légal en exercice domicilié ès qualités audit siège social
résidence Galaxie

...

66000 PERPIGNAN

représentée par la SCP DIVISIA-SENMARTIN, avoués à la Cour
assistée de Me Bernard VIAL, avocat au barreau de PERPIGNAN

INTERVENANTS :

Madame Catherine I... veuve D... agissant tant en son nom personnel qu'en qualité d'héritière de Jean D... décédé le 24
octobre 2008
née le 17 Août 1952 à TOREILLES (66440)
de nationalité française

...

66250 SAINT LAURENT DE LA SALANQUE

représentée par la SCP ARGELLIES-WATREMET, avoués à la Cour
assistée de Me Dominique FALANDRY, avocat au barreau de PERPIGNAN

Mademoiselle Karine Pascale D... agissant tant en son nom personnel qu'en qualité d'héritière de Jean D... décédé le 24
octobre 2008
née le 26 Décembre 1973 à PERPIGNAN (66100)
de nationalité française

...

66280 SALEILLES

représentée par la SCP ARGELLIES-WATREMET, avoués à la Cour
assistée de Me Dominique FALANDRY, avocat au barreau de PERPIGNAN

Monsieur Nicolas François D... agissant tant en son nom personnel qu'en qualité d'héritier de Jean D... décédé le 24
octobre 2008
né le 23 Septembre 1978 à PERPIGNAN (66100)
de nationalité française

...

66100 PERPIGNAN

représenté par la SCP ARGELLIES-WATREMET, avoués à la Cour
assisté de Me Dominique FALANDRY, avocat au barreau de PERPIGNAN

ORDONNANCE de CLÔTURE du 19 NOVEMBRE 2009

COMPOSITION DE LA COUR :

L'affaire a été débattue le MARDI 24 NOVEMBRE 2009 à 14H, en audience publique, Madame Nicole FOSSORIER, Président ayant fait le rapport prescrit par l'article 785 du Code de Procédure Civile, devant la Cour composée de :

Madame Nicole FOSSORIER, Président
Madame Sylvie CASTANIÉ, Conseiller
Monsieur Richard BOUGON, Conseiller
qui en ont délibéré.

Greffier, lors des débats : Melle Marie-Françoise COMTE

LE MINISTÈRE PUBLIC

L'affaire a été communiquée au ministère public qui a donné son avis.

ARRÊT :

- CONTRADICTOIRE,
- prononcé publiquement par Madame Nicole FOSSORIER, Président,
- signé par Madame Nicole FOSSORIER, Président, et par Melle Marie-Françoise COMTE, Greffier présent lors du prononcé.

Vu le jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de Perpignan, le 7. 10. 2008, dont appel par la CRCAM SUD MÉDITERRANÉE le 21. 10. 2008 ;

Vu les conclusions d'appel principal notifiées le 4. 2. 2009, par la CRCAM SUD MÉDITERRANÉE qui demande d'infirmier cette décision, de débouter les demandeurs de leurs prétentions,
Subsidiairement, si une faute de sa part est retenue, de confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a prononcé condamnation in solidum,
de juger qu'elle ne supportera que 10 % des sommes allouées aux demandeurs tant en principal, intérêts, article 700 du Code de Procédure Civile et frais divers, et de condamner la SCP de notaires à la relever et garantir à concurrence de 90 % des sommes allouées aux demandeurs,
de condamner la partie qui succombe au paiement de la somme de 3000 euros à titre de frais et honoraires non compris dans les dépens ;

Vu les conclusions d'appel incident notifiées le 5. 11. 2009, par la SCP K...

L...

M... qui demande d'infirmier le jugement déféré, de juger que la preuve de sa faute n'est pas rapportée, que la CRCAM est seule responsable des préjudices subis et de débouter les acquéreurs de leurs prétentions à son encontre,
Subsidiairement, de réduire le montant des indemnisations de messieurs et mesdames F..., A..., B..., G..., C... et Y... aux

sommes respectivement de 6. 936 euros, 10137, 86 euros, 5030, 82 euros, 5640, 61 euros, 19823, 88 euros et 6463, 84 euros,
de condamner la CRCAM à la relever et garantir de l'intégralité des condamnations prononcées à son encontre,
de condamner solidairement messieurs et mesdames F..., A..., B..., G..., C..., Y... et D... ainsi que la CRCAM au paiement de la somme de 5000 euros à titre de frais et honoraires non compris dans les dépens ;

Vu les conclusions notifiées le 22. 9. 2009, par messieurs et mesdames F..., A..., B..., G..., C..., Y... et D... qui concluent à la confirmation du jugement dont appel et demandent de condamner la CRCAM à leur payer la somme de 1000 euros chacun à titre de frais et honoraires non compris dans les dépens ;

SUR QUOI :

Monsieur D... étant décédé en cours de procédure ses héritiers sont régulièrement intervenus en la cause.

La CRCAM SUD MÉDITERRANÉE et la SCP K..., L... et M..., notaires, ont commis des fautes à l'origine de préjudice pour les acquéreurs de lots de la résidence PALLADION.

SUR LES DEMANDES DIRIGÉES CONTRE LA CRCAM :

Cette dernière ne peut pas soutenir que la construction des deux immeubles PALLADION et HERMES constituait une seule opération et un seul programme immobilier dès lors que sur chacune des deux parcelles constitutives de deux lots différents et vendues séparément, deux immeubles distincts devaient être construits faisant l'objet chacun d'un permis de construire, d'un règlement de copropriété et état descriptif de division, documents dont l'acte du 21 juin 1999 précise page 2 qu'une copie a été remise à la CRCAM. Le permis Numéro 66 136 98 PO197 afférent à la Résidence PALLADION, ne concerne qu'un seul bâtiment, celui en cause dans le présent litige. La construction de deux immeubles ne correspondait pas non plus à la réalisation de deux tranches d'un seul programme. La description du programme PALLADION en seconde partie des actes de vente, le confirme. La CRCAM ne pouvait pas regrouper les opérations sur un seul compte.

Par ailleurs, il ne lui est pas reproché par le jugement dont appel, d'avoir à tort accepté que le promoteur n'apporte pas personnellement un minimum de garantie par des fonds propres, convenant seulement que le pourcentage de 75 % exigé soit atteint sans que ce soit obligatoirement par les trois moyens énumérés par l'article R 261-18. En revanche et surtout, les acquéreurs lui reprochent qu'alors qu'elle avait préalablement délivré une attestation de crédit confirmé pour l'édification de l'immeuble, elle a accepté que l'intégralité des fonds prêtés soient utilisés pour financer l'acquisition du terrain en méconnaissance de ses engagements.

Par acte d'ouverture de crédit en compte courant en date du 21. 6. 1999, la CRCAM consent à l'EURL SIMON une ouverture de crédit de 1. 000. 000 francs destinée au programme immobilier relatif

à la réalisation de deux immeubles. Elle savait déjà, ainsi que le retient le premier juge, que l'opération était soumise à la garantie intrinsèque, le dossier étant présenté par l'EURL dans ce cadre (CF. Titre III de la convention). Elle a attesté le 1.

7. 1999 que son crédit confirmé s'appliquant à hauteur de 500. 000 francs pour la Résidence PALLADION servirait à l'édification de cet ensemble immobilier. Or, le terme " édifier " ne concerne clairement et sans équivoque que des dépenses de construction, excluant ainsi celles d'acquisition du terrain et restreignant aux yeux des acquéreurs la portée de son intervention financière.

D'une part, la CRCAM ne conteste pas que, conformément aux vérifications du sapiteur de l'expert judiciaire qui n'a trouvé aucune autre source de financement que l'ouverture de crédit et les versements des acheteurs, son crédit a servi au paiement du prix d'acquisition du terrain par virement du compte de l'EURL SIMON ouvert à la CRCAM, le 27 juillet suivant. Le prix d'achat du terrain s'élevant à 446. 100 francs outre frais de 19. 000 francs, le crédit de 500. 000 francs (soit la moitié de la somme de 1. 000. 000 francs, les deux opérations financées portant sur les constructions des résidences HERMES et PALLADION presque concomitantes étant quasiment identiques, ce qui n'est pas non plus contesté). Il ne restait rien pour financer les travaux de construction, des frais de publicité (CF. Rapport du sapiteur page 3), dont la CRCAM soutient qu'il concernait les Résidences PALLADION HERMES, ayant absorbé le reste.

D'autre part, la CRCAM soutient vainement ne pas avoir dû surveiller l'utilisation du crédit confirmé par l'emprunteur. Ce crédit du fait qu'il est certifié " confirmé ", a un caractère d'irrévocabilité vis à vis des acquéreurs de lots de l'immeuble. La banque s'engage à leur égard puisque l'attestation est délivrée à leur intention et, en application de l'article R 261-20 du code de la Construction et de l'Habitation, doit être justifiée par dépôt à l'étude du notaire qui l'annexe ou la vise dans les actes de vente.

Le défaut de contrôle de l'utilisation des fonds objet du crédit confirmé qu'elle-même avait crédités et pour le moins l'absence d'opposition à une utilisation contraire connue par elle, a un lien de causalité directe avec les préjudices subis par les acquéreurs. A défaut de fonds propres, l'EURL SIMON n'eut pas pu acquérir le terrain, et les ventes n'auraient pas été menées à terme. Des fonds ne pouvant en aucun cas être débloqués tant que la garantie intrinsèque n'était pas acquise, l'impossibilité de remplir la condition d'achèvement des fondations tant que le terrain n'appartenait pas à l'EURL, lui interdisait de prélever les fonds utiles à l'acquisition sur le prix des ventes. L'absence de fonds, relevée par l'expert comme cause d'inachèvement des travaux, le conforte.

Le préjudice subi n'est pas discuté dans son montant et le jugement est confirmé en ce qu'il condamne la CRCAM à en payer le montant tel qu'il l'évalue.

SUR LES DEMANDES DIRIGÉES CONTRE LE NOTAIRE :

Il résulte certes de la situation de travaux du 26. 7. 1999 afférente au lot gros oeuvre de la résidence PALLADION que les fondations étaient alors terminées. Ceci n'établit pas qu'elles l'étaient dès le 22 juillet. En tout cas, le notaire ne pouvait pas pour établir le 23 Juillet 1999 l'acte constatant la réalisation de la garantie intrinsèque et la réalisation de la condition suspensive, se contenter d'une attestation établie par le gérant de l'EURL SIMON dont il n'est pas contesté qu'il ne s'agit pas d'un homme de l'art. La DROC du 22 Juillet 1999 et la signature le même jour de l'acte de vente du terrain aux termes duquel l'acquéreur en avait la jouissance à compter de ce jour, excluant logiquement qu'il y ait réalisé des travaux, laissaient présumer le contraire.

Le notaire ne pouvait pas davantage tenir pour suffisante le 23 Juillet 1999, l'affirmation des parties à l'acte d'acquisition du terrain, aux termes de laquelle le prix en a été payé comptant, sans aucune vérification relative à l'existence de fonds

propres qui ait permis cette acquisition. Sachant, compte tenu des montants des prix

de vente obtenus à cette date et du crédit certifié, que l'existence de ces fonds conditionnait encore l'obtention d'un financement à hauteur de 75 % et en conséquence la délivrance par lui de l'attestation de réalisation de la garantie intrinsèque, il devait en contrôler la réalité afin d'assurer l'efficacité de son acte du 23 juillet 1999. Outre le fait qu'en application de l'article R 261-20 6ème alinéa du code de la construction dont les dispositions sont impératives, la CRCAM était seule habilitée à délivrer l'attestation de fonds propres, des vérifications minimales auraient prouvé que l'EURL SIMON n'en disposait pas et que le prix du terrain ne fut d'ailleurs débité que le 27 juillet suivant. Le contrat d'ouverture de crédit consentie par la CRCAM révélait en effet que les fonds propres étaient " à hauteur de zéro ". En revanche, il n'avait pas lieu de rechercher avant l'acte de vente du terrain s'ils existaient.

Enfin, s'il ne peut pas lui être reproché de ne pas avoir vérifié le bien fondé des demandes intermédiaires de déblocage des fonds par l'EURL SIMON au vu d'attestations établies par cette dernière, n'étant pas prévu par la loi qu'elles soient rédigées par un homme de l'art, il devait par contre demander une déclaration d'achèvement établie par un homme de l'art, une personne qualifiée ou les deux parties aux ventes, en application de l'article R 261-24.

La SCP K...

L...

M... conteste qu'un lien direct existe entre les fautes et le préjudice invoqué par les acquéreurs. Effectivement, à compter de la vente conclue avec madame

C...

le 30 juillet 1999 au prix de 710. 000 francs, le produit des ventes (182. 0000 + 710. 000) et du crédit confirmé de 500. 000 francs, soit 3. 030. 000 francs excédait 75 % (2602500) du prix de vente de l'immeuble (3470000 francs). Or, les cinq ventes du mois de juillet 1999 ont été conclues sous la condition suspensive de la justification du financement avant le 31 Août 1999, soit conformément à l'article R 261-18 dans les six mois de l'achèvement des fondations. Le défaut d'attestation d'un homme de l'art sur cet achèvement n'était pas dissuasif pour les acquéreurs qui ont pu constater qu'elles étaient au moins imminentes. Elles étaient incontestablement terminées fin juillet. L'article R 261-18 n'impose

pas qu'il y ait apport de fonds propres, mais seulement que le pourcentage de 75 % exigé soit atteint par l'un ou plusieurs des trois moyens énumérés. Le notaire aurait ainsi pu établir régulièrement dès le 31 juillet 1999, l'acte constatant la réalisation de la condition rendant les ventes définitives. Madame A..., messieurs B..., F... et G... bien qu'il ne leur ait pas encore été justifié de la garantie les 22 et 23 Juillet, n'ont pas hésité à signer la vente, et il n'en résulte pas que la connaissance de l'absence de fonds propres du promoteur eut modifié leur volonté d'acquérir. S'il fut fautivement précisé à madame

C...

que la garantie d'achèvement était acquise, le bénéfice de la condition suspensive du rapport de la garantie intrinsèque avant le 31 Août restait prévu par l'acte de vente la concernant (CF. pages 10 et 5). Bénéficiant donc de cette protection au cas où la déclaration de réalisation du 23 juillet eut été inexacte, il n'est pas établi que madame

C...

aurait renoncé à la vente et ait perdu une quelconque chance par la faute du notaire.

En revanche, en ne sollicitant pas l'attestation d'un homme de l'art avant de faire libérer 10 % du prix, lors de l'appel de fonds au stade de l'achèvement des locaux au vu de l'attestation établie par l'EURL SIMON elle-même le 26. 12. 2000, le

notaire a causé un préjudice en relation directe avec cette faute à tous les acquéreurs. L'expert judiciaire a constaté que l'immeuble n'était pas achevé faute de moyens financiers, rendant les appartements inhabitables et dangereux en l'absence de garde-corps et n'était pas hors d'eau en l'absence d'étanchéité de la toiture et d'enduits de façades, à la date de cette attestation. Un homme de l'art ne l'aurait en conséquence pas délivrée. Le notaire n'est pas exonéré de sa responsabilité par la possibilité que les conjoints D... aient ou non pu voir l'état de l'immeuble lorsqu'ils signèrent l'acte en février 2001.

Le préjudice en résultant s'élève à 10 % du prix illégalement libéré pour chaque acquéreur soit 6. 936 euros pour Monsieur F..., 10. 137, 86 pour Madame A..., 5. 030, 82 euros pour Monsieur B..., 5. 640, 61 euros pour Monsieur G..., 10. 823, 88 euros pour Madame

C...

, 6. 463, 84 euros pour Monsieur Y..., et 6097, 96 euros pour les conjoints D... En revanche, la perte d'avantages fiscaux et le préjudice locatif sont liés

à l'incapacité de l'EURL SIMON de financer les travaux et de respecter la date de livraison, que le rejet de la demande de libération des fonds n'eut pas solutionné. Les parties ne justifient pas subir un préjudice moral justifiant l'octroi de dommages et intérêts.

Les fautes de la CRCAM et du notaire ont concouru à la réalisation du préjudice dont la réparation est mise à la charge de la SCP L...

K...

M... Dans leurs rapports entre eux, les responsabilités ont été à juste titre partagées par égales moitiés, la faute du notaire n'étant pas prépondérante par rapport aux fautes de la banque qui sera en conséquence garantie à hauteur de 50 % du montant des sommes énumérées par le précédent paragraphe, ainsi que des dépens et frais et honoraires non compris dans les dépens.

Les dépens doivent être mis à la charge de la CRCAM et de la SCP L...

K...

M... dont les prétentions sont écartées, en application de l'article 696 du code de procédure civile. Il est équitable d'allouer à messieurs et mesdames F..., A..., B..., G..., C..., Y... et D... la somme supplémentaire de 500 euros chacun soit 3500 euros au total, au titre des honoraires d'avocat, ainsi que des frais non compris dans les dépens qu'ils ont exposés en cause d'appel, en application de l'article 700 du code de procédure civile, tout en déboutant les parties adverses de leur demande de ce chef.

PAR CES MOTIFS

LA COUR

Statuant publiquement, par décision contradictoire, en dernier ressort,

Reçoit l'appel et l'intervention volontaire en appel des conjoints D...,

Au fond, confirme la décision dont appel en ce qu'elle retient la responsabilité de la CRCAM SUD MÉDITERRANÉE et de la SCP de notaires Jean-Christian K..., Marie L... et Philippe M..., les condamne à indemniser messieurs et mesdames F..., A..., B..., G..., C..., Y... et D... acquéreurs de lots de la Résidence PALLADION, aux dépens et au paiement des frais et honoraires non compris dans les dépens, ainsi que sur la part de responsabilité mise à la charge de la CRCAM SUD MÉDITERRANÉE et de la SCP de notaires dans leurs rapports entre elles ;

La réforme sur le montant de l'indemnité mise à la charge de la SCP L...

K...

M... et en conséquence sur la portée de sa condamnation à relever et garantir la CRCAM ;

Statuant à nouveau de ces chefs, condamne la SCP de notaires Jean-Christian K..., Marie L... et Philippe M... à payer 6. 936 euros à Monsieur F..., 10. 137, 86 à Madame A..., 5. 030, 82 euros à Monsieur B..., 5. 640, 61 euros à Monsieur G..., 10. 823, 88 euros à Madame

C...

, 6. 463, 84 euros à Monsieur Y..., et 6097, 96 euros aux consorts D..., en réparation de leur préjudice matériel et dit que la SCP de notaires garantira la CRCAM à concurrence de 50 % des dites sommes, ainsi qu'à hauteur de 50 % des entiers dépens et frais et honoraires non compris dans les dépens.

Condamne la CRCAM SUD MÉDITERRANÉE et la SCP de notaires Jean-Christian K..., Marie L... et Philippe M... à payer à messieurs et mesdames F..., A..., B..., G..., C..., Y... et D... la somme supplémentaire de CINQ CENTS euros à chacun à titre d'honoraires d'avocat, ainsi que de frais non compris dans les dépens d'appel ;

Rejette les autres demandes ;

Condamne la CRCAM SUD MÉDITERRANÉE et la SCP de notaires Jean-Christian K..., Marie L... et Philippe M... aux entiers dépens d'appel qui seront recouvrés par la SCP ARGELLIES, Avoué, en application de l'article 699 du code de procédure civile.

LE GREFFIER LE PRESIDENT