

# Texte de la décision

Grosses délivrées RÉPUBLIQUE FRANÇAISE  
aux parties le : AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

COUR D'APPEL DE PARIS

Pôle 4 - Chambre 1

ARRÊT DU 04 MAI 2018

(no , 10 pages)

Numéro d'inscription au répertoire général : 16/16392

Décision déférée à la Cour : Jugement du 01 Juillet 2016 -Tribunal de Grande Instance de PARIS - RG no 11/04431

APPELANTE

SA BANQUE LAYDERNIER prise en la personne de son représentant légal en exercice demeurant en cette qualité audit siège.

No SIRET : 325 520 385

Ayant son siège au [...]

Représentée et assistée sur l'audience par Me Magali TARDIEU-CONFAVREUX de l'AARPI TARDIEU GALTIER LAURENT DARMON associés, avocat au barreau de PARIS, toque : R010

INTIMÉS

Monsieur Guy Y...

né le [...] à THONON LES BAINS (74200)

demeurant [...]

Représenté par Me Anne GRAPPOTTE-BENETREAU de la SCP SCP GRAPPOTTE BENETREAU, avocats associés, avocat au barreau de PARIS, toque : K0111

Assisté sur l'audience par Me Pascal-Alexis LUCIANI, avocat au barreau de PARIS, toque : A0390

SCP SCP O... L... Z... successeurs de Maître A..., prise en la personne de ses représentants légaux domiciliés [...]

Représentée par Me Jeanne BAECHLIN de la SCP SCP Jeanne BAECHLIN, avocat au barreau de PARIS, toque : L0034

Assistée sur l'audience par Me Gilles BOUYER, avocat au barreau de PARIS, toque : A0317 substitué sur l'audience Me Robert JOORY, avocat au barreau de PARIS

EURL SOGIL 2 agissant poursuites et diligences en la personne de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité  
audit siège

No SIRET : 353 19 0 6 63

ayant son siège au C/O LOCADRESSE - IMMEUBLE LE COLIBI - [...]

Représentée par Me Anne GRAPPOTTE-BENETREAU de la SCP SCP GRAPPOTTE BENETREAU, avocats associés, avocat au barreau de PARIS, toque : K0111

Assisté sur l'audience par Me Pascal-Alexis LUCIANI, avocat au barreau de PARIS, toque : A0390

SA MUTUELLES DU MANS ASSURANCES IARD prise en la personne de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité  
audit siège

No SIRET : 440 04 8 8 82

ayant son siège au [...]

Représentée par Me Jeanne BAECHLIN de la SCP SCP Jeanne BAECHLIN, avocat au barreau de PARIS, toque : L0034

Assistée sur l'audience par Me Christophe LAVERNE, avocat au barreau de PARIS, toque : P0133

SELARL EMJ devenue selarl FIDES en la personne de Maître Bernard F..., es-qualité de liquidateur judiciaire de la société CLASA,

ayant son siège au [...]

Représentée par Me Florence GUERRE de la SELARL SELARL PELLERIN - DE MARIA - GUERRE, avocat au barreau de PARIS, toque : L0018

Assistée sur l'audience par Me Mathilde ROUSSEAU, avocat au barreau de PARIS, toque : T06

COMPOSITION DE LA COUR :

L'affaire a été débattue le 29 Mars 2018, en audience publique, devant la Cour composée de :

Mme Dominique DOS REIS, Présidente de chambre

M. Dominique GILLES, Conseiller

Mme Christine BARBEROT, Conseillère

qui en ont délibéré, un rapport a été présenté à l'audience par Mme Christine BARBEROT dans les conditions prévues par l'article 785 du code de procédure civile.

Greffier lors des débats : M. Christophe DECAIX

ARRÊT : CONTRADICTOIRE

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

- signé par Mme Dominique DOS REIS, Présidente, et par M. Christophe DECAIX, greffier auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

\*

\* \*

La SARL Clasa a fait édifier, dans l'île de [...], la première tranche d'un immeuble à usage de résidence hôtelière, dénommée "Hôtel Mont Vernon", vendu par lots de copropriété à des investisseurs bénéficiant des dispositions fiscales prévues par la loi du 11 juillet 1986, dite "loi Pons". Le 22 décembre 1989, M. Patrick A..., notaire associé de la SCP Gérard A... - Patrick A... - Alain I..., a établi les statuts de l'EURL Sogil 2 constituée par M. Guy Y..., tandis que M. Alain I... recevait l'acte authentique de vente du lot no 183 de l'immeuble précité, consistant en un appartement, par la société Clasa à la société Sogil 2. Le 9 janvier 1990, la société Sogil 2 a été immatriculée au registre de commerce et des sociétés. En novembre 2010 et janvier 2011, la société Sogil 2 et M. Y... ont assigné en annulation de cette vente, la société Clasa, prise en la personne de son liquidateur judiciaire, la SELARL EMJ, la société notariale, son assureur, la société Mutuelles du Mans assurances IARD (MMA), et la SA Banque Laydernier.

C'est dans ces conditions que, par jugement du 1er juillet 2016, le Tribunal de grande instance de Paris a :

- interprété la demande tendant à dire que la société Clasa avait l'obligation de verser à la société Sogil 2 la somme de 143 302,07 € en restitution du prix de vente, outre intérêts, comme une demande en condamnation de la société Clasa à payer les sommes réclamées,
- interprété la demande en condamnation de la société A... et de son assureur à verser une indemnité de 155 227,92 € pour perte de chance de réaliser un autre investissement comme ayant pour bénéficiaire la société Sogil 2,
- interprété la demande de condamnation des sociétés A... et MMA IARD à verser une première indemnité de 86 385 € pour perte de la somme investie due à l'érosion monétaire et une seconde indemnité de 174 164 € pour perte des intérêts produits par la somme investie sur un livret de la caisse d'épargne comme ayant pour bénéficiaire la société Sogil 2,
- déclaré recevables les demandes en nullité et responsabilité,
- dit n'y avoir lieu à question préjudicielle devant la Cour de justice de l'Union européenne,
- constaté la nullité de la vente du 22 décembre 1989,
- déclaré irrecevable la demande de remise en état des parties,
- déclaré la société Clasa propriétaire des biens immobilier suivants : lot no 183 dépendant d'une copropriété sise lieudit [...] sur la commune de [...] (Antilles françaises), cadastrée section [...],
- déclaré irrecevable la demande de la société Sogil 2 tendant au paiement par la société Clasa de la somme de 143 302,07 €, outre les intérêts au taux légal à titre de restitution du prix de vente,
- débouté la société Sogil 2 de sa demande de garantie de la restitution du prix et des intérêts afférents à l'encontre des sociétés A... et MMA IARD,
- constaté la nullité du prêt souscrit auprès de la Banque Laydernier le 14 décembre 1989,
- débouté M. Y... de sa demande tendant à l'extinction de son cautionnement au profit de cette banque,
- condamné la Banque Laydernier à restituer à la société Sogil 2 les intérêts perçus par elle en exécution du prêt nul,
- débouté la société Sogil 2 de sa demande en garantie de la restitution des intérêts à l'encontre des sociétés A... et MMA IARD,
- débouté la société Sogil 2 et M. Y... de leur demande de dommages-intérêts à hauteur de 178 500,09 € au titre de frais exposés entre 1990 et 2007 et lors de la vente,
- débouté la société Sogil 2 de ses demandes de dommages-intérêts à hauteur de 86 385 € pour érosion monétaire et à hauteur de 174 164 € pour perte d'intérêts,
- déclaré irrecevable la demande en publication du jugement,
- débouté M. Y... et la société Sogil 2 de leur demande tendant à être garantis par la société par la société MMA IARD du paiement des condamnations mises à la charge de la société A...,
- débouté la société A... de sa demande tendant à être relevée de toute condamnation par M. Y... et la société Sogil 2,
- débouté la société MMA IARD de sa demande de dommages-intérêts pour procédure abusive à l'encontre de M Y... et de la société Sogil 2,
- débouté la société Clasa de sa demande à l'encontre de M Y... et de la société Sogil 2 au titre de la dépréciation du bien immobilier restitué,
- sursis à statuer sur la demande de la société Clasa à l'encontre de la société Sogil 2 au titre de la dépréciation monétaire du bien restitué dans l'attente du résultat de l'expertise qui allait être ordonnée,
- débouté la société Clasa de sa demande de provision sur l'indemnité de dépréciation du bien restitué,
- commis en qualité d'expert M. Jean-Christophe J... avec pour mission de :
  - . estimer au jour de l'expertise en pourcentage par rapport à la valeur à neuf la décote subie par le bien objet de la vente du 22 décembre 1989 en raison de l'usure normale, abstraction faite de toute détérioration et ce, indépendamment des fluctuations du marché,
  - . estimer au jour de l'expertise en pourcentage par rapport à la valeur à neuf la décote subie par le bien objet de la vente du 22 décembre 1989 en raison de l'usure normale et des détériorations subies excédant une usure normale et ce, indépendamment des fluctuations du marché,
  - . énoncer la cause des détériorations excédant une usure normale éventuellement constatées,
- débouté la Banque Laydernier de ses demandes tendant à être relevée des condamnations prononcées contre elle,
- débouté les parties de leur demande en vertu de l'article 700 du Code de procédure civile,
- condamné in solidum les sociétés Clasa, A..., MMA IARD, Banque Laydernier aux dépens,
- ordonné l'exécution provisoire des dispositions afférentes à l'expertise.

Par dernières conclusions du 9 mars 2018, la SA Banque Laydernier, appelante, demande à la Cour de :

- vu les articles 1304, 2222 et suivants, 1315, 1147, 1240 du Code civil, 9 du Code de procédure civile, 1240 du Code civil,
- infirmer le jugement entrepris en toutes ses dispositions et statuant à nouveau :
- à titre principal : déclarer l'action en nullité de l'acte de prêt du 15 décembre 1989 irrecevable et, à tout le moins, mal fondée,
- à titre subsidiaire : condamner in solidum M. Y..., la société Sogil 2, la SCP A...-O...-L...-Z..., la société MMA IARD, à la garantir de toute condamnation qui pourrait intervenir à son égard au profit de la société Sogil 2 et/ou M. Y... du fait de l'éventuelle nullité de l'acte de prêt,
- en tout état de cause :
- condamner in solidum M. Y... et la société Sogil 2, ou tout succombant au paiement de la somme de 5 000 € au titre de l'article 700 du Code de procédure civile, dépens en sus.

Par dernières conclusions du 26 mars 2018, l'EURL Sogil 2 et M. Guy Y... prient la Cour de :

- vu la loi no 2008-561 du 17 juin 2008, entrée en vigueur le 19 juin 2008, les articles 4, 5 du Code de procédure civile, L. 622-21 et L. 622-17 du Code de commerce, 2224, 1382, 1843 du Code civil, 6 de la convention européenne des droits de l'Homme, L. 313-3 du Code monétaire et financier, 10 du CE,
- confirmer le jugement entrepris en sa reconnaissance de la nullité de l'acte de vente du 22 décembre 1989 et du prêt du 14 décembre 1989, sa condamnation de la Banque Laydernier à restituer à la société Sogil 2 les intérêts du prêt qu'elle lui avait consenti,
- infirmer le jugement entrepris pour le surplus et statuant à nouveau :
- prononcer l'annulation des contrats de vente et de prêt pour nullité absolue,
- en conséquence, ordonner la remise des parties en l'état antérieur à l'acte du 22 décembre 1989,
- dire la société Sogil 2 tenue de restituer le lot no 183 à la société Clasa,
- dire que la société Sogil 2 est titulaire d'une créance de restitution du prix de vente, soit la somme de 143 302,07 €, outre intérêts au taux légal à compter du 22 décembre 1989 avec capitalisation dans les conditions de l'article 1154 du Code civil et majoration de l'intérêt au taux légal de 5 points dans les conditions de l'article L. 3133 du Code monétaire et financier,
- constater que la société Clasa est en liquidation judiciaire depuis le 12 avril 2010 et qu'elle est insolvable,
- condamner en conséquence, la SCP A... in solidum avec la société MMA IARD à garantir la société Sogil 2, à hauteur de l'insolvabilité de la société Clasa, de la restitution du prix de vente, outre les intérêts au taux légal à compter de l'assignation dans les conditions de l'article 1154 du Code civil, y compris la majoration de l'article L. 313-3 du Code monétaire et financier,
- constater que le contrat de prêt du 15 décembre 1989 est nul et que la société Sogil 2 n'est redevable d'aucune somme au titre de la nullité absolue,
- dire que la nullité du contrat entraîne l'extinction du cautionnement souscrit par M. Y...,
- dire que la Banque Laydernier remboursera l'ensemble des intérêts du prêts,
- condamner la SCP A... devenue SCP A...-E...-G..., in solidum avec la MMA IARD, au paiement de la somme de 200 000 € de dommages-intérêts "au profit de la requérante" au titre du préjudice moral, celle de 155 227,92 € à réactualiser au jour de la décision à intervenir, au titre du préjudice subi du fait de la perte de chance, et celle de 107 325,42 € au titre des sommes supportées par la société Sogil 2 du fait de l'acquisition du lot, outre la somme de 16 769,39 € représentant la différence entre le montant total du prêt consenti par la Banque Laydernier et le prix d'acquisition du lot,
- condamner la SCP A... in solidum avec la société MMA IARD au paiement, au titre du préjudice indemnisable, des sommes de 86 385 € représentant la différence entre la somme investie et la somme actualisée au regard de l'inflation à réactualiser au jour de la décision à intervenir, et de 174 164 € représentant la différence entre la somme investie et la somme qui aurait pu être retirée d'un placement Caisse d'épargne en bon père de famille durant 25 ans, à réactualiser au jour de la décision à intervenir,

- constater qu'ils ont agi de bonne foi,
- débouter la société Clasa, représentée par son liquidateur, de ses demandes de dommages-intérêts formées contre eux,
- condamner la SCP A..., in solidum avec la société MMA IARD, au paiement de la somme de 20 000 € en vertu de l'article 700 du Code de procédure civile,
- ordonner la publication de l'arrêt à la conservation des hypothèques de Basse-Terre,
- condamner la société MMA IARD à relever et garantir la SCP A... de l'intégralité des condamnations prononcées contre cette dernière,
- les condamner in solidum aux dépens.

Par dernières conclusions du 14 mars 2018, la SCP Renaud O...-Nadia L...-Thierry Z... demandent à la Cour de :

- vu les articles 31, 32-1, 4, 31, 32, 332 du Code de procédure civile, 6 de la convention européenne des droits de l'Homme et 1er du protocole additionnel, 1134, 1165, 1304, 1356, 1382, 2224, 555, 1240 du Code civil, 28-4 du décret du 4 janvier 1955, les directives 08/151/CEE, 2009/101/CE, 2017/1132, le décret no 84-406 du 30 mai 1984, modifié par le décret du 13 décembre 1984, l'arrêté du 9 février 1988, la circulaire du 13 février 1987,
- à titre principal, sur l'appel incident,
- infirmer le jugement entrepris en ce qu'il a :
  - . déclaré recevable les demandes en nullité et en responsabilité,
  - . dit n'y avoir lieu à question préjudicielle devant la Cour de justice de l'Union européenne,
  - . constaté la nullité de la vente du 22 décembre 1989,
  - . déclaré la société Clasa propriétaire du lot no 183,
- l'infirmer en ce qu'il l'a déboutée de sa demande tendant à être relevée de toute condamnation,
- confirmer le jugement entrepris en ses autres dispositions, notamment en ce qu'il a débouté la société Sogil 2 et M. Y... de leur demande de remise en état des parties et de leurs prétentions afférentes,
- dire M. Y... et la société Sogil 2 irrecevables en leurs demandes, faute d'un intérêt légitime à agir,
- dire M. Y..., la société Sogil 2 irrecevables en leurs demandes du fait de la prescription,
- dire qu'il n'est pas établi que l'assignation a fait l'objet d'une publication à la fiche de copropriété du lot no 183,
- déclarer M. Y..., la société Sogil 2 irrecevables en application du droit communautaire,
- à défaut poser à la Cour de justice de l'Union européenne les quatre questions préjudicielles énoncées p. 47 et 48 des dernières conclusions, et surseoir à statuer dans l'attente de l'arrêt de cette Cour,
- à titre subsidiaire : confirmer le jugement entrepris, sauf en ce qu'il a rejeté ses demande de dommages-intérêts pour procédure abusive et au titre des frais irrépétibles,
- à titre infiniment subsidiaire, sur le fond : débouter M. Y... et la société Sogil 2 de l'ensemble de leurs demandes,
- sur les demandes de garantie :
  - débouter M. Y... et la société Sogil 2 de leur demande de garantie au titre de la nullité du contrat de prêt,
  - débouter la banque de son appel en garantie au titre de la nullité du prêt,
  - dit n'y avoir lieu à sa garantie à l'égard de la SELARL EMJ,
- sur les limites de garantie invoquée par la société MMA IARD : déclarer cette société mal fondée en ses demandes relatives aux conditions et limites de garantie,
- condamner in solidum M. Y... et la société Sogil 2 à lui payer la somme de 20 000 € de dommages-intérêts pour procédure abusive,
- condamner M. Y... pour le cas où la nullité serait prononcée, à supporter directement les conséquences de cette nullité, mais également à la garantir de toutes condamnations qui pourraient être prononcées contre elle,
- condamner in solidum M. Y... et la société Sogil 2 à lui payer la somme de 15 000 € en vertu de l'article 700 du Code de procédure civile, dépens en sus.

Par dernières conclusions du 28 mars 2018, la SELARL Fides, anciennement dénommée EMJ, prise en la personne de M. Bernard F..., mandataire judiciaire, ès qualités de liquidateur judiciaire de la société Clasa, prie la Cour de :

- à titre principal : dire M. Y... et la société Sogil 2 irrecevables en leur nouvelle demande dirigée contre elle, ès qualités,
- à titre subsidiaire : débouter M. Y... et la société Sogil 2 de leur nouvelle demande dirigée contre elle, les en dire mal fondés,
- en tout état de cause :
- lui donner acte de ce qu'elle s'en rapporte à justice sur la nullité de la vente,
- confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a dit M. Y... et la société Sogil 2 irrecevables en leurs demandes dirigées contre elle,
- confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a ordonné une expertise,
- infirmer le jugement entrepris en ce qu'il l'a déboutée de ses demandes à l'encontre de M. Y..., les notaires et son assureur au titre de la dépréciation du bien restitué et au titre de la provision due sur cette indemnité de dépréciation,
- statuant à nouveau :
- condamner in solidum M. Y..., la société Sogil 2, la SCP de notaire et les MMA à l'indemniser de la dépréciation du bien,
- surseoir à statuer sur le montant de cette condamnation dans l'attente du résultat de l'expertise,
- condamner in solidum M. Y..., la société Sogil 2, la SCP de notaire et son assureur à lui verser la somme de 70 000 € à titre d'indemnité provisionnelle,
- condamner in solidum M. Y..., la société Sogil 2, la SCP de notaire, à lui la somme de 15 000 € au titre de l'article 700 du Code de procédure civile, dépens en sus.

Par dernières conclusions du 14 mars 2018, la société MMA IARD :

- vu les articles 31, 564 du Code de procédure civile, 1304, 1315, 2224, 2232, 1382 anciens du code civil, L. 112-16 et L.124-3 du Code des assurances,
- dire M. Y... et la société Sogil 2 irrecevables en leurs demandes et les en débouter,
- à titre subsidiaire, débouter M. Y... et la société Sogil 2,
- à titre très subsidiaire : lui donner acte de ce qu'elle s'associe à la demande de renvoi préjudiciel de la société notariale,
- à titre infiniment subsidiaire :
- confirmer le jugement entrepris en toutes ses dispositions, sauf en ce qu'il a rejeté sa demande de dommages-intérêts pour procédure abusive et au titre de ses frais irrépétibles,
- condamner in solidum M. Y... et la société Sogil 2 à lui payer les sommes de 15 000 € de dommages-intérêts et de 5 000 € en vertu de l'article 700 du Code de procédure civile, dépens en sus,
- à titre "très infiniment" subsidiaire :
- dire qu'il sera appliqué un seul plafond de garantie contractuelle de 7 622 450 € à l'ensemble des actes reçus par M. I... et que les sommes allouées au profit des demandeurs seront consignées entre les mains d'un séquestre désigné par le Tribunal dans l'attente de l'issue définitive de toutes les procédures actuellement pendantes tant devant cette juridiction que de celles de Basse-Terre,
- dire qu'il sera fait application de la franchise contractuelle de l'article 8 de la police,
- en tout état de cause :
- débouter la SELARL EMJ, ès qualités, la Banque Laydernier, de toutes leurs demandes formées contre elle,
- dire irrecevables les demandes de M. Y... et de la société Sogil 2 situées au dernier paragraphe de la page 49 de leurs écritures, aux paragraphes 1 à 4 de la page 50, au dernier paragraphe de la page 50,
- à titre infiniment subsidiaire :
- dire que toute condamnation à garantir la restitution du pris sera limitée à hauteur de l'insolvabilité démontrée de la société Clasa et emportera arrêt du cours des intérêts à compter du 12 avril 2010, date de la liquidation de celle-ci,
- condamner M. Y... et la société Sogil 2 à la garantir in solidum de toute condamnation éventuelle.

Par conclusions de procédure du 27 mars 2018, la société MMA IARD et la SCP Renaud O...-Nadia L...-Thierry Z... demandent à la Cour de rejeter les conclusions signifiées par la société Sogil 2 et M. Y... 26 mars 2018, faute pour elles de disposer d'un délai suffisant et raisonnable pour répliquer.

Par conclusions de procédure en réponse, la société Sogil 2 et M. Y... prient la Cour de débouter les MMA de leur demande de rejet de leurs conclusions signifiées le 26 mars 2018.

SUR CE  
LA COUR

Il n'y a pas lieu d'écarter des débats les dernières conclusions du 26 mars 2018 de la société Sogil 2 et de M. Y... qui n'exigeaient pas de réponse de la société notariale et de son assureur.

C'est par des motifs pertinents que la Cour adopte que le Tribunal a dit recevable l'action de M. Y... et de la société Sogil 2 fondée sur un intérêt légitime et non contraire aux directives communautaires invoquées.

Le jugement entrepris sera encore confirmé en ce qu'il a dit que les actions de la société Sogil 2 et de M. Y... n'étaient pas prescrites, en ce qu'il a écarté les moyens des notaires relatifs à l'application du droit communautaire et en ce qu'il a dit n'y avoir lieu à questions préjudicielles.

Il est établi par la communication de la pièce no 35 de la société Sogil 2 et de M. Y... que la publication de l'assignation du 18 mai 2011, sous le no 2011D1656vol.2011P no 01018 a été régularisée par la publication le 12 août 2011 no 2011D2484vol2011P no 1543 à la conservation des hypothèques de Basse-Terre. Les demandes sont donc recevables.

L'acte authentique de vente reçu par M. Alain I..., notaire, le 22 décembre 1989 a été conclu au profit de la société Sogil 2, constituée en vertu des statuts établis le même jour par M. Patrick A..., notaire, suivant acte du même jour. Or, l'K... Sogil 2 n'a été immatriculée au registre de commerce et des sociétés que le 9 janvier 1990. Par suite, la société Sogil 2 n'ayant pas la personnalité juridique au 22 décembre 1989, la vente conclue à cette date est nulle de nullité absolue, sans que l'irrégularité puisse être couverte par des actes d'exécution postérieurs à l'immatriculation, étant observé qu'en l'espèce, la nullité ne trouve pas sa cause dans la vente de la chose d'autrui, de sorte que l'irrégularité de la vente ne peut être couverte par la disparition du risque d'éviction.

La vente du 22 décembre 1989 n'a pas été conclue par M. Y..., unique associé, agissant au nom de la société Sogil 2. Elle ne renferme aucun engagement de l'unique associé pour le compte de la société. La procuration du 1er décembre 1989 donnée par M. Y... à la SCP Gérald A...-Patrick A...-Alain I... de constituer l'EURL Sogil 2, ne comporte aucun engagement pris par le constituant pour le compte de la société. La délibération de l'assemblée générale ordinaire de la société Sogil 2, décidant de l'acquisition litigieuse et donnant tous pouvoirs à tout clerc de la société notariale précitée de régulariser la vente, ne comporte pas d'engagement du gérant et unique associé pour le compte de la société. Par suite, l'engagement personnel de M. Y... en tant que fondateur de la société n'est pas prouvé.

En conséquence, la SCP notariale doit être déboutée de toutes ses prétentions sur ce fondement.

Ces règles, qui ne sont pas contraires aux directives européennes invoquées par la société notariale, doivent recevoir application.

Le jugement entrepris sera confirmé en ce qu'il a prononcé la nullité de la vente.

C'est par des motifs pertinents que la Cour adopte que le Tribunal a dit irrecevable la demande de la société Sogil 2 en paiement par la société Clasa de la somme de 143 301,07 €, outre intérêts, à titre de restitution du prix de la vente annulée.

S'agissant des demandes de reconnaissance d'un principe de créance et de fixation de la créance de l'acquéreur au passif de la liquidation judiciaire de la société Clasa, il résulte de l'article L. 624-2 du Code de commerce, qu'en l'absence d'instance en cours à la date du jugement d'ouverture de la procédure collective du débiteur, le créancier, après avoir déclaré sa créance, ne peut en faire constater le principe et fixer le montant qu'en suivant la procédure de vérification du passif du débiteur. La liquidation judiciaire de la société Clasa ayant été ouverte par jugement du 12 avril 2010 et la présente instance ayant été introduite postérieurement, soit le 18 novembre 2010, par la société Sogil 2 et M. Y... à l'encontre de la société Clasa, prise en la personne de son liquidateur, les demandes sont irrecevables.

S'agissant de la demande de nullité du prêt, ni la lettre du 20 décembre 1989 de la banque Laydernier à la société Sogil 2 ni l'extrait du tableau d'amortissement d'un prêt, qui est illisible et ne permet pas d'identifier les parties contractantes, ni encore la lettre d'engagement du 14 décembre 1989 de la société Sogil 2 à la banque ne permettent d'établir que les fonds ont été mis à la disposition de cette société, non immatriculée, pour l'achat du lot no 183, étant observé que l'acte de vente du 22 décembre 1989 ne fait aucune allusion à un prêt consenti par la banque Laydernier pour l'acquisition de ce lot.

Par suite, la société Sogil 2 et M. Y... doivent être déboutés de toutes leurs demandes formées contre la Banque Laydernier, le jugement entrepris étant infirmé en ce qu'il a constaté la nullité du prêt souscrit auprès de la Banque Laydernier le 14 décembre 1989 et en ce qu'il a condamné la Banque Laydernier à restituer à la société Sogil 2 les intérêts perçus par elle en exécution du prêt nul.

En revanche, le jugement entrepris sera confirmé en ce qu'il a débouté la société Sogil 2 de ses demandes de garantie, formées contre la société de notaire et son assureur, de la restitution par la banque des intérêts que cette dernière aurait perçus, et de la somme de 16 769,39 € représentant la différence entre le montant du prêt et le prix d'acquisition de l'immeuble.

S'agissant des demandes de la société Sogil 2 à l'encontre de la société de notaire et son assureur, les demandes de la société Sogil 2 tendant à la reconnaissance du principe de sa créance de restitution du prix de la vente annulée ou de fixation de cette créance au passif de la procédure collective de la société Clasa ayant été déclarées irrecevables, la demande de garantie au titre de la restitution du prix ne peut prospérer.

S'agissant des demandes de dommages-intérêts formées contre la société de notaire et son assureur, la demande de remboursement des frais à hauteur de la somme de 107 325,42 € ne peut être examinée qu'après liquidation des créances de restitutions entre vendeur et acquéreur, de sorte que cette demande doit être rejetée.

C'est par des motifs pertinents que la Cour adopte que le Tribunal a débouté la société Sogil 2 de sa demande de dommages-intérêts pour préjudice moral.

De 1989 à 2016, la société Sogil 2 a perçu les fruits du lot no 183 pour les périodes où l'exploitation de l'hôtel n'était pas déficitaire et a déduit les résultats déficitaires. Elle a donc bénéficié de la défiscalisation escomptée, ayant, d'ailleurs, procédé à d'autres investissements défiscalisants. En outre, cette société peut faire procéder à la réfection de l'acte qu'elle a exécuté pendant vingt ans. Par suite, ni l'existence ni le quantum des divers préjudices dont elle demande la réparation ne sont établis.

En conséquence, le jugement entrepris sera confirmé en ce qu'il a débouté la société Sogil 2 et M. Y... de leurs demandes de dommages-intérêts formées contre la société de notaire et son assureur.

Sur les demandes indemnitaires de la société Fides, ès qualités, M. Y... n'étant pas l'acquéreur du bien, c'est à bon droit que le Tribunal a débouté cette société de sa demande d'indemnisation de la perte de valeur du bien formée contre lui.

L'indemnisation due au vendeur au titre de la dépréciation du bien qui lui est restitué est une créance de restitution qui ne constitue pas, en elle-même, un préjudice indemnisable. En conséquence, le jugement entrepris sera confirmé en ce qu'il a débouté la société Fides, ès qualités, de sa demande formée contre la société de notaires et son assureur.

Le jugement entrepris sera encore confirmé en ce qu'il a débouté la société Fides, ès qualités, de sa demande de provision.

L'appel de la société Sogil 2 et de M. Y... n'étant pas abusif, les demandes de dommages-intérêts de ce chef doivent être rejetées.

La société Sogil 2 et de M. Y... seront condamnés aux dépens.

L'équité commande qu'il soit fait droit à la demande de la société Fides, ès qualités, à l'encontre de la société Sogil 2 et de M. Y..., sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile en cause d'appel, comme il est dit dans le dispositif du présent arrêt.

PAR CES MOTIFS

Dit n'y avoir lieu à écarter des débats les dernières conclusions du 26 mars 2018 de l'EURL Sogil 2 et de M. Guy Y... ;

Infirme le jugement entrepris en ce qu'il a :

- constaté la nullité du prêt souscrit auprès de la SA Banque Laydernier le 14 décembre 1989,

- condamné la SA Banque Laydernier à restituer à l'EURL Sogil 2 les intérêts perçus par elle en exécution du prêt nul ;

Statuant à nouveau :

Déboute l'EURL Sogil 2 et M. Guy Y... de leur demande d'annulation du prêt qui aurait été consenti par la SA Banque Laydernier et de leurs demandes subséquentes formées contre cette banque ;

Confirme le jugement entrepris pour le surplus ;

Y ajoutant :

Déclare irrecevable la demande de l'EURL Sogil 2 et de M. Guy Y... tendant à la reconnaissance du principe de leur créance de restitution du prix de la vente annulée et en fixation de cette créance au passif de la procédure collective de la société Clasa ;

Rejette les autres demandes ;

Condamne in solidum l'EURL Sogil 2 et M. Guy Y... aux dépens d'appel qui pourront être recouverts dans les conditions de l'article 699 du Code de procédure civile ;

Condamne in solidum l'EURL Sogil 2 et M. Guy Y... à payer à la SELARL Fides, anciennement dénommée EMJ, prise en la personne de M. Bernard F..., mandataire judiciaire, ès qualités de liquidateur judiciaire de la société Clasa, la somme de 15 000 € sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile en cause d'appel.

Le Greffier, La Présidente,