

12 juillet 2022

Cour d'appel de Metz

RG n° 19/02880

1ère Chambre

Texte de la décision

Entête

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

N° RG 19/02880 - N° Portalis DBVS-V-B7D-FFER

Minute n° 22/00184

[N], [S]

C/

[D], [X], S.A. BANQUE POPULAIRE ALSACE LORRAINE CHAMPAGNE, Mutuelle MUTUELLES DU MANS ASURANCES IARD

Jugement Au fond, origine Tribunal de Grande Instance de SARREGUEMINES, décision attaquée en date du 14 Octobre 2019, enregistrée sous le n° RG 13/00455

COUR D'APPEL DE METZ

1ère CHAMBRE CIVILE

ARRÊT DU 12 JUILLET 2022

APPELANTS :

Monsieur [T] [N]

[Adresse 11]

[Adresse 8] (Suisse)

Représenté par Me Agnès BIVER-PATE, avocat postulant au barreau de METZ et par Me Volkhard HENTE, avocat plaidant au barreau de STRASBOURG

Madame [A] dite [Z] [S] épouse [N]

Felsenweg 5

[Localité 5] (SUISSE)

Représenté par Me Agnès BIVER-PATE, avocat postulant au barreau de METZ et par Me Volkhard HENTE, avocat plaidant

au barreau de STRASBOURG

INTIMÉS :

Madame [O] [D], représentée par son liquidateur Me SCHIEBE Robert, mandataire judiciaire

Preussenstrasse 15

[Localité 9] (Allemagne)

Maître [B] [H], es qualité de liquidateur de Mme [O] [D],

[Adresse 14]

[Localité 9] (Allemagne)

Maître [P] [X]

[Adresse 1]

[Localité 7]

Représenté par Me Véronique HEINRICH, avocat au barreau de METZ

S.A. BANQUE POPULAIRE ALSACE LORRAINE CHAMPAGNE représentée par son représentant légal

[Adresse 3]

[Localité 6]

Représentée par Me Armelle BETTENFELD, avocat au barreau de METZ

MUTUELLES DU MANS IARD Représentée par son Représentant légal,

[Adresse 2]

[Localité 10]

Représentée par Me Véronique HEINRICH, avocat au barreau de METZ

DATE DES DÉBATS : A l'audience publique du 26 Avril 2022 tenue par Mme Aline BIRONNEAU, Magistrat rapporteur, qui a entendu les plaidoiries, les avocats ne s'y étant pas opposés et en a rendu compte à la cour dans son délibéré, pour l'arrêt être rendu le 12 Juillet 2022, en application de l'article 450 alinéa 3 du code de procédure civile

GREFFIER PRÉSENT AUX DÉBATS : Mme Cindy NONDIER

COMPOSITION DE LA COUR LORS DU DÉLIBÉRÉ :

PRÉSIDENT : Mme FLORES, Présidente de Chambre

ASSESEURS : Mme FOURNEL,Conseillère

Mme BIRONNEAU, Conseillère

ARRÊT :Réputé contradictoire

Rendu publiquement 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 Flores, Présidente de chambre et par Mme Cindy Nondier, Greffière à laquelle la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

Exposé du litige

EXPOSE DU LITIGE

Selon acte notarié du 8 juillet 2009, M. [T] [N] et Mme [A] dite [Z] [S], épouse [N], de nationalité suisse, ont acquis de Mme [O] [D], de nationalité allemande, des lots de copropriété situés dans un immeuble sis [Adresse 4].

L'acquisition a été financée par le biais d'une offre de prêt émise par la SA Banque populaire d'Alsace, aux droits de laquelle vient la SA Banque Populaire Alsace Lorraine Champagne (ci-après dénommée la SA BPALC). Cette offre a été acceptée par les emprunteurs le 15 juin 2009.

Le prêt a été réitéré par voie authentique le 8 juillet 2009 auprès de Maître [P] [X], notaire à [Localité 12].

Par actes d'huissier du 15 janvier 2013 remis en l'étude et du 4 février 2013 remis conformément à l'article 9-2 du règlement (CE) n°1393/2007 du Conseil de l'Europe, les consorts [N] ont assigné Mme [D] et M. [X] devant le tribunal de grande instance de Sarreguemines, au visa des articles 1109 et 1116 et suivants du code civil applicables au présent litige, afin de:

faire dire et juger que leur consentement a été vicié par les man'uvres dolosives de Mme [D],

leur donner acte de ce qu'ils entendent exercer l'action en nullité de l'article 1116 du code civil,

prononcer en conséquence la nullité du contrat de vente conclu entre les parties, aux torts de Mme [D], avec l'aide de M. [X], notaire,

condamner solidairement Mme [D] et M. [X], ainsi que l'assureur en responsabilité civile de ce dernier, à leur payer à titre de restitution du prix la somme de 350 000 euros, augmentée de 28 315 euros correspondant aux frais de la vente, soit un total de 378 315 euros, avec intérêts au taux légal à compter du jour de la demande,

à titre subsidiaire, si toutefois le tribunal de céans devait ne pas prononcer la nullité de la vente litigieuse pour man'uvres dolosives, de condamner solidairement Mme [D] et M. [X], ainsi que son assureur responsabilité civile, à leur verser des dommages et intérêts à hauteur de 200 000 euros pour les préjudices subis par ces derniers à ce jour,

leur donner acte de ce qu'ils restitueront et libéreront l'immeuble litigieux après paiement des sommes mises à la charge de Mme [D],

condamner solidairement Mme [D] et M. [X] (ainsi que son assureur responsabilité civile) aux dépens de l'instance, ainsi qu'à la somme de 5 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

ordonner l'exécution par provision de la décision à intervenir.

Cette procédure a été enregistrée sous le numéro I.2013/455.

Par acte d'huissier du 4 octobre 2013 remis au domicile, les consorts [N] ont attrait la SA Mutuelles du Mans Assurances IARD (ci-après dénommée SA MMA IARD), assureur responsabilité civile de M. [X], à l'instance.

Cette procédure a été enregistrée sous le numéro I.14/00007 et par ordonnance du 21 mars 2014, le juge de la mise en état a ordonné la jonction de ces deux procédures sous le seul numéro I.2013/455.

Par acte d'huissier du 8 septembre 2015, les consorts [N] ont attrait la SA BPALC à cette procédure, pour demander sa condamnation solidaire avec les défendeurs à titre subsidiaire à leur verser la somme de 200 000 euros à titre de dommages et intérêts pour le cas où la vente ne serait pas annulée. Cette procédure a été enregistrée sous le numéro I.2015/1820 et a été jointe à la procédure I.2013/455 le 2 février 2016.

Le 9 décembre 2015, le tribunal d'instance de Sarrebruck (Amtsgericht Saarbrücken) a ouvert une procédure collective, dite procédure d'insolvabilité (Insolvenzverfahren) à l'encontre de Mme [D]. M. [B] [H] a été désigné comme mandataire judiciaire.

Par ordonnance du 20 février 2017, le tribunal d'instance de Sarrebruck a clôturé la procédure de liquidation judiciaire ouverte à l'encontre de Mme [D] pour insuffisance d'actifs.

Par conclusions du 28 septembre 2017, la SA BPALC a notamment demandé au tribunal, à titre principal, de débouter les consorts [N] de l'ensemble de leurs demandes et, en cas de nullité du contrat de prêt en suite de la nullité du contrat de vente, de condamner solidairement sinon in solidum les consorts [N], Mme [D], M. [X] et la SA MMA Assurances IARD à lui rembourser les frais dus au titre du capital du prêt, des intérêts et autres frais afférents. A titre subsidiaire, elle a demandé au tribunal de dire et juger qu'elle n'a commis aucune faute susceptible d'engager sa responsabilité. Elle a également demandé à ce que les consorts [N], Mme [D], M. [X] et la SA MMA IARD lui règlent la somme de 4 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile ainsi que les dépens.

Les consorts [N] ont renouvelé leurs demandes dans des conclusions transmises par voie électronique le 3 octobre 2018.

Par conclusions du 13 février 2019, M. [X] et la SA MMA IARD ont demandé au tribunal de :

dire et juger irrecevables en tous cas mal fondées les demandes des consorts [N],

En conséquence,

débouter les consorts [N] de l'ensemble de leurs moyens, fins et conclusions,

débouter la SA BPALC de toute demande formulée à leur encontre,

condamner solidairement sinon in solidum les consorts [N] au paiement d'une somme de 4 000 euros sur le fondement des dispositions de l'article 32-1 du code de procédure civile, au profit de M. [X],

condamner solidairement sinon in solidum les consorts [N] à leur payer chacun la somme de 3 000 euros sur le fondement des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile.

condamner solidairement sinon in solidum les consorts [N] aux entiers frais et dépens.

Par courrier déposé au greffe du tribunal de grande instance de Sarreguemines le 7 février 2019, M. [H] a soutenu que les prétentions des demandeurs à l'encontre de Mme [D] devaient être rejetées au motif qu'au moment où la procédure de liquidation judiciaire a été ouverte à son encontre, Mme [D] n'était plus la propriétaire des biens litigieux, de sorte que la propriété contestée n'a jamais été part de la masse.

Mme [D], représentée par son mandataire judiciaire, n'a pas constitué avocat et n'a pas conclu.

Par jugement du 14 octobre 2019, le tribunal de grande instance de Sarreguemines a :

rejeté comme irrecevables toutes les demandes des consorts [N],

condamné les consorts [N] à payer avec exécution provisoire à M. [X] 3 000 euros pour indemnisation d'un procès abusif,

condamné les consorts [N] in solidum aux dépens,

condamné les consorts [N] à payer in solidum et avec exécution provisoire au titre des frais irrépétibles 3 000 euros à M. [X] et à la SA MMA IARD ensemble et 3 000 euros à la SA BPALC.

Pour se déterminer ainsi, le tribunal a relevé que la procédure collective de Mme [D] avait été ouverte le 9 décembre 2015, de sorte que la présente instance, ayant commencé le 20 février 2013, constituait une instance en cours par rapport à la procédure collective.

Dès lors, il a rappelé, au visa de l'article 18 du règlement UE 2015/848 du 20 mai 2015, que les effets de la procédure collective allemande sur la présente instance en cours en France sont déterminés par le droit français. Il a également rappelé que tant le droit français, notamment les articles 622-21 et 622-22 du code de commerce, que le droit allemand, notamment le § 87 de l'Insolvenzordnung, prévoient en cas d'instance en cours la formalité de déclaration de créance au liquidateur judiciaire.

En l'espèce, le tribunal a relevé que la copie de l'assignation du liquidateur n'avait pas été déposée au greffe du tribunal de céans avant la clôture de l'instruction conformément aux articles 63, 66, 68 et 757 du code de procédure civile et que les consorts [N] ne démontraient pas avoir déclaré leur créance en bonne et due forme dans la procédure collective allemande. De plus, le tribunal a considéré que la clôture de la procédure collective allemande le 20 février 2017 ne purgeait aucunement ces irrégularités, de sorte que le mandataire de Mme [D] n'avait pas été valablement appelé en intervention forcée et que les consorts [N] ne justifiaient pas d'une déclaration de créance régulière.

Par ailleurs, le tribunal a considéré que la procédure intentée par les consorts [N] à l'encontre de M. [X], constituait une légèreté blâmable portant atteinte à sa probité, justifiant que ces derniers soient condamnés à l'indemniser sur ce motif.

Par déclaration au greffe de la cour d'appel de Metz du 13 novembre 2019, intimant Mme [D], M. [X], la SA MMA IARD Assurances et la SA BPALC, les consorts [N] ont interjeté appel aux fins d'infirmer le jugement rendu par le tribunal de grande instance de Sarreguemines le 14 octobre 2019 dans toutes ses dispositions.

Par conclusions déposées le 22 avril 2022, les consorts [N] demandent à la cour, au visa des articles 139 et suivants du code de procédure civile, 1130 (anciennement 1109) et 1137 et suivants (anciennement 1116 et suivants) du code civil et des articles 1134 (anciennement 1110) et 1231-1 (anciennement 1147) du code civil de :

Sur l'irrecevabilité invoquée par le premier juge,

dire et constater que M. [H], liquidateur allemand a bien été mis en cause avant la clôture de la procédure en première instance,

En conséquence,

déclarer leurs demandes recevables,

infirmier le jugement entrepris,

A titre principal,

constater que leur consentement a été vicié par les man'uvres dolosives de Mme [D],

En conséquence,

prononcer la nullité du contrat de vente immobilière conclu entre les parties en date du 8 juillet 2009,

prononcer consécutivement la résolution de l'acte de prêt consécutive à l'annulation du contrat de vente (passé dans le même acte notarié),

dire que les parties seront replacées dans l'état où elles se trouvaient avant la conclusion du contrat de vente annulé,

dire et juger que le jugement est opposable à M. [H], liquidateur allemand dans la procédure collective ouverte en Allemagne concernant Mme [D],

condamner in solidum Mme [D], représentée par M. [H], liquidateur allemand, et M. [X] à leur restituer la somme de 350 000 euros, augmentée de 28 315 euros correspondant aux frais de la vente, soit un total de 378 315 euros,

condamner in solidum M. [X] et son assurance à garantir la parfaite exécution de cette condamnation,

condamner la SA BPALC au remboursement des frais bancaires exposés suite à l'annulation de la vente,

leur donner acte de ce qu'ils restitueront et libéreront l'immeuble litigieux après paiement des sommes mises à la charge de Mme [D],

A titre subsidiaire, si toutefois le tribunal de céans devait ne pas prononcer la nullité de la vente litigieuse pour man'uvres dolosives,

condamner solidairement Mme [D] représentée par M. [H], liquidateur allemand et M. [X], à leur payer la somme de 295 000 euros à titre de dommages et intérêts en réparation de leur préjudice,

A titre ultimement subsidiaire,

désigner tel expert qu'il plaira au tribunal avec mission de déterminer l'ensemble du préjudice qu'ils ont subi en raison des fautes commises respectivement par Mme [D], M. [X] et la SA BPALC,

En tout état de cause,

dire et juger que la SA MMA IARD devront leur garantie ès qualités d'assureur de M. [X],

condamner la SA MMA IARD à garantir le paiement de l'ensemble des sommes en principal, frais, intérêts et accessoires qui leur est dû par M. [X],

condamner in solidum Mme [D] représentée par M. [H], liquidateur allemand et M. [X], ainsi que son assureur responsabilité civile la SA MMA IARD aux dépens de l'instance, ainsi qu'à la somme de 6 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

dire que l'ensemble de ces sommes produira des intérêts au taux légal à compter de la demande en justice.

Les consorts [N] soutiennent que leur créance a bien été déclarée, par un courrier du 16 décembre 2016 adressé au liquidateur judiciaire de Mme [D], M. [H].

Selon les appelants, il ressort de la législation allemande (§ 174 I, H Insolvenzordnung) applicable en l'espèce que la déclaration de créance peut s'effectuer sans forme particulière, dès lors que les éléments suivants sont mentionnés : la créance ainsi que son fondement et ses justificatifs et le nom des créanciers.

Ils ajoutent que le droit allemand de l'insolvabilité prévoit une période de deux semaines à trois mois pour la production des créances au tableau des créances (§ 29 Insolvenzordnung) mais que cette législation n'exclut pas qu'une créance soit déclarée plus tard, à condition que cela intervienne avant la date de l'audience de vérification des créances. Dans le cas de Mme [D], cette audience était fixée au 20 février 2017, de sorte que la déclaration de créance effectuée par le biais du courrier du 19 décembre 2016 était régulière.

Ils indiquent que M. [H] n'a pas voulu tenir compte de la déclaration, alors même que sa réponse du 18 janvier 2017 démontre qu'il avait compris qu'il s'agissait d'un courrier en vue d'inscrire au tableau des créances la créance des consorts [N].

Les appelants soutiennent également que M. [H] ès qualités de liquidateur a bien été mis en cause, tant en instance qu'en appel.

Pour obtenir la nullité du contrat de vente, les consorts [N] soutiennent qu'ils ont été victimes de man'uvres dolosives de la part de Mme [D] avec l'aide de M. [X].

Ils exposent qu'ils ont été trompés sur la portée de l'acte authentique du 8 juillet 2009, dans le cadre duquel M. [N] a acheté un appartement, une cave et deux places de stationnement extérieures et Mme [S] sa belle-sœur un appartement et une cave alors que tous les deux pensaient acquérir l'ensemble de l'immeuble situé [Adresse 4], comme il en avait été convenu dans le cadre du compromis de vente du 10 mars 2009.

Au titre des man'uvres dolosives, ils font ainsi valoir que le premier notaire désigné par leur mandataire immobilier la société Efco-Immo pour rédiger l'acte authentique, Maître [G], a été évincé de l'acte de vente et que Mme [D] a insisté auprès des acquéreurs pour que cet acte authentique de vente soit finalement signé auprès de M. [X], un notaire qu'elle connaissait bien.

Les consorts [N] relatent la teneur d'une conversation téléphonique tenue entre d'une part leur conseil et d'autre part Me [G] et son assistante, le 24 mars 2022.

Ils soutiennent que les actes signés chez M. [X] n'étaient pas traduits nuisant à leur compréhension, alors que les débats lors de la signature de l'acte authentique se sont exclusivement déroulés en allemand.

Ils contestent la facture de traduction produite par M. [X] en indiquant n'avoir disposé d'aucune traduction écrite des documents au moment de la signature de l'acte authentique.

Ils reprochent également au notaire de leur avoir dissimulé le fait que le tribunal d'instance de Forbach avait rendu une ordonnance du 16 avril 2008 à l'encontre de Mme [D] ordonnant la vente forcée de l'immeuble.

Ils rappellent surtout que les consorts [N] ont d'abord signé le 10 mars 2009 un compromis de vente portant sur un immeuble entier composé de plusieurs appartements et que c'est sur cette transaction que la SA BPALC a accepté de faire une offre de prêt. Or l'acte authentique signé le 8 septembre 2009 par M. [N] et Mme [S] portait seulement sur deux appartements dans cet immeuble, pour le même prix et les consorts [N] indiquent s'être rendus compte que Mme [D] avait finalement conservé la propriété d'un appartement outre d'une réserve constructible de 55 000 euros.

Ils fournissent diverses attestations qui démontrent selon eux le comportement déloyal de Mme [D] en affaires.

Les consorts [N] soutiennent que si la cour devait considérer qu'aucun acte frauduleux n'a été commis par le notaire, ce dernier s'est rendu coupable d'un défaut de conseil, car selon la jurisprudence, pour qu'il y ait validité des actes, le

notaire doit démontrer que les parties ont parfaitement compris la portée de l'engagement.

Les appelants indiquent qu'ils ont déposé une plainte pénale pour escroquerie mais que la procédure n'a pas eu de suite, dès lors qu'ils n'ont pas réglé la consignation réclamée dans ce cadre.

En définitive sur la nullité de la vente, les consorts [N] indiquent qu'ils pensaient acquérir la totalité du bien immobilier dans son entièreté lors de la vente du 8 juillet 2009, que ce point était déterminant de leur consentement et constitue indéniablement une qualité substantielle de la prestation de la venderesse au sens de l'article 1110 ancien du code civil dans sa version applicable au contrat concerné et que leur erreur est excusable compte tenu de l'absence de traduction des actes dans leur langue maternelle.

A titre subsidiaire, les appelants sollicitent de la cour qu'elle condamne in solidum Mme [D], M. [X] ainsi que l'assureur responsabilité civile de ce dernier pour agissements en connivence en vue de spolier les acquéreurs pour augmenter leurs profits personnels.

Ils estiment que M. [X] a manqué à son obligation d'examiner les actes antérieurs et plus précisément le compromis de vente du 10 mars 2009 et il a omis de soumettre le projet d'acte authentique à son confrère M. [G].

Selon les appelants, il est évident que si M. [G] avait connu à temps le projet d'acte authentique, il aurait remarqué les modifications des éléments essentiels de l'acquisition envisagée.

S'agissant de la responsabilité de la SA BPALC, M. [N] et Mme [S] estiment qu'une banque qui émet une offre de prêt pour l'acquisition d'une maison entière et qui débloque ensuite ce prêt pour l'achat de deux appartements au lieu d'un immeuble entier manque à son devoir de vigilance à l'égard des emprunteurs et qu'elle leur cause un préjudice important.

Ils détaillent leur préjudice de la manière suivante : un manque de revenus fonciers de l'ordre de 750 euros par mois sur les deux appartements non achetés, soit la somme totale de 108 000 euros arrêtée au mois de juillet 2021, la somme de 180 000 euros au titre de la perte de valeur consécutive au fait d'avoir acheté deux appartements au lieu de quatre, outre les frais du prêt bancaire à hauteur de 50 000 euros et un préjudice matériel et moral de 50 000 euros environ.

Ils indiquent ne pas être opposés à la nomination d'un expert afin de déterminer plus précisément le préjudice subi.

Face aux contestations des parties adverses, ils maintiennent que le liquidateur de Mme [D] a valablement été mis en cause, tant en première instance qu'à hauteur de cour et ils assurent qu'ils ont bien procédé à la déclaration de créances

qu'ils ont même réitérée en avril 2019.

Ils s'étonnent du fait que le tribunal fasse mention d'un courrier qui lui a été adressé directement par le liquidateur et qui n'a pas été soumis au débat contradictoire.

Les appelants s'opposent fermement aux allégations de M. [X] et de son assureur selon lesquelles les parties auraient renégocié les conditions de prêt après la signature du compromis de vente du 10 mars 2009.

En réponse aux conclusions de la banque, les consorts [N] fournissent une attestation du gérant de la société EFCO, leur courtier, selon laquelle les demandeurs pensaient bien acheter une maison entière et non pas la moitié de l'immeuble sous forme de lots de copropriétés.

Ils font grief à la banque d'avoir accepté une modification substantielle de l'objet du prêt, portant sur deux appartements au lieu de l'immeuble entier et d'avoir versé en juin 2009 les fonds entre les mains du notaire M. [X] pour financer uniquement plusieurs lots de copropriété et cela en contradiction avec leur propre offre de prêt initiale du 10 mars 2009.

Ils reprochent également à la banque d'avoir débloqué ces sommes sans avoir procédé à une nouvelle enquête sur la solvabilité et la capacité de remboursement des emprunteurs alors que celle-ci se trouvait fortement diminuée en raison de la diminution des revenus locatifs à percevoir.

Par conclusions déposées le 25 avril 2022, M. [X] et la SA MMA Assurances IARD demandent à la cour de :

débouter M. [N] et Mme [S] de leur appel et de toutes leurs demandes, fins et conclusions en tant que dirigées à leur encontre,

débouter la SA BPALC de son appel incident subsidiaire et de toutes ses demandes, fins et conclusions en tant que dirigées à leur encontre,

confirmer en toutes ses dispositions le jugement entrepris,

y ajoutant,

condamner M. [N] et Mme [S] in solidum à verser à M. [X] la somme de 3 000 euros à titre de dommages-intérêts pour appel abusif,

eu égard aux circonstances de la cause, condamner M. [N] et Mme [S] in solidum aux entiers dépens d'instance et d'appel et à leur verser la somme de 6 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

M. [X] et la SA MAA IARD font valoir que la pièce n°49 qui est censée correspondre à l'assignation délivrée au liquidateur de Mme [D] n'est pas traduite mais que la mention qui y figure en allemand semble suggérer que ce courrier a été refusé par son destinataire, étant rappelé que la procédure collective de Mme [D] est clôturée depuis février 2017.

Ils en déduisent que les consorts [N] n'ont manifestement déclaré aucune créance, à fortiori dans le délai de déclaration fixé par la décision judiciaire allemande au 17 février 2016.

Ils relèvent que l'acte d'appel ne fait pas mention du liquidateur et qu'en toute hypothèse, une intervention forcée du mandataire liquidateur à hauteur de cour ne pourrait en rien régulariser la procédure de première instance.

Ils estiment que le notaire rédacteur de l'acte n'étant pas partie lui-même à l'acte authentique de vente, il ne peut lui être reproché un dol, que l'action des consorts [N] ne peut que s'analyser en un appel en garantie lequel est irrecevable du fait de l'irrecevabilité de l'action à l'égard de Mme [D].

A titre subsidiaire, M. [X] et la SA MMA IARD font valoir que la responsabilité civile du notaire est fondée sur les dispositions de l'article 1382 devenu 1240 du code civil et qu'elle suppose la preuve d'une faute, d'un préjudice et d'un lien de causalité entre la faute alléguée et le préjudice invoqué.

Ils soulignent que les appelants n'ont jamais diligenté de procédure pour inscription de faux à l'encontre de l'acte authentique du 8 juillet 2009, qu'ils ne renient pas leurs signatures sur l'acte authentique du 8 juillet 2009, qu'ils ne contestent pas non plus que les deux chèques qu'ils ont émis et qui étaient supposés représenter leur apport personnel à l'achat se sont avérés sans provision et que les consorts [S]-[N] qui prétendent encore ne pas maîtriser la langue française ont pourtant bien signé un compromis de vente et souscrit un emprunt auprès de la BPL.

M. [X] et la SA MMA IARD font aussi valoir que si les consorts [N] estimaient ne pas maîtriser suffisamment la langue française, il leur appartenait de se faire assister éventuellement par un interprète.

M. [X] confirme avoir reçu un compromis de vente du 18 décembre 2008 (et non du 10 mars 2009) conclu sous l'égide d'une agence immobilière Efcu Immo à [Localité 13], que ce compromis de vente sous seing privé concernait uniquement M. [N] demeurant [Adresse 4], en qualité d'acquéreur d'une maison de 106 m², 24,09 ares de terrain comprenant au sous-sol cave et chaufferie, au rez-de-chaussée un appartement n°1 et un appartement n° 2 et à l'étage un appartement n° 3, ce compromis ne faisant pas état de la situation locative du bien.

Selon M. [X] et la SA MMA IARD, le compromis est devenu caduc faute d'avoir été réitéré en la forme authentique dans le délai de six mois, soit avant le 18 juin 2009. M. [X] précise que si un autre compromis sous seing privé a été signé le 10 mars 2009, il n'en avait pas connaissance avant la signature de l'acte authentique de vente du 8 juillet 2009 qui ne fait d'ailleurs pas référence à ce compromis.

Ils indiquent qu'une réunion a été organisée le 24 juin 2009 à la demande expresse des conjoints [S]-[N], après que ceux-ci aient reçu le projet de l'acte et que lors de cette réunion, il a été exposé par les conjoints [S]-[N] que l'acquisition se ferait à la fois par M. [T] [N] et Mme [A] [S], sa belle-sœur, pour les lots du rez-de-chaussée et, en indivision, chacun pour moitié, du terrain constructible sur la rue Nationale, que le prix serait maintenu à 350 000 euros, tous frais à charge des acquéreurs et que l'acte authentique serait signé dès réception du dossier de prêt, du paiement du prix et de l'apport personnel destiné à couvrir les frais d'actes et honoraires d'agence.

C'est la raison pour laquelle, selon M. [X], le financement a été débloqué le 30 juin 2009 et qu'il a été procédé le 8 juillet 2009, à la signature de deux actes authentiques : un règlement de copropriété (répertoire n° 199 26) et un acte de vente (répertoire n° 199 27).

M. [X] et la SA MMA IARD précisent que deux jours avant la signature de l'acte, la somme de 35 000 euros correspondant à l'apport personnel des acquéreurs a été payée par chèque par les conjoints [S]-[N] mais que ce chèque est revenu impayé quelques jours après la vente et que de même, le chèque destiné à régler les frais d'actes est également revenu impayé, raison pour laquelle Me [X] a été contraint de faire taxer ses frais et honoraires.

Les intimés ajoutent que quelques jours à peine après la régularisation de l'acte authentique de vente, M. [Y] [N], époux de Mme [Z] [S] a signé avec Mme [D] deux compromis de vente s'agissant des deux lots principaux restants, soit la moitié des combles à aménager (lot n° 3 outre des lots accessoires, lots n° 8, 16 et 17, objets du premier compromis) et la réserve foncière constructible (lot n° 11, objet du second compromis). Ils font valoir que l'époux de Mme [Z] [S] n'aurait pas signé de tels compromis si cette dernière avait cru avoir acheté l'immeuble en son entier.

Sur l'éviction alléguée de Maître [G], M. [X] et la SA MMA IARD rappellent que Me [G] était le notaire de la Banque Populaire d'Alsace devenue BPALC, prêteur de deniers, qu'il ne pouvait donc intervenir ni pour les acquéreurs ni pour le vendeur et qu'il ne peut y avoir qu'un seul notaire rédacteur d'acte, les autres notaires éventuellement sollicités n'intervenant que pour participer à l'acte.

Ils soulignent que la première page de l'acte authentique permet de se convaincre immédiatement que Me [G] n'a nullement été « évincé » puisqu'il est fait état de sa participation à l'acte.

Ils considèrent que les propos rapportés par le mandataire des conjoints [S]-[N] concernant les « échanges » qu'il aurait eus avec Maître [G] sur les mentions des actes notariés sont totalement irrecevables.

Concernant la méconnaissance alléguée de la langue française par les conjoints [N], M. [X] et la SA MMA IARD font remarquer que les appelants ont régulièrement souscrit un emprunt auprès de la Banque Populaire d'Alsace, que tous les documents relatifs à l'emprunt sont rédigés en français, qu'il en était également de même des compromis de vente, également rédigés en français, sans mention du fait qu'ils auraient fait l'objet d'une traduction et que M. [N] a déclaré demeurer en France.

Ils relèvent également que les consorts [N] reconnaissent expressément que les débats, lors de la signature de l'acte authentique, se sont exclusivement déroulés en allemand et que toutes les correspondances et mails qui leur ont été adressés étaient rédigés en allemand. Leur information était donc complète et en allemand.

Les intimés assurent que le projet d'acte du 10 juin 2009, remis aux acquéreurs préalablement à la réunion du 24 juin 2009 en vue de la préparation de celle-ci, avait été préalablement traduit en allemand, que le jour de la signature de l'acte authentique, M. [X], qui est parfaitement bilingue en allemand, a lu et traduit en langue allemande l'acte authentique et qu'à aucun moment, lors de la signature de l'acte authentique, les consorts [N] n'ont demandé à être assistés par un autre interprète.

Selon les intimés, le notaire s'est assuré, à toutes les étapes de la vente, de la parfaite compréhension par les acquéreurs des engagements juridiques qu'ils allaient prendre et il a donc parfaitement satisfait à son obligation de conseil, puisque l'ensemble des documents ont été traduits et lus dans une langue que les acquéreurs comprenaient.

Concernant un défaut d'information de la part du notaire relatif à l'ordonnance d'exécution forcée entreprise en France sur les biens de Mme [D], les intimés se reportent à la page 16 de l'acte authentique qui mentionne bien la procédure d'exécution forcée immobilière ordonnée par le tribunal d'instance de Forbach le 16 avril 2008 à l'encontre de Madame [D] et ils soulignent qu'en tout état de cause, cela ne modifie pas les engagements contractuels.

Sur l'existence d'un compromis sous seing privé du 10 mars 2009, les parties intimées assurent que Me [X] n'en a jamais eu connaissance avant l'acte réitératif du 8 juillet 2009, que ni les parties ni l'agence immobilière ne l'en avaient informé, que l'acte authentique du 8 juillet 2009 ne fait d'ailleurs nullement référence au compromis de vente du 10 mars 2009.

Elles ajoutent que l'agence Efco Immobilier n'a jamais pris contact avec M. [X] avant la régularisation, ne serait-ce que pour fixer les modalités de paiement de sa commission.

Elles supposent que les parties à la vente ont entendu cacher l'existence du compromis du 10 mars 2009 afin de ne pas avoir à verser de commission à l'agence immobilière et que manifestement, ledit compromis n'a été fait que pour obtenir un concours bancaire, raison pour laquelle il mentionne, contrairement à celui du 18 décembre 2008, que les emprunteurs bénéficient d'un apport de 35 000 euros et que les quatre appartements sont loués (alors même qu'il n'existe que deux appartements, les deux autres n'étant en réalité que des combles à aménager).

Elles relèvent que les stipulations de ce compromis n'auraient jamais pu être réitérées en la forme authentique puisque ces stipulations sont pour la plupart erronées voire mensongères. Elles s'étonnent que les appelants écrivent aujourd'hui que M. [N] aurait loué un logement dans l'immeuble tout en gardant son domicile en Suisse, ce qui tendrait à supposer qu'il a tenté de frauder la banque et de faire croire qu'il avait son domicile en France alors que tel n'était pas le cas en réalité.

Les parties intimées soutiennent que les seuls revenus de M. [N] ayant manifestement été jugés insuffisants, le dossier de financement préparé par l'agence immobilière Efcó n'a pu prospérer (premier compromis du 18 décembre 2008) et que c'est très certainement pour cette raison que le second compromis du 10 mars 2009 a ajouté un acquéreur (et en conséquence les revenus de celui-ci) en la personne de Mme [Z] [S].

Selon les parties intimées aucune condamnation in solidum ne peut intervenir entre la banque et le notaire sur le fondement des dispositions de l'article 1147 ancien, le notaire rédacteur d'acte n'étant pas lié aux consorts [S]-[N] ni à la banque par un contrat.

A titre subsidiaire, M. [X] et la SA MMA IARD font valoir que toute demande au titre de la restitution des frais devra être rejetée, puisque ceux-ci ont été impayés de sorte que M. [X] a dû solliciter une ordonnance de taxe, que de jurisprudence constante, un notaire ne peut être condamné in solidum avec le vendeur à la restitution du prix de vente car il ne s'agit pas d'un dommage et qu'en cas d'annulation de la vente et du contrat de prêt, il doit en outre être tenu compte, au titre des restitutions réciproques, de la période supérieure à onze années pendant laquelle les consorts [N] ont joui de leur propriété et perçu des loyers.

Les parties intimées estiment que la demande en paiement d'un « préjudice financier » désormais évalué à la somme de 295 000 euros n'a pas de justification ni de preuve et que la demande d'expertise ne vise qu'à pallier la carence des consorts [S]-[N] à faire la démonstration de leur préjudice.

Elles ajoutent que dans l'hypothèse d'une résolution de vente, le notaire ne peut être tenu que de garantir les acquéreurs d'une perte de chance de recouvrer l'indemnisation de leur préjudice auprès du vendeur, à supposer qu'une faute soit démontrée au préalable à son encontre outre un lien de causalité avec le préjudice.

Elles motivent leur demande au titre d'un appel abusif en considérant que c'est avec mauvaise foi et légèreté blâmable que les consorts [S]-[N] assènent des accusations infondées et diffamatoires à l'encontre d'un officier ministériel, qu'ils ont aussi dénoncé à l'ordre des notaires et au procureur de la République.

Par conclusions déposées le 24 août 2021, la SA BPALC demande à la cour de :

écarter des débats les pièces produites par les consorts [S]-[N] en langue allemande sans traduction officielle, ainsi que les pièces 58 à 61, visées au bordereau de pièces du 9 avril 2021 et qui ne lui ont pas été communiquées,

À titre principal,

confirmer le jugement en ce qu'il a déclaré les consorts [S]-[N] irrecevables en l'ensemble de leurs demandes, au besoin par adjonction ou substitution de motifs,

À titre subsidiaire et si les demandes étaient déclarées recevables,

débouter les consorts [S]-[N] de l'ensemble de leurs demandes,

Très subsidiairement et si la cour devait faire droit à la demande de nullité de la vente, et que la nullité ou la résolution du prêt subséquent devait être ordonnée de ce fait,

condamner solidairement et subsidiairement in solidum les consorts [N], M. [X] et la SA MMA IARD, assureur de M. [X], à lui payer les sommes suivantes : capital du prêt, échéances réglées par les débiteurs (au cours de change respectif) soit 432 428,81 CHF, frais de dossier 1 566 CHF, intérêts au taux légal sur 550 000 CHF (à compter de la demande présentée par conclusions du 25 septembre 2017 jusqu'à parfait règlement) pour mémoire, au titre des intérêts payés entre le 30 juin 2009 et le 30 novembre 2013 (au cours de change respectif) 21 014,23 CHF, augmentés des intérêts au taux légal à compter de la demande présentée le 25 septembre 2017 jusqu'à parfait règlement, au titre des cotisations d'assurance payées entre le 30 juin 2009 et le 30 novembre 2013 (au cours de change respectif) 11 698,64 CHF, augmentés des intérêts au taux légal du 25 septembre 2017 jusqu'à parfait règlement pour mémoire, au titre des intérêts de retard contentieux sur la somme de 389 391,84 euros, du 30 décembre 2013 au 25 août 2016, 11 013,19 euros à parfaire jusqu'à paiement effectif, au titre de l'indemnité de défaillance de 7 % sur la somme de 389 391,84 euros, 27 257,44 euros augmentés des intérêts au taux légal à compter de la demande présentée le 25 septembre 2017,

lui réserver toute demande d'une perte financière en raison du taux de change (montant ne pouvant être connu qu'au jour du remboursement effectif),

lui donner acte de ce qu'elle remboursera aux consorts [S]-[N] la somme correspondant aux échéances en capital et intérêts perçus,

ordonner la compensation entre les créances réciproques,

ordonner la capitalisation des intérêts qui auront couru pour une année entière,

Toujours subsidiairement et si la cour accueillait les demandes au titre de sa responsabilité contractuelle,

condamner M. [X] et son assureur la SA MMA IARD à lui régler une somme équivalente à l'ensemble des condamnations en principal, intérêts, frais et accessoires, article 700 du code de procédure civile et dépens qui seraient prononcées à son encontre et subsidiairement à la garantir de l'intégralité des condamnations en principal, intérêts, frais et accessoires, article 700 du code de procédure civile et dépens qui seraient prononcées à son encontre au profit des consorts [S]-[N] ;

En tout état de cause,

dire et juger que la sûreté qu'elle a inscrite subsistera jusqu'à la remise en état antérieur à la conclusion de la convention de prêt,

Sur les dépens et frais irrépétibles de première instance,

confirmer le jugement en ce qu'il a condamné les consorts [S]-[N] aux entiers dépens d'instance ainsi qu'à lui payer la somme de 3 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

Subsidiairement, condamner M. [X] à lui payer la somme de 3 000 euros au titre de l'article 700 de première instance et aux dépens de première instance,

Sur les dépens et frais irrépétibles d'appel,

condamner in solidum les consorts [S]-[N], subsidiairement M. [X] et son assureur la SA MMA IARD aux entiers frais et dépens d'appel,

condamner les consorts [S]-[N], subsidiairement M. [X] et son assureur la SA MMA IARD à lui payer une somme de 5 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile pour la procédure d'appel.

La SA BPALC demande à la cour d'écartier des débats les pièces produites en langue allemande par les consorts [S]-[N] et non accompagnées d'une traduction ainsi que les pièces numérotées 58 à 61, figurant au bordereau de pièces du 09 avril 2021, qui n'ont pas été communiquées aux parties.

Elle ajoute que les mesures d'instruction présentées pour la première fois à hauteur de cour par conclusions des 19 novembre 2020 et 09 avril 2021 sont également irrecevables, comme ne relevant pas de la compétence de la cour.

Sur la nullité alléguée de la vente, la banque s'en réfère aux explications de M. [X] et elle relève que les consorts [S]-[N] étaient manifestement assistés lors des opérations par la société Efco et par Maître [G] et qu'après de si longues négociations, il serait surprenant qu'ils n'aient pas été conscients de la portée de leur engagement. Elle en déduit que leur erreur n'est pas excusable.

Selon la SA BPALC, les demandes en annulation sont manifestement irrecevables, d'abord au regard des dispositions de l'article 42 de la loi de 1924, puisqu'il n'est pas justifié de l'inscription effective de la demande au Livre Foncier, seul un formulaire non daté et non revêtu d'un quelconque cachet d'entrée au Greffe ayant été produit aux débats par les appelants.

Elle invoque également l'absence d'assignation du liquidateur de Mme [D] devant la juridiction de première instance, l'absence de déclaration des créances et la signification de la déclaration d'appel au liquidateur postérieurement au délai d'un mois suivant la signification des conclusions des appelants.

Elle rappelle que le dol ne peut émaner que d'une des parties à l'acte de vente.

La SA BPALC indique qu'il serait également difficile de comprendre comment les consorts [S]-[N] pouvaient prétendre acquérir l'ensemble de l'immeuble alors qu'il est manifeste qu'un règlement de copropriété avait été établi

préalablement à la vente, que le premier compromis portait sur certains lots et non sur l'immeuble en son ensemble, que cinq jours après la vente intervenue, l'époux de Mme [S] a cherché à acquérir les deux lots principaux restants, ce qui aurait été impossible si Mme [S] s'estimait déjà propriétaire de l'ensemble de l'immeuble avec M. [N], que M. [N] vivait dans un appartement au sein de la maison et ne pouvait ignorer sa situation et qu'ils ont toujours perçu les loyers provenant de la location des biens.

Elle conteste le fait que ses demandes subsidiaires vailent reconnaissance d'un quelconque défaut de vigilance alors qu'elles ne tendraient qu'à tirer les conséquences d'une éventuelle nullité ou résolution du contrat de vente qui, si elle était prononcée, aurait pour effet de remettre les parties dans l'état où elles se trouvaient avant la vente.

La banque rappelle ainsi que dans l'hypothèse d'une résolution de la vente, elle serait fondée à solliciter la condamnation de Mme [S] et de M. [N] à lui rembourser le capital emprunté, déduction faite des échéances réglées par les débiteurs et que de même, la résolution du prêt consécutive à la faute du notaire engagera la responsabilité de ce dernier vis-à-vis de la banque, puisque que cette dernière aura été privée de la possibilité d'obtenir auprès des acquéreurs le remboursement des intérêts contractuels auxquels elle pouvait prétendre.

La SA BPALC relève qu'aucune demande de dommages et intérêts n'avait été formée à son encontre devant le juge de première instance et elle estime qu'il s'agit d'une demande nouvelle et donc irrecevable.

Elle considère que cette demande est également prescrite, car il appartenait aux consorts [S]-[N] d'assigner la banque en dommages et intérêts dans les cinq années suivant l'acte authentique ou au moins dans les cinq années suivant la traduction de cet acte qui aurait dû leur révéler le dommage subi.

Sur un éventuel manquement à son devoir de conseil, elle fait valoir que les consorts [S]-[N] étaient assistés par Me [G] et par la société Efc0 et qu'elle-même n'avait pas à s'immiscer dans les affaires de ses clients, lesquels avaient fini par s'accorder avec Mme [D], après de longues négociations, sur l'étendue de la vente.

Elle ajoute qu'elle était même tenue d'exécuter l'ordre de paiement transmis par le notaire.

La SA BPALC fait valoir que M. [N] était administrateur de sociétés et Mme [N], infirmière, qu'ils étaient aptes à comprendre l'importance d'une acquisition et qu'ils n'ont eu aucune difficulté à signer plusieurs compromis de vente en langue française.

Très subsidiairement, elle s'estime fondée à appeler en garantie le notaire dès lors que c'est sur la base de ses indications qu'elle a débloqué les fonds.

Elle estime qu'il ne peut être reproché à la banque de s'être adaptée à la modification de l'acquisition telle qu'elle avait été exprimée par le notaire au nom et pour le compte des acquéreurs et que la procuration donnée par la banque à Me [X] pour la signature de l'acte rappelait expressément que le financement portait finalement sur l'achat d'un immeuble [Adresse 4], « selon les proportions acquises par M. et Mme [N] à savoir lots n°1, 2, 6, 7, 12 et 13 + terrain ».

Elle maintient qu'elle n'était redevable d'aucun devoir de conseil vis-à-vis des appelants car elle n'est intervenue qu'en qualité de fournisseur de crédit.

Elle indique que le préjudice des appelants n'est pas précisément chiffré.

Bien que la déclaration d'appel et les conclusions justificatives d'appel aient été signifiées par actes d'huissier du 5 mars 2020 à Mme [D] ainsi qu'à M. [H], ès qualités de liquidateur de Mme [D], en application des articles 4 et 9 du Règlement (CE) N° 1393/2007, ces derniers n'ont pas constitué avocat et n'ont pas conclu.

Motivation

MOTIFS DE LA DECISION

Vu les conclusions déposées le 22 avril 2022 par les consorts [N], le 25 avril 2022 par la SA MMA IARD et M. [X] et le 24 août 2021 par la SA BPALC, auxquelles la cour se réfère expressément pour un plus ample exposé de leurs prétentions et moyens conformément à l'article 455 du code de procédure civile ;

Vu l'ordonnance de clôture du 26 avril 2022 ;

Sur la recevabilité des conclusions des consorts [S]-[N] déposées le 22 avril 2022 et sur la recevabilité des conclusions de M. [X] et de la société MMA IARD déposées le 25 avril 2022

Il résulte de l'article 912 du code de procédure civile que le conseiller de la mise en état fixe l'éventuel calendrier pour l'échange des écritures et qu'il fixe la date de la clôture.

En l'espèce, le conseiller de la mise en état avait fixé un calendrier selon lequel les consorts [S]-[N] devaient conclure avant le 11 janvier 2022 et M. [X] et la SA MMA IARD Assurances avant le 8 mars 2022.

Ce calendrier a été respecté mais le 22 avril 2022, les consorts [S]-[N] ont déposé de nouvelles conclusions.

Si M. [X] et la SA MMA IARD Assurances contestent la recevabilité de ces conclusions, il sera constaté qu'eux-mêmes ont eu le temps d'y répliquer, par conclusions déposées le 25 avril 2022 et que ces dépôts sont intervenus avant l'ordonnance de clôture. Dès lors, qu'ils ont pu y répliquer, ils ne subissent aucun grief et un manquement au principe du contradictoire, ne peut être retenu.

Par voie de conséquences, les conclusions des consorts [S]-[N] déposées le 22 avril 2022 et les conclusions de M. [X] et de la société MMA IARD Assurances déposées le 25 avril 2022 apparaissent recevables.

Sur les pièces en langue allemande et celles non communiquées

L'article 15 du code de procédure civile dispose que les parties doivent se faire connaître mutuellement en temps utile les moyens de fait sur lesquels elles fondent leurs prétentions, les éléments de preuve qu'elles produisent et les moyens de droit qu'elles invoquent, afin que chacune soit à même d'organiser sa défense.

La SA BPALC indique que les pièces 58 à 61 des consorts [S]-[N] ne lui ont pas été communiquées et les appelants ne répliquent pas sur ce point.

Afin de préserver le principe du contradictoire, ces pièces devront être déclarées irrecevables.

De même, c'est à juste titre que la SA BPALC demande à ce que soient écartées les pièces en langue allemande et qui ne sont pas accompagnées d'une traduction.

En conséquence, la cour déclare irrecevables les pièces suivantes : 58 à 61, 9, 21, 22, 23, 24, 36B, 46, 55 et 57.

Sur les demandes de la SA BPALC à l'égard des consorts [S]-[N]

L'article 954 alinéa 3 du code de procédure civile dispose que la cour ne statue que sur les prétentions énoncées au dispositif et n'examine les moyens au soutien de ces prétentions que s'ils sont invoqués dans la discussion.

Dans le corps de ses écritures, la SA BPALC fait valoir que le liquidateur de Mme [D] ne s'est pas vu signifier la déclaration d'appel, en tout cas dans les délais prévus par le code de procédure civile.

Néanmoins dans le dispositif de ses conclusions, la SA BPALC ne sollicite pas la caducité de l'appel formé par les consorts [S]-[N], étant observé par ailleurs qu'il résulte de l'article 914 du code de procédure civile que les parties ne sont plus recevables à invoquer la caducité après la clôture de l'instruction.

La cour ne répondra donc pas sur ce point.

De même, la SA BPALC évoque, dans le corps de ses conclusions, l'irrecevabilité des demandes de dommages et intérêts des consorts [S]-[N] à son égard au motif de la prescription et au regard de leur caractère nouveau, mais ces prétentions d'irrecevabilité ne figurent pas dans le dispositif de ses écritures et en tout état de cause, les consorts [N] ne formulent pas d'autres demandes à l'égard de la banque que la condamnation au remboursement des frais bancaires exposés suite à l'annulation de la vente.

Sur ce point également, une réponse de la cour n'apparaît pas nécessaire.

Enfin la SA BPALC invoque, en page 5 de ses écritures, l'irrecevabilité de demandes de mesures d'instruction mais cette prétention n'est pas reprise dans le dispositif de ses écritures.

La cour ne répondra donc pas sur ce point.

Sur la recevabilité des demandes des consorts [S]-[N] à l'égard de Mme [D]

Conformément aux dispositions de l'article 18 du règlement UE 2015/848 du 20 mai 2015, les effets de la procédure collective allemande sur l'instance en cours en France sont déterminés par le droit français.

Il résulte des articles L 622-21 et L 622-22 du code de commerce que l'ouverture de la procédure collective interrompt les instances en cours visant au paiement d'une somme d'argent et que l'instance ne peut être reprise qu'après mise en cause du mandataire judiciaire et déclaration de créances au passif de la procédure collective.

Selon les appelants eux-mêmes, la procédure d'insolvabilité concernant Mme [D] s'est ouverte en Allemagne le 9 décembre 2015. Mme [D] ayant été assignée le 20 février 2013, il s'agit donc bien d'une instance en cours au sens des textes précités.

Le droit des faillites et le droit des procédures d'insolvabilité sont régis en droit allemand par la loi sur l'insolvabilité (Insolvenzordnung, ci-après «InsO»), entrée en vigueur le 1er janvier 1999.

La déclaration des créances doit se faire, par écrit, dans le délai défini par le tribunal saisi de la procédure d'insolvabilité dans sa décision d'ouverture, en mentionnant le motif et le montant de la créance et en fournissant les documents originaux justifiant la créance (article 174, paragraphe 1, première et deuxième phrases, et paragraphe 2, de l'InsO). La créance est toutefois prise en considération même en cas de déclaration tardive (article 177 de l'InsO). L'administrateur de l'insolvabilité doit inscrire dans un état des créances dans la masse toute créance déclarée qui satisfait aux exigences minimales d'une déclaration conforme. À ce stade, il n'y a pas de vérification sur le fond. Ce n'est qu'ensuite, dans un délai d'examen également déterminé par le tribunal, que les créances sont examinées quant à leur montant et à leur rang (article 176, première phrase, de l'InsO).

Si, dans le délai d'examen, aucune opposition n'est formée, ni par l'administrateur de l'insolvabilité ni par un créancier de l'insolvabilité, contre la créance, ou si une telle opposition est écartée, la créance est réputée admise et le créancier a sa quote-part au produit de la réalisation de la masse de l'insolvabilité.

Si, durant le délai d'examen, une opposition est formée par l'administrateur de l'insolvabilité ou par un autre créancier de l'insolvabilité, il appartient au créancier détenant la créance concernée d'intenter une action en admission contre la partie contestant la créance (article 179, paragraphe 1, de l'InsO). Si un créancier de l'insolvabilité n'a pas déclaré sa créance dans l'état des créances dans la masse, il ne peut ni participer au produit de la réalisation ni faire valoir sa créance par une autre voie (article 87 de l'InsO). Les actions en paiement formées contre l'administrateur de l'insolvabilité sont irrecevables et doivent être rejetées.

Les consorts [S]-[N] ne justifient pas avoir adressé leur déclaration de créance au liquidateur de Mme [D]. Ils évoquent certes un courrier du 20 décembre 2016 mais il n'est pas produit aux débats et le courrier de M. [H] du 18 janvier 2017 ne permet pas de vérifier l'existence et la régularité de cette déclaration de créance. Ils versent aussi aux débats un courrier du 30 avril 2019 dans lequel ils confirment cette déclaration de créance mais n'établissent pas la réception ni même l'envoi de ce document.

Surtout, les appelants admettent eux-mêmes, dans leurs écritures, que le liquidateur « a refusé de tenir compte de la créance provisoirement déclarée ». Conformément à l'article 179, paragraphe 1, de l'InsO précédemment cité, ils auraient dû intenter une action en admission, ce qu'ils ne justifient pas avoir fait.

La clôture de la procédure allemande pour défaut d'insolvabilité, clôture intervenue le 20 février 2017, ne permet pas de purger ses irrégularités.

En l'absence d'admission de leur créance à la masse de la liquidation, les consorts [S]-[N] sont donc irrecevables à présenter une quelconque demande à l'égard de Mme [D], étant observé par ailleurs que l'assignation délivrée au liquidateur le 14 janvier 2019 n'a jamais été enrôlée, en dépit des dispositions de l'ancien article 754 du code de procédure civile sur ce point.

Toutefois, dans sa décision, le tribunal de grande instance de Sarreguemines a déclaré irrecevables toutes les demandes des consorts [S]-[N].

Certes, les demandes contre M. [X], la SA MMA IARD et la SA BPALC qui sont indissociables de celles concernant Mme [D], notamment les demandes de garantie suite à l'annulation de la vente, doivent être déclarées irrecevables.

En revanche, les demandes de dommages et intérêts formées à titre subsidiaire à l'égard de M. [X] et de la SA MMA IARD Assurances et relatives aux fautes imputées à cet officier ministériel sont indépendantes des prétentions relatives à la résolution de la vente et doivent être déclarées recevables.

Ainsi la cour infirme le jugement entrepris en ce qu'il a rejeté comme irrecevables toutes les demandes des consorts [S]-[N] et statuant à nouveau, déclare irrecevables les prétentions des consorts [S]-[N] à l'égard de Mme [D], les prétentions des consorts [N] à l'égard de Me [X], de la SA MMA IARD Assurances et de la SA BPALC concernant la résolution de la vente et déclare recevables les prétentions des consorts [S]-[N] à l'égard de M. [X] et de la SA MMA IARD Assurances au titre des dommages et intérêts suite aux fautes imputées à ce notaire.

Sur la demande en paiement de la somme de 295 000 euros à titre de dommages et intérêts à l'encontre de M. [X]

Le fondement de la responsabilité civile susceptible d'être soulevé à l'encontre d'un notaire dépend de la nature du fait générateur. Si l'acte ou l'omission dommageable repose sur un manquement à ses obligations statutaires en tant qu'officier ministériel chargé de l'authentification des actes, il s'agit d'une responsabilité délictuelle soumise aux articles 1382 anciens et suivants du code civil. Toutefois, si le notaire assume pour le compte de ses clients le rôle d'un mandataire ou d'un gérant d'affaires à l'occasion du manquement invoqué, sa responsabilité devra être recherchée sur le fondement contractuel régi par les articles 1147 anciens et suivants du code civil.

Si les consorts [S]-[N] invoquent la participation de M. [X] aux man'uvres dolosives de Mme [D], il sera rappelé que M. [X] n'est pas lui-même partie au contrat de vente.

De plus, il résulte des écritures des consorts [S]-[N] que ceux-ci font en réalité grief à M. [X] de la teneur de l'acte authentique dressé le 8 juillet 2009.

Il sera donc considéré que c'est la responsabilité délictuelle de cet officier ministériel qu'ils entendent engager et non sa responsabilité contractuelle.

Il y a lieu d'examiner successivement les différentes fautes invoquées par les appelants.

En premier lieu, M. et Mme [N] font grief à M. [X] d'avoir « mis à l'écart » son confrère Me [G].

Il sera toutefois relevé que l'acte authentique en cause mentionne bien la participation de Me [G], étant rappelé par ailleurs qu'en sa qualité de conseil de la Banque Populaire Alsace, Me [G] n'aurait de toute façon pas pu dresser l'acte lui-même. Quand dans son courrier du 8 décembre 2009, Me [G] réclame sa « participation » à son confrère, il demande en réalité le paiement de ses honoraires, ce qui confirme qu'il a été associé à la rédaction de l'acte authentique en litige.

En aucun cas la cour ne peut prendre en considération les propos prêtés à Me [G] par l'avocat des consorts [S]-[N] dans ses conclusions déposées le 22 avril 2022, car nul ne peut se constituer de preuve à soi-même.

Ce grief est inopérant et sera écarté.

S'agissant de la traduction de l'acte authentique du 8 juillet 2009, il est constant que ni M. [N], ni Mme [S] ne disposaient d'une maîtrise suffisante de la langue française pour participer à la signature de l'acte notarié du 8 juillet 2009 sans bénéficier de l'assistance d'un traducteur et/ou d'un interprète.

Il appartenait donc à M. [X], en sa qualité de notaire instrumentaire, d'éclairer les parties sur la portée, les effets et les risques des actes auxquels il prêtait son concours.

La facture de Mme [K] et l'attestation établie par cette dernière font mention de l'année 2010, alors que l'acte authentique a été établi en juillet 2009. M. [X] n'établit donc pas que les conjoints [S]-[N] ont bien reçu le projet d'acte traduit avant la signature intervenue le 8 juillet 2009.

Néanmoins, M. [N] et Mme [S] indiquent eux-mêmes dans leurs écritures que M. [X] maîtrise parfaitement la langue allemande et que les débats devant lui se sont déroulés exclusivement en langue allemande.

Or les conjoints [S]-[N] ne démontrent pas que l'interprétariat effectué par M. [X] aurait été mensonger ou même simplement inexact.

Ce grief sera donc également écarté.

S'agissant de l'ordonnance en exécution forcée et contrairement à ce que soutiennent les appelants, il en est fait mention en page 16 de l'acte authentique.

En tout état de cause, les appelants ne précisent pas le grief qui aurait résulté pour eux de l'omission de cette information dans l'acte de vente.

Ce grief est inopérant et sera donc écarté.

S'agissant du reproche de « connivence » entre Mme [D] et M. [X], en aucun cas les attestations produites, notamment celles de M. [R] et de M. [I], qui affirment que Mme [D] entretenait de bonnes relations avec M. [X], ne permettent d'établir la participation de cet officier ministériel à des man'uvres frauduleuses susceptibles de caractériser un dol.

De même, l'attestation établie par le gérant de la société EFCO selon laquelle les consorts [S]-[N] voulaient acheter tout l'immeuble et pas seulement deux appartements ne suffit pas à démontrer que le consentement des appelants aurait été vicié dans le cadre de l'acte authentique du 8 juillet 2009, le projet des consorts [S]-[N] ayant pu évoluer au gré de leurs négociations avec la vendeuse et en raison de leurs capacités financières.

Enfin et si les appelants soulignent la discordance entre le compromis de vente daté du 10 mars 2009, lequel désignait comme bien vendu « une maison de 206 m² avec caves et chaufferie et trois appartements » et l'acte authentique de vente dans lequel M. [N] et Mme [S] se portaient acquéreurs de certains des lots de copropriété seulement, ils ne démontrent pas que M. [X], qui produit un compromis de vente daté du 18 décembre 2008, aurait eu connaissance de l'existence d'un deuxième compromis de vente daté du 10 mars 2009 dont il n'est fait aucune mention dans l'acte authentique de vente.

En définitive, les consorts [S]-[N] ne rapportent pas la preuve de la commission de fautes par le notaire susceptible d'engager la responsabilité professionnelle de ce dernier.

Ainsi, la cour rejette les demandes de dommages et intérêts à l'encontre de M. [X] et de la SA MMA IARD Assurances fondées sur la responsabilité délictuelle de M. [X].

Sur les dommages et intérêts au titre de la procédure abusive et d'un appel abusif

Il résulte des dispositions de l'article 1240 du code civil (anciennement article 1382) que l'exercice d'une action en justice ou la défense à une telle action constitue en principe un droit et ne dégénère en abus pouvant donner naissance à une dette de dommages-intérêts que dans le cas de malice, de mauvaise foi ou d'erreur grossière équipollente au dol.

Le jugement entrepris a condamné les consorts [S]-[N] à payer avec exécution provisoire à M. [X] la somme de 3 000 euros pour indemnisation d'un procès abusif.

Si les consorts [S]-[N] demandent l'infirmité de toutes les dispositions du jugement, ils ne développent aucune motivation pour critiquer ce chef de la décision, sur lequel la cour ne reviendra donc pas.

L'article 559 du code de procédure civile dispose qu'en cas d'appel principal dilatoire ou abusif, l'appelant peut être

condamné à une amende civile d'un maximum de 10 000 euros, sans préjudice des dommages-intérêts qui lui seraient réclamés.

En l'espèce, l'appel des consorts [S]-[N] ne peut pas être considéré comme étant abusif, dès lors que dans le cadre de cet appel, leurs prétentions à l'encontre de M. [X] et de la SA MAAF Assurances ont été déclarées recevables, avec infirmation du jugement sur l'irrecevabilité, même si ces demandes ont finalement été rejetées au fond par la présente cour.

Dans ces conditions, l'appel principal ne peut pas être considéré comme étant abusif et la demande de dommages et intérêts présentée sur ce fondement sera rejetée.

Sur les dépens et les frais irrépétibles

La cour confirme le jugement entrepris en ce qu'il a condamné les consorts [S]-[N] in solidum aux dépens et à payer in solidum et avec exécution provisoire au titre des frais irrépétibles 3 000 euros à M. [X] et à la SA MMA IARD Assurances ensemble et 3 000 euros à la SA BPALC.

Les consorts [S]-[N] qui succombent seront condamnés in solidum aux dépens de l'appel.

Pour des considérations d'équité ils devront également payer la somme de 3 000 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile, d'une part à M. [X] et la SA MMA IARD Assurances et d'autre part à la SA BPALC.

Dispositif

PAR CES MOTIFS

La Cour,

DECLARE recevables les conclusions des consorts [S]-[N] déposées le 22 avril 2022 et les conclusions de M. [P] [X] et de la société MMA IARD Assurances déposées le 25 avril 2022 ;

DECLARE irrecevables les pièces 58 à 61, 9, 21, 22, 23, 24, 36B, 46, 55 et 57 de M. [T] [N] et de Mme [A] dite [Z] [S] épouse [N] ;

INFIRME le jugement rendu le 14 octobre 2019 par le tribunal de grande instance de Sarreguemines en ce qu'il a rejeté comme irrecevables toutes les demandes des consorts [S]-[N],

le CONFIRME pour le surplus ;

Et statuant à nouveau des chefs infirmés,

DECLARE irrecevables les prétentions de M. [T] [N] et de Mme [A] dite [Z] [S] épouse [N] à l'égard de Mme [O] [D] ;

DECLARE irrecevables les prétentions de M. [T] [N] et de Mme [A] dite [Z] [S] épouse [N] à l'égard de M. [P] [X], de la SA MMA IARD Assurances et de la SA Banque Populaire Alsace Lorraine Champagne concernant la résolution de la vente conclue le 8 juillet 2009;

DECLARE recevables les prétentions de M. [T] [N] et de Mme [A] dite [Z] [S] épouse [N] à l'égard de M. [P] [X] et de la SA MMA IARD Assurances au titre des dommages et intérêts au motif des fautes commises par le notaire ;

REJETTE la demande en paiement de la somme de 295 000 euros à titre de dommages et intérêts à l'encontre de M. [P] [X] et de la SA MMA IARD Assurances fondée sur la responsabilité délictuelle de M. [P] [X] ;

Y ajoutant ;

REJETTE la demande de M. [P] [X] en dommages et intérêts au titre de l'appel abusif ;

CONDAMNE in solidum M. [T] [N] et Mme [A] dite [Z] [S] épouse [N] aux dépens de l'appel ;

CONDAMNE M. [T] [N] et Mme [A] dite [Z] [S] épouse [N] à payer à M. [P] [X] et à la SA MMA IARD Assurances ensemble la somme de 3 000 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile ;

CONDAMNE M. [T] [N] et Mme [A] dite [Z] [S], épouse [N] à payer à la SA Banque Populaire Alsace Lorraine Champagne la somme de 3 000 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile.

La GreffièreLa Présidente de Chambre