

COUR D'APPEL D'AIX-EN-PROVENCE

Chambre 1-1

ARRÊT AU FOND

DU 22 NOVEMBRE 2022

N° 2022/364

Rôle N° RG 19/09906 - N° Portalis DBVB-V-B7D-BEOT7

SCI 3D

C/

[D] [B]

Copie exécutoire délivrée

le :

à :

Me Jean philippe FOURMEAUX

Me Paul GUEDJ

Décision déferée à la Cour :

Jugement du Tribunal de Grande Instance de DRAGUIGNAN en date du 29 Mai 2019 enregistré au répertoire général sous le n° 18/00043.

APPELANTE

SCI 3D, dont le siège social se situe [Adresse 2], agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux, domiciliés en cette qualité audition siège.

Assistée de Me Jean philippe FOURMEAUX de la SELARL CABINET FOURMEAUX-LAMBERT ASSOCIES, avocat plaissant du barreau de DRAGUIGNAN

INTIME

Maître [D] [B], notaire, poursuites et diligences de son représentant légal en exercice domicilié ès qualité au siège social
sis [Adresse 1]

représenté par Me Paul GUEDJ de la SCP COHEN GUEDJ MONTERO DAVAL GUEDJ, avocat au barreau d'AIX-EN-PROVENCE

*_*_*_*_*

COMPOSITION DE LA COUR

L'affaire a été débattue le 10 Octobre 2022 en audience publique. Conformément à l'article 804 du code de procédure civile, Louise DE BECHILLON, Conseiller, a fait un rapport oral de l'affaire à l'audience avant les plaidoiries.

La Cour était composée de :

Monsieur Olivier BRUE, Président

Mme Danielle DEMONT, Conseiller

Madame Louise DE BECHILLON, Conseillère

qui en ont délibéré.

Greffier lors des débats : Mme Colette SONNERY.

Les parties ont été avisées que le prononcé de la décision aurait lieu par mise à disposition au greffe le 22 Novembre 2022.

ARRÊT

contradictoire,

Prononcé par mise à disposition au greffe le 22 Novembre 2022,

Signé par Monsieur Olivier BRUE, Président et Mme Colette SONNERY, greffier auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

EXPOSE DU LITIGE

Aux termes d'une promesse de vente du 23 juillet 2013, la société Omega-Aménagements s'est engagée à vendre à la SCI 3D une parcelle de terre située à Fréjus formant le lot n°6 d'un lotissement dénommé Pôle BTP II au prix de 572 286 €.

La SCI 3D a versé la somme de 28 614 €, à titre d'indemnité d'immobilisation à Maître [D] [B], notaire à Fréjus, constitué séquestre.

L'option n'a pas été levée par la SCI 3D, de sorte qu'aucune vente n'a été réitérée.

Me [B] a procédé au versement de l'indemnité d'immobilisation à la société Omega Aménagements, par virement du 25 février 2014.

La société Omega Aménagements a été dissoute amiablement le 26 octobre 2016 et a été radiée du RCS, le 8 juin 2017.

Se plaignant du défaut de restitution de l'indemnité d'immobilisation, par acte du 20 décembre 2017, la SCI 3D a fait assigner Maître [D] [B] devant le tribunal de grande instance de Draguignan, afin d'engager sa responsabilité professionnelle et obtenir réparation de son préjudice.

Le tribunal, par jugement rendu le 29 mai 2019, a rejeté les prétentions de la SCI 3D, l'a condamnée à payer à Me [D] [B] la somme de 2 500 €, en application de l'article 700 du code de procédure civile, ainsi que les dépens de l'instance.

Par déclaration en date du 20 juin 2019, la SCI 3D a interjeté appel de ce jugement en toutes ses dispositions.

Dans ses dernières conclusions, notifiées par voie électronique le 6 décembre 2021, la SCI 3 D demande à la cour de :

- réformer en toutes ses dispositions le jugement prononcé par le tribunal de grande instance de Draguignan le 29 mai 2019,
- condamner Me [B] à lui payer la somme de 28 614 €, à titre de dommages et intérêts en réparation des préjudices subis,
- Condamner Me [B] à lui payer la somme de 5000 €, à titre de dommages et intérêts pour résistance abusive, outre celle de 5 000 €, en application de l'article 700 du code de procédure civile, ainsi qu'aux dépens.

Elle soutient que, conformément à l'article 1589-2 du code civil, le notaire aurait dû procéder à l'enregistrement de la promesse unilatérale de vente dans le délai de dix jours à compter de son acceptation par la SCI 3D, ce qu'il n'a pas fait, de sorte que la promesse unilatérale de vente est nulle et censée ne jamais avoir existé. Elle ajoute que la nullité est d'ordre public et qu'elle est recevable à l'invoquer.

Au visa des articles 1956, 1589-2 et 1382 du code civil, la SCI 3D reproche à Maître [B] d'avoir versé l'indemnité d'immobilisation au vendeur, alors qu'il ne pouvait ignorer l'absence d'enregistrement qu'il était chargé de réaliser et, en conséquence, la nullité de la promesse de vente. Elle lui reproche également de ne pas avoir recueilli le consentement de toutes les parties intéressées avant le versement de l'indemnité au vendeur. Elle en déduit un manquement aux obligations du séquestre posées par l'article 1960 du Code civil.

Elle estime qu'il n'y a pas lieu de mettre en cause la société Omega Aménagement qui n'a plus d'existence et n'a plus d'actif.

Elle estime que Maître [B] a donc commis deux manquements qui sont à l'origine de son préjudice, d'abord pour n'avoir pas régulièrement convoqué la SCI 3D en vue de la régularisation de l'acte de vente, la convocation du 3 décembre 2013 n'étant jamais parvenue à la SCI 3D et le notaire s'étant dessaisi de l'indemnité d'immobilisation sans avoir obtenu l'accord du promettant et du bénéficiaire de la promesse ; ensuite, pour avoir omis d'enregistrer la promesse qui se trouvait donc frappée de nullité, ce qui autorisait naturellement la SCI 3D à obtenir la restitution de l'indemnité d'immobilisation.

Dans ses dernières conclusions notifiées par voie électronique en date du 5 décembre 2019, Maître [D] [B] demande à la cour de :

- débouter la SCI 3D de ses demandes;
- la condamner au paiement de la somme de 3 000 € sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile, ainsi qu'aux entiers dépens.

Il reconnaît que la promesse n'a pas été enregistrée, mais que la convention a été exécutée, et que la SCI 3D était garante de l'exécution de la promesse, de sorte que l'indemnité était acquise au promettant. Il ajoute que la SCI 3D n'a jamais invoqué la nullité de la promesse et qu'il lui appartient de la faire constater en présence du cocontractant.

Il ajoute que le contrat ne prévoyait pas de rechercher le consentement des cocontractants avant la remise de l'indemnité et que le représentant de la SCI n'a pas réagi à la mise en demeure.

Il soutient que seul le promettant aurait pu invoquer la faute du notaire tirée du défaut d'enregistrement qui profite au bénéficiaire, de sorte qu'il n'existe aucun lien de causalité avec le préjudice invoqué.

La mise en état a été clôturée le 13 septembre 2022 par ordonnance du même jour.

MOTIFS

Sur la faute du notaire

En application des dispositions de l'article 1589 - 2 du code civil, est nulle et de nul effet, toute promesse unilatérale de vente afférente à un immeuble, si elle n'est pas constatée par acte authentique ou par acte sous seing privé enregistré dans le délai de 10 jours à compter de l'acceptation par le bénéficiaire.

L'omission de cette formalité rend la promesse de vente, frappée de nullité, insusceptible d'être établie par quelque mode de preuve que ce soit.

Cette nullité, d'ordre public, ne peut être couverte par la renonciation, même expresse, des parties.

En l'espèce, la promesse de vente a été consentie pour un délai expirant le 30 novembre 2013 et il n'est pas contesté qu'elle n'a pas été enregistrée dans les 10 jours.

Il convient donc de constater la nullité de la promesse de vente passée en l'étude de Me [D] [B] en date du 23 juillet 2013, par laquelle la société Omega-Aménagements s'engageait à vendre à la SCI 3D, une parcelle de terre située à Fréjus formant le lot n°6 d'un lotissement dénommé Pôle BTP II au prix de 572 286 €.

En l'état de ce constat, nul ne peut se prévaloir des termes de cette convention, de sorte que Me [B] ne peut légitimement faire valoir que seule la société Omega Aménagement avait intérêt à invoquer cette nullité, en raison du caractère d'ordre public de la nullité de l'acte.

Par ailleurs, le principe de non subsidiarité de la mise en oeuvre de la responsabilité du notaire n'imposait pas à la SCI 3D de mettre en cause la société Omega Aménagement pour que celle-ci à son tour attraise le notaire en la cause.

Contrairement à ce qu'indique Me [B], l'objet du litige ne consiste pas à déterminer le le préjudice subi en raison de la nullité de cet acte, mais à invoquer qu'en raison de ladite nullité, le notaire ne pouvait remettre ces fonds à la société Omega Aménagement, mais aurait dû replacer les parties en l'état où elles se trouvaient antérieurement à la signature de cette promesse, et par conséquent, restituer à la SCI 3D la somme versée au titre d'une promesse entâchée de nullité.

Par conséquent, en remettant indûment à la société Omega Aménagement la somme de 28 614€, en application d'une convention nulle, Me [B] a commis un manquement ayant directement causé un préjudice à la SCI 3D.

Il convient donc de condamner Me [B] à payer à la SCI 3D la somme de 28 614 € à titre de dommages et intérêts en réparation du préjudice subi.

Sur la demande en dommages et intérêts pour résistance abusive

L'article 32-1 du code de procédure civile sanctionne l'abus du droit d'agir ou de se défendre en justice par le versement d'une amende civile au trésor public et de dommages et intérêt à l'adversaire.

L'abus suppose la caractérisation d'une faute susceptible de faire dégénérer en abus le droit d'ester ou de se défendre

en justice.

En l'espèce, il n'est pas démontré que par son positionnement en procédure, Me [B] aurait entendu résister abusivement et causer un dommage à la SCI 3D.

Cette demande sera donc rejetée.

Sur les frais du procès

Succombant, Me [D] [B] sera condamné aux entiers dépens de l'instance.

Me [B] sera par ailleurs condamné à régler à la SCI 3D la somme de 2 500 euros au titre des frais irrépétibles exposés en vue de la présente instance.

Le jugement est infirmé.

PAR CES MOTIFS

La cour, par arrêt contradictoire rendu publiquement et en dernier ressort,

Infirmes le jugement rendu par le tribunal de grande instance de Draguignan en date du 29 mai 2019 en ses dispositions soumises à la cour,

Statuant à nouveau de ces chefs,

Condamne Me [D] [B] à payer à la SCI 3D la somme de 28 614 € à titre de dommages et intérêts en réparation de son préjudice,

Déboute la SCI 3D de sa demande de condamnation au titre de la résistance abusive de Me [B],

Y ajoutant,

Condamne Me [D] [B] aux entiers dépens de l'instance,

Condamne Me [D] [B] à régler à la SCI 3D la somme de 2 500 euros au titre des frais irrépétibles.

LE GREFFIER LE PRESIDENT