

COUR D'APPEL DE BORDEAUX

PREMIÈRE CHAMBRE CIVILE

-----

ARRÊT DU : 23 JANVIER 2023

N° RG 20/00883 - N° Portalis DBVJ-V-B7E-LO3P

SCI XVII

*c/*

[Y] [Z]

SCP GILLES DUTOUR, CYRILLE DE RUL, CHRISTOPHE LACOSTE, [K] [V], AUDREY PELLET-LAVEVE ET GREGORY DANDIEU

SA BNP PARIBAS

Nature de la décision : AU FOND

Grosse délivrée le :

aux avocats

Décision déferée à la cour : jugement rendu le 21 novembre 2019 par le Tribunal de Grande Instance de BORDEAUX (chambre : 1, RG : 17/05187) suivant déclaration d'appel du 17 février 2020

APPELANTE :

SCI XVII, agissant en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité au siège sis [Adresse 5]

représentée par Maître Matthieu MARZILGER de la SARL LEGAL ACTION, avocat au barreau de BORDEAUX

INTIMÉS :

Maître [Y] [Z]

né le [Date naissance 1] 1984 à [Localité 8]

de nationalité Française

demeurant [Adresse 4]

SCP GILLES DUTOUR, CYRILLE DE RUL, CHRISTOPHE LACOSTE, [K] [V], AUDREY PELLET-LAVEVE ET GREGORY DANDIEU, Notaires Associés, prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité au siège sis [Adresse 3]

représentés par Maître Xavier LAYDEKER de la SCP LAYDEKER - SAMMARCELLI - MOUSSEAU, avocat au barreau de BORDEAUX

SA BNP PARIBAS, prise en la personne son représentant légal domicilié en cette qualité au siège sis [Adresse 2]

représentée par Maître CHEKLI substituant Maître Arnaud FLEURY de la SELAS DEFIS AVOCATS, avocats au barreau de BORDEAUX

COMPOSITION DE LA COUR :

En application des dispositions des articles 805 et 912 du code de procédure civile, l'affaire a été débattue le 28 novembre 2022 en audience publique, les avocats ne s'y étant pas opposés, devant Emmanuel BREARD, conseiller, chargé du rapport,

Ce magistrat a rendu compte des plaidoiries dans le délibéré de la cour, composée de :

Roland POTEE, président,

Bérengère VALLEE, conseiller,

Emmanuel BREARD, conseiller,

Greffier lors des débats : Véronique SAIGE

ARRÊT :

- contradictoire

- prononcé publiquement par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la cour, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues à l'article 450 alinéa 2 du code de procédure civile.

\* \* \*

#### EXPOSE DU LITIGE ET DE LA PROCÉDURE

Selon un acte sous seing privé en date du 18 septembre 2003, la société Bnp Paribas a consenti à la Sci XVII un prêt immobilier d'un montant de 275 000 euros au taux de 4,74 % remboursable en 240 mensualités et destiné à la construction d'une maison d'habitation située au [Adresse 6].

M. [S] et Madame [D], associés, se sont portés cautions solidaires.

La Sci XVII ne s'acquittant pas des échéances, la société Bnp Paribas leur adressait une mise en demeure restée infructueuse et, le prêt étant devenu exigible le 4 avril 2016, obtenait du juge de l'exécution du tribunal de grande instance de Bordeaux une ordonnance en date du 9 mai 2016 l'autorisant à inscrire une hypothèque judiciaire provisoire sur l'immeuble de la Sci XVII, pour avoir garantie de la somme de 255 054,98 euros en principal et 10 000 euros au titre des intérêts frais et accessoires.

La société Bnp Paribas faisait inscrire cette hypothèque le 26 mai 2016 et la dénonçait le 1er juin suivant à la Sci XVII. Elle l'assignait, ainsi que les deux cautions, devant le tribunal de grande instance de Bordeaux le 3 juin 2016 en paiement de la somme de 243 863,60 euros arrêtée au 12 mai 2016, outre les intérêts postérieurs au taux de 4,74 % avec capitalisation des intérêts, et le bénéfice de l'article 700 du code de procédure civile.

Parallèlement, la Sci XVII a cherché à vendre son immeuble.

Selon acte sous seing privé en date du 4 mai 2016, la Sci XVII, ayant pour notaire Maître [K] [V], notaire à [Localité 8], a vendu sous diverses conditions suspensives à M. et Madame [C], ayant pour notaire Maître [Y] [Z], notaire à [Localité 9], l'immeuble situé à [Localité 7], y compris divers objets mobiliers moyennant le prix de 865 000 euros, la vente devant être réitérée par acte authentique au plus tard le 15 septembre 2016.

L'acte authentique de vente a été reçu le 19 décembre 2016 par Maître [B] [Z], notaire associé à [Localité 9], avec la participation de Maître [V], assistant le vendeur.

La procédure judiciaire étant toujours en cours au jour de la réitération de la vente, la Sci XVII dit avoir convenu avec le notaire chargé de la vente de séquestrer la part du prix correspondant à l'inscription provisoire le temps que la procédure aille jusqu'à son terme. Toutefois, la société civile immobilière dit qu'alors qu'elle s'apprêtait à préparer ses premières conclusions en réponse dans le cadre de la procédure afin de contester partiellement les sommes réclamées par la banque, elle a été destinataire de conclusions de désistement de la part de la société Bnp Paribas.

Cette dernière, ayant reçu la somme de 244 404,33 euros soldant sa créance au titre du prêt consenti le 18 septembre 2003, s'est effectivement désistée de ses demandes en paiement formées devant le tribunal à l'encontre de la Sci XVII.

Par ordonnance en date du 4 janvier 2017, le juge de la mise en état constatait l'extinction de l'instance et le dessaisissement du tribunal. Cette ordonnance a fait l'objet d'un certificat de non-appel.

Par courriel du 3 janvier 2017, Maître [V] informait la Sci XVII que son confrère Maître [Z] avait réglé la Bnp Paribas sur présentation de l'accord de paiement de M. [G] [S], son gérant, par mail du 19 décembre 2016. M. [S] lui répondait ne pas avoir autorisé l'étude à régler la société Bnp Paribas, le seul paiement autorisé étant la note d'honoraires de l'agence immobilière.

Par acte du 17 mai 2017, la Sci XVII a fait délivrer assignation à la SCP Dutour - De Rul - Lacoste - [V] - Pellet-Lavêve - Dandieu, Notaires associés ainsi qu'à Maître [Y] [Z], Notaire, afin de voir indemniser son préjudice au titre de la remise de fonds.

Par acte du 8 mars 2018, Maître [Y] [Z] et la Scp Dutour - De Rul - Lacoste - [V] - Pellet-Lavêve - Dandieu, Notaires associés ont fait délivrer assignation à la société Bnp Paribas.

Par jugement contradictoire du 21 novembre 2019, le tribunal de grande instance de Bordeaux a :

- Prononcé la mise hors de cause de Maître [Y] [Z], notaire à [Localité 9],
- Débouté la Sci XVII de l'ensemble de ses prétentions,
- Condamné la Sci XVII à payer à Maître [Y] [Z], notaire à [Localité 9], et à la Bnp Paribas une somme de 1 500 euros chacun au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;
- Rejeté les autres demandes ;
- Condamné la Sci XVII aux dépens de l'instance ;
- Dit n'y avoir lieu à exécution provisoire du présent jugement.

Par déclaration du 17 février 2020, la Sci XVII a relevé appel de ce jugement.

Par conclusions déposées le 3 juin 2020, la Sci XVII demande à la cour de :

- Dire et juger que la Scp Dutour de Rul Lacoste [V] Pellet-Lavêve et Dandieu et Maître [Z] ont commis une faute en libérant sans autorisation entre les mains de la société Bnp Paribas les fonds détenus pour le compte de la Sci XVII ;
- Dire et juger que la Scp Dutour de Rul Lacoste [V] Pellet-Lavêve et Dandieu et Maître [Z] ont en tout état de cause manqué à leur devoir de conseil vis-à-vis de la Sci XVII ;
- Dire et juger que cette faute a causé un préjudice à la Sci XVII évalué à un montant de 93 787,99 € ;
- Condamner en conséquence la Scp Dutour de Rul Lacoste [V] Pellet-Lavêve et Dandieu et Maître [Z] in solidum au paiement de la somme de 93 787,99 euros au profit de la Sci XVII ;
- Débouter la Scp Dutour de Rul Lacoste [V] Pellet-Lavêve et Dandieu et Maître [Z] de l'ensemble de leurs demandes ;
- Condamner la Scp Dutour de Rul Lacoste [V] Pellet-Lavêve et Dandieu et Maître [Z] au paiement d'une indemnité d'un montant de 3 500 euros sur le fondement de l'article 700 code de procédure civile ainsi qu'aux entiers dépens.

Par conclusions déposées le 24 août 2020, la Scp Dutour - De Rul - Lacoste - [V] - Pellet-Lavêve - Dandieu, Notaires associés et Maître [Y] [Z] demandent à la cour de :

- Confirmer le jugement du tribunal de Grande Instance de Bordeaux du 21 novembre 2019.

Subsidiairement,

- Condamner société Bnp Paribas à relever indemne la Scp Dutour De Rul Lacoste [V] Pellet-Lavêve Dandieu et Maître [Y] [Z] de toutes condamnations qui seraient prononcées à leur encontre au profit de la Sci XVII ;
- Condamner la Sci XVII ou la société Bnp Paribas à payer à la Scp Dutour De Rul Lacoste [V] Pellet-Lavêve Dandieu et

Maître [Y] [Z] ensemble, une indemnité de 3 000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ;

- Condamner toute partie succombant aux entiers dépens, dont distraction au profit de la Scp Laydeker Sammarcelli Mousseau, avocat, sur ses affirmations de droit.

Par conclusions déposées le 2 septembre 2020, la société Bnp Paribas demande à la cour de :

- Constater le défaut d'intérêt à agir de Maître [Y] [Z] et la Scp Dandieu Dutour De Rul Lacoste Pages Pellet-Lavêve ;

En conséquence,

- Déclarer les demandes de Maître [Y] [Z] et la Scp Dandieu Dutour De Rul Lacoste Pages Pellet-Lavêve à l'encontre de la société Bnp Paribas irrecevables ;

- Prononcer la mise hors de cause de la société Bnp Paribas.

En toute hypothèse,

- Débouter Maître [Y] [Z] et la Scp Dandieu Dutour De Rul Lacoste [V] Pellet-Lavêve de leurs demandes, fins et conclusions à son encontre ;

- Condamner la partie succombante à payer à la société Bnp Paribas la somme de 5 000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ;

- Condamner la partie succombante aux entiers dépens.

L'affaire a été fixée à l'audience du 28 novembre 2022.

L'instruction a été clôturée par ordonnance du 14 novembre 2022.

## MOTIFS DE LA DÉCISION

I Sur la responsabilité de Maître [Y] [Z].

Il résulte de l'article 1240 du code civil que 'Tout fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé, à le réparer'

La Sci XVII sollicite à nouveau devant la cour la condamnation solidaire de Maître [Y] [Z], alors que ce dernier, notaire salarié auprès de la Scp Dandieu Dutour De Rul Lacoste [V] Pellet-Lavêve, n'a pas reçu l'acte authentique du 19 décembre 2016.

L'intéressé ne peut voir sa responsabilité engagée à quelque titre que ce soit, faute d'être intervenu lors des faits objets de la présente procédure.

Le jugement en date du 21 novembre 2019 sera confirmé de ce chef.

Il Sur la responsabilité de la Scp Dutour De Rul Lacoste Pages Pellet-Lavêve Dandieu.

L'article R.532-8 du code des procédures civiles d'exécution prévoit que 'Si le bien est vendu avant que la publicité définitive ait été accomplie, le créancier titulaire de la sûreté judiciaire jouit des mêmes droits que le titulaire d'une sûreté conventionnelle ou légale.

Toutefois, la part qui lui revient dans la distribution du prix est consignée auprès de la Caisse des Dépôts et Consignation. Cette part lui est remise s'il justifie de l'accomplissement de la publicité définitive dans le délai prévu. A défaut, elle est remise aux créanciers en ordre de la recevoir ou au débiteur'.

Il est néanmoins de principe qu'en application de ce texte, le débiteur peut autoriser la remise des fonds dont il se reconnaît débiteur avant l'accomplissement de la publicité définitive.

Il est constant que la responsabilité du notaire recherchée sur le fondement de l'article 1240 du code civil suppose que soit démontrées la réalité d'une faute, mais également l'existence d'un lien de causalité entre cette faute et le préjudice allégué.

La Sci XVII reproche au notaire instrumentaire de l'acte du 19 décembre 2016 d'avoir, en présence d'une inscription d'hypothèque provisoire, distribué le prix et de ne pas avoir procédé à la consignation du montant de cette inscription.

Outre que cette obligation était connue de ce professionnel (pièce 11 de l'appelante), la société vendeuse affirme qu'il n'existait pas d'accord entre elle et la société Bnp Paribas sur le montant de la somme due.

Elle conteste que le mail du 19 décembre 2016 relatif au décompte des sommes puisse valoir ordre de paiement de sa part, ne portant que sur les sommes disponibles à son profit (pièces 13 et 14 de l'appelante), comme en attesterait sa

réponse. Elle met en avant le fait qu'elle aurait dû donner un accord écrit expresse à ce versement et que le notaire a d'ailleurs essayé de rattraper sa faute par son mail du 5 janvier 2017 en réclamant la restitution des fonds à la société Bnp Paribas.

Elle remet en cause la motivation du premier juge qui, outre qu'elle n'a pas été soutenue en première instance et à propos de laquelle elle n'a pas pu faire valoir ses observations, a fait une mauvaise interprétation de l'acte authentique en retenant qu'il contient un accord au paiement de la créance de la société prêteuse. Elle estime que la clause contenue en page 9 de ce document ne donne pas ordre de payer, mais simplement de prélever le montant de l'inscription d'hypothèque provisoire pour le séquestrer. L'accord à cette clause n'est donc pas éclairé et le notaire n'a jamais attiré son attention ou ne l'a conseillée sur ce point. En tout état de cause, la mauvaise rédaction de l'acte ne respecte pas selon elle sa volonté et traduit un manquement de la part de l'officier ministériel.

La Sci XVII évalue son préjudice aux sommes indûment réglées par le notaire auprès de la société Bnp Paribas à la somme totale de 93.787,99 €, sur le montant total versé de 243.863,60 €.

En particulier, elle considère que les échéances de novembre et décembre 2012 sont prescrites en application de l'article L.137-2 du code de la consommation applicable et que la somme de 3.551,22 € n'était pas due. De même, du fait de la suspension du contrat de prêt pendant 24 mois ordonnée par le tribunal d'instance de Bordeaux le 21 décembre 2012, elle argue de ce que les intérêts n'étaient pas dus à ce titre entre janvier 2013 et décembre 2014 et qu'il doit être déduit à ce titre la somme de 18.592,54 € à la lecture du tableau d'amortissement. En outre, elle soutient que l'indemnité dite 'Scrivener' est indue, car elle correspond à une clause pénale excessive, et donc que la somme de 7.000 € ne devait pas être versée. Enfin, elle dit qu'il existe une erreur dans le calcul du taux effectif global d'intérêts, qu'il doit de ce fait être prononcé la déchéance des intérêts et qu'elle doit être remboursée de ceux déjà versés, soit d'un montant de 64.644,23 €.

\*\*\*

La cour constate en premier lieu que dès le 5 septembre 2016, le conseil de la société appelante a informé la Scp Dandieu Dutour De Rul Lacoste [V] Pellet-Lavêve du refus de la société Bnp Paribas de séquestrer le montant de l'inscription contre mainlevée et estimait qu'il fallait passer la vente avec l'inscription et obtenir ensuite la mainlevée de celle-ci. Maître [V] répondait d'ailleurs à ce message que l'acte de vente serait signé sans l'accord de mainlevée, mais que les sommes dues à la société Bnp Paribas seraient séquestrées (pièce 11 de l'appelante).

Le notaire instrumentaire était donc informé de la difficulté et de l'intention de la Sci XVII de ne pas régler la Bnp Paribas du fait de la contestation sur les sommes réclamées, tout comme cette société cédante du blocage du banquier.

Néanmoins, il ressort de la lecture de l'acte authentique signé par le représentant légal de l'appelante, en page 9 :

'Une inscription d'hypothèque judiciaire provisoire prise au profit de la Bnp Paribas pour sûreté de la somme de 253.863 € en principal, inscrite au 3ème bureau du service de la publicité foncière de [Localité 8] le 26 mai 2016, volume 2016V, n° 4052, avec effet jusqu'au 26 mai 2019.

Par courrier en date du 8 novembre 2016 dont une copie est annexée, le créancier a donné son accord de mainlevée contre paiement de la somme de 244.404,33 €. Le vendeur donne l'ordre irrévocable au notaire soussigné de prélever sur le prix de la vente le montant et les frais de la mainlevée'.

Il ressort de cet écrit un accord explicite et clair de la part de la Sci XVII au règlement des sommes réclamées par la société Bnp Paribas permettant au notaire de verser le montant mentionné. L'appelante peut d'autant moins arguer d'une erreur en la matière que cet acte ne prévoit pas par ailleurs, contrairement à ce qu'elle allègue, l'absence de mainlevée de l'hypothèque de la société prêteuse, ni la séquestration des fonds.

De surcroît, il ne saurait être reproché au premier juge un manquement au principe du contradictoire sur ce point, celui-ci n'ayant fait que relever un élément factuel contenu dans les pièces versées régulièrement aux débats et soumis de ce fait à son appréciation. Il sera d'ailleurs souligné à ce titre que l'acte authentique du 19 décembre 2016, en ce qu'il fonde l'action de la Sci XVII ne pouvait qu'être examiné en détail par la juridiction du premier degré.

S'agissant de la faute tirée de la rédaction d'une clause contraire à la volonté de l'appelante, il convient de constater que le caractère particulièrement apparent de l'économie de l'acte authentique ne peut qu'être opposé à cette partie.

Mieux, la Sci XVII se prévaut d'un manquement au devoir de conseil du notaire, mais outre qu'elle avait été avisée des difficultés liées à la signature de cet acte face à l'opposition de la société Bnp Paribas, elle omet que du fait de son objet social, elle doit être considérée comme un sachant en matière immobilière. Dès lors, le devoir de conseil ne saurait exister à son égard.

La Sci XVII sera donc déboutée de l'ensemble de ses demandes et la décision rendue par le tribunal de grande instance de Bordeaux le 21 novembre 2019 sera confirmée.

III Sur les demandes annexes.

Aux termes de l'article 696, alinéa premier, du code de procédure civile, la partie perdante est condamnée aux dépens, à moins que le juge, par décision motivée, n'en mette la totalité ou une fraction à la charge d'une autre partie. Sur ce fondement, la Sci XVII qui succombe au principal, supportera la charge des dépens, dont distraction au profit de la Scp Laydeker Sammarcelli Mousseau, avocat, en application des dispositions de l'article 699 du code de procédure civile.

En application de l'article 700 du code de procédure civile, le juge condamne la partie tenue aux dépens ou qui perd son procès à payer à l'autre partie la somme qu'il détermine, au titre des frais exposés et non compris dans les dépens.

En l'espèce, l'équité commande que la Sci XVII soit condamnée à verser aux sociétés Dutour De Rul Lacoste [V] Pellet-Lavêve Dandieu et Bnp Paribas, chacune, la somme de 1.000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS

La cour,

CONFIRME le jugement rendu par le tribunal de grande instance de Bordeaux le 21 novembre 2019 ;

y ajoutant,

CONDAMNE la Sci XVII à verser aux sociétés Dutour De Rul Lacoste [V] Pellet-Lavêve Dandieu et Bnp Paribas, chacune, la somme de 1.000 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

CONDAMNE la Sci XVII aux entiers dépens dont distraction au profit de la Scp Laydeker Sammarcelli Mousseau.

Le présent arrêt a été signé par Monsieur Roland POTEE, président, et par Madame Véronique SAIGE, greffier, auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

Le Greffier, Le Président,