

Cour de cassation

chambre civile 1

Audience publique du 2 juillet 2014

N° de pourvoi: 12-28615 13-17280

ECLI:FR:CCASS:2014:C100835

Publié au bulletin

Cassation partielle sans renvoi

M. Gridel (conseiller doyen faisant fonction de président), président

SCP Boré et Salve de Bruneton, SCP Rousseau et Tapie, SCP Waquet, Farge et Hazan, avocat(s)

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

LA COUR DE CASSATION, PREMIÈRE CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :

Vu leur connexité, joint les pourvois n° B 12-28. 615 et n° B 13-17. 280 ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que par acte reçu le 31 octobre 2007 par M. X..., notaire associé de la société civile professionnelle (SCP) X...-X...-Y..., la société Le Clos de Bonne Brise (la société) a vendu aux époux Z..., en l'état futur d'achèvement, un appartement représentant le lot n° 5 d'un immeuble en copropriété ; que les acquéreurs ont financé cet achat au moyen d'un prêt souscrit auprès de la Caisse d'épargne et de prévoyance Provence Alpes Corse (la banque) ; que l'immeuble n'ayant pas été livré dans les délais prévus, les époux Z... ont assigné la société et la banque en résolution de la vente et du contrat de prêt, et ont recherché la responsabilité professionnelle du notaire, lui reprochant de ne pas les avoir informés de l'existence de recours contre le permis de construire et d'avoir omis de mentionner dans l'acte que la société ne détenait que des droits indivis sur la parcelle n° B 2794, destinée à assurer la desserte des immeubles à construire ;

Sur la recevabilité du pourvoi n° B 12-28. 615, examinée d'office, après avis délivré aux parties :

Vu l'article 613 du code de procédure civile ;

Attendu qu'il résulte de ce texte que le délai de pourvoi en cassation ne court à l'égard des décisions rendues par défaut, même pour les parties qui ont comparu devant les juges du fond, qu'à compter du jour où l'opposition n'est plus recevable ;

Attendu que M. X...et la SCP X...-X...-Y...se sont pourvus en cassation le 27 novembre 2012 contre un arrêt rendu par défaut, susceptible d'opposition ;

D'où il suit que ce pourvoi n'est pas recevable ;

Sur le premier moyen et la seconde branche du deuxième moyen du pourvoi n° B 13-17. 280 réunis :

Attendu que M. X...et la SCP notariale font grief à l'arrêt de retenir leur responsabilité et de les condamner à indemniser les acquéreurs de l'ensemble des préjudices liés à la résolution de la vente, alors, selon le moyen :

1°/ que l'acte de vente en date du 31 octobre 2007 stipulait qu'un droit de passage était constitué sur « une parcelle cadastrée section B numéro 2956 », pour « accès à tout véhicule et ζ pour toute servitude de canalisation » ; qu'en retenant que l'acte instrumenté par le notaire était dépourvu de toute efficacité car il ne prévoyait pas de desserte, la cour d'appel a dénaturé cet acte de vente et a violé l'article 1134 du code civil ;

2°/ que seul le préjudice causé par la faute invoquée peut faire l'objet d'une indemnisation ; qu'en condamnant néanmoins le notaire à indemniser les acquéreurs de l'ensemble des préjudices liés à la conclusion de la vente en l'état futur d'achèvement, sans rechercher si, en l'absence du manquement au devoir de conseil allégué ζ défaut d'information sur le recours dirigé contre le permis de construire ζ , les acquéreurs auraient renoncé à cette vente, la cour d'appel a omis de caractériser l'existence d'un lien de causalité et a, partant, privé sa décision de base légale au regard de l'article 1382 du code civil ;

3°/ que l'acte de vente en date du 31 octobre 2007 stipulait qu'un droit de passage était constitué sur « une parcelle cadastrée section B numéro 2956 », pour « accès à tout véhicule et ζ pour toute servitude de canalisation » ; qu'en retenant que l'acte instrumenté par le notaire était dépourvu de toute efficacité car il ne prévoyait pas de desserte, la cour d'appel a dénaturé cet acte de vente et a violé l'article 1134 du code civil ;

Mais attendu, d'abord, que les demandeurs au pourvoi n'ont pas invoqué en appel la dénaturation par les premiers juges de l'acte de vente du 31 octobre 2007 ;

Attendu, ensuite, qu'ayant relevé que le notaire, tenu d'éclairer les parties et de s'assurer de la validité et de l'efficacité des actes rédigés par ses soins, avait omis d'informer les acquéreurs des recours exercés contre le permis de construire et de l'engagement d'une procédure de référé, alors qu'il en avait connaissance, et d'indiquer dans l'acte que la société ne détenait que des droits indivis sur la parcelle n° B 2794, destinée à assurer la desserte des immeubles à construire, autant de circonstances ayant conduit, en l'état d'une ordonnance de référé du 1er mars 2007 ordonnant la suspension des travaux et d'une action engagée par un coindivisaire dénonçant les conditions d'usage de la parcelle n° B 2794, au non-respect des délais de livraison, la cour d'appel a pu retenir que les fautes relevées à l'encontre du notaire avaient exposé les acquéreurs au risque, qui s'est réalisé, de subir les conséquences de l'annulation de la vente, caractérisant ainsi l'existence d'un lien de causalité entre ces manquements et les préjudices invoqués ;

D'où il suit que le moyen, nouveau et mélangé de fait en ses première et troisième branches, partant irrecevable, n'est pas fondé pour le surplus ;

Sur la première branche du deuxième moyen du pourvoi n° B 13-17. 280 :

Attendu que ce moyen n'est pas de nature à permettre l'admission du pourvoi ;

Sur le troisième moyen du pourvoi n° B 13-17. 280 :

Attendu que M. X...et la SCP notariale font grief à l'arrêt de les condamner, in solidum avec la société, à payer aux acquéreurs une somme au titre de la clause pénale contenue dans l'acte de vente et à réparer un préjudice locatif, alors, selon le moyen, que seul le préjudice causé par la faute invoquée peut faire l'objet d'une indemnisation ; qu'en condamnant le notaire à verser aux époux Z... le montant de la clause pénale prévue à l'acte résolu, et les loyers qu'ils auraient perçus s'ils avaient loué l'immeuble, bien que s'il devait être admis que sans la faute imputée à l'officier ministériel, les demandeurs à l'action n'auraient pas réalisé cette opération, ils n'auraient pas bénéficié ni de cette clause, ni des loyers, la cour d'appel a violé l'article 1382 du code civil ;

Mais attendu qu'ayant relevé que les manquements retenus à l'encontre du notaire avaient directement contribué à l'absence d'efficacité de son acte et au prononcé de la résolution de la vente, la cour d'appel a pu le condamner à dédommager les acquéreurs de la perte des loyers et à leur payer l'indemnité forfaitaire convenue ; que le moyen n'est pas fondé ;

Mais sur le moyen relevé d'office après avis donné aux parties, en application de l'article 1015 du code de procédure civile :

Vu l'article 1382 du code civil ;

Attendu que l'arrêt, après avoir condamné la Caisse d'épargne Provence Alpes Corse à rembourser aux époux Z... la somme de 8 402, 39 euros correspondant aux intérêts perçus du 14 octobre 2007 jusqu'au 5 mai 2010 pour 8 310, 86 euros et au montant des frais de garantie pour 91, 53 euros, a condamné in solidum la société, M. X...et la société notariale à payer cette somme à la banque ;

Qu'en statuant ainsi, alors que les restitutions dues à la suite de l'anéantissement d'un contrat de prêt ne constituant pas, en elles-mêmes, un préjudice réparable, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

Vu l'article L. 411-3 du code de l'organisation judiciaire ;

PAR CES MOTIFS, sans qu'il y ait lieu de statuer sur le quatrième moyen :

DECLARE IRRECEVABLE le pourvoi n° B 12-28. 615 ;

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il condamne M. X...et la SCP X...-X...-Y..., in solidum avec la société Le Clos de Bonne Brise, à payer à la Caisse d'épargne Provence Alpes Corse la somme de 8 402, 39 euros qu'elle doit rembourser aux époux Z... pour la période comprise entre le 14 octobre 2007 et le 5 mai 2010, l'arrêt rendu le 13 septembre 2012, entre les parties, par la cour d'appel de Nîmes ;

Dit n'y avoir lieu à renvoi ;

Déboute la Caisse d'épargne Provence Alpes Corse de ce chef de demande ;
Condamne la Caisse d'épargne Provence Alpes Corse aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette les demandes ;

Dit que sur les diligences du procureur général près la Cour de cassation, le présent arrêt sera transmis pour être transcrit en marge ou à la suite de l'arrêt partiellement cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, première chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du deux juillet deux mille quatorze.
MOYENS ANNEXES au présent arrêt.

Moyens produits au pourvoi n° B 13-17. 280 par la SCP Boré et Salve de Bruneton, avocat aux Conseils, pour M. X...et la SCP Jean-Louis X...-Olivier X...et Pauline Y....

PREMIER MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'AVOIR dit que Monsieur Jean-Louis X...était responsable de manquements à ses obligations et que les fautes commises par celui-ci engageaient sa responsabilité, in solidum avec la SCI LE CLOS DE BONNE BRISE, à l'égard des acquéreurs et en conséquence d'AVOIR condamné la SCP X...et Monsieur X..., in solidum avec la SCI LE CLOS DE BONNE BRISE, à payer aux époux Z... les sommes de 104. 000 euros au titre du prix d'acquisition de l'appartement déjà versé, de 13. 000 euros en application de la clause pénale contenue dans l'acte de vente, de 2. 856, 17 euros en remboursement des frais notariés, de 1. 041, 96 euros en remboursement des frais d'assurance du bien immobilier, de 8. 606 euros à titre du préjudice locatif subi, et de 3. 000 euros en réparation du préjudice moral subi ; et d'AVOIR condamné in solidum la SCI LE CLOS DE BONNE BRISE, la SCP X...et Monsieur X...à payer à la CAISSE D'ÉPARGNE la somme de 8. 402, 39 euros au titre des intérêts qu'elle avait dû rembourser aux époux Z... pour la période comprise entre le 14 octobre 2007 et le 5 mai 2010, et celle de 9. 930, 76 euros au 5 septembre 2012, à parfaire, au titre des intérêts perdus entre le 5 juin 2010 et la restitution du capital,

AUX MOTIFS QUE le notaire n'a pas vérifié l'existence et la consistance des biens transmis par l'acte du 31 octobre 2007 puisqu'il a omis d'indiquer dans la désignation des droits immobiliers cédés, les droits indivis sur la parcelle B2794, destinés à assurer la desserte du terrain d'assise des immeubles à construire de la copropriété créée alors que l'acte d'acquisition des droits indivis sur cette parcelle avait été reçu par son étude, le 29 mai 2006 ; que cette omission était de nature à obérer fortement les droits de M. et Mme Z... qui devenaient ainsi propriétaires d'un bien immobilier sans aucune voirie d'accès et sans aucun réseau d'évacuation ; que le notaire a donc été totalement défaillant dans son obligation d'assurer la sécurité juridique de l'acte qu'il a reçu alors qu'il était le notaire de l'opération immobilière ; que si les contestations qui ont été ultérieurement soulevées par les autres indivisaires à partir du 31 juillet 2007 tant devant le tribunal de grande instance de Carpentras que devant la Cour d'appel de Nîmes quant à un usage abusif par la SCI Le Clos de Bonne Brise de ses droits indivis sur la parcelle B 2794 ne peuvent pas être directement rattachées à une faute du notaire, en revanche le notaire a incontestablement commis des fautes en ne tenant pas compte du recours contentieux qui remettait en cause la régularité administrative du programme immobilier et en ne prévoyant pas dans les actes de vente en l'état futur d'achèvement, de possibilité de desserte des biens acquis, situation à laquelle ne pouvait remédier la garantie d'achèvement invoquée ; que cette faute s'ajoute aux fautes du promoteur qui n'a pas prévu en temps utile la desserte de son programme immobilier et qui n'a pas informé les acquéreurs des procédures en cours contre le permis de construire ; que les fautes du notaire et de la SCI Le Clos de Bonne Brise bien que reposant à l'égard des acquéreurs sur des fondements juridiques différents : contractuel pour le promoteur et délictuel pour le notaire, sont indissociables et elles engagent à l'égard des acquéreurs mais aussi de l'établissement bancaire, leur responsabilité in solidum car les erreurs du notaire ont concouru à la réalisation du dommage dans des proportions équivalentes aux carences du vendeur ; que responsable au même titre que le vendeur, des préjudices subis par les acquéreurs le notaire doit être condamné à la réparation intégrale de leur préjudice ce qui inclut la restitution du prix de

vente en l'état de l'insolvabilité avérée de la SCI Le Clos de Bonne Brise dont l'unique compte bancaire présentait le 16 mars 2009, un solde débiteur de 1 000 000 euro (pièce n° 12) ; que sur la base d'une condamnation in solidum de la SCI Le Clos de Bonne Brise, de la SCP X...et de Me Jean-Louis X..., M. et Mme Z... peuvent prétendre au remboursement de la somme de 104 000 euros payée à la SCI Le Clos de Bonne Brise au titre de l'acquisition du bien immobilier dont la vente est résolue, de la somme de 13 000 euros par le jeu de la clause résolutoire insérée dans l'acte de vente, de la somme de 2856, 17 euros en remboursement des frais notariés, de la somme de 1041, 96 euros en remboursement des frais d'assurance du bien immobilier, que par une motivation que la Cour adopte, le tribunal a évalué la perte de loyers subie par M. et Mme Z..., sur une base mensuelle de 165, 50 euros en se référant à la part de financement personnel des époux Z... dans l'acquisition de l'appartement, pour la période comprise entre le 1er avril 2008 et le 1er septembre 2012, ce préjudice locatif devant être évalué à la somme de 8606 euros, de la somme de 3000 euros en réparation du préjudice moral allégué, s'agissant d'un bien constituant un investissement et non destiné au logement familial ; que les préjudices supportés par M et Mme Z... représentent donc la somme totale de 144 505, 13 euros qui devra être supportée in solidum par la SCI Le Clos de Bonne Brise, par la SCP X...et par Me Jean-Louis X...que c'est à bon droit que les premiers juges ont également retenu une obligation in solidum du vendeur et du notaire à indemniser la Caisse d'Épargne Provence Alpes Corse, du préjudice qu'elle subit à la suite de l'annulation du contrat de prêt, tant au titre des manquements contractuels de la SCI Le Clos de Bonne Brise qu'au titre de la responsabilité délictuelle du notaire ; que la Caisse d'Épargne Provence Alpes Corse peut donc prétendre au paiement de la somme de 8402, 39 euros au titre des intérêts qu'elle a dû rembourser à M. et Mme Z... pour la période comprise entre le 14 octobre 2007 et le 5 mai 2010 ;

ET AUX MOTIFS ADOPTÉS QUE concernant le préjudice indemnisable, le préjudice doit être en relation causale avec la ou les fautes commises ; qu'il ne s'agit pas en l'espèce de manquements à l'obligation de conseil qui entraînent la perte d'une chance, celle de ne pas conclure ; qu'il s'agit de manquements à la sécurité juridique de l'acte dressé alors qu'il est notaire de ce programme depuis le commencement ;

1°) ALORS QUE l'acte de vente en date du 31 octobre 2007 stipulait qu'un droit de passage était constitué sur « une parcelle cadastrée section B numéro 2956 », pour « accès à tout véhicule et ζ pour toute servitude de canalisation » (acte de vente, p. 28 à 29) ; qu'en retenant que l'acte instrumenté par le notaire était dépourvu de toute efficacité car il ne prévoyait pas de desserte, la Cour d'appel a dénaturé cet acte de vente et a violé l'article 1134 du Code civil ;

2°) ALORS QUE seul le préjudice causé par la faute invoquée peut faire l'objet d'une indemnisation ; qu'en condamnant néanmoins le notaire à indemniser les acquéreurs de l'ensemble des préjudices liés à la conclusion de la vente en l'état futur d'achèvement, sans rechercher si, en l'absence du manquement au devoir de conseil allégué ζ défaut d'information sur le recours dirigé contre le permis de construire ζ , les acquéreurs auraient renoncé à cette vente, la Cour d'appel a omis de caractériser l'existence d'un lien de causalité et a, partant, privé sa décision de base légale au regard de l'article 1382 du Code civil.

DEUXIÈME MOYEN DE CASSATION (subsidaire)

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'AVOIR condamné la SCP X...et Monsieur X..., in solidum avec la SCI LE CLOS DE BONNE BRISE, à payer aux époux Z... les sommes de 104. 000 euros au titre du prix d'acquisition de l'appartement déjà versé, de 13. 000 euros

en application de la clause pénale contenue dans l'acte de vente, de 2. 856, 17 euros en remboursement des frais notariés, de 1. 041, 96 euros en remboursement des frais d'assurance du bien immobilier, de 8. 606 euros à titre du préjudice locatif subi, et de 3. 000 euros en réparation du préjudice moral subi ;

AUX MOTIFS QUE c'est à juste titre que les premiers juges ont considéré que l'inexécution imputable à la SCI Le Clos de Bonne Brise, était suffisamment grave pour justifier la résolution du contrat aux torts de la SCI ; que la garantie d'achèvement invoquée par le notaire, si elle a pour but de suppléer l'insolvabilité de l'article 1184 du code civil de demander la résolution du contrat ; qu'en l'état du retard de livraison constaté, il ne peut être fait grief à M. et Mme Z... d'avoir choisi la résolution du contrat de vente plutôt qu'une exécution par la mise en oeuvre de la garantie d'achèvement consentie par la Banque Populaire du Sud alors qu'une telle garantie était inopérante face aux obstacles juridiques que constituaient les procédures en cours et qui résultaient de l'imprévoyance du constructeur qui aurait dû s'assurer que son projet de construire 15 logements disposait d'une desserte suffisante et non contestée et que le permis de construire était purgé de tout recours ; que les fautes du notaire et de la SCI Le Clos de Bonne Brise bien que reposant à l'égard des acquéreurs sur des fondements juridiques différents : contractuel pour le promoteur et délictuel pour le notaire, sont indissociables et elles engagent à l'égard des acquéreurs mais aussi de l'établissement bancaire, leur responsabilité in solidum car les erreurs du notaire ont concouru à la réalisation du dommage dans des proportions équivalentes aux carences du vendeur ; que responsable au même titre que le vendeur, des préjudices subis par les acquéreurs le notaire doit être condamné à la réparation intégrale de leur préjudice ce qui inclut la restitution du prix de vente en l'état de l'insolvabilité avérée de la SCI Le Clos de Bonne Brise dont l'unique compte bancaire présentait le 16 mars 2009, un solde débiteur de 1 000 000 euro (pièce no 12) ; que sur la base d'une condamnation in solidum de la SCI Le Clos de Bonne Brise, de la SCP X...et de Me Jean-Louis X..., M. et Mme Z... peuvent prétendre au remboursement de la somme de 104 000 euros payée à la SCI Le Clos de Bonne Brise au titre de l'acquisition du bien immobilier dont la vente est résolue, de la somme de 13 000 euros par le jeu de la clause résolutoire insérée dans l'acte de vente, de la somme de 2856, 17 euros en remboursement des frais notariés, de la somme de 1041, 96 euros en remboursement des frais d'assurance du bien immobilier, que par une motivation que la Cour adopte, le tribunal a évalué la perte de loyers subie par M. et Mme Z..., sur une base mensuelle de 165, 50 euros en se référant à la part de financement personnel des époux Z... dans l'acquisition de l'appartement, pour la période comprise entre le 1er avril 2008 et le 1er septembre 2012, ce préjudice locatif devant être évalué à la somme de 8606 euros, de la somme de 3000 euros en réparation du préjudice moral allégué, s'agissant d'un bien constituant un investissement et non destiné au logement familial ; que les préjudices supportés par M et Mme Z... représentent donc la somme totale de 144 505, 13 euros qui devra être supportée in solidum par la SCI Le Clos de Bonne Brise, par la SCP X...et par Me Jean-Louis X...;

1°) ALORS QUE le notaire est fondé à opposer à la victime les décisions qu'elle a prises et qui ont aggravé sa situation ; qu'en retenant qu'il ne pouvait être fait grief aux époux Z... d'avoir sollicité la résolution du contrat de vente, sans rechercher si, en sollicitant une telle résolution, en s'abstenant de mettre en oeuvre la garantie extrinsèque prévue par le contrat de vente et en s'exposant, partant, aux risques d'une non-restitution du prix de vente par la SCI LE CLOS DE BONNE BRISE, les acquéreurs n'avaient pas commis une faute, de nature à limiter leur droit à réparation, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1382 du Code civil ;

2°) ALORS QUE l'acte de vente en date du 31 octobre 2007 stipulait qu'un droit de passage était constitué sur « une parcelle cadastrée section B numéro 2956 », pour « accès à tout véhicule et ζ, pour toute servitude de canalisation » (acte de vente, p. 28 à 29) ; qu'en retenant que l'acte instrumenté par le notaire était dépourvu de toute efficacité car il ne prévoyait pas de desserte, la Cour d'appel a dénaturé cet acte de vente et a violé l'article 1134 du Code civil.

TROISIÈME MOYEN DE CASSATION (subsidaire)

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'AVOIR condamné la SCP X...et Monsieur X..., in solidum avec la SCI LE CLOS DE BONNE BRISE, à payer aux époux Z... la somme de 13. 000 euros en application de la clause pénale contenue dans l'acte de vente, ainsi que celle de 8. 606 euros à titre du préjudice locatif subi ;

AUX MOTIFS QUE les fautes du notaire et de la SCI Le Clos de Bonne Brise bien que reposant à l'égard des acquéreurs sur des fondements juridiques différents : contractuel pour le promoteur et délictuel pour le notaire, sont indissociables et elles engagent à l'égard des acquéreurs mais aussi de l'établissement bancaire, leur responsabilité in solidum car les erreurs du notaire ont concouru à la réalisation du dommage dans des proportions équivalentes aux carences du vendeur ; que responsable au même titre que le vendeur, des préjudices subis par les acquéreurs le notaire doit être condamné à la réparation intégrale de leur préjudice ; que M. et Mme Z... peuvent prétendre au remboursement de la somme de 104 000 euros payée à la SCI Le Clos de Bonne Brise au titre de l'acquisition du bien immobilier dont la vente est résolue, de la somme de 13 000 euros par le jeu de la clause résolutoire insérée dans l'acte de vente ; que par une motivation que la Cour adopte, le tribunal a évalué la perte de loyers subie par M. et Mme Z..., sur une base mensuelle de 165, 50 euros en se référant à la part de financement personnel des époux Z... dans l'acquisition de l'appartement, pour la période comprise entre le 1er avril 2008 et le 1er septembre 2012, ce préjudice locatif devant être évalué à la somme de 8606 euros ;

ALORS QUE seul le préjudice causé par la faute invoquée peut faire l'objet d'une indemnisation ; qu'en condamnant le notaire à indemniser les époux Z... du montant de la clause pénale prévue à l'acte résolu et des loyers qu'ils auraient perçus s'ils avaient loué l'immeuble, bien que s'il devait être admis que sans la faute imputée à l'officier ministériel, les demandeurs à l'action n'auraient pas réalisé cette opération, ils n'auraient pas bénéficié ni de cette clause ni des loyers, la Cour d'appel a violé l'article 1382 du Code civil.

QUATRIÈME MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'AVOIR que les fautes commises par le notaire engageaient sa responsabilité à l'égard de l'établissement de crédit, in solidum avec la SCI LE CLOS DE BONNE BRISE et d'AVOIR en conséquence condamné la SCP X...et Monsieur X..., in solidum avec la SCI LE CLOS DE BONNE BRISE, à payer à la CAISSE D'ÉPARGNE la somme de 8. 402, 39 euros au titre des intérêts qu'elle avait dû rembourser aux époux Z... pour la période comprise entre le 14 octobre 2007 et le 5 mai 2010, et celle de 9. 930, 76 euros au 5 septembre 2012, à parfaire, au titre des intérêts perdus entre le 5 juin 2010 et la restitution du capital ;

AUX MOTIFS QUE la faute du notaire s'ajoute aux fautes du promoteur qui n'a pas prévu en temps utile la desserte de son programme immobilier et qui n'a pas informé les acquéreurs des procédures en cours contre le permis de construire ; que les fautes du notaire et de la SCI Le Clos de Bonne Brise bien que reposant à l'égard des acquéreurs

sur des fondements juridiques différents : contractuel pour le promoteur et délictuel pour le notaire, sont indissociables et elles engagent à l'égard des acquéreurs mais aussi de l'établissement bancaire, leur responsabilité in solidum car les erreurs du notaire ont concouru à la réalisation du dommage dans des proportions équivalentes aux carences du vendeur ; que c'est à bon droit que les premiers juges ont également retenu une obligation in solidum du vendeur et du notaire à indemniser la Caisse d'Épargne Provence Alpes Corse, du préjudice qu'elle subit à la suite de l'annulation du contrat de prêt, tant au titre des manquements contractuels de la SCI Le Clos de Bonne Brise qu'au titre de la responsabilité délictuelle du notaire ; que la Caisse d'Épargne Provence Alpes Corse peut donc prétendre au paiement de la somme de 8402, 39 euros au titre des intérêts qu'elle a dû rembourser à M. et Mme Z... pour la période comprise entre le 14 octobre 2007 et le 5 mai 2010 ;

ALORS QUE seul le préjudice causé par la faute invoquée peut faire l'objet d'une indemnisation ; qu'en condamnant le notaire à indemniser la banque des intérêts qu'elle a dû restituer aux époux Z..., sans rechercher si l'établissement de crédit aurait pu percevoir cette somme sans la faute reprochée au notaire, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1382 du Code civil.

Publication :

Décision attaquée : Cour d'appel de Nîmes , du 13 septembre 2012