

Cour de cassation

chambre civile 3

Audience publique du 19 septembre 2019

N° de pourvoi: 18-16700 18-16935 18-17562

ECLI:FR:CCASS:2019:C300771

Publié au bulletin

Rejet

M. Chauvin (président), président

SCP Alain Bénabent , SCP Boré, Salve de Bruneton et Mégret, SCP Matuchansky, Poupot et Valdelièvre, SCP Nicolaý, de Lanouvelle et Hannotin, avocat(s)

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

Joint les pourvois n° E 18-16.935, n° Z 18-16.700 et n° M 18-17.562 ;

Donne acte à M. I... du désistement de son pourvoi en ce qu'il est dirigé contre la société Chloé et Maëlle, M. W..., Mme U..., la société civile immobilière (SCI) Lauren Clair Soleil et Mme K... ès qualités et à la société Cabinet d'expertises Cayon (le Cabinet Cayon) du désistement de son pourvoi en ce qu'il est dirigé contre la SCI Christelle et Marc, la société Chloé et Maëlle, M. W..., Mme U..., la SCI Lauren Clair Soleil et Mme K... ès qualités ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Agen, 21 mars 2018), que, par acte sous seing privé du 13 août 2008, puis par acte authentique dressé le 24 mars 2009 par M. I..., notaire, la SCI Lauren Clair Soleil, ayant pour co-gérants M. W... et Mme U..., a vendu à la SCI Christelle et Marc un terrain de camping situé sur la commune de Castera-Verduzan ; que, dans le même temps, la société Clair Soleil a vendu à la société Chloé et Maëlle le fonds de commerce de camping ; que le Cabinet Cayon a été chargé d'établir le dossier de diagnostic technique ; qu'à la suite du refus d'un permis de construire un local technique pour une piscine chauffée fondé sur les dispositions du plan local d'urbanisme, les

sociétés Christelle et Marc et Chloé et Maëlle ont, sur le fondement de l'article L. 125-5 du code de l'environnement, assigné les vendeurs en résolution des ventes et en indemnisation de leurs préjudices pour défaut d'information sur l'existence d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRNP) ; que M. W... et Mme U... ont appelé M. I... en garantie, lequel a formé un recours identique contre le Cabinet Cayon ;

Sur le premier moyen du pourvoi n° 18-16.935, ci-après annexé :

Attendu que M. W..., Mme U... et la SCI Lauren Clair Soleil font grief à l'arrêt de rejeter leur demande en annulation du jugement du 20 novembre 2013 ;

Mais attendu que, les intimés ayant conclu sur le fond, la cour d'appel, saisie de l'entier litige par l'effet dévolutif du recours exercé par les sociétés Christelle et Marc et Chloé et Maëlle, était tenue de statuer au fond, quelle que fût sa décision sur l'exception de nullité ;

D'où il suit que le moyen est irrecevable ;

Sur le deuxième moyen du pourvoi n° 18-16.935 :

Attendu que M. W..., Mme U... et la SCI Lauren Clair Soleil font grief à l'arrêt de prononcer la résolution de la vente du terrain de camping et de les condamner à restituer le prix de vente, alors, selon le moyen :

1°/ que la promesse de vente vaut vente ; qu'en cas de promesse synallagmatique ultérieurement réitérée par acte authentique, c'est à la date de la promesse, et non à celle de la réitération par acte authentique, qu'intervient la vente ; que c'est donc à cette date que doit être fourni le dossier technique prévu par l'article L. 271-4 du code de la construction et de l'habitation et appréciée l'obligation, prévue par l'article L. 125-5 du code de l'environnement, aux termes de laquelle le vendeur doit informer l'acheteur de l'état des risques naturels et technologiques existants ; qu'au cas présent, la promesse synallagmatique de vente sous seing privé a été établie le 13 août 2008, à une date à laquelle l'arrêt du 25 novembre 2008 n'existait pas ; qu'il ne saurait donc être reproché à faute au vendeur de n'avoir pas communiqué cet arrêté à l'occasion de la réitération ultérieure, la vente étant parfaite dès le 13 août 2008 ; qu'en décidant le contraire, la cour d'appel a violé l'article 1589 du code civil ensemble l'article L. 125-5 du code de l'environnement et l'article L. 271-4 du code de la construction et de l'habitation dans leur rédaction applicable en la cause ;

2°/ qu'aux termes de l'article L. 125-5 du code de l'environnement, le vendeur doit informer l'acheteur de l'état des risques naturels et technologiques établi à partir des informations mises à dispositions par le préfet ; qu'au cas présent, les informations mises à disposition par le préfet sur le site internet de la préfecture n'incluaient pas l'arrêt du 25 novembre 2008 ; qu'en considérant néanmoins que la SCI Lauren Clair Soleil aurait manqué à ses obligations au motif que les informations mises à disposition par le préfet sur le site

internet de la préfecture n'auraient qu'une valeur indicative, la cour d'appel a violé l'article L. 125-5 du code de l'environnement dans sa rédaction applicable en la cause ;

Mais attendu qu'il résulte des dispositions combinées de l'article L. 125-5 du code de l'environnement et des articles L. 271-4 et L. 271-5 du code de la construction et de l'habitation, dans leur rédaction alors applicable, que, si, après la promesse de vente, la parcelle sur laquelle est implanté l'immeuble objet de la vente est inscrite dans une zone couverte par un PPRNP prescrit ou approuvé, le dossier de diagnostic technique est complété, lors de la signature de l'acte authentique de vente, par un état des risques ou par une mise à jour de l'état des risques existants ; qu'ayant relevé que le terrain de camping était situé en zone rouge du plan de prévention des risques d'inondation approuvé par arrêté préfectoral du 25 novembre 2008 publié le 18 février 2009 au recueil des actes administratifs des services de l'Etat dans le département, et que le dossier de diagnostic technique annexé au contrat de vente n'en faisait pas état, la cour d'appel, qui a retenu à bon droit que la consultation de ce recueil était susceptible de renseigner utilement les cocontractants, le site internet de la préfecture n'ayant qu'une valeur informative, en a exactement déduit qu'à défaut d'information sur l'existence des risques visés par le PPRNP donnée par le vendeur dans l'acte authentique établi le 24 mars 2009, il y avait lieu de prononcer la résolution de la vente ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

Sur les troisième et quatrième moyens du pourvoi n° 18-16.935, le moyen unique du pourvoi n° 18-16.700 et le moyen unique du pourvoi n° 18-17.562, ci-après annexés :

Attendu qu'il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur ces moyens qui ne sont manifestement pas de nature à entraîner la cassation ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE les pourvois ;

Condamne M. W..., Mme U... et la SCI Lauren Clair Soleil aux dépens des pourvois ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne M. W..., Mme U... et la SCI Lauren Clair Soleil à payer aux sociétés Christelle et Marc et Chloé et Maëlle la somme globale de 3 000 euros ; rejette les autres demandes ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du dix-neuf septembre deux mille dix-neuf. MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyen produit, au pourvoi n° Z 18-16.700, par la SCP Boré, Salve de Bruneton et Mégret, avocat aux Conseils pour M. I...

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR dit que M. I... avait commis une faute engageant sa responsabilité envers la SCI Christelle & Marc en s'abstenant de vérifier la situation administrative du bien immobilier vendu par la SCI Lauren Clair Soleil ; d'AVOIR confirmé le jugement entrepris en ce qu'il avait condamné M. I... à payer à la SCI Christelle & Marc la somme de 22 696,49 euros en remboursement des honoraires versés à l'agence Azur Océan Immobilier ; d'AVOIR condamné M. I... à payer à la SCI Christelle & Marc la somme de 15 304,70 euros au titre des pénalités pour remboursement anticipé de l'emprunt contracté pour financer l'acquisition du terrain et la somme de 7 567,10 euros hors taxes en remboursement des frais d'acte ; d'AVOIR dit qu'il appartiendrait à la SCI Christelle & Marc de solliciter de la Direction générale des finances publiques le remboursement des droits de mutation préalablement à toute demande d'indemnisation dirigée de ce chef à l'encontre de M. I... ; d'AVOIR dit que M. I... serait tenu d'indemniser la SCI Christelle & Marc des conséquences de l'éventuelle insolvabilité de la SCI Lauren Clair Soleil et de ses associés tenus au passif social, M. W... et Mme U..., au remboursement du prix de vente du terrain ;

AUX MOTIFS QUE les premiers juges ont exactement retenu que le notaire, tenu de garantir l'efficacité de son acte, devait répondre de plein droit, envers des acquéreurs, du défaut d'information relatif à l'existence d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles approuvé par l'autorité préfectorale dès lors que l'arrêté du Préfet du Gers pouvait être obtenu par simple consultation du recueil des actes administratifs des services de l'Etat dans le département ; qu'il y a lieu d'ajouter qu'en application de l'article R. 125-5 I du code de l'environnement, le préfet adresse copie des arrêtés prévus par l'article R. 125-24 et notamment dans les zones couvertes par un plan de prévention des risques naturels prévisibles approuvé, le ou les documents graphiques et le règlement de ce plan, à la chambre départementale des notaires, de sorte que M. I... disposait des moyens de vérifier rapidement l'éventuelle évolution de la situation administrative du bien vendu depuis le compromis de vente et notamment de l'absence de changement des règles d'urbanisme, vérification d'autant plus nécessaire en l'occurrence que le certificat d'urbanisme remontait au 4 septembre 2008, alors que le délai écoulé depuis le début de la concertation entreprise depuis l'arrêté préfectoral du 18 septembre 2002 prescrivait un PPRN de la commune de Castéra-Verduzan conduisait à envisager une concrétisation rapide de celui-ci ; qu'il convient de retenir que le notaire aurait dû compte tenu des circonstances s'assurer d'autant plus de l'absence d'évolution des règles d'urbanisme applicables qu'il ne pouvait méconnaître la situation du bien immobilier en cause pour avoir établi antérieurement l'acte de vente du terrain par la commune de Castéra-Verduzan à Mme R... intervenu le 18 décembre 2001, est la revente par cette dernière à la SCI Lauren Clair Soleil, le 23 avril 2004, et qu'il avait inséré dans l'acte du 28 décembre 2011 une clause spéciale alertant l'acquéreur sur le risque d'inconstructibilité au regard du risque d'inondation ; que M. I... sera en conséquence tenu d'indemniser la SCI Christelle & Marc des conséquences dommageables de la résolution de la vente du terrain intervenue sur le fondement de l'article L. 125-5 du code de l'environnement ; qu'il convient de rappeler que cette responsabilité n'est pas subsidiaire et n'est pas subordonnée à une poursuite préalable contre le vendeur ; qu'il y a donc lieu de confirmer le jugement entrepris en ce qu'il l'a condamné à indemniser la SCI Christelle & Marc à hauteur de la somme de 22 696,49 euros hors-taxes au titre des frais d'agence immobilière Azur Océan ; qu'il sera ajouté à la somme de 15 304,70 euros au titre des

pénalités pour remboursement anticipé de l'emprunt contracté pour financer l'acquisition du terrain ; qu'en revanche, le remboursement des frais d'acte sera limité à la somme de 7 567,10 euros hors taxes dès lors qu'il appartient à l'acquéreur de demander à la Direction des finances publiques le remboursement des impôts perçus sur l'acte annulé sur le fondement du présent arrêt en application de l'article 1691 du code général des impôts et que ce n'est qu'en cas de rejet de sa demande qu'il subira un préjudice indemnisable imputable à la défaillance du notaire ; que s'agissant du préjudice imputable au notaire résultant de l'impossibilité pour la SCI Lauren Clair Soleil de restituer le prix de vente de l'immeuble consécutivement à la résolution de la vente, il convient de retenir que l'insolvabilité de celle-ci n'est pas établie en l'occurrence dès lors qu'elle est propriétaire d'un immeuble acquis moyennant le prix de 182 000 euros et que par ailleurs ses associés, dont l'insolvabilité n'est pas non plus avérée, sont indéfiniment tenus de ses dettes sociales à proportion de leur part dans le capital social à la date de l'exigibilité, conformément aux dispositions de l'article 1857 du code civil, de sorte que l'existence même d'un préjudice résultant de l'impossibilité de restituer en tout ou partie le prix de vente reste en l'état purement éventuelle ; que si l'obligation de M. I... d'indemniser la SCI Lauren Clair Soleil et de ses associés reste acquise en son principe, la condamnation de celui-ci au paiement de la somme de 475 000 euros suppose que la réalité du préjudice subi de ce chef par l'acquéreur soit préalablement établie dans son quantum ;

ALORS QUE seul est sujet à réparation le préjudice directement causé par la faute imputée au notaire ; qu'en se bornant, pour retenir que M. I... était tenu d'indemniser la SCI Christelle & Marc des conséquences dommageables de la résolution de la vente du terrain de camping sur le fondement de l'article L. 125-5 du code de l'environnement, à lui imputer à faute de ne pas avoir vérifié la situation administrative de ce terrain et de ne pas avoir informé la SCI Christelle & Marc de l'existence du plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation approuvé par l'arrêté préfectoral du 25 novembre 2008, sans rechercher, ainsi qu'elle y était invitée par le notaire, si mieux informée par M. I... de l'existence du plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation approuvé par l'arrêté préfectoral du 25 novembre 2008, la SCI Christelle & Marc n'aurait pas néanmoins décidé d'acquérir le terrain de camping, dès lors qu'elle connaissait les risques d'inondation, la cour d'appel, qui a ainsi omis de caractériser l'existence d'un lien de causalité, a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1382, devenu 1240, du code civil. Moyens produits, au pourvoi n° E 18-16.935, par la SCP Nicolaÿ, de Lanouvelle et Hannotin, avocat aux Conseils, pour M. W..., Mme U... et la société Lauren Clair Soleil

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir dit n'y avoir lieu à annulation du jugement du 20 novembre 2013 du tribunal de grande instance d'Auch ;

Aux motifs que « les consorts W... U... et la société Lauren Clair Soleil font valoir que l'acte introductif d'instance a été délivré contre les personnes littéralement désignées comme anciens cogérants de la SCI Lauren Clair Soleil en sorte que l'objet du litige ne portait pas sur la condamnation de la société Lauren Clair Soleil ; qu'ils soutiennent en conséquence qu'il n'appartenait pas aux premiers juges d'ordonner d'office la réouverture des débats et de modifier ainsi l'objet du litige en violation des articles 4 et 5 du code de

procédure civile. Ils prétendent que cet excès de pouvoir des premiers juges doit être sanctionné par la nullité du jugement du 20 novembre 2013, de sorte que l'ordonnance de clôture n'aurait pas été valablement révoquée et que l'assignation délivrée à la société Lauren Clair Soleil le 13 février 2014 ne l'aurait pas valablement atraite dans la procédure ; qu'il convient cependant de considérer que la révocation de l'ordonnance de clôture était en l'occurrence justifiée par la nécessité de reprendre l'instruction de l'affaire et que le tribunal n'a fait qu'user de la faculté que lui conféraient les dispositions des articles 12 et 332 du code de procédure civile en invitant W... et T... U... à préciser s'ils intervenaient non seulement à titre personnel mais également pour les sociétés Lauren Clair Soleil et Clair Soleil et s'ils endossaient à titre personnel les obligations de ces sociétés, seules cocontractantes des sociétés Christelle et Marc et Chloé & Maëlle, en invitant dans la négative ces dernières à les appeler en cause ; qu'il s'avère que la présence à l'instance de ces sociétés apparaissait nécessaire à la solution du litige en cas de réponse négative des consorts W... U... dès lors que la qualité au titre de laquelle ceux-ci intervenaient à l'instance était fortement ambiguë ; qu'il y a lieu de constater que les consorts W... U... n'ont aucunement dissipé cette ambiguïté dans leurs écritures ultérieures où leur défense au fond laissait entendre qu'ils intervenaient au moins implicitement au nom des sociétés Lauren Clair Soleil et Clair Soleil, et que les sociétés Christelle & Marc et Chloé & Maëlle n'ont appelé en cause que la société Lauren Clair Soleil, seule à avoir encore une existence légale, dans l'assignation en intervention forcée qu'ils ont fait délivrer le 13 février 2014 ; que, par suite, les premiers juges n'encourent pas le grief d'excès de pouvoir et il n'y a pas lieu à annulation du jugement du 20 novembre 2013 et des actes de procédure subséquents (p. 9) ;

1°) Alors que les termes du litige sont fixés par les prétentions respectives des parties ; que lorsque le juge constate que les défendeurs ne sont pas tenus et doivent être mis hors de cause, il ne peut que rejeter les demandes ; qu'il ne peut pas, a fortiori après clôture des débats, ordonner leur réouverture et inviter les parties à mettre en cause les personnes qui auraient dû, en bonne logique, être assignées par les demandeurs ; qu'en ordonnant néanmoins la réouverture des débats et en invitant les parties à mettre en cause les sociétés Lauren Clair Soleil et Clair Soleil, le tribunal a excédé ses pouvoirs et méconnu les termes du litige ; qu'en refusant d'en déduire la nullité du jugement du 20 novembre 2013 et, par suite, celle du jugement du 15 octobre 2014, la cour d'appel a méconnu les termes du litige, en violation des articles 4 et 5 du code de procédure civile ;

2°) Alors que l'identification des défendeurs dépend des demandes et du point de point de savoir contre qui les demandeurs ont dirigé leur action ; qu'en aucun cas les défendeurs n'étaient en mesure de décider de représenter de tierces personnes non assignées par les demandeurs ; qu'en demandant à M. W... et Mme U..., seuls défendeurs à l'origine, s'ils entendaient défendre en leur nom personnel ou représenter la SCI Lauren Clair Soleil et la SARL Clair Soleil, le tribunal de grande instance d'Auch a excédé ses pouvoirs et méconnu les termes du litige ; qu'en refusant d'en déduire la nullité du jugement du 20 novembre 2013 et, par suite, celle du jugement du 15 octobre 2014, la cour d'appel a méconnu les termes du litige, en violation des articles 4 et 5 du code de procédure civile ;

DEUXIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir confirmé le jugement en ce qu'il a prononcé la

résolution de la vente du terrain de camping sis à Castera-Verduzan (Gers), cadastré section [...] , [...], [...], [...], [...], [...], [...], [...], [...] et [...] et section [...], [...] et [...], intervenue selon acte reçu le 24 mars 2009 par Maître S... l..., notaire associé à Auch, entre la SCI Lauren Clair Soleil et la SCI Christelle et Marc et en ce qu'il a ordonné la restitution à la SCI Christelle et Marc de la somme de 475.000 euros représentant le prix de vente sauf à ce que la condamnation à restitution concerne la SCI Lauren Clair Soleil et non la SCI Clair Soleil ;

Aux motifs propres que « selon des motifs topiques que la Cour fait siens, les premiers juges ont exactement retenu qu'il y avait lieu de prononcer la résolution de la vente du terrain de camping sis à Castéra Verduzan (Gers), cadastré section [...], n° [...], [...], [...], [...], [...], [...], [...], [...] et [...] et section [...], n° [...], [...] et [...], intervenue selon acte reçu le 24 mars 2009 par Maître S... l..., notaire associé à Auch, entre Lauren Clair Soleil et la SCI Christelle & Marc, ce sur le fondement de l'article L. 125-5 code de l'environnement et notamment de son paragraphe V pour défaut d'information par le vendeur de l'existence des risques visés par le plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation approuvé par arrêté préfectoral du 25 novembre 2008, publié le 18 février 2009 au recueil des actes administratifs des services de l'Etat dans le département, soit antérieurement à la vente ; que c'est vainement que les intimés font valoir que l'état des risques naturels annexé à l'acte de vente était conforme aux informations fournies sur le site Internet de la Préfecture du Gers sur la situation du terrain de camping au regard des risques naturels prévisibles et prétendent que les dispositions de l'article L. 125-5 précité ne prévoiraient pas que les dispositions mises à disposition par le Préfet seraient cantonnées à celles publiées selon les modalités des articles R. 123-24 et R. 123-25 du code de l'urbanisme ; que l'arrêté susvisé ne fait pas en effet partie des actes administratifs dont la publication sous forme électronique suffit à assurer l'entrée en vigueur et le site Internet de la Préfecture du Gers n'a qu'une valeur purement informative, seule la consultation du Recueil des actes administratifs des services de l'Etat dans le département étant susceptible de renseigner utilement les cocontractants sur la situation du bien vendu au regard des règles de prévention des risques naturels prévisibles ; que le jugement sera donc confirmé sur ce point et en ce qu'il a ordonné la restitution à Christelle & Marc de la somme de 475000 euros représentant le prix de vente sauf à préciser que la condamnation à restitution concerne la SCI Lauren Clair Soleil et non la SCI Clair Soleil comme indiqué erronément dans le dispositif de la décision dont appel » (p. 9-10) ;

Et aux motifs éventuellement adoptés des premiers juges que « aux termes de l'article L125-5 du code de l'environnement : I.-Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret. A cet effet, un état des risques naturels et technologiques est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet. En cas de mise en vente de l'immeuble, l'état est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 et L. 271-5 du code de la construction et de l'habitation. II-En cas de mise en location de l'immeuble, l'état des risques naturels et technologiques est fourni au nouveau locataire dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 3-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986. III.-Le préfet arrête la liste des communes dans lesquelles les dispositions du I et du 11 sont applicables ainsi que, pour chaque commune concernée, la liste des risques et

des documents à prendre en compte. IV.-Lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du code des assurances, le vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit l'acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions. En cas de vente de l'immeuble, cette information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente. V.-En cas de non-respect des dispositions du présent article, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix. VI. Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions d'application du présent article ; qu'aux termes de l'article R 125-26 du même code : L'état des risques prévu par le deuxième alinéa du I de l'article L 125-1 mentionne les risques dont font état les documents et le dossier mentionnés à l'article R 125-4 et auxquels l'immeuble faisant l'objet de la vente ou de la location est exposé. Cet état est accompagné des extraits de ces documents et dossier permettant de localiser cet immeuble au regard des risques encourus. L'état des risques est établi par le vendeur ou le bailleur conformément à un modèle défini par arrêté du ministre chargé de la prévention des risques. Cet état doit être établi moins de six mois avant la date de conclusion du contrat de location écrit, de la promesse de vente ou de l'acte réalisant ou constatant la vente d'un bien immobilier auquel il est annexé ; qu'il résulte de ces textes que lorsque l'acquéreur d'un bien immobilier situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles prescrit ou approuvé, n'a pas été informé, lors de son acquisition, de l'existence de ce plan, il peut demander, à son choix, soit la résolution de la vente, soit la diminution du prix, sans avoir à prouver autre chose, par exemple l'existence d'un préjudice ; que en l'espèce, le 24 mars 2009, lors de l'acquisition de l'immeuble par la SCI Christelle et Marc, Me I... a mentionné à l'acte authentique l'existence d'un plan de prévention des risques d'inondation prescrit par un arrêté en date du 18 septembre 2002 et a annexé à l'acte un état des risques naturels et technologiques établi le 20 mars 2009 par le CABINET D'EXPERTISE CA YON mentionnant que l'immeuble était situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels prescrit ; que plus précisément, cet état comprenait une cartographie selon laquelle le bien vendu était assez éloigné des zones inondables ; que pourtant, par arrêté du 12 décembre 2007, le préfet du Gers avait prescrit l'ouverture d'une enquête publique relative au risque d'inondation concernant la commune de Castéra Verduzan et, à la suite de cette enquête, par arrêté du 25 novembre 2008, le plan de prévention des risques naturels d'inondations prévisibles établi avait été approuvé par l'autorité préfectorale ; que selon la cartographie du plan approuvé, le bien vendu se trouvait alors classé partiellement "en zone rouge", c'est à dire, selon ce plan, en "zone d'aléa inondation faible à fort hors zone urbanisée" qui interdit formellement, notamment: "l'aménagement de nouveaux terrains d'hôtellerie en plein air (camping, caravaning, habitat léger de loisir ..), l'augmentation en zone submersible de la capacité d'accueil des terrains d'hôtellerie de plein air existants, la création ou l'extension en zone submersible de stationnement permanent des caravanes" ; que par suite, lors de l'achat du terrain, les acquéreurs n'ont pas été informés du plan de prévention des risques naturels prévisibles qui venait d'être approuvé par l'autorité administrative ; qu'en application de l'article L 125-5 mentionné ci-dessus, du seul fait de ce défaut d'information, ils sont en droit de solliciter la résolution de la vente, étant ajouté au surplus qu'il n'est pas sérieusement discutable que s'ils avaient connu, lors de l'acquisition, l'existence du plan de prévention des risques naturels prévisibles, cette information aurait été de nature à leur faire renoncer à la vente, dès lors qu'ils souhaitaient procéder à des aménagements pour redresser une activité commerciale déficitaire depuis plusieurs années ; qu'il s'ensuit que la vente de l'immeuble, ainsi que la vente du fonds de commerce qui lui est indissociable, doivent être résolues, avec restitution du prix par les sociétés venderesses, auquel le notaire ne saurait être tenu ; qu'en effet, en cas de résolution d'une vente, la restitution du

prix par le vendeur est la contrepartie de la chose remise par l'acquéreur ; qu'ainsi, seul celui auquel la chose est rendue doit restituer à celui-ci le prix qu'il en a reçu ; que plus précisément, la SCI Lauren Clair Soleil sera condamnée à cette restitution, ainsi que, comme le réclament les demanderesses, M. W... en qualité, qu'il n'a pas discutée, de liquidateur de la SARL CLAIR SOLEIL, étant rappelé que la clôture de la liquidation amiable n'est pas opposable à la SARL CHLOE ET MAELLE tant que les droits et obligations de cette dernière n'ont pas été liquidés, de sorte que les opérations de liquidation de la SARL CLAIR SOLEIL devront être reprises, au besoin en sollicitant la désignation d'un mandataire ad hoc ; qu'il convient enfin de préciser que, dès lors que le tribunal fait droit à la demande de résolution des ventes, M. W... et Mme U... ne peuvent être admis à solliciter des dommages et intérêts à l'encontre des demanderesses » (jugement du 15 octobre 2014, p. 7-9) ;

1°) Alors que la promesse de vente vaut vente ; qu'en cas de promesse synallagmatique ultérieurement réitérée par acte authentique, c'est à la date de la promesse, et non à celle de la réitération par acte authentique, qu'intervient la vente ; que c'est donc à cette date que doit être fourni le dossier technique prévu par l'article L.271-4 du code de la construction et de l'habitation et appréciée l'obligation, prévue par l'article L. 125-5 du code de l'environnement, aux termes de laquelle le vendeur doit informer l'acheteur de l'état des risques naturels et technologiques existants ; qu'au cas présent, la promesse synallagmatique de vente sous seing privé a été établie le 13 août 2008, à une date à laquelle l'arrêté du 25 novembre 2008 n'existait pas ; qu'il ne saurait donc être reproché à faute au vendeur de n'avoir pas communiqué cet arrêté à l'occasion de la réitération ultérieure, la vente étant parfaite dès le 13 août 2008 ; qu'en décidant le contraire, la cour d'appel a violé l'article 1589 du code civil ensemble l'article L. 125-5 du code de l'environnement et l'article L. 271-4 du code de la construction et de l'habitation dans leur rédaction applicable en la cause ;

2°) Alors que, en tout état de cause, aux termes de l'article L. 125-5 du code de l'environnement, le vendeur doit informer l'acheteur de l'état des risques naturels et technologiques établi à partir des informations mises à dispositions par le préfet ; qu'au cas présent, les informations mises à disposition par le préfet sur le site internet de la préfecture n'incluaient pas l'arrêté du 25 novembre 2008 ; qu'en considérant néanmoins que la SCI Lauren Clair Soleil aurait manqué à ses obligations au motif que les informations mises à disposition par le préfet sur le site internet de la préfecture n'auraient qu'une valeur indicative, la cour d'appel a violé l'article L. 125-5 du code de l'environnement dans sa rédaction applicable en la cause ;

TROISIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir condamné in solidum M. W... et Mme U... à payer à la société Christelle et Marc et à la société Chloé et Maëlle une somme de 20.000 € chacune à titre de dommages-intérêts pour attitude procédurale dilatoire en application de l'article 123 du code de procédure civile ;

Aux motifs que « sur les demandes de dommages et intérêts de Monsieur G...-S... W... et Mademoiselle T... U... à l'encontre des sociétés Christelle & Marc et Chloé &

Maëlle et les demandes réciproques de dommages et intérêts de ces dernières à leur rencontre : Monsieur G...-S... W... et Mademoiselle T... U... font valoir que les sociétés Christelle & Marc et Chloé & Maëlle ont renoncé à toute demande à leur rencontre à hauteur d'appel et sollicitent en conséquence leur condamnation in solidum à leur payer à chacun la somme de 25 000 euros en application de l'article 1382 du Code civil ; que les sociétés Christelle & Marc et Chloé & Maëlle sollicitent quant à elles la condamnation in solidum de Monsieur G...-S... W... et Mademoiselle T... U... à leur payer une somme de 25 000 euros chacune à titre de dommages et intérêts pour procédure dilatoire et abusive ainsi qu'au paiement d'une amende civile ; qu'il convient de rappeler en ce qui concerne ce dernier chef de prétention que les dispositions de l'article 32-1 du code de procédure civile ne peuvent être mises en oeuvre que de la propre initiative de la Cour, qui l'estime inopportune en l'espèce, et que les parties ne peuvent s'en prévaloir ; que les sociétés Christelle & Marc et Chloé & Maëlle font valoir que Monsieur G...-S... W... et Mademoiselle T... U... n'ont à aucun moment de la procédure de première instance précisé s'ils intervenaient à titre personnel ou au nom de leurs sociétés et s'ils endossaient les obligations de ces dernières; qu'ils se sont défendus au fond sans leur opposer qu'ils n'avaient pas la qualité de cocontractants, ce qui laissait entendre qu'ils intervenaient implicitement au nom des sociétés venderesses ; que, sur ce, il y a lieu de retenir que Monsieur G...-S... W... et Mademoiselle T... U... se sont abstenus en première instance de soulever la fin de non-recevoir tirée de ce que n'ayant pas la qualité de vendeurs, ils n'avaient pas celle de défendre à l'action dirigée contre les sociétés propriétaires des biens vendus, dans une intention qui ne peut être que dilatoire eu égard au prescrit du jugement avant dire droit du 20 novembre 2013 les invitant à lever l'ambiguïté que leur attitude procédurale laissait subsister à cet égard et qu'ils ont persisté à se défendre au fond même à hauteur d'appel ; qu'en application de l'article 123 du code de procédure civile, il y a lieu de réparer le préjudice subi de ce fait par les sociétés Christelle & Marc et Chloé & Maëlle en les condamnant in solidum à leur payer à chacune la somme de 20 000 euros à titre de dommages et intérêts » (p. 16-17) ;

1°) Alors que l'identification des défendeurs dépend des demandes et du point de point de savoir contre qui les demandeurs ont dirigé leur action ; que, dans la mesure où la SCI Christelle et Marc avait initialement assigné M. W... et Mme U..., cependant qu'ils auraient dû assigner la SCI venderesse, l'erreur était imputable à la SCI Christelle et Marc et non à M. W... et Mme U... ; qu'en reprochant à faute à M. W... et Mme U... de n'avoir pas immédiatement levé l'ambiguïté qui aurait résulté de l'erreur de la SCI Christelle et Marc, la cour d'appel a violé l'article 123 du code de procédure civile ;

2°) Alors que dans leurs conclusions de première instance, M. W... et Mme U..., assignés à titre personnel, se sont défendus à titre personnel sans jamais indiquer qu'ils défendraient pour une tierce personne, que ce soit la SCI Lauren Clair Soleil ou la SARL Clair Soleil ; qu'en reprochant à M. W... et Mme U... une ambiguïté à cet égard, qui aurait induit en erreur la SCI Christelle et Marc (p. 17, in limine), la cour d'appel a dénaturé les conclusions de première instance de M. W... et Mme U..., en violation de l'article 1134 du code civil dans sa rédaction applicable en la cause ;

3°) Alors que le juge est tenu de motiver sa décision ; qu'en condamnant M. W... et Mme U... à payer à la SCI Christelle et Marc et à la SARL Chloé et Maëlle la somme de 20.000 € à titre de dommages-intérêts sans indiquer en quoi aurait consisté le préjudice subi, la

cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile.

QUATRIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir débouté les consorts W... de leurs demandes reconventionnelles en dommages-intérêts contre Maître I... ;

Aux motifs que « les consorts W... U... demandent à titre subsidiaire, en cas de restitution de l'immeuble acquis en l'occurrence, la condamnation de Maître I... à les indemniser du préjudice qu'ils subiront du fait de la perte de valeur de ce dernier et sollicitent une mesure d'expertise judiciaire pour évaluer cette perte de valeur ; que cette prétention ne saurait prospérer dans la mesure où la perte vraisemblable de la valeur du terrain de camping est consécutive à son classement en zone rouge et non à la défaillance du notaire dans la vérification de l'information correcte de l'acquéreur sur l'existence d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation et ses conséquences quant à la constructibilité du terrain » (p. 15, § 4) ;

Alors que si la baisse de valeur marchande du terrain vendu n'est pas directement imputable à la faute de Maître I..., il en va différemment de la circonstance que, du fait de cette faute, la SCI Lauren Clair Soleil se trouve condamnée à la résolution de la vente, donc, à en reprendre possession contre restitution du prix et, donc, à subir cette baisse de valeur marchande ; qu'en rejetant la demande de garantie formée par la SCI Lauren Clair Soleil contre Me I... au motif que la baisse de valeur marchande n'était pas la conséquence de la faute de Me I..., la cour d'appel a violé l'article 1382 devenu 1240 du code civil. Moyen produit, au pourvoi n° M 18-17.562, par la SCP Alain Bénabent, Avocat aux Conseils pour la société Cabinet d'expertises Cayon

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir condamné le Cabinet Cayon à relever Maître I... à concurrence des trois-quarts du montant des condamnations prononcées à son encontre, y compris les dépens ;

AUX MOTIFS QUE « sur la responsabilité de la SARL Cabinet d'expertise Cayon, la SARL Cabinet d'expertise Cayon forme appel incident et sollicite l'infirmité du jugement du 15 octobre 2014 et le débouté de la demande de garantie formée à son encontre par Maître S... I... ; qu'elle soutient que sa mission de diagnostiqueur immobilier n'impliquait pas la consultation systématique de toutes les sources d'information existantes mais seulement celle des informations mises à sa disposition par les autorités administratives ; qu'elle prétend que le fait de n'avoir consulté qu'une seule source officielle, à savoir le site Internet de la préfecture du Gers, dont elle n'avait pas à présumer le défaut d'actualisation, ne serait pas constitutif d'une faute ; qu'elle ajoute que le notaire ne saurait déléguer à un technicien l'analyse des règles locales susceptibles d'affecter la constructibilité du bien vendu ; que le Cabinet d'expertise Cayon prétend par ailleurs que les préjudices invoqués sont sans lien avec son activité et notamment que la preuve d'un refus ou de l'impossibilité juridique de construire une piscine n'est pas rapportée, que la restitution du prix de vente n'est pas un préjudice indemnisable susceptible d'être mis à la charge d'un tiers, non plus que les autres préjudices prétendument subis ; que sur ce, les

premiers juges ont exactement retenu, par des motifs que la Cour fait siens, que la SARL Cabinet d'expertise Cayon avait engagé sa responsabilité envers le notaire en lui fournissant un état des risques naturels prévisibles d'inondation qui n'était pas au jour du plan approuvé par arrêté préfectoral du 25 novembre 2008 et de la mise à jour subséquente du PLU de la commune de Castéra-Verduzan, intervenue le 3 décembre 2008 ; que la Cour ajoute que la SARL Cabinet d'expertise Cayon pouvait d'autant moins se contenter de la consultation du site Internet de la préfecture du Gers que ce dernier mentionnait qu'il n'avait pas été mis à jour depuis le mois de mars 2008, que le terrain de camping était situé en zone inondable, qu'il existait un plan de prévention des risques prescrit ordonné depuis plusieurs années et qu'une simple consultation de la mairie de Castéra-Verduzan lors de l'établissement de son premier état annexé au compromis de vente l'aurait informée de ce qu'une enquête publique en cours avait été ordonnée par arrêté du 12 décembre 2007 ; qu'en revanche, contrairement à ce qu'ont retenu les premiers juges, la négligence fautive de la SARL Cabinet d'expertise Cayon n'est pas de nature à exonérer entièrement le notaire de l'inexactitude de l'acte de vente du terrain de camping en ce qui concerne sa situation administrative dès lors que l'établissement d'un ERNT ne le dispensait pas de sa propre obligation de vérifier si elle n'avait pas évolué en ce qui concerne le plan de prévention des risques d'inondation prescrit compte tenu de l'ancienneté relative de certaines informations et notamment du questionnaire et du certificat d'urbanisme délivré par la mairie de Castéra-Verduzan et du risque significatif d'intervention à tout moment d'un arrêté d'approbation du PPRN inondation de la commune, dont l'élaboration avait débuté près de six ans auparavant ; que la SARL Cabinet d'expertise Cayon sera en conséquence condamnée à relever Maître S... I... à concurrence des trois quarts du montant des condamnations prononcées à son encontre » ;

ET AUX MOTIFS QUE : « les appelantes demandent la condamnation de Maître S... I..., notaire rédacteur des actes de vente et de cession, à leur payer sur le fondement de l'article 1382 ancien du Code civil des dommages et intérêts, soit la somme de 475 000 euros à la SCI Christelle & Marc et la somme de 400 000 euros à la SARL Chloé & Maëlle au titre des préjudices qu'elles ont subis équivalents aux prix des ventes annulées et au regard de l'insolvabilité manifeste des vendeurs, en retenant qu'il a engagé sa responsabilité professionnelle dans la rédaction des actes ; que la SCI Christelle & Marc sollicite en outre la condamnation in solidum de la SCI Lauren Clair Soleil et de Maître I... à lui payer : la somme de 22 696,49 euros hors-taxes au titre des frais d'agence immobilière Azur Océan, la somme de 57 817,10 euros hors-taxes au titre des frais de notaire et d'enregistrement, la somme de 15 304,70 euros au titre des pénalités pour remboursement anticipé, la somme de 100 000 euros au titre de ses préjudices moraux ; que Maître S... I... conclut à la réformation du jugement et sollicite sa mise hors de cause ; que subsidiairement, il demande à la Cour de juger qu'il ne peut être tenu de restituer le prix de vente, les commissions versées à l'agence immobilière et les droits acquittés par les acquéreurs ; qu'il soutient n'avoir commis aucune faute dans le cadre de sa mission comme ayant annexé à l'acte de vente tant le certificat et le questionnaire d'urbanisme que l'état des risques imposé par les dispositions du Code de la construction et de l'habitation et du code de l'environnement ; qu'il indique que l'acte authentique du 24 mars 2009 comportait en ses annexes un état des risques naturels et technologiques établi par le cabinet Cayon depuis moins de six mois comme daté du 20 mars 2009, conformément aux dispositions de l'article R. 125-26, alinéa 3 du code de l'environnement ; qu'il prétend qu'il ne peut être tenu pour responsable des erreurs et manquements de cet ERNT ; que Maître S... I... ajoute que les acquéreurs n'ignoraient pas que le camping était situé en zone inondable dès lors que l'acte de vente stipulait expressément qu'un plan de

prévention des risques d'inondation avait été prescrit par arrêté du 18 septembre 2002 et que le terrain de camping était situé en bordure d'un lac ; qu'il ajoute que le questionnaire et le certificat d'urbanisme annexés à l'acte du 24 mars 2009 mentionnaient que les parcelles concernées étaient situées en zone inondable et en partie en zone ULs du PLU, de sorte que les constructions et installations n'étaient admises que sous réserve des risques d'inondation ; qu'il prétend qu'il ne pouvait imaginer que le FIF'RN avait été approuvé par arrêté en date du 25 novembre 2008 alors que l'état des risques naturels et technologiques établi par le Cabinet Cayon ne comportait pas cette information ; qu'il fait également valoir qu'il ne saurait être tenu pour responsable des inexactitudes du certificat d'urbanisme inclus dans l'ERNT ; que toutefois, les premiers juges ont exactement retenu que le notaire, tenu de garantir l'efficacité de son acte, devait répondre de plein droit, envers les acquéreurs, du défaut d'information relatif à l'existence d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles approuvé par l'autorité préfectorale dès lors que l'arrêté du Préfet du Gers pouvait être obtenu par simple consultation du Recueil des actes administratifs des services de l'Etat dans le département ; qu'il y a lieu d'ajouter qu'en application de l'article R. 125-5, I. du code de l'environnement, le préfet adresse copie des arrêtés prévus à l'article R. 125-24 et notamment dans les zones couvertes par un plan de prévention des risques naturels prévisibles approuvé, le ou les documents graphiques et le règlement de ce plan à la chambre départementale des notaires, de sorte que Maître S... I... disposait des moyens de vérifier rapidement l'éventuelle évolution de la situation administrative du bien vendu depuis le compromis de vente et notamment de l'absence de changement des règles d'urbanisme, vérification d'autant plus nécessaire en l'occurrence que le certificat d'urbanisme remontait au 4 septembre 2008, alors que le délai écoulé depuis le début de la concertation entreprise depuis l'arrêté préfectoral du 18 septembre 2002 prescrivant un PPRN de la commune de Castéra-Verduzan conduisait à envisager une concrétisation rapide de celui-ci ; qu'il convient de retenir que le notaire aurait dû compte tenu des circonstances s'assurer d'autant plus de l'absence d'évolution des règles d'urbanisme applicables qu'il ne pouvait méconnaître la situation du bien immobilier en cause pour avoir établi antérieurement l'acte de vente du terrain par la commune de Castéra-Verduzan à Madame R..., intervenu le 28 décembre 2001, et sa revente par cette dernière à la SCI Lauren Clair Soleil, le 23 avril 2004, et qu'il avait inséré dans l'acte du 28 décembre 2001 une clause spéciale alertant l'acquéreur sur le risque d'inconstructibilité au regard du risque d'inondation ; que Maître S... I... sera en conséquence tenu d'indemniser la SCI Christelle & Marc des conséquences dommageables de la résolution de la vente du terrain intervenue sur le fondement de l'article L. 125-5 du code de l'environnement Il convient de rappeler que cette responsabilité n'est pas subsidiaire et n'est pas subordonnée à une poursuite préalable contre le vendeur ; qu'il y a donc lieu de confirmer le jugement entrepris en ce qu'il l'a condamné à indemniser la SCI Christelle & Marc à hauteur de la somme de 22 696,49 euros hors-taxes au titre des frais d'agence immobilière Azur Océan. Il y sera ajouté la somme de 15 304,70 euros au titre des pénalités pour remboursement anticipé de l'emprunt contracté pour financer l'acquisition du terrain ; qu'en revanche, le remboursement des frais d'acte sera limité à la somme de 7 567,10 euros hors-taxes dès lors qu'il appartient à l'acquéreur de demander à la Direction des finances publiques le remboursement des impôts perçus sur l'acte annulé sur le fondement du présent arrêt en application de l'article 1961 du Code général des impôts et que ce n'est qu'en cas de rejet de sa demande qu'il subirait un préjudice indemnisable imputable à la défaillance du notaire » ;

ET AUX MOTIFS EVENTUELLEMENT ADOPTES QUE : « sur l'action récursoire du notaire à l'encontre du CABINET D'EXPERTISE CAYON, vu l'article 1147 du code civil ; qu'il résulte des débats que, pour exécuter ses obligations légales d'information sur la

situation du bien vendu, Me I... a confié au CABINET D'EXPERTISE CAYON, professionnel de cette matière, l'établissement des documents suivants : - constat de repérage amiante, - rapport de l'état du bâtiment relatif à la présence de termites, - réalisation de l'état des risques naturels et technologiques ; que la mission relative à ce dernier poste a été confiée au CABINET D'EXPERTISE CAYON, lors de l'établissement des actes sous seing privés, puis lors de l'établissement des actes authentiques de vente ; que ce cabinet n'a émis strictement aucune réserve sur l'étendue de la mission qui lui était confiée ; qu'il a par conséquent souscrit, envers le notaire, l'obligation de résultat de lui fournir à deux reprises un état des risques naturels et technologiques conforme à la réglementation applicable ; que dès lors qu'il avait missionné le CABINET D'EXPERTISE CAYON pour faire cette recherche, Me I... n'avait pas à se préoccuper lui-même de la recherche en question ; qu'il est établi que le CABINET D'EXPERTISE CAYON a fourni au notaire, lors de la rédaction de l'acte authentique, un état des risques naturels et technologiques qui n'était pas à jour du plan, approuvé par arrêté préfectoral, de prévention des risques naturels d'inondations prévisible ; que sa responsabilité envers le notaire est donc engagée de plein droit ; qu'il apparaît qu'en tout état de cause, le CABINET D'EXPERTISE CAYON s'est limité à consulter le site internet de la préfecture qui, effectivement, ne mentionnait pas les documents en litige, sans consulter le recueil des actes administratifs, alors que l'article R 123-25 du code de l'urbanisme impose la publication à ce recueil des actes d'urbanisme et que, précisément, l'arrêté préfectoral du 25 novembre 2008 approuvant le plan y avait été publié le 18 février 2009 ; qu'en outre, le cabinet avait toute possibilité de se déplacer, ou d'interroger la mairie de Castéra-Verduzan ; que ces éléments caractérisent que le CABINET D'EXPERTISE CAYON a manqué à la mission qui lui a été confiée par le notaire ; que Me I... ne disposait d'aucun élément objectif tangible pouvant attirer son attention sur l'inexactitude de l'état des risques naturels et technologiques établi ; qu'en effet, la seule mention, portée à la connaissance du notaire par le certificat d'urbanisme, selon laquelle le bien vendu "est situé dans la zone Uls du PLU", de sorte que les constructions et installations n'y sont autorisées que sous réserve de la prise en compte des risques et contraintes d'inondation, pouvait être comprise comme un simple renvoi au plan de prévention des risques d'inondation qui avait été prescrit par un arrêté en date du 18 septembre 2002 et n'impliquait pas la fausseté de l'état établi par le CABINET D'EXPERTISE CAYON, chargé de recueillir les éléments complets sur ce point précis ; que par suite, le CABINET D'EXPERTISE CAYON devra relever le notaire indemne de l'ensemble des sommes mises à sa charge ;

1°) ALORS QUE le Cabinet Cayon faisait valoir (concl. p. 12 et 13) qu'il avait régulièrement rempli ses obligations en consultant le site Internet officiel de la Préfecture du Gers, lequel contenait les « informations mises à disposition par le préfet » telles que mentionnées à l'article L. 125-5 I° du Code de l'urbanisme et précisait que le site thématique du ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie (« Prim.net ») invitait à consulter les informations disponibles sur le site de chaque préfecture ; qu'en retenant néanmoins que le Cabinet Cayon aurait dû consulter le Registre des actes administratifs visé par l'article R. 123-25 du Code de l'urbanisme, sans prendre en compte la circonstance que la consultation du site Internet officiel de la Préfecture était recommandée par le ministère de l'écologie, la cour d'appel la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1147 du code civil ;

2°) ALORS, EN OUTRE, QU'en considérant que le Cabinet d'expertise Cayon pouvait d'autant moins se contenter de la consultation du site Internet de la préfecture du Gers

que ce dernier mentionnait qu'il n'avait pas été mis à jour depuis le mois de mars 2008, cependant que le défaut de mise à jour du document pouvait précisément laisser supposer qu'aucun nouvel arrêté n'avait été publié, la cour d'appel a statué par des motifs inopérants et a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1147 du code civil ;

3°) ALORS QU' en retenant, pour condamner le Cabinet Cayon à relever et garantir Maître I... à concurrence des trois quarts du montant des condamnations prononcées à son encontre, que la négligence fautive de ce dernier n'était pas de nature à exonérer entièrement le notaire de l'inexactitude de l'acte de vente du terrain de camping en ce qui concerne sa situation administrative, tout en constatant que le notaire devait lui-même s'assurer, compte tenu des circonstances et de sa connaissance de l'immeuble litigieux, de l'absence d'évolution des règles d'urbanisme applicables et qu'il était parfaitement à même de s'en assurer dès lors qu'il était censé être spécialement informé des arrêtés pris par le Préfet, adressés en copie à la chambre des notaires, et sans préciser en quoi la négligence du Cabinet Cayon aurait été d'une gravité supérieure à celle commise par le notaire, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1147 du code civil. **Publication :**

Décision attaquée : Cour d'appel d'Agen , du 21 mars 2018