

ARRÊT RENDU PAR LA
COUR D'APPEL DE BORDEAUX

Le : 15 janvier 2007

PREMIÈRE CHAMBRE SECTION A

N° de rôle : 05/05625

S.C.I. PINEDE agissant poursuites et diligences de son représentant légal domicilié en cette
qualité au siège social,

c/

Maître Frédéric DUCOUREAU

Monsieur et Madame Jean-Pierre ACEZAT

Nature de la décision : AU FOND

Grosse délivrée le :

aux avoués

Rendu par mise à disposition au Greffe, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues à l'article 450-2° alinéa du Nouveau Code de Procédure Civile,

Le 15 janvier 2007

Par Monsieur Alain COSTANT, Président,
en présence de Madame Chantal SERRE, Greffier,

La COUR d'APPEL de BORDEAUX, PREMIÈRE CHAMBRE
SECTION A, a, dans l'affaire opposant :

S.C.I. PINEDE agissant poursuites et diligences de son représentant
légal domicilié en cette qualité au siège social,
sis 21 rue Bois Perron - 33830 LUGOS,

Représentée par la SCP TOUTON-PINEAU & FIGEROU, avoués à la
Cour et assistée de Maître Patrick GUILLEMOTEAU, avocat au barreau de
BORDEAUX,

Appelante d'un jugement rendu le 08 novembre 2004 par le Tribunal de
Grande Instance de BORDEAUX suivant déclaration d'appel en date du 14
octobre 2005,

à :

Maître Frédéric DUCOUREAU
né le 06 Mars 1962 à ARCACHON (33120), de nationalité Française
Profession : Notaire, demeurant 169 boulevard de la Plage - 33120
ARCACHON,

Représenté par la SCP CASTEJA-CLERMONTTEL & JAUBERT,
avoués à la Cour et assisté de Maître Francis BARRIERE, avocat au barreau de
BORDEAUX,

Intimé,

Monsieur et Madame Jean-Pierre ACEZAT
de nationalité Française, demeurant 40 Chemin du Notaire - 33650
SAINT-MORILLON,

Représentés par la SCP ARSENE-HENRY ET LANCON, avoués à la Cour et assistés de Maître Anne BEGUERIE-LOURAU, avocat au barreau de BORDEAUX

Intervenants,

Rendu l'arrêt contradictoire suivant après que la cause ait été débattue en audience publique, le 27 Novembre 2006 devant :

Monsieur Alain COSTANT, Président,

Monsieur Jean-Claude SABRON, Conseiller,

Madame Elisabeth LARSABAL, Conseiller,

Assistés de Madame Chantal SERRE, Greffier,

Et qu'il en ait été délibéré par les Magistrats du Siègne ayant assisté aux débats ;

**

Par jugement du 08 novembre 2004, auquel la Cour se réfère pour l'exposé des faits, de la procédure et des prétentions initiales des parties, la 7^{ème} chambre civile du Tribunal de Grande Instance de Bordeaux, dans le litige opposant Jean-Pierre ACEZAT et Marie-Claude DUCOURRET, son épouse (ci-après les époux ACEZAT) à la S.C.I. PINEDE et à Maître Frédéric DUCOUREAU, notaire, relatif à l'annulation d'une vente passée avec la S.C.I. PINEDE et à la responsabilité du notaire, a :

- prononcé l'annulation de la vente intervenue le 18 mars 2002, portant sur la parcelle A1788, commune de Salles (Gironde), entre les époux ACEZAT et la S.C.I. PINEDE, laquelle est tenue de restituer le prix et les frais engagés pour la vente ;

- dit que Maître DUCOUREAU a commis des fautes professionnelles en ne sollicitant pas un certificat d'urbanisme à l'occasion de la passation de la vente, et en annexant un document présenté comme un original mais ne l'étant pas ;

- condamné :

* la S.C.I. PINEDE à rembourser aux époux ACEZAT la somme de 46.496,95 € au titre de son obligation de garantie correspondant au prix de vente;

* Maître DUCOUREAU à leur payer une indemnité de 775,51 € correspondant aux intérêts d'emprunt payés et une somme de 5.300 € au titre du préjudice moral ;

* in solidum, la S.C.I. PINEDE et Maître DUCOUREAU à leur payer la somme de 10.963,92 € au titre des frais occasionnés par la vente, ainsi qu'une indemnité de 1.200 € au titre de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile, outre les entiers dépens, après avoir rejeté toutes demandes plus amples ou contraires des parties et ordonné l'exécution provisoire du jugement.

Le 14 octobre 2005, la S.C.I. PINEDE a relevé appel de cette décision.

Par ordonnance du 16 octobre 2006, le Président de la Première chambre civile, section A de la Cour d'Appel de Bordeaux, a prononcé le dessaisissement partiel de la Cour suite au désistement de la S.C.I. PINEDE de son appel à l'encontre des époux ACEZAT, et l'a condamnée aux dépens.

Dans ses dernières conclusions signifiées et déposées le 27 octobre 2006, la S.C.I. PINEDE demande à la Cour de :

- réformer le jugement entrepris en ce qu'il l'a déboutée de ses demandes à l'encontre du notaire ;

- condamner Maître DUCOUREAU à lui payer la somme de 50.963,92€ correspondant au préjudice subi en ce compris les frais occasionnés par la vente, ainsi que la somme de 2.000 € au titre de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile, outre les entiers dépens.

Elle fait valoir que tout manquement à son devoir de conseil, lequel est renforcé lorsque les clients sont peu instruits ou manquent d'expérience comme en l'espèce où la S.C.I. PINEDE est une société familiale, engage la responsabilité du notaire, qui ne peut se retrancher derrière ses fonctions principales de rédacteur d'actes donnant une forme authentique à des conventions conclues sans son intervention.

Elle souligne que Maître DUCOUREAU a commis une faute en faisant référence dans l'acte de vente à l'original du certificat d'urbanisme, sans avoir pris la précaution de le solliciter, ce qui lui aurait permis de constater la fausseté

de la date portée sur la copie. Elle estime que son préjudice, correspondant au prix auquel elle avait vendu l'immeuble moins la valeur actuelle de celui-ci qui ne saurait être supérieure à 6.500 €, s'élève à la somme de 40.000 € à laquelle s'ajoutent les frais de la vente soit 10.963,92 € et les intérêts de retard dans le remboursement du prix de vente aux époux ACEZAT.

Dans ses dernières écritures signifiées et déposées au Greffe le 04 juillet 2006, Maître Frédéric DUCOUREAU demande à la Cour de confirmer le jugement rendu et de condamner la S.C.I. PINEDE à lui payer une indemnité de 2.500 € au titre de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile, outre les entiers dépens.

Il rappelle que si, en tant que notaire, il a le devoir de vérifier un acte qui lui est remis s'il a des raisons objectives de douter de la véracité du document qui lui est fourni il a été de parfaite bonne foi en annexant le certificat d'urbanisme dès lors qu'il ne pouvait deviner ni soupçonner l'existence d'un faux document. Il ajoute que n'ayant pas encaissé le prix de vente de l'immeuble, il ne peut être tenu de le restituer. Il soutient que si la S.C.I. PINEDE a subi un préjudice c'est par suite de la modification du plan d'occupation des sols de la commune de Salles rendant son terrain inconstructible qui ne saurait lui être imputée.

L'ordonnance de clôture est intervenue le 13 novembre 2006.

Par acte reçu au Greffe le 16 novembre 2006, les époux ACEZAT ont déclaré se désister de l'appel provoqué qu'ils avaient régularisé par leurs conclusions signifiées le 25 octobre 2006.

A l'audience de ce 27 novembre 2006, il a été pris acte au plumitif de l'accord des avoués représentant les parties pour que la Cour ordonne la révocation de l'ordonnance de clôture rendue le 13 novembre 2006 et la réouverture des débats, afin que soit pris en compte le désistement d'appel des époux ACEZAT, une nouvelle ordonnance de clôture étant rendue ce même 27 novembre 2006.

Motif de la décision

Attendu qu'il sera tout d'abord donné acte aux époux ACEZAT de ce qu'ils se désistent de leur appel provoqué, ce désistement emportant dessaisissement de la Cour à cet égard ;

Attendu que c'est par des motifs pertinents que la Cour fait siens (page 7 premier paragraphe du jugement) que le premier juge a considéré que Maître DUCOUREAU a commis une faute en s'abstenant de solliciter lui-même un

certificat d'urbanisme et en se bornant à indiquer à l'acte qu'il y avait annexé l'original du certificat d'urbanisme produit alors qu'en fait il n'annexait qu'un document reçu en fax de l'agence immobilière IMMOVISION qui s'avérait être un faux, la date du 07 avril 2001 y ayant été portée à la place de celle du 07 avril 2000 pour une demande faite le 20 janvier 2000, ce qui fait que si Maître DUCOUREAU avait procédé aux vérifications les plus élémentaires, il aurait pu constater que le terrain n'était plus constructible lors de sa vente du fait d'une modification du plan d'occupation des sols ;

Attendu par ailleurs que le premier juge a justement retenu que Maître DUCOUREAU ne pouvait être tenu à rembourser le prix de vente aux acquéreurs par suite de l'annulation de la vente, cette obligation pesant sur le seul vendeur qui s'en est au demeurant acquitté à ce-jour ; que la S.C.I. PINEDE ne saurait pas plus soutenir que son préjudice résultant de la faute du notaire serait constitué par la différence entre le montant du prix de vente de 46.500 € fixé pour le terrain litigieux dans l'acte annulé et sa valeur actuelle avancée par elle de 6.500 € du fait de son inconstructibilité, cette perte de valeur immédiate résultant d'une modification du plan d'occupation des sols de la commune de Salles qui n'est pas imputable au notaire ; que par ailleurs et bien qu'elle ne chiffre pas cette demande dans ses écritures la S.C.I. PINEDE ne saurait soutenir que son préjudice, qui doit être réparé par le notaire, serait constitué par les intérêts appliqués sur le prix de vente qu'elle a restitué avec retard aux époux ACEZAT alors que ce remboursement tardif n'est imputable qu'à elle seule ;

Attendu qu'alors qu'elle était condamnée in solidum avec Maître DUCOUREAU à rembourser aux époux ACEZAT la somme de 10.963,92 € correspondant aux frais exposés pour parvenir à la vente, la S.C.I. PINEDE fait justement grief au premier juge de l'avoir déboutée de sa demande de condamnation de Maître DUCOUREAU au paiement de cette somme ; qu'en effet le chef de préjudice tenant au remboursement des frais exposés pour parvenir à la vente est bien consécutif à la faute du notaire ; que si Maître DUCOUREAU n'avait pas commis une faute relativement au certificat d'urbanisme, la vente n'aurait pas eu lieu en raison de l'inconstructibilité du terrain et les frais de vente n'auraient pas été exposés ; qu'il convient dès lors, réformant sur ce point la décision déferée, de condamner Maître DUCOUREAU à payer à la S.C.I. PINEDE la somme de 10.963,92 € correspondant aux frais exposés pour la vente ;

Attendu que succombant sur cette demande de la S.C.I. PINEDE, Maître DUCOUREAU supportera les dépens et ne saurait voir accueillie sa demande sur le fondement de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile, l'équité commandant qu'il soit fait application de ce texte au profit de la S.C.I. PINEDE en lui allouant la somme de 2.000 € ;

PAR CES MOTIFS**LA COUR**

Donne acte aux époux ACEZAT de ce qu'ils se désistent de leur appel provoqué emportant dessaisissement de la Cour de ce chef.

Reçoit la S.C.I. PINEDE en son appel régulier en la forme et le dit partiellement fondé.

Réforme le jugement déféré uniquement en ce qu'il a débouté la S.C.I. PINEDE de sa demande de dommages et intérêts au titre de frais exposés pour la vente et statuant à nouveau de ce seul chef :

Condamne Maître DUCOUREAU à rembourser à la S.C.I. PINEDE la somme de 10.963,92 € correspondant aux frais exposés pour la vente.

Condamne Maître DUCOUREAU à payer à la S.C.I. PINEDE la somme de 2.000 € au titre de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile.

Confirme pour le surplus le jugement du Tribunal de Grande Instance de Bordeaux du 08 novembre 2004.

Rejette toutes demandes plus amples ou contraires des parties.

Condamne Maître DUCOUREAU aux dépens et autorise la SCP TOUTON-PINEAU & FIGEROU, avoué à la Cour, à recouvrer directement ceux dont elle a pu faire l'avance sans avoir reçu provision.

Le présent arrêt a été signé par Monsieur Alain COSTANT, Président, et par Madame Chantal SERRE, Greffier, auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

