

N° RG 17/07519 - N° Portalis DBVX-V-B7B-LKB6

Décision du

Tribunal de Grande Instance de LYON

Au fond du 28 septembre 2017

RG : 13/03963

ch n°1 cab 01 A

SCP D.

C/

Société civile SCI R.

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS
COUR D'APPEL DE LYON
1ère chamber civile B
ARRET DU 15 Janvier 2019

EXPOSÉ DE L'AFFAIRE

La SCI R. a régularisé un bail commercial avec la SARL B., exerçant une activité de Bâtiment Travaux Publics et de Construction, reçu le 31 mai 2007 par Maître D.

Aux termes de ce contrat, la SCI R. a loué à la SARL B., pour un loyer mensuel hors charges de 3 200 €, un immeuble à usage d'entrepôts, ateliers, bureaux et locaux annexes, sis sur la Commune de MONTÉLIMAR (26200).

Le 7 février 2011, la SARL B. a bénéficié d'une procédure de redressement judiciaire ouverte par le tribunal de commerce de MONTPELLIER et la SCI R. a déclaré sa créance le 21 février 2011 en communiquant les factures des loyers restés impayés :

- du 1er décembre 2010 au 31 décembre 2010, soit un montant de 2 966, 53 € TTC,
- du 1er janvier 2011 au 31 janvier 2011, soit un montant de 2 966, 53 € TTC
- du 1er février 2011 au 6 février 2011, soit un montant de 635, 68 € TTC.

La SCI R. par l'intermédiaire de son conseil a sollicité le 16 février 2011 de Maître D. le versement de la somme de 6 400 €, correspondant au dépôt de garantie-caution prévu aux termes du bail commercial.

Le 23 février 2011, Maître D. a répondu que la SCI R. et la SARL B. avaient expressément convenu de la conversion du dépôt de garantie en un engagement de caution d'un établissement financier et que celui-ci ne lui avait jamais été produit.

Le 6 avril 2012, la SARL B. a été placée en liquidation judiciaire.

Par exploit introductif d'instance du 20 février 2013, la SCI R. a donné assignation à la SCP «D. & D.», notaires associés, ainsi qu'à Maître C., mandataire Judiciaire, par-devant le tribunal de grande instance de LYON, aux fins de :

- «Dire et juger que Maître D. a manqué :

o à son obligation d'assurer l'efficacité des actes qu'elle rédige,

o à son devoir absolu de conseil,

- Dire par conséquent que Maître D. a commis une faute au sens de l'article 1382 du Code Civil,

- Condamner Maître D., Notaire, à payer les sommes de :

o 6 400 € au titre du dépôt de garantie,

o 4 000 € au titre des dommages et intérêts conformément à l'article 1382 du Code Civil,

- Dire et juger que Maître C. a commis une faute dans l'exercice de ses fonctions :

o en ne résiliant pas le bail alors qu'elle ne disposait pas des fonds nécessaires pour le paiement des loyers,

o en s'abstenant de répondre aux nombreux courriers de la SCI R. et son Conseil,

- Dire par conséquent que Maître C. a commis une faute au sens de l'article 1382 du Code Civil,

- Condamner Maître C., Mandataire Judiciaire, à payer les sommes de :

o 23 632,85 € TTC au titre des loyers impayés, hors intérêts au taux légal à compter de la mise en demeure du 5 septembre 2012,

o 4 000 € au titre des dommages et intérêts conformément à l'article 1382 du Code Civil,

- Ordonner à Maître C. de communiquer à la SCI R. l'état de collocation, sous astreinte de 100 € par jour de retard à compter de la signification du jugement à rendre,

- Dire que Monsieur le Président se réservera le droit de liquider l'astreinte,

- Prononcer l'exécution provisoire, nonobstant Appel et sans caution,

- Condamner solidairement et/ou in solidum Maître D. et Maître C. au paiement :

o de la somme de 6 000 € au titre de l'article 700 du Code de Procédure Civile,

o des entiers dépens de l'instance,

- Dire qu'à défaut de règlement spontané des condamnations prononcées et qu'en cas d'exécution par voie extrajudiciaire, les sommes retenues par l'Huissier instrumentaire en application de l'article 10 du décret du 10 décembre 1996 seront supportées, solidairement et/ou in solidum, par Maître D., et Maître C.».

Par jugement rendu le 28 septembre 2017, le tribunal de grande instance de Lyon, a pris la décision suivante :

- Déclare irrecevable l'exception d'incompétence,
- Déclare irrecevable l'action de la SCI R. dirigée contre Maître F. et Maître B.,
- Déclare recevable l'action de la SCI R. exercée contre Maître C.,
- Déboute la SCI R. de sa demande contre Maître C.,
- Condamne la SCP «D. et D.» à verser à la SCI R. la somme de 6 400 € au titre du dépôt de garantie,
- Condamne la SCP «D. et D.» à verser à la SCI R. la somme de 1 000 € à titre de dommages et intérêts,
- Condamne la SCP «D. et D.» à verser à la SCI R. la somme de 1 500 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,
- Condamne la SCI R. à verser à Maître B. et Maître F. la somme de 1 000 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,
- Condamne la SCI R. à verser à Maître C. la somme de 1 000 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,
- Condamne la SCP «D. et D.» à supporter les entiers dépens de l'instance qui seront recouverts conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile,
- Ordonne l'exécution provisoire du jugement.

La SCP « D. et D. » a interjeté appel de cette décision.

Aux termes de ses conclusions récapitulatives, elle demande à la cour de :

Vu les dispositions de l'article 1240 du Code Civil,

- Infirmer le jugement rendu le 28 septembre 2017 par le tribunal de grande instance de LYON en ce qu'il a condamné la SCP notariale à payer à la SCI R. la somme de 6 400 € au titre du dépôt de garantie non versé, celle de 1 000 € à titre de dommages et intérêts et celle de 1 500 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile et les dépens,
- Dire et juger que la SCI R. est défailtante dans la démonstration d'une faute de Maître D. directement génératrice pour elle d'un préjudice indemnisable,
- Débouter la SCI R. de l'intégralité de ses prétentions en ce qu'elles sont dirigées à l'encontre de la SCP «J. et D.», actuellement dénommée « D. G. et L. », notaires associés,

- Condamner la SCI R. à payer à la SCP «D. G. et L», Notaires associés, venant aux droits de la SCP «J. et D.», notaires associés, la somme de 3 000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

- La condamner aux entiers dépens distraits au profit de la SAS T. & ASSOCIES, avocats associés, sur son affirmation de droit conformément aux dispositions de l'article 699 du Code de Procédure Civile.

Elle fait valoir :

- que les parties avaient convenu de la remise d'un engagement de caution d'un établissement bancaire dans un délai de 30 jours et qu'à défaut le preneur avait la faculté de verser la somme correspondante,

- Qu'initialement, elle avait prévu des dispositions différentes et que c'est en pleine connaissance de cause et accord entre elles que les parties ont choisi de les modifier,

- qu'il ne peut être reproché au notaire de ne pas avoir obtenu l'engagement bancaire ni le paiement équivalent qui était une faculté,

- qu'elle ne disposait d'aucun moyen de contrainte,

- que quand bien même la SCI R. aurait été informée, le résultat serait le même, qu'il n'y a donc pas de lien de causalité entre le grief allégué et le préjudice revendiqué,

- que s'agissant du préjudice, la demande présentée fait double emploi avec le paiement des loyers dès lors que la liquidation judiciaire est toujours en cours et pourra permettre le paiement de tout ou partie des loyers, qu'il en résulterait un enrichissement injustifié de la SCI R..

La SCI R. demande à la cour, aux termes de ses conclusions récapitulatives, de :

- CONFIRMER le jugement du tribunal de grande instance de LYON, en toutes ses dispositions,

Y AJOUTANT,

Pour les frais irrépétibles engagés en cause d'appel,

- CONDAMNER la SCP « D. G. et L », Notaires associés venant aux droits de la SCP « D. et D. » au paiement de la somme de 2 000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

Ainsi qu'aux entiers dépens comprenant le coût de la taxe d'appel, distraits au profit de Maître Th. D., Avocat,

- DIRE qu'à défaut de règlement spontané des condamnations prononcées et qu'en cas d'exécution par voie extrajudiciaire, les sommes retenues par l'Huissier instrumentaire en application de l'article 10 du Décret du 10 décembre 1996 seront supportées, par la SCP « D. G. et L, Notaires associés ».

Elle fait valoir :

- qu'il incombait au notaire de demander au preneur de faire toutes démarches auprès d'établissements bancaires afin de solliciter et d'obtenir un engagement de caution, et d'exiger du preneur tout justificatif de refus,

- que le délai de 30 jours est passé sans que le preneur ait eu à justifier de quelques démarches que ce soit,

- que le notaire a été défaillant dans son devoir de conseil qui l'obligeait à l'informer de toutes circonstances susceptibles d'entacher l'efficacité du contrat.

En application des dispositions de l'article 455 du code de procédure civile il est expressément renvoyé pour les faits, prétentions et arguments des parties aux conclusions récapitulatives déposées.

MOTIFS DE LA DÉCISION

Sur l'étendue de la saisine :

Attendu qu'en application de l'article 954 du code de procédure civile, la cour ne doit statuer que sur les prétentions énoncées au dispositif ;

Attendu que ne constituent pas des prétentions au sens de l'article 4 du code de procédure civile les demandes des parties tendant à voir 'constater' ou 'donner acte' ;

Sur le fond :

Attendu que le premier juge a retenu la responsabilité personnelle du notaire pour manquement à son obligation d'efficacité des actes et l'a condamné à payer à la SCI R. les sommes de 6 400 € au titre du dépôt de garantie et de 1 000 € de dommages et intérêts,

Attendu que le contrat de bail dispose (page 8) que :

- «Les parties conviennent de fixer le montant du dépôt de garantie à la somme de 6 400 €.

- Le versement de ce dépôt sera garanti par la remise au plus tard dans le délai de 30 jours à compter des présentes, entre les mains de Maître D., Notaire à MORNANT (Rhône), pour le compte du bailleur, d'un engagement de caution d'un établissement financier, ledit établissement financier devant s'engager par cette caution, en renonçant aux bénéfices de division et de discussion, à verser au bailleur au cas de défaillance du preneur le montant sus-indiqué.

- L'engagement de caution devra pouvoir être mis en jeu jusqu'à la date de l'expiration du présent bail.

- Dans l'hypothèse où le preneur se trouverait dans l'impossibilité d'obtenir ladite caution dans le délai imparti, il aura la faculté d'effectuer à la comptabilité du Notaire indiqué aux présentes, dans le même délai, le versement d'une somme correspondant au montant du dépôt de garantie».

Attendu qu'il résulte du courrier en date du 30 mai 2007 qu'initialement le notaire avait prévu le règlement par la SARL B., le jour de la signature du bail, de deux mois de dépôt de garantie, et donc que les parties se sont finalement accordées sur d'autres dispositions reprises ci-dessus,

Attendu qu'à supposer que l'on puisse lire la clause ci-dessus comme donnant mandat au notaire de veiller à l'accomplissement des formalités de mise en place du dépôt de garantie et donc de relancer le locataire en l'absence de remise de sa part d'un engagement de caution bancaire, il n'existe aucun lien de causalité entre la faute commise et le préjudice subi, le notaire ne disposant vis à vis du locataire d'aucun moyen de contrainte après la signature du bail et le versement par le locataire du dépôt de garantie étant, selon les termes employés, pour lui une simple faculté, que de même il n'y a pas de lien de causalité entre l'absence d'information par le notaire du bailleur au sujet de la carence du locataire et le préjudice subi,

Attendu que dès lors la SCI R. est déboutée de ses demandes et la décision déferée infirmée,

Sur les dépens et l'article 700 du code de procédure civile :

Attendu que la SCI R. est condamnée aux dépens, qu'il n'y a pas lieu de faire application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS

Infirme la décision déferée,

Statuant à nouveau,

Déboute la SCI R. de ses demandes,

Condamne la SCI R. aux dépens qui seront recouvrés par le conseil de la partie adverse conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile

Déboute les parties de toutes demandes plus amples ou contraires.

LE GREFFIER LA PRÉSIDENTE