

Cour d'appel, Amiens, Chambre économique, 15 Septembre 2016 – n° 14/03754

Cour d'appel

**Amiens
Chambre économique**

**15 Septembre 2016
Répertoire Général : 14/03754**

X / Y

Contentieux Judiciaire

ARRET

N°

S. VEUVE C.

C/

SCP C. G.

Compagnie d'assurances MUTUELLE DU MANS

MEC/MTG

COUR D'APPEL D'AMIENS

CHAMBRE ECONOMIQUE

ARRET DU 15 SEPTEMBRE 2016

RG : 14/03754

JUGEMENT DU TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE d' AMIENS

EN DATE DU 13 septembre 2013

PARTIES EN CAUSE :

APPELANTE

Madame Marie Jeanne S. VEUVE C.

[...]

[...]

Représentée par Me Patrick P. de la SCP M.-P., avocat au barreau d'AMIENS, postulant et plaidant par Me P. avocat au barreau de PARIS

(bénéficie d'une aide juridictionnelle Partielle numéro 2014/008092 du 16/09/2014 accordée par le bureau d'aide juridictionnelle de AMIENS)

ET :

INTIMEES

La SCP C. G., Notaires Associés, agissant poursuites et diligences de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège

[...]

[...]

La Compagnie d'assurances MUTUELLE DU MANS, agissant poursuites et diligences de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège

[...]

[...]

Représentées et plaidant par Me Franck D. de la SCP L.-P.-D., avocat au barreau D'AMIENS

INTIME PROVOQUE

Maître Patrick T.

[...]

[...]

Représenté par Me Sandrine M., avocat au barreau d'AMIENS, Postulant et plaidant par Me M., avocat au barreau de PARIS

DEBATS :

A l'audience publique du 21 Avril 2016 devant :

Mme Marie-Thérèse GILIBERT, Président de chambre,

M. René GROUMAN, Président de chambre

et Mme Isabelle PAULMIER-CAYOL, Conseiller,

qui en ont délibéré conformément à la loi, la Présidente a avisé les parties à l'issue des débats que l'arrêt sera prononcé par sa mise à disposition au greffe le 15 Septembre 2016.

Un rapport a été présenté à l'audience dans les conditions de l'article 785 du Code de procédure civile.

GREFFIER LORS DES DEBATS : Mme Marie-Estelle CHAPON

En présence de Monsieur Patrice D., Magistrat stagiaire.

PRONONCE :

Le 15 Septembre 2016 par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la Cour, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au 2ème alinéa de l'article 450 du Code de procédure civile ; Mme Marie-Thérèse GILIBERT, Président de chambre a signé la minute avec Mme Marie-Estelle CHAPON, Greffière.

DECISION

Vu le jugement du 13 septembre 2013 par lequel le Tribunal de Grande Instance d'Amiens, statuant dans l'affaire opposant Madame Marie-Jeanne S. veuve C. à la S.A MUTUELLE DU MANS, la SCP C. G., la SARL LE ROYAL ALBERT, Monsieur Laurent D., Maître Patrick T., et Madame Sandrine M. épouse D., a :

- déclaré partiellement recevable la fin de non-recevoir des époux D. ;

En conséquence, a :

- déclaré irrecevables les demandes de Madame Marie-Jeanne S. veuve C. tendant à la condamnation de Monsieur G. à une somme d'argent ;

- déclaré recevables les autres demandes de Madame Marie-Jeanne S. veuve C., et notamment son action en nullité de la cession du fonds de commerce et du bail commercial ;

Sur le fond, a :

- débouté Madame Marie-Jeanne S. veuve C. de sa demande en nullité de la cession du fonds de commerce et du bail commercial, signés le 21 février 2005 ;

- condamné solidairement la SCP Yves C. & Jean-Luc G. et la S.A MUTUELLE DU MANS à payer à Madame Marie-Jeanne S. veuve C. la somme de 25.000 €, augmentée des intérêts au taux légal, à compter de la date du jugement;

- condamné Maître T. à garantir la SCP Yves C. & Jean-Luc G. et la S.A MUTUELLE DU MANS à hauteur de 12.500 € ;

- débouté Madame Marie-Jeanne S. veuve C. de sa demande tendant à voir constater l'acquisition de la clause résolutoire du bail du 28 octobre 1994 ;

- constaté l'acquisition de plein droit au 22 juin 2005 de la clause résolutoire insérée au bail du 21 février 2005 ;

- débouté Madame Marie-Jeanne S. veuve C. de ses demandes en condamnation de la SCP Yves C. & Jean-Luc G. et de la S.A MUTUELLE DU MANS, au titre de l'acquisition de plein droit de la clause résolutoire insérée au bail du 21 février 2005 ;

- débouté la SCP Yves C. & Jean-Luc G. et la S.A MUTUELLE DU MANS de leur demande de dommages et intérêts pour procédure abusive et injustifiée ;

- condamné solidairement la SCP Yves C. & Jean-Luc G. et la S.A MUTUELLE DU MANS à payer à Madame Marie-Jeanne S. veuve C. la somme de 2.500 €, au titre des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile ;

- condamné Madame Marie-Jeanne S. veuve C. à payer aux époux D. la somme de 1.800 €, au titre des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile.

Vu l'appel interjeté par Madame Marie-Jeanne S. veuve C. à l'encontre de cette décision.

Vu l'ordonnance rendue par le Magistrat de la mise en état le 11 janvier 2016 fixant le calendrier de procédure.

Vu les conclusions enregistrées au Greffe le 23 mars 2015 par lesquelles Madame Marie-Jeanne S. veuve C., appelante, demande à la Cour, de :

- déclarer l'appelante recevable en toutes ses demandes ;
- Rejeter l'exception d'irrecevabilité soulevée par la SCP Yves C. & Jean-Luc G., notaires associés, et la S.A MUTUELLE DU MANS sur le fondement de l'article 564 du Code de procédure civile , la demande de condamnation de celles-ci au paiement de 221.677,80 € de dommages-intérêts correspondant au coût de rétablissement des locaux loués dans leur état d'origine ne - pouvant constituer une demande nouvelle en application des dispositions des articles 565 et 566 du Code de procédure civile ;
- Confirmer le jugement attaqué en ce qu'il a constaté l'acquisition de plein droit au 22 juin 2005 de la clause résolutoire insérée au bail du 21 février 2005 ;

Le réformant pour le surplus,

- Dire et juger, sur le fondement des articles 1382 et 1383 du Code civil , que la SCP Yves C. & Jean-Luc G., notaires associés, agissant par l'intermédiaire de Maître Jean-Luc G., a failli à son obligation d'information et de conseil, dans les conditions visées dans les présentes écritures, en faisant perdre à Madame Marie-Jeanne S. veuve C. le bénéfice de la garantie solidaire des cédants et, de ce chef, a engagé sa responsabilité civile professionnelle à l'égard de Madame Marie-Jeanne S. veuve C. ;
- Dire et juger que la SCP Yves C. & Jean-Luc G., notaires associés, sera tenue, sur le fondement des articles 1382 et 1383 du Code civil et à raison de la faute commise par Me G. qui a irrémédiablement fait perdre à Madame Marie-Jeanne S. veuve C. le bénéfice de la garantie solidaire des époux D.-M. ;
- D' indemniser Madame Marie Jeanne S. veuve C. de toutes les conséquences dommageables résultant pour elle de la perte de la garantie solidaire des cédants, les époux D.-M., consécutive à l'établissement d'un nouveau bail commercial à l'initiative, en l'occurrence fautive, de Maître Jean-Luc G.;
- Condamner, en conséquence, solidairement la SCP Yves C. & Jean-Luc G., notaires associés, et la S.A MUTUELLE DU MANS à verser à Madame Marie Jeanne S. veuve C. la somme totale de 243.983,06 €(deux cent quarante-trois mille neuf cent quatre-vingt-trois euros et six centimes) à titre de dommages-intérêts en réparation du préjudice actuel et certain découlant directement pour elle de la faute du notaire ;
- Condamner solidairement la SCP Yves C. & Jean-Luc G., notaires associés, et la S.A MUTUELLE DU MANS à payer à Madame Marie Jeanne S. veuve C. une somme de 15.000 € (quinze mille euros) sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile ;
- Débouter la SCP Yves C. & Jean-Luc G., notaires associés, et la S.A MUTUELLE DU MANS de leur demande articulée à l'encontre de Madame Marie Jeanne S. veuve C. au titre de l'article 700 du Code de procédure civile.

Vu les conclusions enregistrées au Greffe le 8 septembre 2015 par lesquelles la SCP C. G., et la S.A MUTUELLE DU MANS, intimés, demandent à la Cour, de :

- Infirmer en toutes ses dispositions le jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance d'Amiens le 13 septembre 2013 ;

- Dire et juger que Madame Marie Jeanne S. veuve C. n'apporte pas la démonstration d'une faute qui aurait été commise par le notaire dans l'exercice de ses fonctions ;

- Dire et juger que Madame Marie Jeanne S. veuve C. n'apporte pas la démonstration d'un préjudice direct, actuel, certain qui serait né de la faute qu'aurait commise le notaire dans l'exercice de ses fonctions.

En conséquence,

- la dire et juger mal fondée en ses demandes et l'en débouter;

- la condamner à verser à la SCP Yves C. & Jean-Luc G. en application des dispositions de l'article 700 du Code de Procédure Civile, la somme de 3.000 € ;

- à titre subsidiaire, et si par impossible il était retenu à l'encontre du notaire l'existence d'une faute, condamner Maître T. à garantir Maître G., la SCP Yves C. & Jean-Luc G. et la S.A MUTUELLE DU MANS de toutes condamnations qui pourraient être prononcées à leur encontre, en principal, intérêts, frais et accessoires.

Vu les conclusions enregistrées au Greffe le 26 mars 2015 par lesquelles Maître Patrick T., intimé provoqué, demande à la Cour, de :

- Déclarer la SCP Yves C. & Jean-Luc G. et la S.A MUTUELLE DU MANS irrecevables et en tous cas mal fondées en l'ensemble de leurs demandes.

En toute hypothèse,

- les débouter,

- infirmer le jugement du 13 septembre 2013 en ce qu'il a condamné Maître T. à garantir la SCP Yves C. & Jean-Luc G. et la S.A MUTUELLE DU MANS à hauteur de 12 500 euros ;

- condamner la SCP Yves C. & Jean-Luc G. et la S.A MUTUELLE DU MANS au paiement de la somme de 2.000 euros au titre de l'article 700 du Code de Procédure Civile.

Vu l'ordonnance de clôture en date du 11 janvier 2016;

CECI ETANT EXPOSE, LA COUR,

Madame Marie-Jeanne S. veuve C. est propriétaire à Albert (Somme) d'un immeuble comprenant une partie à usage d'habitation, et une partie à usage commercial. La gestion du bien a été confiée par Madame Marie-Jeanne S. veuve C. à Maître G., notaire associé membre de la SCP Yves C. & Jean-Luc G..

Madame Marie-Jeanne S. veuve C. a consenti, sur cet immeuble, un bail commercial aux époux P.-M., par acte authentique en date du 28 octobre 1994. Cet acte prévoyait que le droit au bail ne pouvait être cédé que par un acte authentique.

Dans le cadre du bail commercial en date du 28 octobre 1994, le fonds de commerce des époux P.-M., comprenant le droit au bail, a été cédé aux époux D. par acte authentique du 9 décembre 1998. Cet acte a été reçu par Maître G..

Par la suite, les époux D. ont, par acte sous-seing privé en date du 2 décembre 2004, conclu une promesse de vente et d'acquisition du fonds de commerce sous conditions suspensives notamment de l'obtention du

renouvellement du bail aux mêmes conditions du bail initial, avec les époux Z., opération à laquelle n'a assisté ni Madame Marie-Jeanne S. veuve C. ni son notaire. Cet acte a été rédigé par Maître T., avocat, appartenant à la SCP Yves C. & Jean-Luc G.. Il prévoyait, en outre que l'accord ne vaudrait vente que s'il était confirmé par un acte sous seing privé signé le 28 février 2005 au plus tard.

Par courrier en date du 16 février 2005, Maître G. a demandé à Madame Marie-Jeanne S. veuve C. d'assister à la cession du bail exploité par les époux D., prévue le 21 février 2005.

Par courrier en date du 16 février 2005, reçu le 17 février, Maître T. a demandé à Maître G. de lui communiquer l'acte de renouvellement du bail au profit de la SARL LE ROYAL ALBERT (société en formation qui s'est substituée aux époux Z.).

Le 21 février 2005, Madame Marie-Jeanne S. veuve C. a effectué deux opérations. Elle a :

- signé un nouveau bail commercial avec la SARL LE ROYAL ALBERT (en cours d'immatriculation au RCS) ;
- signé l'acte de cession du fonds de commerce, comprenant la cession du droit au bail, à la SARL LE ROYAL ALBERT.

Considérant cependant que son consentement n'avait pas été suffisamment éclairé lors de ces signatures, par acte d'huissier en date des 20 et 24 mai 2005, Madame Marie-Jeanne S. veuve C. a assigné les époux D., la SARL LE ROYAL ALBERT, la SCP Yves C. & Jean-Luc G. devant le Tribunal de Grande Instance de Péronne.

Par jugement du 14 décembre 2006, le Tribunal a ordonné le retrait du rôle, à la demande des parties.

Par acte d'huissier, en date du 17 septembre 2008, les époux D. ont assigné Madame Marie-Jeanne S. veuve C. devant le Tribunal de Grande Instance de Péronne. La première procédure initiée par Madame Marie-Jeanne S. veuve C. (enrôlée sous le n° de RG 05/00316) a été rétablie au rôle le 23 octobre 2008, sous le n° de RG 08/00718. Les deux procédures ont été jointes sous le n° de RG 08/00718, l'affaire a par la suite été radiée par ordonnance du 28 mai 2008. L'affaire a été rétablie le 30 septembre 2010 au rôle du Tribunal de Grande Instance d'Amiens, sous le n° de RG 10/02858. Par acte d'huissier en date du 24 février 2011, Madame Marie-Jeanne S. veuve C. a assigné en intervention forcée la S.A MUTUELLE DU MANS. La procédure a été jointe à celle enrôlée sous le n° de RG 10/02858. Par acte d'huissier en date du 10 juillet 2012 la S.A MUTUELLE DU MANS et la SCP Yves C. et Jean-Luc G. ont assigné Maître T.. La procédure a été jointe à celle enrôlée sous le n° de RG 10/02858.

Le Tribunal de Grande Instance d'Amiens a statué comme rappelé ci-dessus, écartant la demande de nullité pour dol mais retenant l'existence de la responsabilité du notaire rédacteur de la cession et du nouveau bail ainsi que celle de l'avocat rédacteur de la promesse de vente du fonds et évaluant le préjudice subi en une perte de chance.

Au soutien de l'appel, Mme S. veuve C. fait valoir:

- le manquement à l'obligation de conseil du notaire Me G. qui a établi un nouveau bail commercial au lieu d'un renouvellement de bail ce qui a fait perdre à Mme C. le bénéfice de la garantie solidaire des cédants, les cessionnaires devant respecter les clauses du bail du 28 octobre 1994, le renouvellement ayant été expressément envisagé. Le tribunal n'ayant pas prononcé l'annulation la cession du fonds de commerce entraînant cession du bail commercial, il y a lieu retenir la faute commise par le notaire qui a engagé sa responsabilité contractuelle et dire qu'il doit réparation du fait la perte de garantie solidaire des cédants et du fait du non respect de ses obligations contractuelles concernant le paiement des loyers pour la période du 1er octobre 2008 au 25 mars 2009, date de l'expulsion de la SARL Le Royal Albert des lieux loués, le remboursement de la taxe foncière 2006,2007,2008 et pro rata temporis 2009, ainsi que le cout de rétablissement des locaux et être condamné au paiement des loyers ,

Ce préjudice ne peut être analysé en une simple perte de chance de refuser de signer le nouveau bail car sans la faute du notaire, le nouveau bail n'aurait pas été soumis à sa signature ; de même que ne peut être assimilé à une perte de chance, le changement de destination des lieux sans accord du bailleur. Le préjudice subi découlant de la faute du notaire est celui qui a eu pour effet de la priver de la garantie des cédants et doit être évalué aux sommes qu'elle aurait dû percevoir,

- en réponse aux moyens soulevés de la SCP C. et G. et son assureur MMA IARD , l'appelante fait valoir que la SCP notariale ne peut arguer du fait que la société en formation SARL LE ROYAL ALBERT ne pouvait bénéficier d'un renouvellement du bail alors que pour éviter de sacrifier les intérêts du bailleur, il eut fallu soit renouveler le bail au profit des époux D.-M. avant la cession du fonds de commerce ; soit les faire intervenir au nouveau bail conformément aux prévisions de la promesse de vente afin qu'ils restent garants solidaires.

-qu' il n'est aucunement établi qu'il a mis en garde Mme C. et le fait de l'informer des conséquences dommageables d'un acte ne peut l'exonérer de sa propre faute,

-que le montant de 221 677,80€ au titre des travaux de remise en état sur la base d'un devis établi après le jugement de 1^{ere} instance ne constitue pas une demande nouvelle au sens de l'article 565 du code de procédure civile, s'agissant d'une prétention virtuellement comprise dans les demandes initiales, il s'agit de la reprise aménagée d'une demande antérieure,

En défense, la société SCP C.-G. et son assureur MMA IARD, intimées, font valoir :

-l'absence de responsabilité du notaire à l'occasion de la rédaction de l'acte de cession du fonds de commerce car cet acte sous seings privés a été rédigé par Me T. , avocat, lui même étant destinataire du projet d'acte définitif, Me G. ayant été seulement désigné en qualité de séquestre des fonds .Sa responsabilité et les conséquences en découlant doivent être écartées,

-l'absence de responsabilité du notaire à l'occasion de la rédaction du bail dans la mesure où il n'était pas prévu à l'origine un nouveau bail par acte authentique et la SARL Le Royal Albert en formation ne pouvait bénéficier du droit au renouvellement du bail, de sorte que la signature d'un nouveau bail s'imposait,

-Mme C. avait connaissance des clauses du bail qui avaient été portées à sa connaissance, elle savait qu'elle perdait la garantie des ces cédants mais avait en contrepartie un loyer plus élevé. Le rendez -vous de signature a duré cinq heures, temps qui a permis à l'appelante de peser les éléments en présence,

-a titre subsidiaire sur le préjudice: le préjudice ne peut s'analyser qu'en une perte de chance de ne pas signer le nouveau bail et les dommages dont se plaint l'appelante résultant du comportement de la société locataire sont sans lien avec la faute alléguée. Le notaire ne peut être rendu responsable du changement de distribution et d'affectation des locaux , ni du défaut de paiement des taxes,

-sur l'appel en garantie de Me T. :

Me G. n'a pas participé à la rédaction de l'acte de cession ni à la signature au cabinet de Me T. le 2 décembre 2004, il a simplement été rendu destinataire du projet d'acte définitif destiné à permettre l'établissement de l'acte de renouvellement de bail, le fait d'avoir apposé sa signature sous la mention « le séquestre » ne le rend pas responsable des énonciations de l'acte .L'intimé sollicite la garantie de MeT. pour l'ensemble des condamnations qui pourraient être prononcées;

Me T., intimé rétorque pour sa part que:

-Me T. a été désigné par les époux D. et les époux Z. auxquels s'est substituée la société Le Royal Albert pour rédiger une promesse de vente et d'acquisition du fonds de commerce sous conditions suspensives .Cet acte a été transmis le 1^{er} décembre 2004 à Me G. dans la perspective de sa signature le lendemain.

Cette promesse a été conclue sous condition suspensive du renouvellement du bail aux mêmes conditions et charges que le bail initial. Il était mentionné que l'acte de cession serait reçu par Me T. et Me Jean-Luc G. mandataire du propriétaire de l'immeuble,

- Me Jean-Luc G. a effectué toutes les formalités nécessaires à la signature de l'acte final auprès des différents services: hypothèques, DDASS, Inspection du Travail, précisant à cette occasion à ses interlocuteurs qu'il était chargé d'établir l'acte de vente du fonds,

- Me T. a sollicité un renouvellement du bail mais aucunement l'établissement d'un nouveau bail dont Me G. a été le seul rédacteur.

SUR CE:

Sur les demandes formées à l'égard de la S.C.P. Yves C. et Jean-Luc G., notaires associés et son assureur la Cie MUTUELLE DU MANS SA:

-Sur la responsabilité de Maître Jean-Luc G.:

La responsabilité du notaire est invoquée par madame C. pour manquement à son obligation de conseil. Maître Jean-Luc G. invoque qu'il est étranger à la rédaction de l'acte de cession du fonds qui a été établie par Me T., avocat, et ne lui a été transmise que pour avis dans la mesure où cet acte le désignait en qualité de séquestre des fonds de la vente.

En tant que notaire, Me G. a l'obligation de conseiller utilement son client, d'attirer son attention sur la portée de son engagement de façon à assurer l'efficacité juridique de l'acte qu'il rédige. Il doit en outre éclairer les parties et appeler leur attention, de manière complète et circonstanciée, sur la portée, les effets et les risques des actes qu'il reçoit. En l'espèce, alors que le projet de cession du fonds de commerce rappelait exactement l'existence d'un bail commercial renouvelé, un nouveau contrat de bail a été reçu sous le ministère de Me G..Ce faisant, madame C. s'est vue privée du bénéfice de la clause de garantie solidaire des cédants spécifiée à l'article 11§b du contrat de bail liant les parties et rappelé dans le projet d'acte de cession du fonds. Me G. ne peut valablement faire valoir qu'il a mis en garde l'appelante des conséquences de ce changement de contrat pour dénier tout manquement de sa part, alors qu'il disposait d'autres options juridiques permettant à chaque partie de conserver ses droits sans léser l'une d'elles. Ainsi, alors que l'immatriculation du preneur au registre du commerce et des sociétés ou au répertoire des métiers est une condition du droit au renouvellement du bail en application de l'article L 145-1 du Code de commerce, et que la SARL LE ROYAL ALBERT, non encore immatriculée, ne pouvait dès lors être titulaire du bail renouvelé; le notaire pouvait proposer soit de renouveler le bail dont étaient titulaires les époux D.-M. avant la cession du fonds de commerce; ou faire intervenir les époux D.-M. au nouveau bail afin que ceux-ci, puissent effectivement rester, envers Madame S., garants solidaires de la SARL LE ROYAL ALBERT, comme cela était prévu dans la promesse de cession.

Le notaire était d'autant plus tenu à un devoir d'information à cet égard que le changement de titulaire du bail, la conclusion d'un nouveau au lieu d'un renouvellement conservant les garanties y attachées ont des conséquences juridiques bien différentes. L'absence des locataires titulaires du bail, n'a certes aucun effet sur la validité du contrat mais prive le bailleur d'une garantie d'efficacité importante.

La SCP C. G. n'apporte pas d'élément de nature à établir la preuve qui lui incombe que Me G. ait rempli son devoir de conseil et d'information à l'égard de madame C. qui ne peut se déduire de la seule durée du rendez-vous de signature ou de l'augmentation au demeurant faible du montant du loyer(7.560 € HT annuels au lieu de 7.314 € HT).

C'est donc à juste titre que le tribunal de grande instance a retenu à la charge de Me G. et de la SCP C. G. une négligence fautive au titre du devoir de conseil, en application de l'article 1382 du code civil.

Il convient de confirmer le jugement à ce titre.

Sur le dommage et sa réparation:

Le préjudice allégué par madame C. consiste en la perte de garantie des époux D. et le manquement du notaire à son devoir d'information et de conseil n'est la cause en l'espèce que de la perte d'une chance pour l'appelante de ne pas conclure un nouveau bail et d'avoir des répondants susceptibles de prendre en charge aux lieu et place du nouveau locataire, les obligations issues du bail.

Constitue une perte de chance réparable, la disparition actuelle et certaine d'une éventualité favorable. La réparation d'une perte de chance ne peut être égale à l'avantage qu'aurait procuré cette chance si elle s'était réalisée.

En l'espèce, la circonstance que les locataires se sont révélés peu fiables n'est pas la conséquence directe de la faute du notaire ; mais Madame C. a été privée de la possibilité de recourir contre les époux D.-M. en leur qualité de caution des cessionnaires pour la garantie des dégâts par eux causés.

La SCP C. G. ne peut en conséquence être tenue de réparer l'intégralité du dommage subi par la bailleuse.

Madame C. n'est fondée à demander réparation que du préjudice résultant de cette perte de chance et qu'il convient d'évaluer, au regard des circonstances de l'espèce, à 30% des sommes qui pouvaient être mises à charge, relatives aux loyers, taxe foncière et remise en état des locaux ainsi qu'à l'origine.

L'appelante sollicite le paiement des loyers et indemnités d'occupation non réglés par la SARL LE ROYAL ALBERT, échus du 1^{er} octobre 2008 jusqu'à l'expulsion intervenue le 25 mars 2009. Le contrat de bail a été résilié à la suite d'un commandement de payer délivré le 14 novembre 2008 demeuré infructueux selon décision du juge des référés du TGI de Péronne en date du 9 mars 2009, à effet du 15 décembre 2008. Le preneur qui se maintient dans les lieux postérieurement à la résiliation est débiteur d'indemnités d'occupation. La solidarité prévue par le contrat de bail entre le cédant et le cessionnaire s'éteint à la fin du bail, le contrat en cause ne comportant en l'espèce, aucune disposition contraire. Dès lors, l'indemnisation de la bailleuse ne peut porter que sur les loyers et taxe foncière afférentes à la période considérée selon montant repris au dispositif de la présente décision.

De même, la demande en paiement au titre de la mise en 'uvre de la clause résolutoire et des frais de reprise des locaux, s'avère fondée et sera indemnisée selon montant repris au dispositif de la présente décision.

L'appelante forme une demande en indemnisation au titre des frais de remise en état des locaux selon devis établi après la décision rendue en première instance. Cette demande constitue le complément des prétentions antérieurement formées par Madame C. et s'avère recevable en appel, en application de l'article 566 du code de procédure civile . Au regard des constats d'état des lieux établis pour le premier le 21 mars 2005(en présence du locataire), lors de la prise de possession par la SARL LE ROYAL ALBERT et pour le second le 10 avril 2009, soit à une période contemporaine de leur évacuation par cette même société, que les locaux décrits ont fait l'objet de multiples transformations (déplacement du bar, des cuisines, modifications des cloisonnements) pour la partie commerciales et que l'ensemble des locaux , y compris d'habitation (décrits comme en parfait état en mars 2005)se trouvaient dans un état d'entretien déplorable lors de leur reprise par la bailleuse. Le préjudice invoqué par cette dernière revêt dès lors, un caractère actuel et certain qui découle de la perte de chance pour Madame C. de ne pas contracter et d'éviter ces changements de distribution et dégradations, et sera indemnisé au regard des motifs qui précèdent, selon montant repris au dispositif de la présente décision.

Par ailleurs dans le dispositif de ses conclusions l'appelante sollicite confirmation de la décision en ce qu'elle a constaté l'acquisition de la clause résolutoire insérée au bail après délivrance d'un premier commandement le 21 mai 2005 à la SARL LE ROYAL ALBERT. Toutefois, cette demande ne se rattache par aucun lien direct avec l'action en responsabilité à l'encontre du notaire et ne peut prospérer en l'absence

dans la cause de la société locataire, en application des dispositions de l'article 14 du code de procédure civile. Ce chef du jugement sera en conséquence infirmé.

Sur les demandes formées à l'égard de Me T. :

La SCP C. G. et son assureur ont attiré Me T., avocat, en intervention forcée dans la cause aux fins d'entendre ce dernier condamné à garantir Maître G., la SCP C. G. et les MMA de toutes condamnations qui pourraient être prononcées à leur encontre, en ce que Me T. professionnel du droit a été le seul rédacteur de la promesse de cession signée en son cabinet.

Il est constant que la promesse de cession du fonds de commerce en compris le droit au bail sous condition suspensive de l'obtention de son renouvellement, a été établie par Me T. entre d'une part Monsieur Laurent D. et son épouse Madame Sandrine M. et d'autre part, Monsieur Pinquing Z. et son épouse née Z.. L'acte prévoyait une signature définitive réitérée par acte sous seing privé de cession qui serait reçu par Maître T., Avocat, « en collaboration avec Maître G. ».

L'envoi du projet de promesse de cession le 1er décembre 2004 avant sa signature par les parties le 2 décembre, par Me T. à Maître G. pour avis est contesté par ce dernier. L'avis de réception du fax d'envoi n'est pas produit.

Cependant, ainsi que l'ont fait exactement observer les premiers juges, Me T. affirme sans en apporter la preuve que la promesse de cession a été modifiée par Me G.. En toute hypothèse, c'est l'acte définitif de cession du fonds qui pose difficulté, dans la mesure où les acquéreurs ne sont plus les époux Z., mais une société en formation et non immatriculée n'ayant pas la capacité juridique de souscrire à un bail en renouvellement. De la même façon Me T. a adressé à Me G. le 16 février 2005 une missive aux termes de laquelle il indique à ce dernier « je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint le projet définitif d'acte de cession du fonds de commerce(...) »; étant observé que contrairement à ce qu'allègue Maître G. dans ses écritures, Me T. dans cette missive, n'a pas demandé l'établissement d'un nouveau bail mais l'acte de renouvellement du bail. Ainsi, à défaut de preuve contraire, l'acte de cession était déjà rédigé à cette date.

Des pièces versées il ressort que Maître G. a accompli toutes les formalités nécessaires à la signature de l'acte final, en se rapprochant des différentes administrations, notamment les sapeurs-pompiers, la DDASS, l'inspection du travail, le Procureur de la République, la Mairie, les services des douanes et droits indirects pour recueillir les informations idoines tant sur les règles de sécurité d'exploitation du fonds, que la licence de débit de boisson. L'acte de cession a été signé par les parties en l'étude de Maître G. (selon les termes de la convocation adressée par ce dernier à madame C.).

Les difficultés d'exécution pour madame C. relèvent de la circonstance qu'un nouveau contrat de bail a été souscrit au lieu du renouvellement du bail initial alors que la promesse de cession a été conclue sous la condition suspensive du renouvellement du bail initial aux mêmes charges et conditions; l'acte de cession définitif comporte au demeurant en page 4 l'indication qu'un acte de renouvellement de bail est signé concomitamment.

Ainsi que l'ont relevé les premiers juges, Me T. qui avait le bail commercial en mains (puisqu'il en a recopié les termes dans le projet de cession et l'acte définitif) ne pouvait ignorer que la cession devait être reçue par acte authentique et non sous seing privé, et qu'en outre l'immatriculation d'une société au registre du commerce et des sociétés est une condition du droit au renouvellement du bail.

De même, la juridiction de première instance a justement relevé que Me T. a commis une faute en demandant au notaire du bailleur qui n'avait pas participé à la rédaction de la promesse prévoyant le renouvellement du bail commercial ainsi que le renouvellement du bail et l'acte de cession sans relever que le preneur serait une société commerciale non immatriculée, alors qu'en sa qualité d'avocat il ne pouvait ignorer que l'inscription était une condition du renouvellement.

De même, la faute de Me T. n'est pas de nature à exonérer le notaire, lui même professionnel du droit, de toute responsabilité et de ses obligations de conseils et d'information. En conséquence le partage de responsabilité à hauteur de moitié sera confirmé en son principe ainsi que la condamnation de Me T. à garantir la SCP C. G. et la Compagnie MUTUELLES DU MANS SA de toutes sommes mises à leur charge dans cette proportion.

Sur les dépens et indemnités fondées sur les dispositions de l'article 700 du code de procédure civile:

La solution donnée au litige conduit à faire masse des dépens d'appel qui seront à charge de la SCP C. G. et la Compagnie MUTUELLES DU MANS SA à hauteur de moitié et à hauteur de MeT. pour moitié; et à mettre à la charge des premiers au profit de madame C. une indemnité de 3500€ sur le fondement des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile.

La SCP C. G. et la Compagnie MUTUELLES DU MANS SA et Me T. seront déboutés de leurs demandes à ce titre.

PAR CES MOTIFS

La Cour, statuant publiquement, par arrêt contradictoire mis à disposition par le greffe,

Rejette l'exception d'irrecevabilité quant à la demande de dommages et intérêts formée par Madame Marie Jeanne S. veuve C. à hauteur de 221.677,80 €;

Confirme le jugement du 13 septembre 2013 du Tribunal de Grande Instance d'Amiens sauf en ce qu'il a :

-alloué la somme de 25 000€ au titre de dommages et intérêts à Madame Marie Jeanne S. veuve C. et condamné Me T. à garantir la SCP C. G. et la Compagnie MUTUELLES DU MANS SA à hauteur de 12 500€;

-constaté l'acquisition de plein droit au 22 juin 2005 de la clause résolutoire insérée au bail du 21 février 2005 ;

Statuant des chefs infirmés et y ajoutant,

condamne solidairement la SCP Yves C. & Jean-Luc G., notaires associés, et la Société MMA IARD (MUTUELLES DU MANS SA) à verser à Madame Marie Jeanne S. veuve C. la somme de 72 000€;

condamne MeT. à garantir la SCP C. G. et la Compagnie MUTUELLES DU MANS SA à hauteur de 36 000€ ;

déclare irrecevable la demande tendant à voir constater l'acquisition de plein droit au 22 juin 2005 de la clause résolutoire insérée au bail du 21 février 2005 ;

condamne solidairement la SCP Yves C. & Jean-Luc G., notaires associés, et la Société MMA IARD (MUTUELLES DU MANS SA) à verser à Madame Marie Jeanne S. veuve C. la somme de 3.500€ sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ;

Déboute les parties de toutes autres demandes ;

Dit qu'il sera fait masse des dépens de la présente procédure d'appel qui seront recouverts comme en matière d'aide juridictionnelle et supportés à hauteur de moitié par la SCP Yves C. & Jean-Luc G., notaires associés, et la Société MMA IARD (MUTUELLES DU MANS SA) et à hauteur de moitié par Me T. ; dont distraction au profit de Maître Patrick P., Avocat aux offres de droit selon les dispositions de l'article 699 du Code de procédure civile.

La Greffière La Présidente

Décision antérieure

▣ TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCEAMIENS13 Septembre 2013

© LexisNexis SA