

Cour de cassation, Première chambre civile, 16 mai 2013, 12-15959

Synthèse

Juridiction : Cour de cassation

Numéro affaire : 12-15959

Dispositif : Cassation partielle

Décision précédente : Cour d'appel d'Aix-en-Provence, 16 décembre 2011

Président : M. Charruault (président)

Avocat(s) : Me Le Prado, SCP Boré et Salve de Bruneton, SCP Bouilloche, SCP Gaschignard

Identifiant européen : ECLI:FR:CCASS:2013:C100485

Lien Légifrance : <https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000027426366>

Chronologie de l'affaire

Cour d'appel d'Aix-en-Provence

16 décembre 2011

Cour de cassation

16 mai 2013

Texte

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

Donne acte à M. X... et à la SCP C...-X...-F...du désistement de leur pourvoi au profit de Mme Y..., de Mme Z...et de la société Lyonnaise de banque ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que les époux A...ont, par acte authentique dressé, le 7 novembre 2008, par M. X..., notaire associé au sein de la SCP C...-X...-F..., revendu à Mme B..., pour le prix de 167 000 euros, un bien immobilier qu'ils avaient acquis, en mai 2008, pour le prix de 30 000 euros, et sur lequel avait été inscrite, en septembre 2008, une hypothèque judiciaire en garantie d'une créance de 158 915, 46 euros à leur encontre ; que les créanciers hypothécaires ayant exercé leur droit de suite sur l'immeuble et notifié un commandement de saisie immobilière à Mme B..., celle-ci a assigné les époux A..., M. X... et la SCP notariale en nullité de la vente pour dol et en indemnisation de son préjudice, invoquant que l'inscription hypothécaire lui avait été dissimulée et que le notaire n'avait effectué aucune vérification sur ce point et avait remis l'intégralité du prix de vente aux vendeurs ;

Sur le deuxième moyen du pourvoi principal, pris en ses première et troisième branches :

Attendu que M. X... et la SCP notariale font grief à l'arrêt de les débouter de leur appel en garantie dirigé contre M. et Mme A..., alors, selon le moyen :

1°/ que les juges du fond, saisis des recours en garantie réciproques, sont tenus de déterminer, dans leurs rapports entre eux, la contribution de chacun des coauteurs dans la réparation du dommage ; qu'en condamnant le notaire et la SCP notariale, in solidum avec les vendeurs, à verser à l'acquéreur une partie du prix de vente et des dommages-intérêts, tout en les déboutant de leurs demandes de garantie réciproque, la cour d'appel, qui a refusé de déterminer la contribution de chacun dans la réparation des dommages, a violé l'article 1213 du code civil et les principes régissant l'obligation in solidum ;

2°/ que le notaire, auteur d'une faute de négligence, ne peut être tenu de supporter l'intégralité de la condamnation prononcée au profit de l'acquéreur et dispose nécessairement d'un recours contre le vendeur, auteur d'une réticence dolosive ; qu'en déboutant M. X... et la SCP notariale de leur demande de garantie, dirigée contre les vendeurs, de leur condamnation à payer toutes sommes qu'ils seraient amenés à verser à l'acquéreur, la cour d'appel a violé les articles 1213 et 1382 du code civil ;

Mais attendu qu'ayant retenu que la faute du notaire avait concouru directement et concurremment avec celle des époux A...aux divers dommages, indemnisés à hauteur de 25 000 euros, subis par Mme B..., ce dont il résultait que chacun des responsables de ces dommages était tenu d'en réparer la totalité, la cour d'appel, qui n'avait pas à fixer, entre eux, le rapport de contribution qui ne lui était pas demandé, a légalement justifié sa décision ;

Mais, sur le premier moyen du pourvoi principal :

Vu l'article 1382 du code civil ;

Attendu que pour condamner M. X... et la SCP notariale, in solidum avec les époux A..., à payer à Mme B...la somme de 158 915, 46 euros avec intérêts au taux légal à compter du jour de l'acte de vente et anatocisme, ainsi que la somme de 4 000 euros à titre de dommages-intérêts pour résistance abusive, l'arrêt, après avoir justement énoncé que la restitution du prix ne constitue pas un préjudice indemnisable, retient que le préjudice directement causé par la faute du notaire consiste dans la nécessité pour l'acquéreur d'agir en nullité contre ses vendeurs, avec pour conséquence de devoir rendre le bien sans avoir la certitude de toucher son prix en retour, compte tenu de la situation propre aux époux A...et des précédentes condamnations prononcées à leur encontre ;

Qu'en se déterminant ainsi, par des motifs qui n'établissent pas l'impossibilité certaine pour Mme B...d'obtenir tout ou partie de la restitution du prix, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision au regard du texte susvisé ;

Et sur le troisième moyen du pourvoi principal :

Vu l'article 624 du code de procédure civile ;

Attendu que la cassation du chef de l'arrêt relatif à la condamnation du notaire et de la SCP notariale, in solidum avec les époux A..., à payer à Mme B...la somme de 158 915, 46 euros, entraîne par voie de conséquence, la cassation du chef de l'arrêt relatif à la demande de dommages-intérêts pour résistance abusive ;

Et sur le pourvoi incident des époux A...:

Vu l'article 1382 du code civil ;

Attendu que pour condamner les époux A..., in solidum avec M. X... et la SCP notariale, à payer à Mme B...la somme de 4 000 euros à titre de dommages-intérêts pour résistance abusive, l'arrêt retient que la chronologie des faits et les diligences et démarches faites par l'acquéreur démontrent que tant les premiers que les seconds ont manifesté une résistance abusive à un règlement amiable et rapide des demandes pourtant bien fondées de Mme B...;

Qu'en statuant ainsi, sans relever les faits de nature à faire dégénérer en abus l'exercice du droit de défendre en justice, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur la deuxième branche du deuxième moyen :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il a dit que M. X... et la SCP C...-X...-F...seront tenus envers Mme B..., in solidum avec les époux A..., de la condamnation prononcée à l'encontre de ces derniers à concurrence de la somme de 158 915, 46 euros, et en ce qu'il a condamné in solidum les époux A..., M. X... et la SCP notariale à payer à Mme B...la somme de 4 000 euros à titre de dommages-intérêts pour résistance abusive, l'arrêt rendu le 16 décembre 2011, entre les parties, par la cour d'appel d'Aix-en-Provence ; remet, en conséquence, sur ces points, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel de Montpellier ;

Condamne M. X..., la SCP C...-X...-F...et M. et Mme A...aux dépens ;

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

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

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, première chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du seize mai deux mille treize.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Boré et Salve de Bruneton, avocat aux Conseils, pour M. X... et la société C...-X...-F...

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR condamné Monsieur X... et la société C... X...

F..., in solidum avec les époux B..., à payer aux époux A...la somme de 158. 915, 46 ₣ , outre les intérêts au taux légal depuis le jour de l'acte de vente et capitalisation et de les AVOIR condamnés à lui payer une somme de 4. 000 ₣ à titre de dommages et intérêts pour résistance abusive ;

AUX MOTIFS QUE sur la faute du notaire, la responsabilité du notaire est distincte de celle encourue par les vendeurs ; qu'en l'espèce, le notaire qui est tenu d'apporter un concours efficace à l'acte qu'il est chargé de dresser, et qui n'a pas vérifié, par la levée d'un état hypothécaire récent dans les jours précédents l'acte définitif et la libération des sommes payées, les inscriptions susceptibles de grever l'immeuble vendu, a commis une faute consistant dans la remise de l'intégralité du prix de la vente aux époux A..., alors que l'immeuble était donc grevé d'une inscription d'hypothèque prise depuis le 22 septembre 2008 au bénéfice de Madame Z...et de Madame Y..., et qu'il aurait dû, par suite, réserver la partie du prix correspondant à la créance garantie par l'hypothèque ; que cette faute a eu pour conséquence d'exposer directement Madame B...à l'exercice du droit de suite des créancières hypothécaires qui le 18 juin 2009, lui ont délivré commandement, soit de payer leur créance, soit de délaisser l'immeuble ce qui l'a conduit, après réception de cet acte, à agir en nullité de la vente, à peine pour elle, si elle gardait le bénéfice de son acquisition, de devoir s'acquitter, en plus du prix déjà payé, de la valeur de la créance des dames Y...et Z..., ou alors de perdre un bien dont elle avait acquitté le prix ; que la faute du notaire a ainsi amené Madame B...à agir en nullité de la vente pour échapper à l'exercice de ce droit de suite, action sur laquelle elle triomphe dans le cadre de cette instance, d'où résulte désormais pour elle l'obligation ci-dessus de restituer le bien et celle corrélative des époux A...de lui rendre le prix payé, obligations dont ils ne justifient pas s'être spontanément acquittés, au moins pour la partie du prix reçue du notaire (48. 530, 26 ₣) ; qu'or, si la restitution du prix, qui n'est cependant que la conséquence de la nullité prononcée à raison du dol retenu contre les vendeurs, n'est, certes, pas un préjudice, directement causé par la faute du notaire et dont Madame B...peut se plaindre, consiste donc dans la nécessité, pour ne pas avoir à payer la créance garantie, d'agir en nullité contre ses vendeurs, avec pour conséquence qu'elle doit rendre le bien sans avoir la certitude de toucher son prix en retour compte tenu de la situation propre aux époux A...et des précédentes condamnations prononcées à leur encontre, d'où la condamnation du notaire, pour être directement responsable de cette situation, par sa faute, sans laquelle l'acquéreur n'aurait pas été exposé au dol des vendeurs, à lui payer, à titre de dommages et intérêts, in solidum avec la SCP dans laquelle il exerce et également avec les vendeurs, partie du prix, que la Cour fixera souverainement et en considération de la somme que Madame B...aurait dû acquitter au titre de la créance garantie, à la somme de 158. 915, 46 ₣ , outre les intérêts au taux légal à compter de la vente et capitalisation, peu important à cet égard que le notaire n'ait lui-même reçu au titre du prix, conventionnellement fixé à 167. 000 ₣ , que 148. 955, 52 ₣ ;

1° ALORS QUE la restitution à laquelle un contractant est condamné ne constitue pas, par elle-même, un préjudice que le rédacteur de l'acte peut être tenu de réparer et ne peut donc, en l'absence d'autres circonstances, donner lieu à la charge de ce dernier ni à réparation, ni à garantie ; qu'en jugeant que Monsieur X... et la SCP notariale devait, à titre de réparation, payer à

Madame B..., partie du prix qui devait lui être restitué en conséquence de la nullité du contrat de vente, la Cour d'appel a violé l'article 1382 du Code civil ;

2° ALORS QU'en toute hypothèse, les restitutions réciproques consécutives à l'annulation d'un contrat, qui ne constituent pas, en elles-mêmes, un préjudice indemnisable que le rédacteur d'actes peut être tenu de réparer, ne peuvent être garanties par le professionnel du droit que si elles s'avèrent impossibles à obtenir, notamment en raison de l'insolvabilité du contractant qui en est débiteur ; qu'en jugeant que Monsieur X... et la SCP notariale devait payer, à Madame B..., partie du prix qui devait lui être restitué en conséquence de la nullité du contrat de vente, aux motifs que l'acquéreur n'avait pas « la certitude de toucher son prix en retour », sans caractériser l'insolvabilité des vendeurs, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1382 du Code civil.

DEUXIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt confirmatif attaqué d'AVOIR débouté Monsieur X... et la SCP C...
X...

F...de leur appel en garantie dirigé contre Monsieur et Madame A...;

AUX MOTIFS QUE sur la demande de nullité : que la demande principale en nullité de l'acte de vente présentée par Madame B...contre les époux A...est fondée sur la réticence dolosive, plusieurs griefs étant, à ce titre, invoqués, le premier, ci-dessous examiné, étant relatif à l'inscription hypothécaire grevant le bien vendu ; qu'à cet égard, il sera rappelé que l'acte de vente passé par le notaire, Maître X..., les 7 et 8 novembre 2008, comporte la clause suivante : « le vendeur déclare, sous sa responsabilité, concernant l'immeuble vendu, qu'il est libre de toute inscription, transcription, publication ou mention pouvant porter atteinte aux droits de l'acquéreur, à l'exception d'une inscription de privilèges de prêteur de deniers au profit du CREDIT MUTUEL » qui a été radiée le 11 septembre 2008. Or, il n'est pas contesté par les époux A...:- qu'une inscription provisoire d'hypothèque provisoire avait été prise par Madame Y...et Madame Z...le 22 septembre 2008,- qu'elle leur a régulièrement été dénoncée le 29 septembre 2008, selon procès-verbal déposé à l'étude de l'huissier » ; que dans ces circonstances, il sera retenu que les époux A...ne l'ignoraient donc pas lors de la réitération de l'acte authentique et qu'en restant taisant sur cet élément essentiel pour la validité du consentement de l'acquéreur, qui n'aurait pas acheté s'il en avait été informé, ils ont commis une réticence dolosive qui, seule, justifie l'annulation du contrat de vente ; que les conséquences de la nullité de la vente dans les rapports de Madame B...et des époux A...sont les suivantes, compte tenu du dol imputé aux vendeurs : Madame B...restitue le bien à ses vendeurs qui sont, de leur côté, condamnés : 1/ à rendre le prix perçu, outre les intérêts au taux légal à compter de la vente, le 8 novembre 2008, et capitalisation, 2/ à lui rembourser les frais de l'acte, au demeurant non subsidiairement contestés, soit la somme de 8. 500 ₣, 3/ à lui devoir également, à titre de dommages et intérêts pour la réparation du préjudice matériel, les frais de peinture de l'appartement inutilement engagés (1. 600 ₣), outre ceux engagés au titre des charges de copropriété (275, 05 ₣), de la taxe foncière (771 ₣), de l'assurance habitation (315, 52 ₣) ; 4/ à lui devoir, enfin, la réparation du préjudice moral que lui ont indéniablement causé ces travaux divers et la nécessité d'envisager une réorganisation de sa vie, la Cour estimant devoir fixer la réparation, tous préjudices confondus, pour les postes 2/, 3/, 4/, à la somme de 25. 000 ₣, outre intérêts au taux légal à compter du

jugement et capitalisation ; les époux A...sollicitent, pour leur part, d'être relevés et garantis par le notaire et sa structure d'exercice, des condamnations ainsi prononcées à leur encontre, mais cette demande ne peut qu'être rejetée, l'attitude particulièrement déloyale des époux A..., qui connaissaient parfaitement la situation lors de la signature de l'acte et qui se sont bien gardés d'en aviser le notaire rédacteur, privant ainsi leur demande de tout fondement ; que sur la faute du notaire : le notaire qui est tenu d'apporter un concours efficace à l'acte qu'il est chargé de dresser, et qui n'a pas vérifié, par la levée d'un état hypothécaire récent dans les jours précédents l'acte définitif et la libération des sommes payées, les inscriptions susceptibles de grever l'immeuble vendu, a commis une faute consistant dans la remise de l'intégralité du prix de la vente aux époux A..., alors que l'immeuble était donc grevé d'une inscription d'hypothèque prise depuis le 22 septembre 2008 au bénéfice de Madame Z...et de Madame Y..., et qu'il aurait dû, par suite, réserver la partie du prix correspondant à la créance garantie par l'hypothèque ; que cette faute a eu pour conséquence d'exposer directement Madame B...à l'exercice du droit de suite des créancières hypothécaires qui le 18 juin 2009, lui ont délivré commandement, soit de payer leur créance, soit de délaisser l'immeuble ce qui l'a conduit, après réception de cet acte, à agir en nullité de la vente, à peine pour elle, si elle gardait le bénéfice de son acquisition, de devoir s'acquitter, en plus du prix déjà payé, de la valeur de la créance des dames Y...et Z..., ou alors de perdre un bien dont elle avait acquitté le prix ; que la faute du notaire a ainsi amené Madame B...à agir en nullité de la vente pour échapper à l'exercice de ce droit de suite, action sur laquelle elle triomphe dans le cadre de cette instance, d'où résulte désormais pour elle l'obligation ci-dessus de restituer le bien et celle corrélative des époux A...de lui rendre le prix payé, obligations dont ils ne justifient pas s'être spontanément acquittés, au moins pour la partie du prix reçue du notaire (48. 530, 26 ¶) ; qu'or, si la restitution du prix, qui n'est cependant que la conséquence de la nullité prononcée à raison du dol retenu contre les vendeurs, n'est, certes, pas un préjudice, directement causé par la faute du notaire et dont Madame B...peut se plaindre, consiste donc dans la nécessité, pour ne pas avoir à payer la créance garantie, d'agir en nullité contre ses vendeurs, avec pour conséquence qu'elle doit rendre le bien sans avoir la certitude de toucher son prix en retour compte tenu de la situation propre aux époux A...et des précédentes condamnations prononcées à leur encontre, d'où la condamnation du notaire, pour être directement responsable de cette situation, par sa faute, sans laquelle l'acquéreur n'aurait pas été exposé au dol des vendeurs, à lui payer, à titre de dommages et intérêts, in solidum avec la SCP dans laquelle il exerce et également avec les vendeurs, partie du prix, que la Cour fixera souverainement et en considération de la somme que Madame B...aurait dû acquitter au titre de la créance garantie, à la somme de 158. 915, 46 ¶, outre les intérêts au taux légal à compter de la vente et capitalisation, peu important à cet égard que le notaire n'ait lui-même reçu au titre du prix, conventionnellement fixé à 167. 000 ¶, que 148. 955, 52 ¶ ; que le notaire, dont la faute a également concouru directement et concurremment à celle des époux A...aux divers dommages, matériels, de jouissance et moraux, subis par Madame B..., sera condamné, in solidum avec la SCP C...

X...

F...et Monsieur et Madame A..., à les réparer dans la mesure ci-dessus arrêtée ; que le notaire et la SCP notariale seront déboutés de leur demande en dommages et intérêts contre Monsieur et Madame A..., leur propre faute la privant de fondement ;

1° ALORS QUE les jugent du fond, saisis des recours en garantie réciproques, sont tenus de déterminer, dans leurs rapports entre eux, la contribution de chacun des coauteurs dans la

réparation du dommage ; qu'en condamnant le notaire et la SCP notariale, in solidum avec les vendeurs, à verser à l'acquéreur une partie du prix de vente et des dommages et intérêts, tout en les déboutant de leurs demandes de garantie réciproque, la Cour d'appel, qui a refusé de déterminer la contribution de chacun dans la réparation des dommages, a violé l'article 1213 du Code civil et les principes régissant l'obligation in solidum ;

2° ALORS QUE le vendeur doit supporter seul la charge finale de la dette de restitution du prix qu'il a reçu ; qu'en déboutant Monsieur X... et la SCP notariale de leur demande tendant à être garantis, par les vendeurs, de leur condamnation à verser à l'acquéreur le prix de vente, la Cour d'appel a violé les articles 1213 et 1382 du Code civil ;

3° ALORS QUE le notaire, auteur d'une faute de négligence, ne peut être tenu de supporter l'intégralité de la condamnation prononcée au profit de l'acquéreur et dispose nécessairement d'un recours contre le vendeur, auteur d'une réticence dolosive ; qu'en déboutant Monsieur X... et la SCP notariale de leur demande de garantie, dirigée contre les vendeurs, de leur condamnation à payer toutes sommes qu'ils seraient amenés à verser à l'acquéreur, la Cour d'appel a violé les articles 1213 et 1382 du Code civil.

TROISIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt confirmatif attaqué d'AVOIR condamné Monsieur X... et la SCP C... X...

F...à payer à Madame B...la somme de 4. 000 € à titre de dommages et intérêts pour résistance abusive ;

AUX MOTIFS QUE sur la faute du notaire : le notaire qui est tenu d'apporter un concours efficace à l'acte qu'il est chargé de dresser, et qui n'a pas vérifié, par la levée d'un état hypothécaire récent dans les jours précédents l'acte définitif et la libération des sommes payées, les inscriptions susceptibles de grever l'immeuble vendu, a commis une faute consistant dans la remise de l'intégralité du prix de la vente aux époux A..., alors que l'immeuble était donc grevé d'une inscription d'hypothèque prise depuis le 22 septembre 2008 au bénéfice de Madame Z...et de Madame Y..., et qu'il aurait dû, par suite, réserver la partie du prix correspondant à la créance garantie par l'hypothèque ; que cette faute a eu pour conséquence d'exposer directement Madame B...à l'exercice du droit de suite des créancières hypothécaires qui le 18 juin 2009, lui ont délivré commandement, soit de payer leur créance, soit de délaisser l'immeuble ce qui l'a conduit, après réception de cet acte, à agir en nullité de la vente, à peine pour elle, si elle gardait le bénéfice de son acquisition, de devoir s'acquitter, en plus du prix déjà payé, de la valeur de la créance des dames Y...et Z..., ou alors de perdre un bien dont elle avait acquitté le prix ; que la faute du notaire a ainsi amené Madame B...à agir en nullité de la vente pour échapper à l'exercice de ce droit de suite, action sur laquelle elle triomphe dans le cadre de cette instance, d'où résulte désormais pour elle l'obligation ci-dessus de restituer le bien et celle corrélatrice des époux A...de lui rendre le prix payé, obligations dont ils ne justifient pas s'être spontanément acquittés, au moins pour la partie du prix reçue du notaire (48. 530, 26 €) ; qu'or, si la restitution du prix, qui n'est cependant que la conséquence de la nullité prononcée à raison du dol retenu contre les vendeurs, n'est, certes, pas un préjudice, directement causé par la faute du notaire et dont Madame B...peut se plaindre, consiste donc dans la nécessité, pour ne pas avoir à payer la créance

garantie, d'agir en nullité contre ses vendeurs, avec pour conséquence qu'elle doit rendre le bien sans avoir la certitude de toucher son prix en retour compte tenu de la situation propre aux époux A...et des précédentes condamnations prononcées à leur encontre, d'où la condamnation du notaire, pour être directement responsable de cette situation, par sa faute, sans laquelle l'acquéreur n'aurait pas été exposé au dol des vendeurs, à lui payer, à titre de dommages et intérêts, in solidum avec la SCP dans laquelle il exerce et également avec les vendeurs, partie du prix, que la Cour fixera souverainement et en considération de la somme que Madame B...aurait dû acquitter au titre de la créance garantie, à la somme de 158. 915, 46 ₣, outre les intérêts au taux légal à compter de la vente et capitalisation, peu important à cet égard que le notaire n'ait lui-même reçu au titre du prix, conventionnellement fixé à 167. 000 ₣, que 148. 955, 52 ₣ ; ☹ qu'enfin la circonstance que l'assureur du notaire avait pris l'engagement, dans ses rapports avec son seul assuré, d'empêcher toute poursuite entre les mains du tiers détenteur n'était de toute façon pas opposable à Madame B...à la date où elle a décidé d'agir en nullité, ladite attestation étant datée du 29 septembre 2009, et Madame B...n'ayant à l'évidence pas pu en avoir connaissance avant que les présents débats ne soient engagés ; que d'ailleurs, Madame B...a écrit, par l'intermédiaire de son avocat, au notaire dès le 30 juin 2009 en y joignant en outre la copie du commandement de saisie, qu'elle venait de recevoir, stipulant que sa lettre valait mise en demeure à satisfaire sous huitaine, afin qu'il la règle amiablement des conséquences de sa faute, ce qu'il n'a donc pas fait, d'où la délivrance de son assignation ; que la circonstance que l'assureur que le notaire, dont la faute a également concouru directement et concurremment à celle des époux A...aux divers dommages, matériels, de jouissance et moraux, subis par Madame B..., sera condamné, in solidum avec la SCP C...

X...

F...et Monsieur et Madame A..., à les réparer dans la mesure ci-dessus arrêtée ☹ ; que les observations faites ci-dessus des faits et les diligences et démarches faites par l'acquéreur démontrent que tant les époux A...que Maître X... et la SCP notariale ont manifesté une résistance abusive à un règlement amiable et rapide des demandes pourtant bien fondées de Madame B...lui occasionnant un préjudice distinct des frais irrépétibles ; qu'ils seront condamnés à lui verser de ce chef la somme de 4. 000 ₣ à titre de dommages et intérêts outre intérêts au taux légal à compter du jugement ;

ALORS QUE le droit de se défendre en justice ne dégénère en abus qu'en cas de faute caractérisée par la mauvaise foi du défendeur à l'action ou d'erreur grossière équipollente au dol ; qu'en se bornant, pour condamner le notaire et de la SCP notariale à payer à l'acquéreur une somme de 4. 000 ₣, que leur résistance à un règlement amiable des demandes de l'acquéreur était abusive, sans caractériser une telle faute, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1382 du Code civil.