

**TRIBUNAL
DE GRANDE
INSTANCE
DE PARIS**



1/1/2 resp profess du drt

N° RG :
13/11546

N° MINUTE : 8

**JUGEMENT
rendu le 4 novembre 2015**

Assignation du :
23 juillet 2013
9 août 2013

**MISE HORS DE CAUSE
(M. MASURE)
IRRECEVABILITE**

M. R.

DEMANDERESSE

Société SCCV DE BRANVILLE
10 route de Riom
63118 CEBAZAT

représentée par Maître Sylvain PAPELOUX, avocat au barreau de
PARIS, vestiaire #B0356

DÉFENDEURS

Monsieur Philippe MONTCERISIER
40 boulevard d'Inkermann
92200 NEUILLY-SUR-SEINE

**Monsieur Philippe MONTCERISIER, en sa qualité de liquidateur
de la S.C.P. PHILIPPE MONTCERISIER**
dont le siège est 3 rue Jacques Bingen
75017 PARIS

représentés par Maître Thomas RONZEAU de la SCP RONZEAU &
ASSOCIES, avocat au barreau de PARIS

2 Expéditions
exécutoires
délivrées le :

L. M. 15

Monsieur Grégoire MASURE

3 rue Jacques Bingen
75017 PARIS

non représentés

COMPOSITION DU TRIBUNAL

Monsieur Michel RISPE, 1er Vice-Président Adjoint
Président de la formation

Monsieur Patrick GERBAULT, Juge
Madame Céline ROUX, Juge
Assesseurs

assistés de Juliette JARRY, Greffière, lors des débats

DÉBATS

A l'audience du 9 septembre 2015
tenue en audience publique

JUGEMENT

- Réputé contradictoire.
- En premier ressort.
- Prononcé publiquement, par mise à disposition au greffe, les parties en ayant été avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile.
- Signé par M. Michel RISPE, Président et par Mme Caroline GAUTIER, greffier, auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

Résumé des faits et de la procédure

Suivant acte authentique reçu le 5 juillet 2007 par la SCP Philippe Montcerisier, la société civile de construction vente (SCCV) de Branville a acquis de la SCCV Les hauts de Branville, diverses parcelles sises à Branville et Danestal, moyennant un prix de 3.200.000 €.

*

- *Vu l'assignation du 23 juillet 2013,*
- *Vu les dernières conclusions récapitulatives de la société SCCV de Branville, notifiées électroniquement le 16 décembre 2014,*
- *Vu les dernières conclusions récapitulatives de Me Philippe Montcerisier, notifiées électroniquement le 20 mars 2015,*
- *Vu l'ordonnance du 26 mars 2015 portant clôture de l'instruction de l'affaire et la renvoyant pour être plaidée à l'audience collégiale du 9 septembre 2015 ;*

Par ses dernières conclusions susvisées, auxquelles il y a lieu de se reporter pour plus ample exposé, la société SCCV de Branville a sollicité du tribunal de céans qu'il :

- déclare non prescrite, recevable et bien fondée la SCCV de Branville en son action,
- déboute la SCP Philippe Montcerisier et Me Montcerisier de son incident de prescription,
- au fond,
- constate les fautes de Me Montcerisier ès qualités de rédacteur d'acte,
- constate les fautes de Monsieur Masure, en sa qualité de mandataire, en conséquence,
- déboute la SCP Philippe Montcerisier et Me Montcerisier de toutes leurs demandes, fins et conclusions,
- fixe le préjudice subi au titre de la perte de valeur des terrains appartenant à la SCCV de Branville à la somme de 2.526.000 €,
- fixe le préjudice subi au titre de la perte de chance à la somme de 5.906.000 €,
- condamne conjointement et solidairement la SCP Philippe Montcerisier, Me Montcerisier et Monsieur Masure à payer à la SCCV de Branville la somme totale de 8.432.000 € à titre de dommages et intérêts,
- condamne conjointement et solidairement la SCP Philippe Montcerisier, Me Montcerisier et Monsieur Masure à payer à la SCCV de Branville la somme de 15.000 € sur le fondement des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile.
- dise que dans tous les cas, la SCP Philippe Montcerisier et Me Montcerisier prendront en charge les éventuels dommages et intérêts et indemnités mis à la charge de Monsieur Masure,
- ordonne l'exécution provisoire de la décision à intervenir.
- condamne conjointement et solidairement la SCP Philippe Montcerisier, Me Montcerisier et Monsieur Masure en tous les dépens, dont distraction au profit de Me Sylvain Papeloux, en application de l'article 699 du code de procédure civile.

Par ses dernières conclusions susvisées, auxquelles il y a lieu de se reporter pour plus ample exposé, Me Philippe Montcerisier en personne et en sa qualité de liquidateur de la SCP Montcerisier a soulevé l'irrecevabilité des demandes adverses atteintes par l'accomplissement de la prescription et a sollicité la condamnation de la demanderesse à lui payer la somme de 3.500 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile, outre les dépens dont distraction au profit de Me Thomas RONZEAU, en application de l'article 699 du code de procédure civile. A titre subsidiaire, le notaire fait valoir qu'il n'a commis aucune faute et qu'il n'est pas démontré la réalité du préjudice invoqué par la SCCV de Branville.

Analyse de l'espèce et motivations

Sur la mise hors de cause de M. Masure

Force est de relever que l'acte d'huissier du 9 août 2013 concernant M. Grégoire Masure, clerk de notaire, qui n'a pas comparu, a été établi en la forme d'un procès verbal de difficultés qui ne satisfait pas aux exigences de l'article 659 du code de procédure civile, en ce qu'il n'est pas justifié de diligences accomplies pour rechercher le destinataire de l'acte au delà d'une simple consultation du site Internet des pages jaunes d'un "abonnement à ces nom et prénom sur Paris", pas plus que de l'envoi, prescrit à peine de nullité, de la lettre recommandée

avec demande d'avis de réception au destinataire, à la dernière adresse connue, de la copie du procès-verbal, à laquelle est jointe une copie de l'acte objet de la signification.

En conséquence, M. Grégoire Masure n'a pas été valablement mis en cause.

*

Sur la fin de non-recevoir tirée de la prescription

A l'appui de ses prétentions tendant à faire déclarer son adversaire irrecevable en sa demande, Me Philippe Montcerisier fait valoir que :

- la SCCV de Branville n'a pas engagé l'action dans le délai de 5 ans prévu par l'article 2224 du code civil, lequel expirait au plus tard le 5 juillet 2012,
- dans la mesure où le notaire n'est intervenu qu'à la date du 5 juillet 2007, à l'occasion de l'acquisition par la SCCV de Branville du terrain sis sur les communes de Branville et de DANESTAL, c'est bien à cette date qu'il y a lieu de fixer le point de départ du délai de mise en cause de la responsabilité civile professionnelle du notaire,
- que lors de la signature des statuts, le 25 avril 2007, les associés de la SCCV de Branville, professionnels de l'immobilier, ne pouvaient pas ne pas avoir une connaissance très précise des autorisations administratives nécessaires à l'opération immobilière qu'ils envisageaient.

La SCCV de Branville considère que le point de départ du délai de prescription correspond à la date à laquelle elle s'est vu notifier l'arrêté de caducité du permis de construire concernant les terrains acquis, pris par le maire de Branville le 20 novembre 2008, en sorte que l'exception doit être écartée.

Sur ce

Par sa qualité d'officier public, le notaire est tenu d'assurer l'efficacité et la sécurité des actes qu'il instrumente. Dans l'exercice strictement entendu de sa mission légale, sa responsabilité ne peut être que délictuelle ou quasi délictuelle et ne peut donc être recherchée que sur le fondement de l'article 1382 du code civil, à l'exclusion d'un fondement contractuel, visé à l'article 1147 du même code.

La présente instance a été introduite le 23 juillet 2013, soit après la date d'entrée en vigueur de la loi n° 2008-561 du 17 juin 2008 portant réforme de la prescription en matière civile. La durée pour engager une telle action en responsabilité s'est trouvée ramenée de dix à cinq ans par l'effet de la loi précitée, qui a modifié l'article 2224 du code civil désormais ainsi rédigé : "*Les actions personnelles ou mobilières se prescrivent par cinq ans à compter du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant de l'exercer*".

Conformément aux prévisions de l'article 2222 al. 2 du code civil, le nouveau délai de cinq ans court à compter du jour de l'entrée en vigueur de la loi nouvelle, sans que la durée totale puisse excéder la durée prévue par la loi antérieure.

En l'espèce, la demanderesse s'est prévalu de la responsabilité qu'elle impute à Me Montcerisier à raison de la caducité qui a atteint le permis de construire délivré par la commune de Branville le 19 mars 2005 et de l'absence de mise en garde de l'acquéreur par le notaire à cet égard.

Or, il ressort des éléments de l'espèce que :

- lorsque l'acte de vente a été reçu, le 5 juillet 2007, le vendeur était bénéficiaire de deux permis de construire, en particulier, pour le territoire de la commune de Branville, d'un permis de construire 168 logements accordé par le maire le 19 mars 2005, les parcelles concernées ayant fait l'objet d'une déclaration d'ouverture de chantier le 12 janvier 2007 et de comptes rendus de chantier des 8 et 22 mars 2007,
- postérieurement à la vente, les 6 octobre 2007 et 24 novembre 2007, la SCCV de Branville a sollicité la modification de ce même permis, qui a été accordée par un arrêté pris le 22 décembre 2007 par le maire de la commune de Branville,
- l'arrêté du 22 décembre 2007 rappelle clairement les règles régissant la durée de validité du permis en reproduisant les dispositions de l'article R.424-17 du code de l'urbanisme,
- ce même permis n'a été déclaré périmé que seize mois après la vente, par un arrêté pris le 20 novembre 2008 par le maire de la commune de Branville.

En droit, selon les dispositions alors applicables de l'article R. 421-32 du code de l'urbanisme, dans sa rédaction issue du décret n°2006-958 du 31 juillet 2006, le permis de construire est périmé si les constructions ne sont pas entreprises dans le délai de deux ans à compter de la notification visée à l'article R. 421-34 ou de la délivrance tacite du permis de construire et il en est de même si les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année ; le permis peut être prorogé pour une nouvelle année, sur demande de son bénéficiaire adressée à l'autorité administrative deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité, si les prescriptions d'urbanisme et les servitudes administratives de tous ordres auxquelles est soumis le projet n'ont pas évolué de façon défavorable à son égard.

La SCCV de Branville ne saurait prétendre avoir ignoré les règles de validité du permis de construire dont elle bénéficiait après le 22 décembre 2007, puisque celles-ci sont clairement rappelées dans l'arrêté municipal précité, lui accordant un permis de construire modificatif.

La SCCV de Branville, qui ne rapporte pas la preuve de ce que les autorisations de construire auraient été périmées antérieurement à la cession, ne soutient pas, ni ne justifie plus, qu'elle aurait poursuivi les travaux entrepris après s'être rendue acquéreur des parcelles concernées, ce, durant les seize mois précédant l'arrêté susdit.

La circonstance qu'elle aurait connu des difficultés propres qui ont conduit, le 10 décembre 2008, à la désignation d'un administrateur provisoire à sa tête puis à un changement de gérant après plusieurs procédures engagées par certains associés, ne saurait justifier sa propre carence ni être opposée au notaire, pas plus que le caractère vain des démarches qu'elle a entreprises, dix-neuf mois après la survenance de l'arrêté de péremption, pour se voir accorder de nouveaux permis de construire la SCCV de Branville.

Il suit de ce qui précède que l'action a été introduite par la SCCV de Branville alors que la prescription était acquise.

En conséquence, il convient de déclarer cette action irrecevable.

Sur les frais de procédure

Conformément aux dispositions de l'article 700 du code de procédure civile, il convient d'allouer à Maître Montcerisier, ès qualités de liquidateur de la SCP Philippe Montcerisier et en nom propre, une somme de 3.000 € au titre des frais exposés et non compris dans les dépens.

La demanderesse ayant succombé dans ses prétentions devra supporter les dépens.

PARCES MOTIFS

Le tribunal,

Rejetant toutes prétentions plus amples ou contraires des parties,

- Met hors de cause M. Grégoire Masure ;
- Déclare irrecevable l'action engagée par la SCCV de Branville ;
- Condamne la SCCV de Branville à payer à Me Philippe Montcerisier, ès qualités de liquidateur de la SCP Philippe Montcerisier et en nom propre, 3.000 € (trois mille euros) sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ;
- Condamne la SCCV de Branville aux dépens dont distraction au profit de Me Thomas RONZEAU qui pourra les recouvrer directement en application de l'article 699 du code de procédure civile.

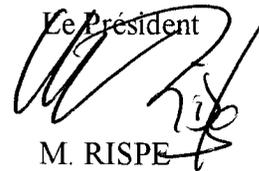
Fait et jugé à Paris le 4 novembre 2015

Le Greffier



C. GAUTIER

Le Président



M. RISPE