

**PREMIÈRE CHAMBRE
CIVILE**

SUR LE FOND

TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE BORDEAUX

PREMIÈRE CHAMBRE CIVILE

JUGEMENT DU 23 MAI 2017

63B

N° RG : 12/10460

Minute n° 2017/00

AFFAIRE :

**Alain BODAR époux DE
TONNAC DE VILLENEUVE,
Catherine DE TONNAC DE
VILLENEUVE épouse BODAR**

C/

**Alexandre GODALIER,
Alain DURON,
S.C.P
DUCOURAU-DURON-LABAC
HE-POURQUET-MOREAU-LE
SPINARD**

Grosses délivrées

le

à

Avocats : la SELARL GALY &
ASSOCIÉS

la SCP LAYDEKER - SAMMARCELLI

Me Marie-Claude MONTAUT

COMPOSITION DU TRIBUNAL :

Lors des débats et du délibéré :

**Madame Isabelle LOUWERSE, Vice-Présidente,
Monsieur Sébastien FILHOUSE, Juge,
Madame Emilie BODDINGTON, Juge,**

Madame Magali HERMIER, Greffier

DEBATS :

A l'audience publique du 04 Avril 2017 sur rapport d'Emilie BODDINGTON, Juge, conformément aux dispositions de l'article 785 du Code de Procédure Civile.

JUGEMENT:

Contradictoire
Premier ressort,
Par mise à disposition au greffe,

DEMANDEURS :

**Monsieur Alain BODAR époux DE TONNAC DE
VILLENEUVE**

né le 14 Février 1940 à DEMANGES-AUX-EAUX
Le Saint Arnaud-Pereire
11-13 Avenue Saint Arnaud
33120 ARCACHON

**Madame Catherine DE TONNAC DE VILLENEUVE épouse
BODAR**

née le 01 Avril 1955 à CASABLANCA (MAROC) (20050)
Le Saint Arnaud-Pereire
11-13 Avenue Saint Arnaud
33120 ARCACHON

représentés par **Maître Laure GALY de la SELARL GALY &
ASSOCIÉS**, avocats au barreau de BORDEAUX, avocats plaidant

DEFENDEURS :

Monsieur Alexandre GODALIER
né le 14 Mai 1983 à AMIENS (80000)
2 allée des Genêts
33470 GUJAN-MESTRAS

représenté par **Me Marie-Claude MONTAUT**, avocat au barreau de
BORDEAUX, avocat plaçant

Maître Alain DURON
6 allée des Cormorans
33120 ARCACHON

**S.C.P. DUCOURAU- DURON- LABACHE- POURQUET-
MOREAU- LESPINARD**
169 boulevard de la Plage
33120 ARCACHON

représentés par **Maître Xavier LAYDEKER de la SCP
LAYDEKER - SAMMARCELLI**, avocats au barreau de
BORDEAUX, avocats plaçant

EXPOSE DU LITIGE

Suivant acte authentique en date du 17 juin 2002 reçu par Maître Alain DURON, notaire à ARCACHON, Monsieur et Madame BODAR ont acquis les lots 27, 35 et 70 constituant pour le premier un cellier, pour le second un box et pour le troisième un appartement dans un ensemble immobilier dénommé Résidence Aigue Marine soumis au statut de la copropriété, sis 418 boulevard de la plage à ARCACHON, moyennant le prix de 162.358,20 € s'appliquant pour 4.573,47 € aux meubles et objets mobiliers et pour 157.784,73 € aux biens immobiliers.

Cette vente a été consentie par Monsieur André GODALIER et Monsieur Alexandre GODALIER, respectivement nu-proprétaire et usufruitier au terme d'une donation consentie par Monsieur André GODALIER à son fils Alexandre, également reçue par Maître Alain DURON, le 27 février 1997.

Les époux BODAR ont régulièrement pris possession de l'immeuble mais se sont vus délivrer sept ans plus tard, soit le 22 juin 2009, une assignation devant le Tribunal de Grande Instance d'AMIENS à la requête de la SELAS SOINNE, celle-ci intervenant comme liquidateur judiciaire de Monsieur André GODALIER et demandant au Tribunal qu'il déclare inopposable à la procédure collective en cours, sur le fondement de l'article L. 641-9 du Code de Commerce, les actes de disposition opérés par Monsieur André GODALIER au mépris des jugements de redressement et de liquidation judiciaire qui avaient été rendus à son encontre les 7 novembre 1995 et 5 mars 1996.

C'est dans ces conditions que les époux BODAR ont découvert que Monsieur André GODALIER faisait l'objet d'une procédure de redressement judiciaire ouverte à la requête de l'URSAFF de la Somme par le Tribunal de Grande Instance d'ABBEVILLE le 7 novembre 1995, convertie par jugement du Tribunal de Grande Instance d'ABBEVILLE du 5 mars 1996 en liquidation judiciaire.

Les époux BODAR ont alors saisi le Tribunal de Grande Instance de BORDEAUX en la forme des référés par exploits en date des 22, 27 et 28 septembre 2011 afin de faire désigner un expert pour procéder à l'évaluation du bien immobilier par eux acquis le 17 juin 2002.

Par une ordonnance du 12 décembre 2011, le Tribunal de Grande Instance de BORDEAUX a désigné Monsieur LETOURNEAU en qualité d'expert.

Le 15 mai 2012, l'expert a déposé son rapport et évalué les droits et biens immobiliers des époux BODAR à la somme de 430.000 €.

Monsieur André GODALIER est décédé le 29 mai 2010 en laissant pour lui succéder son fils, Monsieur Alexandre GODALIER, lequel a renoncé à sa succession selon attestation dressée par le Greffier en chef du Tribunal de Grande Instance de BORDEAUX le 17 février 2011.

Par un arrêt du 27 septembre 2012, la Cour d'Appel d'AMIENS a confirmé le jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance d'AMIENS le 24 août 2011, déclarant ainsi : *“inopposable à la procédure collective de Monsieur André GODALIER les actes reçus par Maître DURON, notaire, les 27 février 1997 et 17 juin 2002 et autorisant la SELARL Bernard et Nicolas SOINNE, es qualités, à poursuivre sous les formes prescrites en matière de saisie immobilière aux enchères la vente des biens et droits immobiliers en faisant l'objet”*.

La SELARL Bernard et Nicolas SOINNE a poursuivi la vente des droits et biens immobiliers des époux BODAR qui ont été adjugés à la barre du Tribunal de Grande Instance d'AMIENS pour un montant de 288.000 € le 17 février 2015.

Par acte d'huissier du 14 novembre 2012, Monsieur et Madame BODAR ont assigné Monsieur Alexandre GODALIER, Maître Alain DURON et la SCP DUCOURAU-DURON-LABACHE-POURQUET-MOREAU-LESPINARD afin de voir engager leur responsabilité sur le fondement de l'article 1382 ancien du Code Civil et obtenir indemnisation des préjudices qu'ils estiment avoir subis à raison de leurs fautes.

Dans leurs dernières conclusions en date du 19 août 2016, auxquelles il convient de renvoyer pour un plus ample exposé de leur argumentation, **Monsieur Alain BODAR et Madame Catherine DE TONNAC DE VILLENEUVE épouse BODAR** demandent au Tribunal de :

- déclarer tant Monsieur Alexandre GODALIER que Maître DURON et la SCP DUCOURAU-DURON-LABACHE-POURQUET-MOREAU-LESPINARD responsables des préjudices subis par les requérants sur le fondement de l'article 1382 du Code Civil du fait de l'inopposabilité de la vente monumentée par Maître DURON par les consorts GODALIER avec les requérants le 17 juin 2002,
- condamner Monsieur Alexandre GODALIER, Maître DURON et la SCP DUCOURAU-DURON-LABACHE-POURQUET-MOREAU-LESPINARD à réparer l'ensemble des préjudices subis par les requérants,

- condamner in solidum les susnommés à verser aux requérants la somme de 493.402,83€ en réparation de leurs préjudices arrêtés au 30 juin 2016, outre 432 € par trimestre supplémentaire jusqu'au jour du jugement,
- condamner in solidum les assignés à verser aux requérants une indemnité de 4.500 € sur le fondement de l'article 700 du Code de Procédure Civile,
- ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir nonobstant appel et sans caution,
- condamner enfin in solidum les assignés aux entiers dépens, en ce compris ceux de référés et d'honoraires d'expert, et le droit proportionnel de l'article 10 du décret du 12 décembre 1996, avec distraction au profit de Maître Laure GALY, en application de l'article 699 du Code de Procédure Civile.

Dans ses dernières conclusions en date du 16 août 2016, auxquelles il y a lieu de se reporter pour le détail de ses moyens, **Monsieur Alexandre GODALIER** demande au Tribunal de :

- débouter les époux BODAR de leur action sur le fondement de l'article 1382 du Code Civil à l'encontre de Monsieur Alexandre GODALIER, tant en son nom personnel qu'en sa qualité de continuateur de la personne de son père André GODALIER,

Subsidiairement,

- constater la responsabilité de la SCP DUCOURAU-DURON-LABACHE-POURQUET-MOREAU-LESPINARD et de Maître Alain DURON envers Monsieur Alexandre GODALIER sur le fondement de l'article 1382 du Code Civil et dire et juger que ces derniers devront le relever indemne de toutes condamnations qui seraient prononcées à son encontre,

A titre infiniment subsidiaire,

Si la responsabilité de Monsieur Alexandre GODALIER était retenue concurremment avec celle de la SCP DUCOURAU-DURON-LABACHE-POURQUET-MOREAU-LESPINARD et Maître Alain DURON, sans que ces derniers ne soient condamnés à le relever indemne des condamnations prononcées à son encontre,

- dire et juger que la responsabilité financière d'Alexandre GODALIER sera limitée au montant du prix de vente initial de l'ensemble immobilier, à savoir 162.358,20 €,
- débouter la SCP DUCOURAU-DURON-LABACHE-POURQUET-MOREAU-LESPINARD et Maître Alain DURON de toutes demandes, fins ou conclusions formulées à l'encontre de Monsieur Alexandre GODALIER,
- condamner la SCP DUCOURAU-DURON-LABACHE-POURQUET-MOREAU-LESPINARD et Maître Alain DURON au paiement d'une indemnité de 10.000 € à titre de dommages et intérêts sur le fondement de l'article 1382 du Code Civil,
- condamner les mêmes au paiement d'une indemnité de 4.000 € sur le fondement de l'article 700 du Code de Procédure Civile,
- les condamner aux dépens de l'instance.

Dans leurs dernières conclusions en date du 31 mai 2016, auxquelles il convient de renvoyer pour un plus ample exposé de leur argumentation, **Maître Alain DURON et la SCP DUCOURAU-DURON-LABACHE-POURQUET-MOREAU-LESPINARD** demandent au Tribunal de :

A titre principal,

- débouter les époux BODAR de l'ensemble de leurs demandes, fins et prétentions,
- débouter Monsieur Alexandre GODALIER de l'ensemble de ses demandes,
- condamner Monsieur Alexandre GODALIER à relever indemne Maître DURON et la SCP DUCOURAU-DURON-LABACHE-LANDAIS-MOREAU-LESPINARD de l'ensemble des condamnations qui seraient mises à leur charge au profit des époux BODAR,

En tout état de cause,

- condamner les époux BODAR et Monsieur Alexandre GODALIER à payer à la SCP DUCOURAU-DURON-LABACHE-LANDAIS-MOREAU-LESPINARD et à Maître DURON la somme de 3.500 € au titre des dispositions de l'article 700 du Code de Procédure Civile,
- condamner les époux BODAR et Monsieur Alexandre GODALIER au paiement des entiers dépens dont distraction au profit de la SCP LAYDEKER-SAMMARCELLI, avocat, sous ses affirmations de droit.

L'ordonnance de clôture a été rendue le 17 novembre 2016.

L'affaire a été retenue à l'audience du 4 avril 2017 et la décision mise en délibéré au 23 mai 2017.

MOTIFS DU JUGEMENT

I. Sur les responsabilités

a. Sur l'absence de faute du nu-propriétaire vendeur

Les époux BODAR soutiennent que Monsieur Alexandre GODALIER aurait engagé sa responsabilité sur le fondement de l'article 1382 ancien du Code Civil du fait de la mauvaise foi manifestée au même titre que son père lors de la vente intervenue le 17 juin 2002. Ils considèrent que Messieurs André GODALIER et Alexandre GODALIER, par l'acte de donation du 27 février 1997, puis par l'acte de vente du 17 juin 2002, auraient manifestement tenté de soustraire le bien immobilier litigieux à la liquidation judiciaire de Monsieur André GODALIER.

Le notaire et la SCP notariale considèrent de la même manière que Monsieur Alexandre GODALIER a bien été complice du mensonge de son père en dissimulant la procédure de liquidation judiciaire en cours à l'occasion de l'établissement de l'acte de vente du 17 juin 2002.

En réponse, Monsieur Alexandre GODALIER souligne qu'il était mineur au moment de la donation de la nue-propiété de l'immeuble dont il a bénéficié et âgé de seulement 19 ans lors de la vente. Il précise qu'il n'avait pas connaissance avec précision de la situation de son père auquel il s'est contenté d'obéir. Il ajoute enfin que sa responsabilité ne pourrait résulter que de ses faits et obligations personnels, et non de ceux de son père.

C'est à juste titre que Monsieur Alexandre GODALIER rappelle qu'ayant renoncé purement et simplement à la succession de son père, sa responsabilité ne peut en aucun cas être recherchée au titre de la continuation de la personne du défunt, Monsieur André GODALIER, dont il aurait recueilli les droits et obligations, mais uniquement à raison de son fait personnel.

Monsieur Alexandre GODALIER est intervenu en tant que vendeur à l'acte authentique du 17 juin 2002 du fait de sa qualité de nu-propiétaire de l'immeuble suite à la donation qui lui avait été préalablement consentie par son père le 27 février 1997. Les circonstances et le contexte de son intervention à l'acte de vente en cause apparaissent ainsi indissociables de ceux de la donation antérieure dont il a constitué la continuité.

Il ressort clairement des circonstances de l'espèce et de la chronologie des événements telles que rapportées par les parties et justifiées par leurs pièces que Monsieur André GODALIER, désireux de soustraire l'immeuble d'ARCACHON à l'emprise de ses créanciers, a dans un premier temps opté pour un démembrement de propriété au bénéfice de son unique fils par le biais de la donation du 27 février 1997 intervenue moins d'un an après le jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance d'ABBEVILLE le 5 mars 1996 ayant converti la procédure de redressement judiciaire en liquidation judiciaire.

Monsieur Alexandre GODALIER, né le 14 mai 1983, était âgé de 13 ans à la date de cette donation, ce qui suffit à établir d'une part, qu'il n'était pas en mesure d'en comprendre les conséquences, ni même de s'interroger à leur sujet, et d'autre part, qu'il n'est intervenu à cet acte comme donataire que par la seule volonté de ses représentants légaux.

La vente de l'immeuble régularisée 5 années plus tard, alors que Monsieur Alexandre GODALIER avait 19 ans, n'a pu davantage intervenir de sa propre initiative, étant rappelé que le défendeur y résidait encore à cette date avec ses parents.

Les mentions figurant à l'acte notarié du 17 juin 2002 doivent conduire à relever, outre le jeune âge de Monsieur Alexandre GODALIER, le fait qu'il exerçait déjà la profession d'ostréiculteur, ce dont il se déduit qu'il n'était pas rompu à la vie des affaires, à la différence de son père, et qu'il ne disposait manifestement d'aucune connaissance juridique particulière.

Aucun élément de la procédure ne permet d'affirmer que Monsieur Alexandre GODALIER avait connaissance à la date de la vente de l'immeuble de la procédure collective dont faisait l'objet son père et qu'il se serait délibérément et volontairement rendu complice de la dissimulation opérée par Monsieur André GODALIER. Il apparaît davantage probable au vu des éléments ci-dessus rapportés que Monsieur Alexandre GODALIER ait participé à cette vente à la demande de son père en percevant son intervention comme une simple formalité, comme tel avait été le cas lors de la donation de la nue-propiété de l'immeuble à son profit le 27 février 1997.

Les déclarations faites par Monsieur Alexandre GODALIER à Maître DURON concernant sa capacité personnelle pour disposer du bien immobilier vendu n'étaient pas mensongères et il ne saurait être tenu responsable des fausses déclarations effectuées par son père sur le même sujet,

dès lors qu'il n'est pas démontré qu'il connaissait sa situation réelle et aurait sciemment omis de la révéler au notaire instrumentaire.

Le seul grief susceptible d'être adressé à Monsieur Alexandre GODALIER est en définitive celui d'avoir fait confiance à son père alors qu'il était encore un jeune homme de 19 ans. Cette circonstance est insuffisante à caractériser une mauvaise foi fautive au sens de l'article 1240 du Code Civil dans sa rédaction issue de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016.

En conséquence, aucune faute n'étant démontrée s'agissant de Monsieur Alexandre GODALIER, sa responsabilité ne pourra être engagée et les époux BODAR devront nécessairement être déboutés de leurs demandes dirigées à son encontre.

b. Sur la faute du notaire

Monsieur et Madame BODAR considèrent que Maître DURON aurait manqué à son obligation de conseil, ainsi qu'à son obligation d'assurer l'efficacité et la sécurité juridiques des actes instrumentés, lors de l'établissement de l'acte authentique de vente qu'il a reçu le 17 juin 2002, et ce en ne s'assurant pas que l'un des vendeurs ne faisait pas l'objet d'une procédure collective. Ils soulignent que le notaire aurait pu facilement accéder à ces renseignements par une simple consultation du Registre du Commerce et des Sociétés du Tribunal de Commerce d'AMIENS, du BODACC et/ou du registre spécial des agents commerciaux, dès lors que Monsieur André GODALIER exerçait la profession d'agent commercial.

Il est constant que le notaire, en vertu de sa qualité d'officier public, est tenu d'assurer l'efficacité et la sécurité des actes qu'il reçoit.

L'inefficacité de l'acte instrumenté par le notaire n'est cependant susceptible d'entraîner sa responsabilité professionnelle que si elle est la conséquence d'une défaillance de celui-ci dans les investigations et contrôles que le devoir d'efficacité impose nécessairement.

Face aux déclarations du vendeur d'un bien sur l'absence de procédure collective le concernant, la Cour de cassation considèrerait, à la date de la vente reçue par Maître DURON, que le notaire n'était tenu de réaliser des investigations complémentaires que lorsque des éléments recueillis étaient de nature à faire douter de la véracité des informations reçues. Il ressort en effet de l'analyse de la jurisprudence produite par les parties que la Cour de cassation n'a mis à la charge du notaire une obligation de vérification systématique de l'absence de procédure collective concernant le vendeur qu'à compter de l'informatisation du BODACC et de l'ouverture du site internet bodacc.fr au mois de juin 2009 qui ont facilité l'accessibilité à l'information concernant les procédures collectives en cours.

La vente litigieuse étant intervenue le 17 juin 2002, il appartient en l'espèce au Tribunal de déterminer s'il existait à cette date des éléments de nature à entraîner une suspicion suffisante quant à l'existence d'une procédure collective dont faisait l'objet Monsieur André GODALIER et qui auraient dû conduire Maître DURON à ne pas s'en tenir aux seules déclarations de ce dernier et à effectuer des vérifications complémentaires.

De ce point vue, il sera en premier lieu relevé que Monsieur André GODALIER a déclaré au notaire lors de la vente qu'il exerçait la profession d'agent commercial, comme il l'avait fait à l'occasion de la donation du 27 février 1997.

Si le notaire et la SCP notariale rappellent à juste titre dans leurs écritures que cette activité n'est pas de nature commerciale mais civile, il n'en reste pas moins qu'elle constitue une activité à risques, s'agissant d'une profession indépendante en application de l'article L. 134-1 du Code de Commerce relevant des procédures collectives du livre VI du Code de Commerce.

Il ressort en second lieu de l'examen des renseignements hypothécaires requis par Maître DURON dans le cadre de la vente litigieuse que dès l'année 2000, étaient publiés au titre des formalités concernant l'immeuble un commandement valant saisie au profit du Syndicat des copropriétaires de la Résidence Aigue Marine à raison de charges de copropriété impayées, une sommation, une inscription d'hypothèque légale du Trésor public et une inscription d'hypothèque judiciaire, ces différentes mentions tendant à établir, ainsi que justement relevé par les époux BODAR, que Monsieur André GODALIER rencontrait des problèmes financiers importants et récurrents.

Enfin et en dernier lieu, il convient à nouveau de souligner que la vente de l'immeuble est intervenue seulement 5 ans après la donation de la nue-propriété à Monsieur Alexandre GODALIER consentie avec un droit de retour conventionnel et une interdiction d'aliéner.

Si les notaires défendeurs relèvent de manière exacte que ce type de donations consenties par les parents à leurs enfants est très répandu en vue d'éviter les conséquences fiscales d'une transmission du patrimoine immobilier à cause de mort, il est néanmoins assez inhabituel qu'un tel acte soit envisagé par de jeunes parents au profit de leurs enfants mineurs. Or, Monsieur André GODALIER était âgé de 43 ans à la date de la donation du 27 février 1997 et Monsieur Alexandre GODALIER de 13 ans, ainsi que déjà indiqué.

Le fait que Monsieur André GODALIER ait sollicité de nouveau Maître DURON quelques années après ce premier acte en vue de vendre l'immeuble dont la nue-propriété avait été donnée laissait suspecter que la réelle motivation de ce dernier n'était pas d'assurer la transmission de cet immeuble à son fils unique dans les meilleures conditions, mais bien de faire sortir ce même bien de son patrimoine afin qu'il échappe à l'emprise de tiers poursuivants.

L'ensemble de ces éléments objectifs portés à la connaissance du notaire était de nature à faire naître un doute sur les déclarations faites par Monsieur André GODALIER quant à l'absence de procédure collective en cours et à sa capacité à contracter et entraînait pour Maître DURON l'obligation de vérifier cette capacité et les déclarations du vendeur selon lesquelles il n'était pas en état de cessation des paiements et jouissait de la plénitude de ses droits.

Le notaire ne saurait se décharger de l'obligation de vérification à sa charge en invoquant des considérations d'ordre matériel tenant aux conditions d'accessibilité des informations relatives aux procédures collectives à la date à laquelle la vente litigieuse a été instrumentée. En effet, outre que ces difficultés, à les supposer établies, ne dispensaient pas le notaire de tenter de procéder aux vérifications qui s'imposaient au regard des circonstances de la cause, le Tribunal rappellera que Maître DURON pouvait obtenir l'information tenant à la procédure de liquidation judiciaire dont faisait l'objet Monsieur André GODALIER notamment en sollicitant auprès du greffe du tribunal de commerce compétent un extrait du registre spécial des agents commerciaux le concernant sur lequel la mention du jugement prononçant la liquidation judiciaire a été portée dès le 23 septembre 1996 au vu des pièces 8 et 8 bis produites par les demandeurs.

La faute de Maître DURON est ainsi caractérisée par le fait de ne pas avoir vérifié la capacité de Monsieur André GODALIER alors qu'il existait en la cause des motifs de suspecter l'inexactitude de ses déclarations portant sur l'absence de liquidation judiciaire.

c. Sur les préjudices et le lien de causalité

La responsabilité du notaire est susceptible d'être engagée sur le fondement de l'article 1240 du Code Civil dans sa rédaction issue de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, dès lors qu'est établie l'existence d'une faute ayant directement causé un dommage à celui qui l'invoque.

Les époux BODAR sollicitent l'indemnisation de leurs préjudices à hauteur de la somme de 493.402,83 € arrêtée au 30 juin 2016, outre 432 € par trimestre supplémentaire jusqu'au jour du présent jugement, ce total se décomposant comme suit :

- 430.000 € correspondant à la valeur actuelle des biens immobiliers litigieux estimée par Monsieur LETOURNEAU, expert judiciaire, dans son rapport clos le 15 mai 2012,
- 14.329,88 € correspondant aux intérêts et frais d'assurance des emprunts contractés auprès de la BPSO pour faire l'acquisition des biens immobiliers en cause,
- 8.384,70 € correspondant aux honoraires de négociation de la vente par la Bourse de l'Immobilier,
- 7.873 € correspondant aux frais notariés de l'acte du 17 juin 2002,
- 799,25 € de frais de déménagement et 1.728 € de frais de garde-meubles pour la période du 1^{er} mai 2015 au 30 juin 2016, outre 432 € supplémentaires par trimestre de frais de garde-meubles jusqu'à la date du présent jugement,
- 30.000 € de dommages et intérêts en réparation de leur préjudice moral.

Les défendeurs s'accordent pour contester les préjudices sollicités par Monsieur et Madame BODAR en estimant qu'ils peuvent uniquement se prévaloir de la perte d'une chance de ne pas régulariser l'acte authentique du 17 juin 2002 et soutiennent que la réparation accordée doit donc être le cas échéant limitée à la somme de 162.358.20 €, c'est à dire au prix de vente effectivement payé par eux à la date de l'acquisition.

Cette dernière argumentation ne saurait être retenue.

Le lien de causalité entre la faute du notaire et les préjudices subis par les demandeurs est parfaitement établi, en ce que Maître DURON, en ne procédant pas aux vérifications qui s'imposaient quant à la capacité de Monsieur André GODALIER à disposer de l'immeuble, a directement concouru au dommage en permettant la réalisation de la vente.

En conséquence de la dissimulation frauduleuse de sa situation réelle par Monsieur André GODALIER qui n'a pu prospérer qu'en raison de l'omission fautive du notaire, la vente, et par suite la qualité de propriétaire des époux BODAR, ont été déclarées inopposables au liquidateur judiciaire, ce qui a permis à ce dernier de rechercher et d'obtenir une décision judiciaire de licitation de l'immeuble par adjudication.

Le préjudice subi par Monsieur et Madame BODAR consiste ainsi au premier chef dans la perte avérée et définitive de l'immeuble qu'ils avaient acquis puisque la procédure d'adjudication a été menée à son terme par le liquidateur et le bien vendu sur licitation le 17 février 2015 au prix de 288.000 €.

Considérant que le prix de vente qu'ils avaient initialement payé à titre d'investissement immobilier a été immobilisé entre 2002 et 2015, les époux BODAR sont fondés à solliciter réparation à hauteur de la valeur vénale du bien qu'ils pensaient légitimement leur appartenir à la date à laquelle ils en ont été privés, laquelle correspond en outre à la somme qu'ils auraient pu

obtenir si leur qualité de propriétaire n'avait pas été remise en cause et qu'ils avaient eux-mêmes décidé de la revente de l'immeuble.

Les critiques formulées à l'encontre de l'évaluation arrêtée par Monsieur LETOURNEAU à hauteur de 430.000 € ne sont pas fondées, étant au surplus relevé qu'elle est conforme à la fourchette de prix qui avait été fixée par les agences immobilières sollicitées par les demandeurs en amont de l'expertise judiciaire (pièces 10 et 11). Cette somme sera en conséquence allouée à Monsieur et Madame BODAR à titre de dommages et intérêts.

Le surplus des sommes réclamé par les demandeurs à titre de réparation dans leurs conclusions aurait été exposé par eux de la même manière si la vente du 17 juillet 2002 n'avait été déclarée inopposable pour les motifs sus-énoncés et qu'ils avaient eux-mêmes décidé de la revente de leur bien immobilier. Leurs demandes de ces chefs seront en conséquence écartées, étant au surplus souligné que Monsieur et Madame BODAR ne peuvent en toute hypothèse obtenir d'indemnisation relativement aux charges qu'ils ont exposés au titre de la jouissance et de l'occupation paisible et légitime de leur appartement, sur la période comprise entre le 17 juillet 2002, date de son achat, et le 27 septembre 2012, date de l'arrêt rendu par la Cour d'Appel d'AMIENS sur l'inopposabilité de la donation et de la vente à la liquidation judiciaire de Monsieur André GODALIER et la réintégration du bien au patrimoine de celui-ci.

Enfin, il est indéniable que les époux BODAR ont subi un préjudice moral, dans la mesure où ils avaient projeté de s'installer dans cet immeuble à ARCACHON pour leur retraite, qu'ils avaient envisagé d'en jouir paisiblement et qu'en définitive, il n'a généré pour eux depuis 2009 qu'une multitude de tracas et d'incertitudes liées aux procédures judiciaires menées devant les juridictions d'AMIENS et de BORDEAUX.

Ce préjudice supplémentaire sera intégralement réparé par l'allocation d'une somme de 10.000€ de dommages-intérêts.

En application des alinéas 1 et 2 de l'article 16 de la loi n° 66-879 du 29 novembre 1966, chaque associé répond, sur l'ensemble de son patrimoine, des actes professionnels qu'il accomplit et la société civile professionnelle est solidairement responsable avec lui des conséquences dommageables de ces actes.

Ainsi, Maître Alain DURON et la la SCP DUCOURAU-DURON-LABACHE-LANDAIS-MOREAU-LESPINARD seront condamnés solidairement à payer aux époux BODAR la somme de 440.000 € de dommages et intérêts en réparation de leurs préjudices financier et moral.

II. Sur les demandes de garantie

Il résulte des motifs précédemment développés qu'aucune faute ne peut en l'espèce être imputée à Monsieur Alexandre GODALIER. En conséquence, la demande des notaires tendant à être relevés indemnes par ce dernier des condamnations pécuniaires prononcées à leur encontre devra être rejetée.

A défaut de condamnation prononcée à la charge de Monsieur Alexandre GODALIER, la demande de garantie qu'il formule lui-même vis-à-vis de Maître DURON et de la SCP notariale sera déclarée sans objet.

III. Sur la demande de dommages et intérêts de Monsieur Alexandre GODALIER

Monsieur Alexandre GODALIER sollicite également la condamnation des notaires à lui payer la somme de 10.000 € de dommages et intérêts.

Force est de constater qu'il ne démontre en l'espèce nullement la réalité du préjudice qu'il aurait subi en conséquence de la faute retenue à l'encontre de Maître DURON.

Le préjudice allégué n'étant justifié ni dans son principe, ni dans son quantum, Monsieur Alexandre GODALIER sera débouté de sa demande indemnitaire.

IV. Sur les demandes annexes

Succombant à l'instance, Maître Alain DURON et la SCP DUCOURAU-DURON-LABACHE-LANDAIS-MOREAU-LESPINARD seront condamnés solidairement aux dépens, ainsi qu'à payer aux époux BODAR une indemnité de procédure dont le montant sera fixé en équité à la somme de 4.000 €.

L'équité ne commande pas de faire application des dispositions de l'article 700 du Code de Procédure Civile au profit de Monsieur Alexandre GODALIER.

Compte tenu de l'ancienneté du litige, il y a d'ordonner l'exécution provisoire partielle du présent jugement à hauteur de la moitié des dommages et intérêts alloués à Monsieur et Madame BODAR conformément à l'article 515 alinéa 2 du Code de Procédure Civile.

PAR CES MOTIFS

LE TRIBUNAL statuant publiquement, par jugement contradictoire, rendu en premier ressort et par mise à disposition au greffe,

REJETTE les demandes de Monsieur Alain BODAR et Madame Catherine DE TONNAC DE VILLENEUVE épouse BODAR à l'encontre de Monsieur Alexandre GODALIER,

DIT que Maître Alain DURON, notaire membre de la SCP DUCOURAU-DURON-LABACHE-LANDAIS-MOREAU-LESPINARD, a commis une faute à l'occasion de l'établissement de l'acte authentique de vente du 17 juin 2002, en ne vérifiant pas les déclarations de Monsieur André GODALIER quant à l'absence de procédure de liquidation judiciaire dont il ferait l'objet,

DIT que cette faute a directement préjudicié à Monsieur Alain BODAR et Madame Catherine DE TONNAC DE VILLENEUVE épouse BODAR et que la responsabilité civile professionnelle de Maître Alain DURON est engagée sur le fondement de l'article 1240 du Code Civil dans sa rédaction issue de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016,

CONDAMNE en conséquence solidairement Maître Alain DURON et la SCP DUCOURAU-DURON-LABACHE-LANDAIS-MOREAU-LESPINARD à payer à Monsieur Alain BODAR et Madame Catherine DE TONNAC DE VILLENEUVE épouse BODAR les sommes suivantes :

- 430.000 € (QUATRE CENT TRENTE MILLE €UROS) de dommages et intérêts en réparation de leur préjudice financier,

- 10.000 € (DIX MILLE €UROS) de dommages et intérêts à titre d'indemnisation de leur préjudice moral,

DÉCLARE sans objet la demande de garantie formulée par Monsieur Alexandre GODALIER à l'encontre de Maître Alain DURON et la SCP DUCOUREAU-DURON-LABACHE-LANDAIS-MOREAU-LESPINARD,

DÉBOUTE les parties du surplus de leurs demandes,

CONDAMNE solidairement Maître Alain DURON et la SCP DUCOUREAU-DURON-LABACHE-LANDAIS-MOREAU-LESPINARD à payer à Monsieur Alain BODAR et Madame Catherine DE TONNAC DE VILLENEUVE épouse BODAR la somme de 4.000 € sur le fondement de l'article 700 du Code de Procédure Civile,

DIT n'y avoir lieu à application des dispositions de l'article 700 du Code de Procédure Civile au profit de Monsieur Alexandre GODALIER,

CONDAMNE solidairement Maître Alain DURON et la SCP DUCOUREAU-DURON-LABACHE-LANDAIS-MOREAU-LESPINARD aux dépens de l'instance, avec droit de recouvrement direct au profit des avocats de la cause en application de l'article 699 du Code de Procédure Civile,

ORDONNE l'exécution provisoire partielle du présent jugement à hauteur de la moitié des dommages et intérêts alloués à Monsieur Alain BODAR et Madame Catherine DE TONNAC DE VILLENEUVE épouse BODAR.

La présente décision est signée par Madame Isabelle LOUWERSE, Vice-Présidente, et Madame Magali HERMIER, Greffier.

LE GREFFIER

LE PRÉSIDENT