

Sommaire

- CA Bordeaux, 12-12-2018, n° 16/02507

CA Bordeaux, 12-12-2018, n° 16/02507

COUR D'APPEL DE BORDEAUX

QUATRIÈME CHAMBRE CIVILE

ARRÊT DU : 12 DÉCEMBRE 2018

(Rédacteur : Monsieur ..., Conseiller)

N° de rôle : N° RG 16/02507 - N° Portalis DBVJ-V-B7A-JFUI

Monsieur Patrice Z

SCP DUCOURAU, DURON, LABACHE, LANDAIS, MOREAU-LESPINAR D

SELARL MALMEZAT-PRAT - LUCAS-DABADIE

c/

Monsieur Stéphane W

Monsieur Stéphane W

SARL DEMA

Nature de la décision : AU FOND

Grosse délivrée le :

aux avocats

Décision déferée à la Cour : jugement rendu le 24 mars 2016 (R.G. 13/04384) par le Tribunal de Grande Instance de BORDEAUX suivant déclaration d'appel du 14 avril 2016

APPELANTS

Monsieur Patrice Z né le à BOULOGNE-BILLANCOURT (92513) de nationalité Française, GUJAN-MESTRAS

Représenté par Maître Arnaud LATAILLADE, avocat au barreau de LIBOURNE SCP DUCOURAU, DURON, LABACHE, LANDAIS, MOREAU-LESPINAR D

prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège ARCACHON

Représentée par Maître Xavier LAYDEKER de la SCP LAYDEKER - SAMMARCELLI, avocat au barreau de BORDEAUX

SELARL MALMEZAT-PRAT - LUCAS-DABADIE agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège social, et ès qualités de liquidateur judiciaire de la SARL POISSONNERIE DU MOULLEAU nommée à ces fonctions selon jugement du tribunal de commerce de BORDEAUX en date du

29.02.2012, sur conversion d'un redressement judiciaire préalablement prononcé en date du 29.02.2013 Mandataire judiciaire, BORDEAUX

Représentée par Maître Victoire DEFOS DU RAU de la SCP CABINET LEXIA, avocat au barreau de BORDEAUX, INTIMÉS

Monsieur Stéphane W né le à Gennevilliers (92230) de BORDEAUX

SARL DEMA prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège BORDEAUX

Représentés par Maître Max BARDET de la SELARL BARDET & ASSOCIÉS, avocat au barreau de BORDEAUX

Monsieur Stéphane W né le à ARCACHON de nationalité Française, LA TESTE DE BUCH

Représenté par Maître Arnaud LATAILLADE de la SCP LATAILLADE-BREDIN, avocat au barreau de LIBOURNE

COMPOSITION DE LA COUR

L'affaire a été débattue le 07 novembre 2018 en audience publique, devant la Cour composée de

Monsieur Robert CHELLE, Président,

Madame Elisabeth FABRY, Conseiller,

Monsieur Dominique PETTOELLO, Conseiller,

qui en ont délibéré.

Greffier lors des débats : Monsieur Hervé GOUDOT

ARRÊT :

- contradictoire

- prononcé publiquement par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la Cour, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues à l'article 450 alinéa 2 du Code de Procédure Civile.

FAITS ET PROCÉDURE

La SARL poissonnerie du Moulleau co-gérée par MM. Z Z et Stéphane W exerçait une activité de vente de poissonnerie et de

restauration en produits de la mer à Arcachon dans des locaux loués depuis le 18 juin 2010 à la SCI Lyautey dont M. Z était également gérant.

Un jugement du tribunal de commerce de Bordeaux en date du 29 février 2012, prononçait l'ouverture d'une procédure de redressement judiciaire de la SARL Poissonnerie du Moulleau et désignait la SELARL Malmezat-Prat ès-qualités de mandataire judiciaire.

Par jugement du 28 novembre suivant, Maître Serge ... était désigné en qualité d'administrateur judiciaire avec mission d'assistance pour cession du fonds de commerce de la poissonnerie.

M. Stéphane W est gérant de la SARL Dema exerçant une activité de marchands de biens immobiliers.

Par acte notarié en date du 31 décembre 2012 établi par Maître Françoise ... de la SCP Ducourau-Duron-Labache-Landais-Moreau-Lespinard (la SCP Ducourau - la notaire), la SARL Dema acquérait un ensemble immobilier auprès de la SCI Lyautey comprenant notamment les locaux commerciaux loués à la poissonnerie du Moulleau.

Le même jour, les parties signaient un avenant au bail commercial de la poissonnerie réduisant sa surface commerciale et prévoyant la réalisation de travaux de remise en état par le preneur conditionnant le paiement du loyer par la locataire.

La société Dema avait projeté l'acquisition de l'ensemble immobilier pour la somme de 500 000 euros et sa restructuration en deux lots pour revente, l'un à usage commercial, l'autre à usage d'habitation. Le financement étant assuré par un prêt bancaire cautionné par M. T et par la vente du lot commercial, selon promesse d'achat du 5 septembre 2012, à la société FD Immo.

La modification de la surface du local commercial par l'avenant du 31 décembre 2012 a perturbé les projets de mutations de l'ensemble immobilier donnant lieu à diverses procédures judiciaires.

L'administrateur judiciaire de la poissonnerie disant qu'il n'avait pas pu mener à bien la vente du fonds à M. ..., la liquidation judiciaire de la poissonnerie du Moulleau était prononcée par jugement du 20 février 2013.

Par acte du 23 avril 2013, la société Dema et son gérant M. T assignaient la SCP Ducourau en sa qualité de rédacteur de l'acte authentique de vente du 31 décembre 2012 devant le tribunal de grande instance de Bordeaux aux fins de condamnation au paiement de diverses sommes, 175 000 euros au titre de la perte consécutive à l'échec de la vente du local commercial et 475 000 euros au titre du prêt bancaire consenti pour la réalisation de l'opération immobilière dont la déchéance avait été prononcée.

Par acte du 21 mai 2013, la société Dema et son gérant M. T assignaient la SELARL Malmezat-Prat ès-qualités de mandataire liquidateur et M. Z devant le tribunal de commerce de Bordeaux aux fins d'obtenir la fixation au passif de la poissonnerie du Moulleau et la condamnation du gérant aux mêmes sommes que celles demandées devant le tribunal de grande instance à leur notaire et conseil.

Par jugement du 17 mars 2014, le tribunal de commerce faisait droit à l'exception de connexité soulevée par la mandataire et se dessaisissait au profit du tribunal de grande instance.

Par jugement contradictoire du 24 mars 2016, le tribunal de grande instance de Bordeaux a ainsi statué :

Condamné la SCP Ducourau à payer :

- à la société Dema une somme de 100 000 euros avec intérêts au taux légal à compter du jugement,
- à la Selarl Malmezat-Prat, en qualité de liquidateur de la société Poissonnerie du Moulleau, une somme de 20 000 euros, avec intérêts au taux légal à compter du jugement,

Débouté M. T de sa demande et la société Dema du surplus des chefs de sa demande, Débouté la Selarl Malmezat-Prat, en qualité de liquidateur judiciaire de la société Poissonnerie du Moulleau, de sa demande à l'encontre de M. Z et de la société Dema,

Débouté M. Z et M. W de leur demande, Condamné la société notariale précitée à payer à la société Dema une somme de 3 000 euros et une somme de 1 500 euros à la Selarl Malmezat-Prat, es qualités, au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

Dit que les autres parties conservent à leur charge les frais engagés non compris dans les dépens, Condamné la société notariale précitée à payer les dépens, Dit n'y avoir lieu au prononcé de l'exécution provisoire.

Par déclarations faite au greffe le 14 avril 2016, la SCP Ducourau a interjeté appel de la décision (n°1602507). Le 15 avril 2016 la SELARL Malmezat-Prat ès-qualités (n°1602568) et le 3 mai 2016 M. Z (n°1602927), interjetaient également appel de la décision.

Par mention au dossier en date du 28 juillet 2016, les trois affaires ont été jointes sous le numéro 1602507.

PRÉTENTIONS DES PARTIES

Dans leurs dernières écritures en date du 20 novembre 2017 auxquelles il convient de se référer pour le détail de leurs moyens et arguments, MM. Z et Epelde demandent à la Cour de :

Vu l'article 1382 du code civil

Vu les articles L.622-7, L.631-12 et L.631-14 du Code de Commerce,

Vu la procédure d'appel RG n° 16/02568,

Vu la déclaration d'appel de M. Patrice Z portant les références RG 16/02927, A titre principal,

Confirmer le jugement dont appel en ce qu'il a reconnu la responsabilité de la SCP Ducourau-Duron-Labache-Landais-Moreau-Lespinard pour faute en rédigeant l'avenant au bail liant la SARL Dema et la SARL Poissonnerie du Moulleau.

Réformer le jugement dont appel en ce qu'il n'a pas fait droit à aux demandes d'indemnisation formulées par M. Stéphane WT

et par M. Patrice Z

Dire et juger que la SCP Ducourau-Duron-Labache-Landais-Moreau-Lespinard a commis une faute engageant sa responsabilité en conseillant M. Z tant à titre personnel qu'en qualité de gérant de la SARL Poissonnerie du Moulleau, en préparant et en réalisant un acte qu'il ne pouvait signer car dépourvu de toute autorisation judiciaire et non assisté par l'administrateur judiciaire, et ce, sans vérifier les mentions du Kbis de la société.

Dire que la disparition du bail et par là de la garantie principale de la BNP a causé tant à M. Z qu'à M. W un préjudice personnel. Réformer le jugement dont appel en ce qu'il n'a pas reconnu la responsabilité de la société Dema et statuer à nouveau sur ce point, Dire et juger que la SARL Dema a commis une faute en n'exécutant pas ses obligations.

Condamner solidairement la S.C.P. Ducourau-Duron-Labache-Landais-Moreau-Lespinard et la SARL Dema à payer à M. Z et M. W la somme de 102 000 euros à titre de dommages et intérêts.

Constater qu'il serait particulièrement inéquitable de laisser à la charge des concluant les frais qu'ils ont dû engager pour faire valoir leurs droits, les condamner à leur payer la somme de 10.000,00 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile, ainsi qu'aux entiers dépens.

A titre subsidiaire, confirmer le jugement dont appel en ce qu'il a reconnu la responsabilité de la SCP Ducourau-Duron-Labache-Landais-Moreau-Lespinard pour faute en rédigeant l'avenant au bail liant la SARL Dema et la SARL Poissonnerie du Moulleau.

Dire et juger que la SCP Ducourau-Duron-Labache-Landais-Moreau-Lespinard a commis une faute engageant sa responsabilité en conseillant M. Z tant à titre personnel qu'en qualité de gérant de la SARL Poissonnerie du Moulleau, en préparant et en réalisant un acte qu'il ne pouvait signer car dépourvu de toute autorisation judiciaire et non assisté par l'administrateur judiciaire, et ce, sans vérifier les mentions du Kbis de la société.

Condamner la S.C.P. Ducourau-Duron-Labache-Landais-Moreau-Lespinard à payer à M. Z et M. W la somme de 102 000 euros à titre de dommages et intérêts.

En tout état de cause, Débouter Me ... de ses demandes à l'encontre de M. Z

Constater qu'il serait particulièrement inéquitable de laisser à la charge des concluant les frais qu'ils ont dû engager pour faire valoir leurs droits, la condamner à leur payer la somme de 10.000,00 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile, ainsi qu'aux entiers dépens.

Condamner la S.C.P. Ducourau-Duron-Labache-Landais-Moreau-Lespinard aux entiers dépens dont distraction au profit de Me ..., Avocat, sur ses affirmations de droit.

Ils font notamment valoir que la SCP Ducourau a commis une faute engageant sa responsabilité en conseillant M. Z tant à titre personnel, qu'en qualité de gérant de la société poissonnerie du Moulleau en préparant et en rédigeant un acte qu'il ne pouvait pas signer car dépourvu de toute autorisation judiciaire et non assisté de l'administrateur judiciaire et ce, sans vérifier les mentions inscrites au Kbis des parties ; que la disparition du bail et en conséquence la garantie principale de la BNP leur a causé un préjudice personnel ;

que la société Dema a commis une faute en n'exécutant pas ses obligations.

Dans ses dernières écritures en date du 2 juillet 2018 auxquelles il convient de se référer pour le détail de ses moyens et arguments, la SELARL Malmezat-Prat ès qualités de mandataire liquidateur de la SARL Poissonnerie du Moulleau demande à la Cour de :

Déclarant la SCP Ducourau-Duron-Labache-Landais-Moreau-Lespinard recevable mais mal-fondée en son appel d'une part, et accueillant la concluante en son appel limité d'autre part :

Vu l'article 1382 du code civil,

Vu les articles L.622-7, L.631-12 et L.631-14 du code de commerce,

- Débouter la SCP Ducourau-Duron-Labache-Landais-Moreau-Lespinard de l'ensemble de ses demandes, fins et conclusions ;
- constatant qu'en concourant chacun à un acte ayant irrémédiablement appauvri la SARL Poissonnerie du Moulleau, laquelle y est intervenue représentée par une personne physique dépourvue de toute autorisation judiciaire et non assistée par l'administrateur judiciaire, M. Patrice Z, la SCP Ducourau-Duron-Labache-Landais-Moreau-Lespinard et la SARL Dema ont chacun commis une faute, Dire et juger qu'ils ont chacun engagé leur responsabilité

- constatant d'une part que sans cet acte les organes de la procédure auraient encaissé un prix de reprise de 150.000,00 euros, et d'autre part que ce préjudice direct et certain ne saurait être assimilé à une perte de chance, de sorte qu'il y a lieu de faire application du principe de réparation intégrale, C ondamner MP atrice G uyot, la SCP Ducourau-Duron-Labache-Landais-Moreau-Lespinard et la SARL Dema in solidum à payer à la SELARL Malmezat-Prat ès-qualités de liquidateur judiciaire de la SARL Poissonnerie du Moulleau la somme de 150.000,00 euros à titre de dommages et intérêts ;

- Constatant subsidiairement que le préjudice résultant de la perte d'une chance ne peut présenter un caractère forfaitaire et doit prendre en compte la probabilité de réalisation de la chance espérée, cette probabilité étant en l'espèce de 100 %, Condamner M. Patrice Z, la SCP Ducourau-Duron-Labache-Landais-Moreau-Lespinard et la SARL Dema in solidum à payer à la SELARL Malmezat-Prat ès-qualités de liquidateur judiciaire de la SARL Poissonnerie du Moulleau la somme de 150.000,00 euros à titre de dommages et intérêts

- Constatant que la responsabilité civile de la SELARL Malmezat Prat - Lucas Dabadie ne peut être poursuivie que devant le tribunal de grande instance et qu'au demeurant la concluante, nommée liquidateur judiciaire par décision du 20 février 2013, ne peut avoir commis de faute susceptible d'avoir causé le moindre préjudice à la SARL Dema et à M. T, déclarer irrecevables

les demandes indemnitaires présentées à son encontre et les en Débouter en tant que de besoin ;

- constatant qu'il serait particulièrement inéquitable de laisser à la charge de la concluante, et donc de l'ensemble des créanciers, les frais qu'elle a dû engager pour faire valoir ses droits, les condamner in solidum à lui payer la somme de 15.000,00 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile, ainsi qu'aux entiers dépens ;

La mandataire ès-qualités fait valoir qu'en concourant chacun à un acte ayant irrémédiablement appauvri la société poissonnerie du Moulleau qui est intervenue par une personne physique dépourvue de toute autorisation judiciaire et non assistée par l'administrateur ès-qualités, M. Z, la SCP Ducourau et la société Dema ont commis une faute ; que d'une part, sans cet acte les organes de la procédure auraient encaissé un prix de reprise de 150 000 euros et d'autre part que ce préjudice direct et certain ne saurait être assimilé à une perte de chance, de sorte qu'il y a lieu de faire application du principe de réparation intégrale ; subsidiairement, que le préjudice résultant de la perte d'une chance ne peut présenter un caractère forfaitaire et doit prendre en compte la probabilité de réalisation de la chance espérée, cette probabilité étant en l'espèce de 100% ; que la responsabilité civile de la SELARL Malmezat-Prat ne peut être poursuivie que devant le tribunal de grande instance et qu'au demeurant la concluante, nommée liquidateur judiciaire par jugement du 20 février 2013 ne peut avoir commis de faute susceptible d'avoir causé le moindre préjudice à la société Dema et à M. T.

Dans leurs dernières écritures en date du 27 février 2018 auxquelles il convient de se référer pour le détail de leurs moyens et arguments, la SARL Dema et M. T demandent à la Cour de :

Vu les articles 1382 et suivants du code civil, Vu les articles 1134 et suivants du code civil, Vu la décision entreprise,

Dire et juger que la SCP Ducourau-Duron-Labache-Landais-Moreau-Lespinard recevable en son appel mais mal fondée, Dire et juger la SELARL Malmezat-Prat ès qualités de mandataire liquidateur de la SARL Poissonnerie du Moulleau recevable en son appel mais mal fondée,

Dire et juger M. Z et M. W recevables en leur appel mais mal fondés, Confirmer la décision entreprise en ce qu'elle a retenu la faute et donc la responsabilité de la SCP Ducourau-Duron-Labache-Landais-Moreau-Lespinard,

Confirmer la décision entreprise en ce qu'elle a retenu un préjudice en lien direct avec cette faute, Réformer la décision entreprise en ce qu'elle n'a pas retenue la faute et donc la responsabilité de la SELARL Malmezat-Prat, de M. Z et de M. W,

Réformer la décision entreprise en ce qu'elle n'a pas retenue l'intégralité de l'indemnisation demandée par la SARL Dema et M. T personnellement, Ainsi,

Dire et juger que la SCP Ducourau-Duron-Labache-Landais-Moreau-Lespinard, la SELARL Malmezat-Prat, M. Z et M. W, sont responsables in solidum d'une ou de plusieurs fautes cumulatives à l'origine directe du préjudice lors de la conclusion de l'avenant au bail commercial régularisé le 31 décembre 2012, pour ne pas avoir révélé que la société Poissonnerie du Moulleau était en redressement judiciaire depuis le mois de février 2012 et pour ne pas avoir avisé la SARL Dema de la cession en cours dans le cadre de la procédure collective et retenir leur responsabilité in solidum, Dire et juger que ces fautes sont à l'origine directe et certaine d'un lourd préjudice subi par la SARL Dema et par M. Stéphane WT personnellement,

Statuant à nouveau, Dire et juger que ce préjudice consiste en la perte de chance de finaliser l'opération telle qu'elle était prévue et d'en retirer le bénéfice escompté,

Prendre acte que la SARL Dema a revendu le bien en cause pour un montant de 520 000 euros,

Dire et juger que la SARL Dema avait la certitude de vendre le local commercial pour la somme de 175 000 euros,

Condamner la SCP Ducourau-Duron-Labache-Landais-Moreau-Lespinard, la SELARL Malmezat-Prat, M. Z et M. W in solidum au paiement de la somme de 175.000 euros,

Dire et juger que la SARL Dema avait les plus grandes chances de retirer un bénéfice avoisinant les 298 000 euros au titre de la plus-value sur la maison d'habitation, Condamner la SCP Ducourau-Duron-Labache-Landais-Moreau-Lespinard, la SELARL Malmezat-Prat, M. Z et M. W in solidum à la réparation de la perte d'une chance d'obtenir ce bénéfice soit à minima 95% de ladite somme soit 283.100 euros au bénéfice de la SARL Dema.,

Condamner la SCP Ducourau-Duron-Labache-Landais-Moreau-Lespinard, la SELARL Malmezat-Prat, M. Z et M. W in solidum au paiement de la somme de 5.130,23 euros en remboursement des travaux effectués dans les locaux commerciaux au bénéfice de la SARL Dema.,

Condamner la SCP Ducourau-Duron-Labache-Landais-Moreau-Lespinard, la SELARL Malmezat-Prat, M. Z et M. W in solidum à la somme de 28.836,81 euros en remboursement des travaux effectués dans la maison d'habitation, travaux effectués en pure perte au bénéfice de la SARL Dema, outre les intérêts contractuels du prêt, Condamner la SCP Ducourau-Duron-Labache-Landais-Moreau-Lespinard, la SELARL Malmezat-Prat, M. Z et M. W in solidum à la somme de 2892,46 euros en remboursement des intérêts payés sur le prêt et du au retard de paiement,

Condamner la SCP Ducourau-Duron-Labache-Landais-Moreau-Lespinard, la SELARL Malmezat-Prat, M. Z et M. W, in solidum au paiement de la somme de 100 000 euros au bénéfice de la SARL Dema et 150 000 euros au bénéfice de M. T pour atteinte à leur notoriété, Condamner la SCP Ducourau-Duron-Labache-Landais-Moreau-Lespinard, la SELARL Malmezat-Prat, M. Z et M. W in solidum au paiement de la somme de 50 000 euros de dommages-intérêts au titre du préjudice moral subi par M. Stéphane WT,

A titre subsidiaire, Si par extraordinaire la Cour devait considérer que si l'information avait été révélée, l'opération n'aurait pas été réalisée,

Condamner la SCP Ducourau-Duron-Labache-Landais-Moreau-Lespinard, la SELARL Malmezat-Prat, M. Z et M. W in solidum à la réparation de la perte d'une chance de monter un autre projet et d'en retirer des bénéfices pour montant de 298.000 euros.

Condamner la SCP Ducourau-Duron-Labache-Landais-Moreau-Lespinaud, la SELARL Malmezat-Prat, M. Z et M. W, in solidum à la réparation de la perte d'une chance d'obtenir ce bénéfice soit à minima 95% de ladite somme soit 283.100 euros au bénéfice de la SARL Dema.,

Condamner la SCP Ducourau-Duron-Labache-Landais-Moreau-Lespinaud, la SELARL Malmezat-Prat, M. Z et M. W in solidum au paiement de la somme de 5.130,23 euros en remboursement des travaux effectués dans les locaux commerciaux au bénéfice de la SARL Dema.

Condamner la SCP Ducourau-Duron-Labache-Landais-Moreau-Lespinaud, la SELARL Malmezat-Prat, M. Z et M. W in solidum à la somme de 21.770,92 euros en remboursement des travaux effectués dans la maison d'habitation, travaux effectués en pure perte au bénéfice de la SARL Dema, à la somme de 13.358,80 euros correspondant aux frais de notaire et frais de dossier et aux intérêts de retard de 2892,46 euros soit un total de 38.022,18 euros,

Condamner la SCP Ducourau-Duron-Labache-Landais-Moreau-Lespinaud, la SELARL Malmezat-Prat, M. Z et M. W in solidum à la somme de 2892,46 euros en remboursement des intérêts payés sur le prêt et du au retard de paiement, Condamner la SCP Ducourau-Duron-Labache-Landais-Moreau-Lespinaud, la SELARL Malmezat-Prat, M. Z et M. W in solidum au paiement de la somme de 100 000 euros au bénéfice de la SARL Dema et 150 000 euros au bénéfice de M. T pour atteinte à leur notoriété,

Condamner la SCP Ducourau-Duron-Labache-Landais-Moreau-Lespinaud, la SELARL Malmezat-Prat, M. Z et M. W in solidum au paiement de la somme de 50 000 euros de dommages-intérêts au titre du préjudice moral subi par M. Stéphane WT, Sur les demandes de LA SELARL Malmezat Prat

Débouter la SELARL Malmezat Prat ainsi que toute autre partie de leurs demandes formulées à l'encontre tant de la SARL Dema que M. T, Sur les demandes de M. Z et de M. W,

Débouter M. Z et M. W de leurs demandes formulées à l'encontre tant de la SARL Dema que M. T, Sur les demandes formulées par la SCP Ducourau-Duron-Labache-Landais-Moreau-Lespinaud,

Débouter la SCP Ducourau-Duron-Labache-Landais-Moreau-Lespinaud, ainsi que toute autre partie de leurs demandes formulées à l'encontre tant de la SARL Dema que M. T, En tout état de cause,

Condamner la SCP Ducourau-Duron-Labache-Landais-Moreau-Lespinaud, la SELARL Malmezat-Prat, M. Z et M. W in solidum au paiement de la somme de 15.000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile en cause d'appel et confirmer la décision entreprise sur l'article 700 du code de procédure civile en première instance, Condamner la SCP Ducourau-Duron-Labache-Landais-Moreau-Lespinaud, la SELARL Malmezat-Prat, M. Z et M. W, in solidum aux entiers dépens qui comprendront les dépens de première et d'appel.

La société Dema et son gérant font valoir que la SCP Ducourau, la SELARL Malmezat-Prat, MM. Z et Epelde sont responsables in solidum d'une ou plusieurs fautes cumulatives à l'origine directe du préjudice lors de la conclusion de l'avenant du bail commercial régularisé le 31 décembre 2012 pour ne pas avoir révélé que la locataire poissonnerie du Moulleau était en redressement judiciaire depuis le mois de février 2012 et pour ne pas avoir avisé la société Dema de la cession en cours dans le cadre de la procédure collective; que ces fautes sont à l'origine directe et certaine d'un lourd préjudice subi par la société Dema et son gérant personnellement, que ce préjudice consiste en la perte de chance de finaliser l'opération telle qu'elle était prévue et d'en retirer le bénéfice escompté.

Dans ses dernières écritures en date du 18 mai 2018 auxquelles il convient de se référer pour le détail de ses moyens et arguments, la SCP Ducourau-Duron-Labache-Landais-Moreau-Lespinaud demande à la Cour de :

- Réformer le jugement rendu par le tribunal de grande instance de Bordeaux le 24 mars 2016 en ce qu'il a condamné la SCP Ducourau-Duron-Labache-Landais-Moreau-Lespinaud à payer une somme de 100 000 euros avec intérêts au taux légal à compter du jugement à la société DEMA et une somme de 20 000 euros avec intérêts au taux légal à compter du jugement à la SELARL Malmezat Prat es qualités de mandataire de la société poissonnerie du Moulleau outre 4500 euros sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile et les entiers dépens,

- Confirmer le jugement rendu par le Tribunal de grande instance de Bordeaux le 24 mars 2016 en ce qu'il a débouté MM. T, Z et W de l'ensemble de leurs demandes, Statuant à nouveau :

- Débouter la société DEMA, M. T, la SELARL Malmezat Prat es qualités de mandataire de la société poissonnerie du Moulleau, M. Z et M. W de l'ensemble de leurs demandes, fins et prétentions dirigées contre la SCP Ducourau-Duron-Labache-Landais-Moreau-Lespinaud

- Condamner toute partie succombante à payer à la S . C . P . Ducourau-Duron-Labache-Landais-Moreau-Lespinaud une indemnité de 8000 euros sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile,

- Condamner toute partie succombante aux entiers dépens dont distraction au profit de la SCP Laydeker Sammarcelli, avocats, sur ses affirmations de droit.

La notaire fait valoir que si elle reconnaît avoir commis une erreur lors de la lecture de l'extrait Kbis, cette seule circonstance n'est pas de nature à engager sa responsabilité s'il n'est pas prouvé qu'elle a été à l'origine d'un préjudice subi; sur les demandes de la société Dema et de M. T, que si la société avait eu connaissance du redressement judiciaire de la locataire des murs commerciaux, soit elle n'aurait pas poursuivi l'opération et n'aurait pas réalisé de bénéfices, soit elle aurait poursuivi l'opération sans autorisation des organes de la procédure, ce qui l'aurait placée dans la même situation que la présente; sur les demandes de la SELARL Malmezat-Prat es-qualités, qu'elle ne démontre pas que le repreneur potentiel disposait du financement bancaire pour se porter acquéreur de fonds, que celle-ci n'avait pas réglé les loyers afférents à l'occupation des lieux suivant le bail initial et s'était donc exposée à sa résiliation, que l'avenant étant inopposable à la procédure collective, il

n'empêchait pas la réalisation de la cession ; sur les demandes de MM. Z et Epelde, en qualité de gérants de la poissonnerie, qu'ils connaissaient sa situation, que l'on ignore les sommes qu'ils devraient à la BNP.

Par ordonnance en date du 17 octobre 2018, le conseiller de la mise en état a prononcé la clôture de l'instruction et renvoyé l'examen de l'affaire à l'audience du 7 novembre 2018.

EXPOSÉ DES MOTIFS

Par application des dispositions de l'article 954 du code de procédure civile, la cour ne statue que sur les prétentions énoncées au dispositif. Ce texte s'applique uniquement aux prétentions c'est-à-dire aux demandes au sens du code de procédure civile et non aux moyens. De nombreux dire et juger ou constater figurant au dispositif des parties, reprises intégralement ci-dessus, ne sauraient constituer des demandes mais tout au plus le récapitulatif de leurs moyens ou arguments au soutien de ses véritables prétentions qui sont examinées ci-après.

Il est invoqué que l'avenant signé le 31 décembre 2012 à l'occasion de la vente de l'ensemble immobilier appartenant à la SCI Lyautey à la société Dema a compromis l'opération promotionnelle que celle-ci avait projetée et la mission de l'administrateur judiciaire de la société poissonnerie du Moulleau en redressement judiciaire.

Aux termes du procès verbal d'assemblée générale du 30 décembre 2012 de la SARL poissonnerie du Moulleau, son gérant M. Z recevait tous pouvoirs pour signer un avenant au bail de ses locaux d'exploitation prévoyant une réduction des surfaces louées et des travaux de restructuration par le bailleur dans le délai de deux mois à compter de la signature, à défaut une dispense du paiement des loyers jusqu'à réalisation complète.

Cet avenant était signé le 31 décembre 2012 entre le bailleur, société Dema représentée par une salariée de la SCP Ducourau et la poissonnerie du Moulleau représentée par M. Z.

Il n'est pas discuté que cet avenant ne pouvait pas être valablement signé par M. Z ayant reçu pouvoir de l'assemblée générale de la société poissonnerie du Moulleau en redressement judiciaire et ce, sans que les organes de la procédure collective en soient informés et interviennent.

En effet, la société Poissonnerie du Moulleau, se trouvait en redressement judiciaire depuis le 29 février 2012, par jugement publié au Bulletin officiel des annonces civiles et commerciales (BODACC) le 16 mars suivant et par un autre jugement du 28 novembre 2012, le tribunal de commerce de Bordeaux, prenant acte d'un projet de cession en cours, avait maintenu la poursuite de la période d'observation et nommé Maître ... en qualité d'administrateur judiciaire avec mission d'assistance. Alors que la société Dema recherchait une solution amiable en proposant notamment que la poissonnerie continue d'occuper les locaux selon l'avenant signé le 31 décembre, l'administrateur judiciaire en charge de la vente du fonds de commerce déposait plainte devant le procureur de la République contre les co-gérants de la poissonnerie pour détournement d'actif en attirant son attention sur la situation du notaire, ce professionnel ayant accepté l'acte sans vérifier la situation juridique de la signataire. Les fautes reprochées dans la présente procédure.

Il est reproché à la société Ducourau, notaire, de ne pas avoir vérifié et informé les parties de la situation de la société locataire, lors de la signature d'actes la concernant directement en sa qualité de titulaire du bail commercial exploité dans les locaux vendus à la société Dema. La SCP Ducourau admet une erreur de lecture de l'extrait Kbis de la société poissonnerie du Moulleau à l'occasion de la rédaction des actes.

L'erreur est bien constitutive d'une faute du notaire, qui est intervenu dans la vente en qualité d'officier ministériel chargé de la rédaction d'actes authentiques, mais aussi en qualité de mandataire de la société Dema, acquéreur des biens. Il lui appartenait de vérifier, notamment par la consultation des publicités légales juridiques, la capacité de disposer des parties intervenantes, ce qu'elle reconnaît n'avoir pas fait parfaitement puisqu'elle indique avoir demandé la communication d'un extrait Kbis mais ne pas l'avoir utilement consulté, sa responsabilité est donc engagée. Elle a en effet manqué tant à son obligation d'assurer l'efficacité de l'acte qu'à son devoir de conseil envers les parties.

Il est également reproché à MM. Z et Epelde en leur qualité de co-gérants de ne pas avoir fait connaître ces mêmes informations concernant leur société en procédure collective.

Il n'est pas reproché d'action particulière à M. W à l'occasion de la modification du bail de la poissonnerie et de la signature de l'avenant à son bail.

Les reproches sont essentiellement adressés à M. Z qui est intervenu directement en sa qualité de co-gérant de la poissonnerie, tant dans la procédure collective que dans la vente devant la notaire qui plus est dans ce cas, également en sa qualité de gérant de la SCI Lyautey venderesse de l'immobilier.

Il est reproché à M. Z un comportement intentionnel et déloyal constitutif d'une faute détachable de sa fonction en ce qu'il n'a pas diffusé les informations concernant la situation de la société à l'acquéreur et la vente projetée aux organes de la procédure la concernant, tirant ainsi profit de la situation puisque la vente permettait à la SCI Lyautey d'échapper à la procédure de saisie immobilière engagée par sa banque en l'absence de régularisation avant le 31 décembre 2012.

Si l'ouverture de la procédure de redressement judiciaire de la SARL poissonnerie du Moulleau n'emportait pas de plein droit le dessaisissement de la débitrice, les co-gérants n'en perdaient pas moins la possibilité de poursuivre librement l'exercice de leur fonction et d'autant plus après que le tribunal de commerce ait désigné un administrateur même avec mission d'assistance. Même si la mandataire judiciaire invoque une dévalorisation des actifs de la société en redressement en procédant pas affirmation, les actes visant à modifier le bail des locaux de l'activité étaient bien des actes de disposition ne relevant pas de la gestion courante de l'entreprise et comme tels devant être soumis aux organes de la procédure. Il ressort,

de l'aveu même de M. Z, qu'il a agi en concertation avec sa notaire notamment pour organiser une assemblée générale de la SARL autorisant la modification de son bail sur les locaux, qu'il connaissait l'existence d'un compromis de vente de l'immeuble de la SCI à la société Dema signé le 5 septembre 2012 et la proposition de reprise du fonds de commerce par M. Jean-Marc ... adressée le 16 octobre 2012.

C'est à tort que M. Z considère que la société Dema et son dirigeant étaient parfaitement au courant de la situation en ne procédant que par affirmation et que la notaire a manqué à son devoir de conseil en ne lui déconseillant pas de signer l'avenant au bail. Le manquement de la notaire existe et a été retenu supra tant au titre de l'efficacité de l'acte que du devoir de conseil mais il n'en demeure pas moins que ce manquement n'est pas de nature à exonérer M. Z des fautes qui lui sont personnelles.

La SARL Poissonnerie du Moulleau qui était présente à l'audience du tribunal de commerce le 28 novembre 2012 assistée de son conseil a souhaité poursuivre son activité afin de réaliser une cession et le tribunal y faisait droit en ajoutant la nomination de Maître ... en qualité d'administrateur avec une mission d'assistance pour le bon déroulement de la procédure. En sa qualité de co-gérant, M. Z ne peut prétendre ignorer les termes de ce jugement et considérer qu'il ne se devait pas à tout le moins d'informer l'administrateur du projet de cession qu'il envisageait concurremment à celui en cours avec M. Il a donc bien commis la faute reprochée, sans qu'il soit établi que M. W ait pris une part active à ces opérations.

Il est reproché par la mandataire ès-qualités à la société Dema et à son dirigeant d'avoir anéanti le projet de cession du fonds de commerce de la poissonnerie par les organes de la procédure en modifiant sans leur accord le contrat de bail des locaux.

Il n'est pas discuté que le projet de cession de l'ensemble immobilier à la société Dema comprenait notamment l'avenant modificatif du bail commercial qui prévoyait une diminution et restructuration des surfaces louées avec travaux d'aménagement à la charge du bailleur et que cet avenant autorisé par l'assemblée générale de la SARL du 30 décembre 2012 était inopposable aux organes de la procédure collective non informés de ce projet.

La mandataire considère que la situation de l'acquéreur, commerçant, professionnel averti, exerçant une activité de marchand de biens impliquait le soin de vérifier la solvabilité et la fiabilité de son interlocuteur, qu'il ressort des déclarations des co-gérants que la société Dema et son dirigeant étaient informés de la situation de la SARL poissonnerie du Moulleau en procédure collective notamment du fait des différentes visites des locaux que ce dernier avaient effectuées. La mandataire toutefois procède par affirmation et n'expose pas en quoi ces visites pouvaient révéler une situation de procédure collective, quand bien même les locaux n'étaient plus livrés à l'activité de la locataire. De plus, il n'est pas expliqué pourquoi, connaissant la situation, l'acquéreur aurait poursuivi son projet sans même envisager avec sa notaire les conséquences éventuelles de cette situation. Il n'en résulte donc pas la preuve d'une action fautive de la société Dema et de son dirigeant.

Enfin, il est reproché à la SELARL Malmezat-Prat ès-qualités de mandataire liquidateur une faute en ce qu'elle aurait fait durer la situation avant la résolution du bail qui était finalement établie par une ordonnance de référé du 7 avril 2014.

La mandataire soutient encore, désormais de manière superflète devant la cour, que, si sa responsabilité personnelle devait être engagée, elle devrait l'être devant la juridiction compétente, puisque la cour est saisie d'un appel d'un jugement du tribunal de grande instance et non du tribunal de commerce. En revanche, il apparaît que si le tribunal de grande instance avait été saisi initialement, c'est de l'action en responsabilité dirigé contre la notaire. Il a statué dans l'action introduite à l'encontre de la SELARL Malmezat-Prat à raison du dessaisissement du tribunal de commerce faisant droit à l'exception de connexité mais alors que la mandataire n'avait pas été assignée à titre personnel mais bien ès-qualités de la société poissonnerie du Moulleau. C'est donc à juste titre qu'elle soulève l'irrecevabilité des demandes présentées par la société Dema et M. T dès lors que la cour constate que ce n'est pas dans la seule qualité qui permettrait de diriger de telles demandes, c'est à dire à titre personnel, que la SELARL Malmezat-Prat est présente à la procédure.

La société Dema et M. T à titre personnel, la SELARL Malmezat-Prat ès qualités de mandataire de la poissonnerie du Moulleau et les co-gérants de cette dernière, ès-qualités et à titre personnel considèrent que ces fautes leur ont causé un préjudice dont ils demandent l'indemnisation. Il convient d'examiner successivement leurs demandes étant rappelé qu'évoquant une faute quasi délictuelle au visa de l'article 1382 du code civil applicable à la cause, il leur revient de démontrer leur préjudice et le lien de causalité de celui-ci avec la faute invoquée.

MM. Z et Epelde font valoir qu'ils se sont portés caution auprès de leur banque BNP pour un prêt à la société poissonnerie du Moulleau. Ils estiment, en reprenant pour partie les arguments de la mandataire que, si le fonds de commerce avait été normalement vendu, la banque qui disposait d'un nantissement sur ce fonds à hauteur de 102 000 euros, ne les aurait pas poursuivis en paiement pour ce montant. Ils considèrent que la notaire, qui a manqué à son devoir de conseil en laissant consentir à la signature de l'avenant au bail commercial le modifiant substantiellement sans l'autorisation des organes de la procédure, est à l'origine de leur préjudice.

Sur ce, la cour relève, outre qu'elle a retenu la faute directe de M. Z au titre de la signature de l'avenant sans l'autorisation des organes de la procédure, que les co-gérants ne procèdent que par affirmation pour établir un lien de causalité entre la faute de la notaire et le préjudice qu'ils invoquent sans aucune démonstration de ce que cette faute aurait irrémédiablement compromis la cession envisagée et avec elle le redressement de la SARL poissonnerie du Moulleau. De fait, ils n'apportent aucun élément permettant de retenir, ni une quelconque certitude de cette vente du fonds, alors qu'il n'est produit aucun compromis ou plan de financement assuré, ni le cas échéant, de l'affectation de son produit aux éventuelles réclamations de la banque nantie en l'absence d'information sur l'état des superprivilèges de la société en liquidation. Alors que les co-gérants n'évoquent même pas une perte de chance de ne pas être appelés en garantie, la cour ne peut que confirmer les premiers

juges qui ont débouté MM. Z et Epelde de leurs demandes à ce titre.

Ils sont également déboutés de leurs demandes de paiement de la même somme par la société Dema solidairement avec la notaire, dès lors qu'il n'a pas été retenu de faute de la société Dema à l'occasion de la signature des actes de vente de l'ensemble immobilier comprenant les locaux loués à la poissonnerie du Moulleau.

S'agissant des demandes de la SELARL Malmezat-Prat ès-qualités, elle fait valoir que la modification du bail de la poissonnerie du Moulleau par l'avenant signé par M. Z et la société Dema a anéanti le projet de cession du fonds de commerce élaboré par les organes de la procédure.

Elle en déduit un préjudice, à hauteur de la somme de 150 000 euros proposée par M. ... pour l'achat du fonds de commerce, dont elle demande le paiement in solidum aux trois parties au bénéfice de la liquidation.

La cour a retenu la faute de M. Z et de la notaire et écarté celle de l'acquéreuse.

La mandataire justifie de la prise en compte du business plan présenté par M. ... par le tribunal de commerce qui dans son jugement du 28 novembre 2012 autorisait la poursuite de la période d'observation jusqu'au 28 février suivant, comme évoqué supra. Toutefois, elle ne saurait soutenir que la cession était certaine de sorte qu'il est impossible d'envisager l'indemnisation intégrale de gain manqué. Ainsi, seule sa demande subsidiaire au titre d'une perte de chance peut être examinée et elle ne peut concerner la totalité du préjudice mais seulement une fraction de celui-ci en relation avec la probabilité de réalisation du gain escompté. Or, il appartient à la partie qui le demande de démontrer que les fautes, telles que retenues par la cour, ont bien été à l'origine d'une perte de chance de réaliser l'opération, perte de chance dont il conviendrait ensuite de déterminer la fraction. Or, la mandataire procède de ce chef par affirmation. Alors qu'on ne dispose d'aucun élément sur les chances qu'avait le projet d'aboutir avant les éléments de faute admis, il n'est donné aucun élément sur les motifs du renoncement de M. En l'absence de tout élément de la part du candidat cessionnaire, la cour ne peut retenir que c'est bien en lien de causalité avec les fautes que le projet n'a pas abouti de sorte que la perte de chance demeure hypothétique et comme telle n'est pas indemnisable. Le jugement sera en conséquence réformé de ce chef et la SELARL Malmezat-Prat ès-qualités déboutée de sa demande.

S'agissant de la société Dema, seuls désormais peuvent être concernés la notaire et M. Z. C'est à tort que la notaire soutient qu'il n'existerait aucun préjudice d'établi en lien de causalité avec cette faute. En effet, elle fait valoir que la société Dema aurait parfaitement pu mettre en oeuvre la résiliation du contrat de bail, avec la seule contrainte d'attendre le délai de trois mois, nonobstant l'inopposabilité de l'avenant aux organes de la procédure. La notaire admet en premier lieu qu'il existait en cette hypothèse un préjudice qu'elle qualifie de minime procédant de la perte de loyers commerciaux. Mais surtout, si la société Dema a pu ne pas mettre en place les mesures les plus efficaces pour réduire son préjudice, cela procède bien des fautes retenues.

Toutefois, la société Dema procède elle avec un excès manifeste. En effet, à la suivre dans son argumentation, elle admet un préjudice sous forme de perte de chance tout en formulant ses demandes sur la base de 95% des gains manqués, ce qui est très excessif. En outre, elle développe des gains manqués sur une argumentation pour certains postes purement hypothétique en considérant pour acquis qu'elle aurait réalisé une plus value nécessairement importante en l'absence de l'avenant inopposable.

S'agissant de la vente de l'immeuble d'habitation, la cour ne peut retenir le préjudice invoqué. En effet, la société Dema considère qu'elle aurait nécessairement réalisé une plus value importante. Outre, que celle-ci demeurerait incertaine toute son argumentation procède de la plus value finalement réalisée par la société Saramite, c'est à dire l'acquéreur de la société Dema. De la chronologie développée par la société Dema, il apparaît que nonobstant la situation telle qu'analysée supra, une opération immobilière profitable a pu être réalisée. La société Dema était donc en mesure d'y procéder elle-même. Tout au plus c'est à un délai qu'elle s'exposait. Or l'indemnisation qu'elle demande ne procède pas d'un délai mais du fait d'avoir dû vendre à un prix inférieur à celui escompté alors que son acquéreur a revendu à bon prix.

S'agissant de la vente des murs du local commercial, il est justifié d'une promesse d'achat en date du 13 décembre 2012. Celle-ci était formalisée selon diverses conditions suspensives comprenant l'obtention d'un prêt. Il n'est produit aucun élément permettant de considérer que ce prêt avait été accordé de sorte que la vente ne pouvait être considérée comme certaine. Il est cependant justifié de la renonciation de l'acquéreur et ce à raison de la situation de redressement judiciaire, laquelle est bien à l'origine de l'inopposabilité de l'avenant.

Cependant, l'immeuble a bien été revendu et ce en comprenant les murs du local commercial.

En effet, la société Dema avait procédé à l'acquisition de l'ensemble pour le prix de 500 000 euros et l'a revendu pour le prix de 520 000 euros. Elle envisageait certes, agissant en tant que marchand de biens, une opération plus profitable mais qui comme toute opération demeurerait soumise à des aléas. Elle ne saurait toutefois considérer que ce sont uniquement les fautes commises qui ont conduit à ce qu'elle ne profite pas de l'opération comme elle l'entendait et ce sans tenir compte d'une vente qui demeure pour un prix supérieur à celui d'acquisition.

S'agissant des travaux, ceux que la société Dema aurait fait réaliser dans l'immeuble d'habitation ne peuvent être considérés comme un préjudice en lien de causalité avec les fautes qui concernaient le local commercial. Les travaux n'étaient pas nécessairement privés d'utilité. Quant aux travaux dans le local commercial, la société Dema invoque de manière très confuse à la fois des travaux prévus et des travaux qui ont finalement été réalisés.

Pour l'ensemble des travaux les calculs proposés sont à tout le moins confus et parfois inexplicables en ce que les sommes avancées sur chacun des postes une fois additionnées n'aboutissent jamais au total invoqué et alors qu'il est présenté de

manière alternative de simple devis et des factures sans explications. Enfin, la cour ne peut que constater que la société Dema informée de l'inopposabilité de l'avenant a néanmoins poursuivi certains des travaux.

Le montant articulé à ce titre ne peut donc être retenu. Il s'en déduit que le montant des intérêts contractuels du prêt ne peut davantage être admis puisqu'il constituerait un accessoire d'un préjudice non admis.

Il est développé une argumentation sur les frais d'actes exposés en pure perte mais pour laquelle la demande n'est formulée que dans le cadre d'un subsidiaire qu'il n'y a pas lieu d'envisager. En effet, la cour s'est placée dans le cadre d'un acte inopposable à raison de l'absence d'intervention des organes de la procédure et non dans le cadre d'une opération qui ne se serait pas réalisée si l'information avait été révélée.

Au total, le préjudice que peut invoquer la société Dema procède du retard pris par l'opération à raison de la situation de blocage générée par les fautes retenues et une perte de chance de réaliser une opération plus profitable mais ce dans des conditions particulièrement limitées. En effet, si la cour ne peut exclure la possibilité qui existait de réaliser une meilleure opération, ce qui le but d'une société agissant comme marchand de biens, on ne peut écarter l'ensemble des autres aléas qui existaient comme dans toute opération de ce type.

Dans de telles conditions le tribunal a surévalué le préjudice réellement subi dans un lien de causalité avec les fautes et la cour le ramènera à la somme de 20 000 euros. La notaire et M. Z qui ont tous les deux concouru au dommage seront in solidum condamnés au paiement de cette somme.

La société Dema sollicite en outre la somme de 100 000 euros au titre de l'atteinte à sa notoriété alors que M. T à titre personnel demande la somme de 150 000 euros à ce même titre. L'un et l'autre considèrent qu'ils ont subi un préjudice considérable à raison de l'échec de l'opération. M. T soutient même que c'est à raison de cette opération qu'il dû vendre ses trois agences immobilières à perte. Sur ce dernier point, le préjudice n'est pas établi. Il n'est pas démontré une vente des agences immobilières à perte et surtout le lien de causalité avec l'opération objet du présent litige.

Quant au préjudice de notoriété, la cour ne peut que constater que s'agissant d'une opération de marchand de biens l'existence d'aléas est inhérente au dispositif. Toute opération n'est pas nécessairement un succès et le fait que, dans des conditions limitées, la société Dema ait perdu une chance telle que retenue ci-dessus n'emporte pas en soi un préjudice de notoriété pour elle-même ou son dirigeant. Ces deux demandes ne pouvaient donc qu'être écartées.

Le préjudice moral invoqué par M. T n'est pas davantage établi. Il procède à ce titre uniquement par affirmation sans établir la réalité de son préjudice qu'il chiffre pourtant à 50 000 euros. Cette demande ne pouvait qu'être rejetée.

Au total, si l'appréciation des premiers juges est reprise par la cour pour certains éléments, le jugement est infirmé en son dispositif en ce qu'il avait condamné la notaire au paiement de la somme de 20 000 euros au profit de la SELARL Malmezat-Prat ès qualités, laquelle est déboutée de ces demandes.

Il est également infirmé, au quantum, pour les sommes allouées à la société Dema, ramenées à celle de 20 000 euros et mise à la charge in solidum de la notaire et de M. Z.

Il s'en déduit que l'action de la seule société Dema était bien fondée de sorte que pour l'ensemble de la procédure, la notaire et M. Z seront in solidum condamnés à lui payer la somme de 5 000 euros par application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile.

Au regard de l'équité et de l'intervention de chacune des autres parties, il n'apparaît pas inéquitable que chacune conserve à sa charge les frais non compris dans les dépens par elle exposés.

Le jugement sera confirmé en ses autres dispositions non contraires de débouté des autres parties de leurs demandes.

Parties perdantes, la notaire et M. Z seront tenus in solidum aux dépens de première instance et d'appel.

PAR CES MOTIFS

La cour statuant publiquement, contradictoirement et en dernier ressort,

Infirmé le jugement du tribunal de grande instance de Bordeaux du 24 mars 2016 sauf en ses dispositions de débouté, Statuant à nouveau des chefs infirmés et y ajoutant,

Déclare irrecevables les demandes dirigées contre la SELARL Malmezat-Prat,

Condamne in solidum la SCP Ducourau-Duron-Labache-Landais-Moreau-Lespinard et M. Patrice Z à payer la SARL Dema la somme de 20 000 euros à titre de dommages et intérêts,

Déboute les parties de toutes leurs autres demandes indemnitaires,

Condamne in solidum la SCP Ducourau-Duron-Labache-Landais-Moreau-Lespinard et M. Patrice Z à payer à la SARL Dema la somme de 5 000 euros par application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile pour l'ensemble de la procédure,

Condamne in solidum la SCP Ducourau-Duron-Labache-Landais-Moreau-Lespinard et M. Patrice Z aux dépens de première instance et d'appel et dit qu'il pourra être fait application des dispositions de l'article 699 du code de procédure civile par les avocats de la cause qui l'ont demandé.

Le présent arrêt a été signé par M. Robert ..., Président, et par M. Hervé ..., Greffier, auquel la minute a été remise par le magistrat signataire.