

CIV.3

MY1

COUR DE CASSATION

Audience publique du 21 novembre 2019

Cassation partielle sans renvoi

M. CHAUVIN, président

Arrêt n° 982 FS-D

Pourvoi n° R 18-19.084

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

A U N O M D U P E U P L E F R A N Ç A I S

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

Statuant sur le pourvoi formé par :

1°/ Mme Q... U..., domiciliée [...],

2°/ M. M... V..., ayant été domicilié [...], décédé

3°/ M. Y... V..., domicilié [...],

4°/ M. P... V..., domicilié [...],

5°/ Mme Z... J..., veuve V..., domiciliée [...],

6°/ Mme L... V..., domiciliée [...],

toutes deux venant aux droits de M... V.,

contre l'arrêt rendu le 6 février 2018 par la cour d'appel de Poitiers (1re chambre civile), dans le litige les opposant :

1°/ à la société d'aménagement foncier et d'établissement rural (SAFER) Poitou-Charentes, société anonyme, dont le siège est [...],

2°/ à M. I... C.,

3°/ à Mme S... A... épouse C.,

tous deux domiciliés [...],

défendeurs à la cassation ;

La SAFER Poitou-Charentes a formé, par un mémoire déposé au greffe, un pourvoi incident contre le même arrêt ;

Les demandeurs au pourvoi principal invoquent, à l'appui de leur recours, deux moyens de cassation annexés au présent arrêt ;

La demanderesse au pourvoi incident invoque, à l'appui de son recours, deux moyens de cassation annexés au présent arrêt ;

Vu la communication faite au procureur général ;

LA COUR, composée conformément à l'article R. 431-5 du code de l'organisation judiciaire, en l'audience publique du 15 octobre 2019, où étaient présents : M. Chauvin, président, Mme Farrenq-Nési, conseiller rapporteur, M. Maunand, conseiller doyen, MM. Pronier, Nivôse, Mme Greff-Bohnert, MM. Jacques, Bech, Boyer, conseillers, Mmes Guillaudier, Georget, Renard, Djikpa, conseillers référendaires, M. Brun, avocat général, Mme Besse, greffier de chambre ;

Sur le rapport de Mme Farrenq-Nési, conseiller, les observations de la SCP de Chaisemartin, Doumic-Seiller, avocat des consorts U... V..., de la SCP Ortscheidt, avocat de M. Et Mme C..., de la SCP Rocheteau et Uzan-Sarano, avocat de la société d'aménagement foncier et d'établissement rural (SAFER) Poitou-Charentes, l'avis de M. Brun, avocat général, et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Poitiers, 6 février 2018), que Mme U... et M. V... (les consorts U... V...) ont conclu avec la société d'aménagement foncier et d'établissement rural du Poitou-Charentes (la SAFER) une promesse unilatérale de vente avec faculté de substitution portant sur une maison et sur des immeubles agricoles bâtis et non bâtis ; que la SAFER s'est substituée M. et Mme C... ; que la vente au profit de ces derniers a été réalisée par acte authentique du 27 janvier 2012 ; qu'ayant découvert des désordres à l'occasion de travaux de rénovation, M. et Mme C... ont assigné la SAFER en résolution de la vente pour vice caché et en paiement de dommages-intérêts ; que la SAFER a appelé en garantie les consorts U... V... ;

Sur le second moyen du pourvoi principal, ci-après annexé :

Attendu qu'il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur ce moyen qui n'est manifestement pas de nature à entraîner la cassation ;

Sur le second moyen du pourvoi incident :

Attendu que la SAFER fait grief à l'arrêt de la condamner à payer des dommages-intérêts à M. et Mme C..., alors, selon le moyen, que la SAFER qui bénéficie d'une promesse unilatérale de vente avec faculté de substitution n'acquiert pas la qualité de vendeur à l'égard de l'acquéreur qu'elle se substitue dans le bénéfice de la promesse de sorte qu'elle ne saurait être tenue à son égard de la garantie des vices cachés ; qu'en l'espèce, en décidant que la SAFER Poitou-Charentes, bénéficiaire d'une promesse unilatérale de vente avec faculté de substitution en date du 23 mai 2011, était tenue de garantir ès-qualités de vendeur professionnel, M. et Mme C..., acquéreurs substitués, des vices cachés affectant les biens objet de la vente litigieuse, et de leur verser des dommages-intérêts pour des préjudices prétendument subis, la cour d'appel a violé l'article L. 141-1 du code rural et de la pêche maritime, ensemble l'article 1641 du code civil ;

Mais attendu qu'ayant relevé que la SAFER était intervenue à l'acte de vente du 27 janvier 2012 en contrepartie d'une rémunération pour sa prestation de service et qu'une clause de l'acte stipulait que sa participation dans cette opération engageait sa responsabilité professionnelle, la cour d'appel en a exactement déduit que les acquéreurs étaient fondés à lui demander l'indemnisation de leurs préjudices ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

Mais sur le premier moyen du pourvoi principal et le premier moyen du pourvoi incident, réunis :

Vu l'article 1643 du code civil ;

Attendu que, pour prononcer la résolution de la vente intervenue entre M. et Mme C... et les consorts U... V..., l'arrêt retient que la SAFER est intervenante à l'acte en qualité de « vendeur professionnel », de sorte que les acquéreurs sont fondés à agir en garantie des vices cachés à son encontre ;

Qu'en statuant ainsi, alors qu'elle avait constaté qu'une clause de non-garantie des vices cachés était stipulée dans l'acte de vente et que les consorts U... V... étaient des vendeurs profanes, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, a violé le texte susvisé ;

Et vu l'article 627 du code de procédure civile, après avis donné aux parties en application de l'article 1015 du même code ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il prononce la résolution de la vente intervenue entre M. et Mme C... et les consorts U... V... et dit que les consorts U... V... devront restituer la somme de 238 150,18 euros, l'arrêt rendu le 6 février 2018, entre les parties, par la cour d'appel de Poitiers ;

DIT n'y avoir lieu à renvoi ;

Condamne M. et Mme C... aux dépens ;

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

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

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du vingt et un novembre deux mille dix-neuf.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP de Chaisemartin, Doumic-Seiller, avocat aux Conseils, pour les consorts U... V..., demandeurs au pourvoi principal.

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir prononcé la résolution de la vente intervenue entre les époux C... et les consorts U... - V..., en présence de la SAFER Poitou-Charentes, intervenante, selon acte authentique du 27 janvier 2012 et d'avoir dit que les consorts U... - V... devront restituer le prix de vente de la maison ainsi que les frais, soit la somme de 238.150,18 euros ;

AUX MOTIFS QUE sur la substitution et ses incidences, l'article L 141-1 du CRPM dans ses dispositions applicables avant la loi du 13/10/2014 prévoit : « II.- Tu Pour la réalisation des missions définies au I, les sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural peuvent : 1° Acquérir, dans le but de les rétrocéder, des biens ruraux, des terres, des exploitations agricoles ou forestières ; 2° Se substituer un ou plusieurs attributaires pour réaliser la cession de tout ou partie des droits conférés, soit par une promesse unilatérale de vente, soit par une promesse synallagmatique de vente, portant sur les biens visés au 1°, des lors que la substitution intervient dans un délai maximal de six mois à compter du jour où ladite promesse a acquis date certaine et, au plus tard, au jour de l'acte authentique réalisant ou constatant la vente ; » ; l'article L 141-1 2° du CRPM prévoit : « III.- 1° Le choix de l'attributaire se fait au regard des missions mentionnées au I. L'attributaire peut être tenu au respect d'un cahier des charges. En cas de substitution, le cahier des charges mentionné à l'alinéa précédent comporte l'engagement du maintien pendant un délai minimal de dix ans de l'usage agricole ou forestier des biens attribués et soumet, pendant ce même délai, toute opération de cession à titre onéreux en propriété ou en jouissance du bien attribué à l'accord préalable de la société d'aménagement foncier et d'établissement rural. En cas de non-respect de ces engagements pris dans le cadre d'un cahier des charges, l'attributaire est tenu de délaisser le bien, si la société d'aménagement foncier et d'établissement rural le demande, au prix fixé par le cahier des charges ou, à défaut, par le juge de l'expropriation ; 2° Les dispositions de l'article 52 de la loi n° 93-122 du 29 janvier 1993 relatif à la prévention de la corruption et à la transparence de la vie économique et des procédures publiques ne sont pas des applicables à l'opération de substitution mentionnée au présent article. Celle-ci emporte, à compter de la promesse, substitution dans les droits et obligations de la société d'aménagement foncier et d'établissement rural ». Il ressort de l'acte notarié du 27 janvier 2012 que la vente intervient dans le cadre de l'article L 141-1 du code rural. Le notaire a identifié les parties comme suit : vendeur : Mme U..., Messieurs V..., acquéreur : M. C... Mme A..., son épouse. La Safer Poitou-Charentes est désignée page 3 intervention de la SAFER. Le notaire précise que les dénommés dans l'acte par abréviation le substituant ou la SAFER. Il ressort de l'acte page 6 qu'aux termes d'une promesse de vente sous seing privé du 23 mai 2011 enregistrée et acceptée par la SAFER, le vendeur s'est obligé à vendre à la SAFER le bien objet de la présente vente avec faculté pour la SAFER en conformité des dispositions de l'article L 141-1 du code rural de se substituer une ou plusieurs personnes physiques ou morales pour acquérir tout ou partie des biens objets de la promesse de vente. Dans cette promesse de vente, il a été prévu qu'en cas de substitution, celle-ci se réaliserait aux conditions imposées par la SAFER au substitué dans la convention de substitution ou à défaut dans l'acte de vente. Le

notaire rappelle que la SAFER s'est substituée l'acquéreur par convention sous seing privé du 8 novembre 2011, la substitution devant s'analyser comme une cession conventionnelle de contrat. Il indique que le substitué par LRAR du 15 novembre 2011 a déclaré lever l'option dans les termes et conditions de la promesse de vente manifestant son intention d'acquérir les biens. L'acte prévoit à la charge de l'acquéreur le paiement à la SAFER d'une somme de 22 749,83 euros correspondant à une prestation de services en contrepartie de sa mission. Sur la recevabilité de l'action en garantie des vices cachés dirigés contre la SAFER. La succession d'opérations qui sont intervenues entre la promesse de vente à la SAFER, la convention de substitution, la levée d'option, l'acte de vente peut être qualifiée de chaîne de contrat. La SAFER initialement acquéreur lorsqu'elle signe une promesse de vente est devenue vendeur transitoire lorsqu'elle s'est substituée les époux C.... L'acte précise bien d'ailleurs, à l'égard de la SAFER, cette qualification de « vendeur professionnel ». Cette qualité de vendeur transitoire se traduit dans l'établissement de l'acte de vente final par sa présence comme intervenant, par différentes prérogatives qui lui sont conférées. Ainsi le notaire indique-t-il que la promesse de vente prévoit que la substitution se réalise aux conditions imposées par la SAFER au substitué dans l'acte authentique de vente. Le notaire précise également que la substitution doit s'analyser comme une cession conventionnelle de contrat. L'acte de vente rappelle enfin les obligations de l'attributaire vis-à-vis de la SAFER, l'acquéreur ne pouvant céder le bien pendant 10 ans sans son accord préalable, étant tenu de délaisser des biens si la SAFER le demande en cas de nonrespect des conditions du cahier des charges dans un délai de dix ans. Ces éléments et plus particulièrement la qualification de cession de contrat pour qualifier la substitution des époux C... à la SAFER fonde la désignation de la SAFER comme « vendeur ». Cette analyse est expressément confirmée par le notaire qui a prévu page 19 une clause intitulée : « garantie de vendeur professionnel et partage de responsabilité » (souligné par la Cour). « La participation de la SAFER dans cette opération engage sa responsabilité en qualité de vendeur professionnel, le vendeur intervenant en tant que non professionnel de l'immobilier et l'acquéreur en tant que non professionnel de l'immobilier et professionnel de l'agriculture ». Il ressort des éléments précités que l'opération prévoit l'intervention de de vendeur, l'un non professionnel, les consorts V... U..., l'autre professionnel, la SAFER. Le fait que le prix de vente soit perçu par les consorts V... U... et que la SAFER n'ait perçu que la rémunération d'une prestation de services n'exclut pas la qualité de vendeur de la SAFER compte tenu du rôle déterminant qu'elle a joué en amont et des prérogatives qu'elle conserve après la vente, l'acquéreur se devant de respecter les obligations qu'elle a fixées pendant 10 ans. Il s'induit des éléments précités que les époux C... qui ne pouvait agir contre les consorts V... U... au regard de la clause de non garantie des vices cachés expressément stipulés dans l'acte de vente sont par contre fondée à agir en garantie des vices cachés à l'encontre de la SAFER Poitou-Charentes ès-qualités de vendeur professionnel. Le jugement sera confirmé de ce chef. Sur la garantie des vices cachés. Il ressort de l'expertise judiciaire que l'ensemble comprend une maison et une étable. L'acquéreur a démonté le plafond de l'étage, supprimé les revêtements de sols et muraux vétustes, démoli une partie du dallage, des cloisons. L'expert indique que le mur de façade de la maison s'est ouvert (à la liaison avec les pignons et refends), s'est incliné vers la route. Il relève que l'inclinaison est ancienne, était arrêtée depuis 25 ans. Le mur présente un ventre net avec une fissure verticale. L'expert relève en outre que 4 pannes ont été fortement attaquées par des capricornes, qu'une solive contre la façade sur rue est pourrie à l'encastrement, ce qui a provoqué l'ouverture d'une cavité dans le mur. C'est la démolition des contres cloison qui a permis de constater les fissures verticales. Il précise que ces désordres compromettent la solidité de l'ouvrage au niveau de l'inclinaison du mur, du ventre avec mur creux, des pannes affaiblies par les attaques d'insectes et de l'encastrement pourri d'une solive. Les fissures intérieures des murs, le dévert du mur de façade sur rue n'étaient pas forcément apparents pour un non professionnel avant démolition. Les pannes attaquées étaient cachées par le plafond avant sa dépose, ne pouvaient être vues tant que le lattis pourri n'était pas déposé. La solive pourrie derrière les contres cloisons n'était pas apparente. Lors du remplacement de la couverture de la maison par les acquéreurs, le lattis n'a pas été déposé mais recouvert de particules. Ce sont les travaux de démolition réalisés par l'acquéreur en mars 2014 qui ont remis à jour les désordres qui étaient cachés. Il indique que les certificats annexés à l'acte de vente précisaient l'insuffisance d'isolation thermique, la nonconformité des installations électriques et d'évacuation des eaux usées, les traces d'attaques d'insectes sur les charpentes et planches bois. S'agissant des causes, l'expert relevait la vétusté, un mauvais entretien, une rénovation réalisée il y a plusieurs dizaines d'années dans l'ignorance des règles de l'art. Il précise que les travaux de rénovation ont caché les défauts de la structure sans les traiter. La SAFER soutient que l'acquéreur a acquis en connaissance de l'état des biens, état qui ressortait des certificats produits qui décrivaient l'insuffisance de l'isolation thermique, la non-conformité des installations électriques et d'évacuation des eaux usées, les traces d'attaques d'insectes sur les charpentes et planchers bois. Elle fait observer que l'expert a indiqué qu'une reconstruction totale pouvait être évitée, a chiffré les travaux nécessaires à une remise en état des bâtiments à la somme de 17 545,60 euros. Les vendeurs font également valoir que la déformation du mur était parfaitement visible, que la simple visite de l'immeuble démontrait son état particulièrement

dégradé. Les éléments précités établissent le caractère caché des vices, la gravité des vices affectant l'immeuble, vices découverts en mars 2014, caractérisés le 20 mai 2014 à la date du dépôt du rapport d'expertise. Si les diagnostics établis mettaient en évidence l'ancienneté des lieux, ils ne permettaient en aucune manière d'apprécier la gravité de la situation, gravité qui n'a été dévoilée qu'à l'occasion des travaux de rénovation entrepris en 2014. Il est constant que le vendeur professionnel est présumé connaître les vices de la chose vendue, que cette présomption est irréfragable, que l'acquéreur est libre d'opter entre l'action rédhibitoire et l'action estimatoire. Il convient donc de confirmer le jugement en ce qu'il a prononcé la résolution de la vente, de l'infirmen en ce qu'il a dit que la vente est intervenue entre la SAFER et les époux C... alors que la vente est intervenue entre les consorts V... U... et les époux C..., la SAFER étant intervenante « vendeur professionnel ». Il convient d'infirmen le jugement en ce qu'il a condamné la SAFER à restituer le prix de vente alors que le prix de vente a été perçu par les consorts V... U... qui doivent seuls le restituer. Sur les dommages-intérêts. L'article 1645 ancien du Code civil prévoit que le vendeur qui connaît des vices de la chose est tenu outre la restitution du prix qu'il a reçu de tous les dommages et intérêts envers l'acheteur. Les époux C... sont fondés à demander au vendeur professionnel l'indemnisation des dommages-intérêts qu'ils ont subis. Le tribunal a estimé le préjudice financier, de jouissance morale à la somme de 80 000 euros. a) préjudice de jouissance. Les époux C... évaluent leur préjudice de jouissance à 30 000 euros. Ils font valoir qu'ils habitent un mobile-home depuis la fin janvier 2012, que les travaux qu'ils projetaient ont été interrompus. Il convient de fixer ce préjudice à la somme de 30 000 € (5000 par an). b) préjudice moral. Ils font valoir que leur vies privées et professionnelles sont mises à rude épreuve. Les époux C... évaluent leur préjudice moral à 20 000 euros. Les époux C... ne justifient pas ainsi que le relève le vendeur que la nullité de la vente entraîne la perte de statut de chef d'exploitation étant observée que c'est l'acquéreur qui a fait le choix de ne pas conserver l'immeuble. Ils seront en conséquence déboutés de leurs demandes d'indemnisation d'un préjudice moral. c) préjudice financier. L'acquéreur estime son préjudice financier à la somme de 100 000 euros. Il fait valoir que :- l'annulation de la vente a généré des frais supplémentaires puisqu'ils devront verser des indemnités de remboursement anticipé.-Avoir dû régler l'impôt foncier.-Il a remboursé les prêts à hauteur de 71 437 euros et a déjà financé des investissements. Il ressort des pièces produites que l'acquéreur justifie avoir réalisé des travaux de terrassement pour un prix de 4909,20 euros, avoir emprunté pour acquérir le bien litigieux.

Le préjudice financier direct et présentant un lien de causalité manifeste avec l'annulation de la vente et l'intervention de la SAFER sera évalué à la somme de 15 000 euros. Sur la demande en garantie de la SAFER. Le tribunal a débouté la SAFER de sa demande de garantie, relevé que l'acte de vente signée la SAFER en qualité de vendeur professionnel, que l'acte avait prévu une clause de non-garantie des vices cachés, que l'action était fondée sur aucun moyen de droit. Devant la cour, la SAFER réitère sa demande, expose que le vendeur aperçu le prix de vente, qu'elle n'a commis aucune faute. Il est constant que le prix de vente a été perçu par les consorts U... V..., qui sont seuls tenus à restitution du prix, que le recours de la SAFER faute de condamnation au paiement du prix de vente est infondé. La SAFER forme en outre un recours contre les consorts U... V... dans la mesure où elle est condamnée à payer aux acquéreurs des dommages et intérêts. Des lors qu'elle a reçu et accepté la qualification de vendeur professionnel, la SAFER départ recevable à soutenir que les vices de l'immeuble lui ont été cachés. Il convient en conséquence de confirmer le jugement ce qu'il l'a déboutée de sa demande de garantie (arrêt, p. 8 à p. 12) ;

1) ALORS, D'UNE PART, QUE l'objet du litige est déterminé par les prétentions respectives des parties ; qu'en condamnant les consorts U... V... à restituer le prix de vente, ainsi que les frais, soit la somme de 218.150,18 euros, alors que dans leurs conclusions d'appel, les époux C... ne demandaient pas la condamnation des consorts U... V... et que, dans ses écritures d'appel, la SAFER se bornait à solliciter, à titre subsidiaire, la condamnation de ceux-ci à la relever indemne des éventuelles condamnations prononcées à son encontre, la cour d'appel a modifié l'objet du litige, en violation de l'article 4 du code de procédure civile ;

2) ALORS, D'AUTRE PART, QUE le juge doit se prononcer sur tout ce qui lui est demandé et seulement sur ce qui lui est demandé ; qu'en retenant qu' « il convient d'infirmen le jugement en ce qu'il a condamné la SAFER à restituer le prix de vente alors que le prix de vente a été perçu par les consorts V... U... qui doivent le restituer », alors qu'aucune des parties ne demandait la condamnation des consorts U... V... à restituer le prix de vente, la cour d'appel s'est prononcée sur une chose non demandée, en violation de l'article 5 du code de procédure civile ;

3) ALORS QUE, EN TOUTE HYPOTHESE, dans une chaîne de contrat, seul le vendeur à l'égard duquel la garantie des vices cachés peut être invoquée peut être tenu de restituer le prix de vente, quand bien même, il ne l'aurait pas matériellement perçu à raison de sa seule interposition ; que la Cour d'appel a constaté la qualité de vendeur

professionnel de la SAFER en relevant expressément que le fait que le prix de vente soit perçu par les consorts U... V... n'excluait pas cette qualité (arrêt, p. 11) ; qu'elle a également relevé que la SAFER n'était pas recevable à soutenir que les vices de l'immeuble lui ont été cachés (arrêt, p. 12) ; qu'elle a enfin constaté que la clause de non-garantie des vices cachés expressément stipulée à l'acte excluait toute action des acquéreurs contre les consorts U... V... ; qu'il s'en déduisait nécessairement que seule la SAFER, vendeur professionnel tenu de garantir les vices cachés à l'égard des acquéreurs pouvait être tenue à restitution du prix de vente ; qu'en condamnant pourtant les consorts U... V... à restituer le prix de vente, la Cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses constatations au regard des articles 1641, 1643 et 1644 du code civil ;

4) ALORS, EN TOUT ETAT DE CAUSE, QUE le vendeur est tenu des vices cachés, quand même il ne les aurait pas connus, à moins que, dans ce cas, il n'ait stipulé qu'il ne sera obligé à aucune garantie ; qu'en l'espèce, la cour d'appel a constaté la qualité de vendeurs profanes des consorts V... U... ; qu'elle a également retenu que les époux C... ne pouvaient pas agir contre les consorts V... U... au regard de la clause de non-garantie des vices cachés expressément stipulée dans l'acte de vente ; que dès lors, en prononçant la résolution de la vente intervenue entre les consorts V... U... et les époux C..., sur le fondement de la garantie des vices cachés, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations quant à l'existence d'une clause d'exclusion de garantie des vices cachés stipulée au contrat au bénéfice des vendeurs, violant de la sorte l'article 1643 du code civil ;

5) ALORS, EN OUTRE, QUE le vendeur n'est pas tenu des vices apparents et dont l'acheteur a pu se convaincre lui-même ; qu'un vice est apparent dès lors qu'il se traduit par des manifestations extérieures, peu important que la cause n'en soit pas encore connue ; qu'en l'espèce, les exposants soutenaient qu'à la lecture du rapport d'expertise, il apparaissait évident qu'avant même que les travaux ne soient commencés, la simple visite de l'immeuble démontrait la réalité de son état et que notamment la déformation du mur était parfaitement visible et ne pouvait résulter que d'un état particulièrement dégradé de l'ensemble ; que dès lors, en se bornant à affirmer que si les diagnostics établis lors de la vente mettaient en évidence l'ancienneté des lieux, ils ne permettaient pas d'apprécier la gravité de la situation, sans rechercher, comme elle y était invitée, si les manifestations extérieures des désordres n'étaient pas propres à les rendre apparents à la simple visite de l'immeuble, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1642 du code civil.

SECOND MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir débouté les consorts U... V... de leur demande tendant à voir condamner la SAFER Poitou- Charentes à les indemniser à hauteur des sommes sollicitées par les époux C... et qui viendront se compenser avec les sommes, conséquences de la nullité de la vente, qui pourraient leur être réclamées par la SAFER ;

AUX MOTIFS QUE (aucun motif)

ALORS QUE dans leurs conclusions d'appel, les exposants invoquaient la négligence fautive de la SAFER dans la gestion de la cession litigieuse et sollicitaient, à titre subsidiaire, sa condamnation à les indemniser à hauteur des sommes sollicitées par les consorts C... ; qu'en ne répondant pas à ce moyen, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile. Moyens produits par la SCP Rocheteau et Uzan-Sarano, avocat aux Conseils, pour la SAFER Poitou-Charentes, demanderesse au pourvoi incident.

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR prononcé la résolution de la vente intervenue entre M. I... C..., né le [...] à Bourgneuf (Charente Maritime), de nationalité française, Mme S... A... épouse C..., née le [...] à Saintes (Charente Maritime) et Q... U..., M..., Y..., P... V..., en présence de la Safer Poitou-Charentes, intervenante sur les parcelles cadastrées section [...], [...], [...] pour 13 a et 91 ca, les parcelles cadastrées section [...] pour 4 a 15 ca et section [...] pour 14 ha 32 a 30 ca, la parcelle section [...] pour 44 a 25 ca, ladite vente établie selon acte authentique de Me N... O... du 27 janvier 2012, Notaire associé de la SCP N... O... et D... T..., notaire à [...] publié à la Conservation des Hypothèques de Rochefort le 6 avril 2012 volume 2012 D n°1789 et d'AVOIR condamné la Safer Poitou Charentes à payer aux époux C... les sommes de 15.000 euros en réparation de leur préjudice financier et de 30.000 euros en réparation de leur préjudice de jouissance ;

AUX MOTIFS QUE sur la substitution et ses incidences ; que l'article L. 141-1 du CRPM dans ses dispositions applicables avant la loi du 13/10/2014 prévoit : « II.-Pour la réalisation des missions définies au I, les sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural peuvent : 1° Acquérir, dans le but de les rétrocéder, des biens ruraux, des terres, des exploitations agricoles ou forestières ; 2° Se substituer un ou plusieurs attributaires pour réaliser la cession de tout ou partie des droits conférés, soit par une promesse unilatérale de vente, soit par une promesse synallagmatique de vente, portant sur les biens visés au 1°, dès lors que la substitution intervient dans un délai maximal de six mois à compter du jour où ladite promesse à acquis date certaine et, au plus tard, au jour de l'acte authentique réalisant ou constatant la vente ; que l'article L. 141-1 2° du CRPM prévoit : « III.-1° Le choix de l'attributaire se fait au regard des missions mentionnées au I. L'attributaire peut être tenu au respect d'un cahier des charges. En cas de substitution, le cahier des charges mentionné à l'alinéa précédent comporte l'engagement du maintien pendant un délai minimal de dix ans de l'usage agricole ou forestier des biens attribués et soumet, pendant ce même délai, toute opération de cession à titre onéreux en propriété ou en jouissance du bien attribué à l'accord préalable de la société d'aménagement foncier et d'établissement rural. En cas de non-respect de ces engagements pris dans le cadre d'un cahier des charges, l'attributaire est tenu de délaisser le bien, si la société d'aménagement foncier et d'établissement rural le demande, au prix fixé par le cahier des charges ou, à défaut, par le juge de l'expropriation ; 2° Les dispositions de l'article 52 de la loi n° 93-122 du 29 janvier 1993 relative à la prévention de la corruption et à la transparence de la vie économique et des procédures publiques ne sont pas applicables à l'opération de substitution mentionnée au présent article. Celle-ci emporte, à compter de la promesse, substitution dans les droits et les obligations de la société d'aménagement-foncier et d'établissement rural" ; qu'il ressort de l'acte notarié du 27 janvier 2012 que la vente intervient dans le cadre de l'article L 141-1 du code rural ; que le notaire a identifié les parties connues suit : vendeur : Mme U..., MM. V... ; acquéreur : M. C..., Mme A..., son épouse ; la Safer Poitou-Charentes est désignée page 3 intervention de la Safer ; que le notaire précise qu'elle est dénommée dans l'acte par abréviation le substituant ou la Safer ; qu'il ressort de l'acte page 6 qu'aux termes d'une promesse de vente sous seings privés du 23 mai 2011 enregistrée et acceptée par la Safer, le vendeur s'est obligé à vendre à la Safer le bien objet de la présente vente avec faculté pour la Safer en conformité des dispositions de l'article L 141-1 du code rural de se substituer une ou plusieurs personnes physiques ou morales pour acquérir tout ou partie des biens objets de la promesse de vente ; que dans cette promesse de vente, il a été prévu qu'en cas de substitution, celle-ci se réaliserait aux conditions imposées par la Safer au substitué dans la convention de substitution ou à défaut dans l'acte authentique de vente ; que le notaire rappelle que la Safer s'est substituée l'acquéreur par convention sous seing privé du 8 novembre 2011, la substitution devant s'analyser comme une cession conventionnelle de contrat ; qu'il indique que le substitué par Lrar du 15 novembre 2011 a déclaré lever l'option dans les termes et conditions de la promesse de vente manifestant son intention d'acquérir les biens ; que l'acte prévoit à la charge de l'acquéreur le paiement à la Safer d'une somme de 22 749, 83 euros correspondant à une prestation de service en contrepartie de sa mission ; que sur la recevabilité de l'action en garantie des vices cachés dirigée contre la Safer ; que la succession d'opérations qui sont intervenues entre la promesse de vente à la Safer, la convention de substitution, la levée d'option, l'acte de vente peut être qualifiée de chaîne de contrats ; que la Safer initialement acquéreur lorsqu'elle signe une promesse de vente est devenue vendeur transitoire lorsqu'elle s'est substituée les époux C.... L'acte précise bien d'ailleurs, à l'égard de la Safer, cette qualification de « vendeur professionnel » ; que cette qualité de vendeur transitoire se traduit dans l'établissement de l'acte de vente final par sa présence comme intervenant, par différentes prérogatives qui lui sont conférées ; qu'ainsi le notaire indique-t-il que la promesse de vente prévoit que la substitution se réalise aux conditions imposées par la Safer au substitué dans l'acte authentique de vente ; que le notaire précise également que la substitution doit s'analyser comme une cession conventionnelle de contrat ; que l'acte de vente rappelle enfin les obligations de l'attributaire vis à vis de la Safer, l'acquéreur ne pouvant céder le bien pendant dix ans sans son accord préalable, étant tenu de délaisser les biens si la Safer le demande en cas de non respect des conditions du cahier des charges dans un délai de dix ans ; que ces éléments et plus particulièrement la qualification de cession de contrat pour qualifier la substitution des époux C... à la Safer fondent la désignation de la Safer comme « vendeur » ; que cette analyse est expressément confirmée par le notaire qui a prévu page 19 une clause intitulée : "garantie de vendeur professionnel et partage de responsabilité" (souligné par la Cour) « La participation de la Safer dans cette opération engage sa responsabilité en qualité de vendeur professionnel, le vendeur intervenant en tant que non professionnel de l'immobilier et l'acquéreur en tant que non professionnel de l'immobilier et professionnel de l'agriculture » ; qu'il ressort des éléments précités que l'opération prévoit l'intervention de deux vendeurs, l'un non professionnel, les consorts V... U..., l'autre professionnel, la Safer ; que le fait que le prix de vente soit perçu par les consorts V... U... et que la Safer n'ait perçu que la rémunération d'une prestation de service n'exclut pas la qualité de vendeur de la Safer compte tenu du rôle déterminant qu'elle a joué en amont et des prérogatives qu'elle conserve après la vente, l'acquéreur se devant de

respecter les obligations qu'elle a fixées pendant dix ans ; qu'il s'induit des éléments précités que les époux C... qui ne pouvaient agir contre les consorts V... U... au regard de la clause de non-garantie des vices cachés expressément stipulée dans l'acte de vente sont par contre fondés à agir en garantie des vices cachés à l'encontre de la Safer Poitou Charentes ès-qualités de vendeur professionnel ; que le jugement sera confirmé de ce chef ; que sur la garantie des vices cachés ; il ressort de l'expertise judiciaire que l'ensemble comprend une maison et une étable ; que l'acquéreur a démonté le plafond de l'étage, supprimé les revêtements de sol et muraux vétustes, démolit une partie du dallage, des cloisons ; que l'expert indique que le mur de façade de la maison s'est ouvert (à la liaison avec les pignons et refends), s'est incliné vers la route ; qu'il relève que l'inclinaison est ancienne était arrêtée depuis 25 ans ; que le mur présente un ventre net avec une fissure verticale ; que l'expert relève en outre que 4 pannes ont été fortement attaquées par des capricornes, qu'une solive contre le façade sur rue est pourrie à l'encastrement, ce qui a provoqué l'ouverture d'une cavité dans le mur ; que c'est la démolition des contre-cloisons qui a permis de constater les fissures verticales ; qu'il précise que ces désordres compromettent la solidité de l'ouvrage au niveau de l'inclinaison du mur, du ventre avec mur creux, des pannes affaiblies par les attaques d'insectes et de l'encastrement pourri d'une solive ; que les fissures intérieures des murs, le dévers du mur de façade sur rue n'étaient pas forcément apparents pour un nonprofessionnel avant démolition ; que les pannes attaquées étaient cachées par le plafond avant sa dépose, ne pouvaient être vues tant que le lattis pourri n'était pas déposé ; que la solive pourrie derrière les contre cloisons n'était pas apparente ; que lors du remplacement de la couverture de la maison par les acquéreurs, le lattis n'a pas été déposé mais recouvert de particules ; que ce sont les travaux de démolition réalisés par l'acquéreur en mars 2014 qui ont remis à jour les désordres qui étaient cachés ; qu'il indique que les certificats annexés à l'acte de vente précisaient l'insuffisance de l'isolation thermique, la non-conformité des installations électriques et d'évacuation des eaux usées, les traces d'attaques d'insectes sur les charpentes et planches bois ; que s'agissant des causes, l'expert relevait la vétusté, un mauvais entretien, une rénovation réalisée il y a plusieurs dizaine d'années dans l'ignorance des règles de l'art ; qu'il précise que les travaux de rénovation ont caché les défauts de la structure sans les traiter ; que la Safer soutient que l'acquéreur a acquis en connaissance de cause de l'état des biens, état qui ressortait des certificats produits qui décrivaient l'insuffisance de l'isolation thermique, la non-conformité des installations électriques et d'évacuation des eaux usées, les traces d'attaques d'insectes sur les charpentes et planchers bois ; qu'elle fait observer que l'expert a indiqué qu'une reconstruction totale pouvait être évitée, a chiffré les travaux nécessaires à une remise en état des bâtiments à la somme de 17.545,60 euros ; que les vendeurs font également valoir que la déformation du mur était parfaitement visible, que la simple visite de l'immeuble démontrait son état particulièrement dégradé ; que les éléments précités établissent le caractère caché des vices, la gravité des vices affectant l'immeuble, vices découverts en mars 2014, caractérisés le 20 mai 2014 à la date du dépôt du rapport d'expertise ; que si les diagnostics établis mettaient en évidence l'ancienneté des lieux, ils ne permettaient d'aucune manière, d'apprécier la gravité de la situation, gravité qui n'a été dévoilée qu'à l'occasion des travaux de rénovation entrepris en 2014 ; qu'il est constant que le vendeur professionnel est présumé connaître les vices de la chose vendue, que cette présomption est irréfragable, que l'acquéreur est libre d'opter entre l'action rédhibitoire et l'action estimatoire ; qu'il convient donc de confirmer le jugement en ce qu'il a prononcé la résolution de la vente, de l'infirmen en ce qu'il a dit que la vente est intervenue entre la Safer et les époux C... alors que la vente est intervenue entre les consorts V... U... et les époux C..., la Safer, étant intervenante « vendeur professionnel ; qu'il convient d'infirmen le jugement en ce qu'il a condamné la Safer à restituer le prix de vente alors que le prix de vente a été perçu par les consorts V... U... qui doivent seuls le restituer ; que sur les dommages-intérêts ; que l'article 1645 ancien du code civil prévoit que le vendeur qui connaît les vices de la chose est tenu outre la restitution du prix qu'il en a reçu de tous les dommages et intérêts envers l'acheteur ; que les époux C... sont fondés à demander au vendeur professionnel l'indemnisation des dommages-intérêts qu'ils ont subis , que le tribunal a estimé le préjudice financier, de jouissance et moral à la somme de 80 000 euros ; a) préjudice de jouissance ; que les époux C... évaluent leur préjudice de jouissance à 30 000 euros ; qu'ils font valoir qu'ils habitent un mobil-home depuis fin janvier 2012, que les travaux qu'ils projetaient ont été interrompus ; qu'il convient de fixer ce préjudice à la somme de 30 000 euros (5000 par an) ; () ; c) préjudice financier ; que l'acquéreur estime son préjudice financier à la somme de 100 000 euros ; qu'il fait valoir que : - l'annulation de la vente va générer des frais supplémentaires puisqu'ils devront verser des indemnités de remboursement anticipé. – avoir dû régler l'impôt foncier. – il a remboursé les prêts à hauteur de 71 437 euros et a déjà financé des investissements ; qu'il ressort des pièces produites que l'acquéreur justifie avoir réalisé des travaux de terrassement pour un prix de 4 909,20 euros, avoir emprunté pour acquérir le bien litigieux ; que le préjudice financier direct et présentant un lien de causalité manifeste avec l'annulation de la vente et l'intervention de la Safer sera évalué à la somme de 15 000 euros ;

1) ALORS QUE le vendeur est tenu des vices cachés, quand même il ne les aurait pas connus, à moins que, dans ce cas, il n'ait stipulé qu'il ne sera obligé à aucune garantie ; qu'en l'espèce, la cour d'appel a constaté la qualité de vendeurs profanes des consorts V... U... ; qu'elle a également retenu que les époux C... ne pouvaient pas agir contre les consorts V... U... au regard de la clause de non-garantie des vices cachés expressément stipulée dans l'acte authentique de vente du 27 janvier 2012 ; que dès lors en prononçant la résolution de la vente intervenue entre les consorts V... U... et les époux C..., sur le fondement de la garantie des vices cachés, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations quant à l'existence d'une clause d'exclusion de garantie des vices cachés stipulée au contrat au bénéfice des vendeurs, a violé l'article 1643 du code civil ;

2) ALORS QUE le vendeur n'est pas tenu des vices apparents et dont l'acheteur a pu se convaincre lui-même ; qu'un vice est apparent dès lors qu'il se traduit par des manifestations extérieures, peu important que la cause n'en soit pas encore connue ; qu'en l'espèce, Mme U... et MM. V..., ainsi que la Safer Poitou-Charentes, soutenaient qu'à la lecture du rapport d'expertise, il apparaissait évident qu'avant même que les travaux ne soient commencés, la simple visite de l'immeuble démontrait la réalité de son état et que notamment la déformation du mur était parfaitement visible et ne pouvait résulter que d'un état particulièrement dégradé de l'ensemble ; que dès lors, en se bornant à affirmer que si les diagnostics établis lors de la vente mettaient en évidence l'ancienneté des lieux, ils ne permettaient pas d'apprécier la gravité de la situation, sans rechercher, comme elle y était invitée, si les manifestations extérieures des désordres n'étaient pas propres à les rendre apparents à la simple visite de l'immeuble, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1642 du code civil.

SECOND MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR condamné la Safer Poitou Charentes à Payer aux époux C... les sommes de 15.000 euros en réparation de leur préjudice financier et de 30.000 euros en réparation de leur préjudice de jouissance ;

AUX MOTIFS QUE sur la substitution et ses incidences ; que l'article L. 141-1 du CRPM dans ses dispositions applicables avant la loi du 13/10/2014 prévoit : « II.-Pour la réalisation des missions définies au I, les sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural peuvent : 1° Acquérir, dans le but de les rétrocéder, des biens ruraux, des terres, des exploitations agricoles ou forestières ; 2° Se substituer un ou plusieurs attributaires pour réaliser la cession de tout ou partie des droits conférés, soit par une promesse unilatérale de vente, soit par une promesse synallagmatique de vente, portant sur les biens visés au 1°, dès lors que la substitution intervient dans un délai maximal de six mois à compter du jour où ladite promesse à acquis date certaine et, au plus tard, au jour de l'acte authentique réalisant ou constatant la vente ; que l'article L. 141-1 2° du CRPM prévoit : « III.-1° Le choix de l'attributaire se fait au regard des missions mentionnées au I. L'attributaire peut être tenu au respect d'un cahier des charges. En cas de substitution, le cahier des charges mentionné à l'alinéa précédent comporte l'engagement du maintien pendant un délai minimal de dix ans de l'usage agricole ou forestier des biens attribués et soumet, pendant ce même délai, toute opération de cession à titre onéreux en propriété ou en jouissance du bien attribué à l'accord préalable de la société d'aménagement foncier et d'établissement rural. En cas de non-respect de ces engagements pris dans le cadre d'un cahier des charges, l'attributaire est tenu de délaisser le bien, si la société d'aménagement foncier et d'établissement rural le demande, au prix fixé par le cahier des charges ou, à défaut, par le juge de l'expropriation ; 2° Les dispositions de l'article 52 de la loi n° 93-122 du 29 janvier 1993 relative à la prévention de la corruption et à la transparence de la vie économique et des procédures publiques ne sont pas applicables à l'opération de substitution mentionnée au présent article. Celle-ci emporte, à compter de la promesse, substitution dans les droits et les obligations de la société d'aménagement-foncier et d'établissement rural" ; qu'il ressort de l'acte notarié du 27 janvier 2012 que la vente intervient dans le cadre de l'article L 141-1 du code rural ; que le notaire a identifié les parties connue suit : vendeur : Mme U..., MM. V... ; acquéreur : M. C..., Mme A..., son épouse ; la Safer Poitou-Charentes est désignée page 3 intervention de la Safer ; que le notaire précise qu'elle est dénommée dans l'acte par abréviation le substituant ou la Safer ; qu'il ressort de l'acte page 6 qu'aux termes d'une promesse de vente sous seings privés du 23 mai 2011 enregistrée et acceptée par la Safer, le vendeur s'est obligé à vendre à la Safer le bien objet de la présente vente avec faculté pour la Safer en conformité des dispositions de l'article L 141-1 du code rural de se substituer une ou plusieurs personnes physiques ou morales pour acquérir tout ou partie des biens objets de la promesse de vente ; que dans cette promesse de vente, il a été prévu qu'en cas de substitution, celle-ci se réaliserait aux conditions imposées par la Safer au substitué dans la convention de substitution ou à défaut dans l'acte authentique de vente ; que le notaire rappelle que la Safer s'est substituée l'acquéreur par

convention sous seing privé du 8 novembre 2011, la substitution devant s'analyser comme une cession conventionnelle de contrat ; qu'il indique que le substitué par Lrar du 15 novembre 2011 a déclaré lever l'option dans les termes et conditions de la promesse de vente manifestant son intention d'acquérir les biens ; que l'acte prévoit à la charge de l'acquéreur le paiement à la Safer d'une somme de 22 749, 83 euros correspondant à une prestation de service en contrepartie de sa mission ; que sur la recevabilité de l'action en garantie des vices cachés dirigée contre la Safer ; que la succession d'opérations qui sont intervenues entre le promesse de vente à la Safer, la convention de substitution, la levée d'option, l'acte de vente peut être qualifiée de chaîne de contrats ; que la Safer initialement acquéreur lorsqu'elle signe une promesse de vente est devenue vendeur transitoire lorsqu'elle s'est substituée les époux C.... L'acte précise bien d'ailleurs, à l'égard de la Safer, cette qualification de « vendeur professionnel » ; que cette qualité de vendeur transitoire se traduit dans l'établissement de l'acte de vente final par sa présence comme intervenant, par différentes prérogatives qui lui sont conférées ; qu'ainsi le notaire indique-t-il que la promesse de vente prévoit que la substitution se réalise aux conditions imposées par la Safer au substitué dans l'acte authentique de vente ; que le notaire précise également que la substitution doit s'analyser comme une cession conventionnelle de contrat ; que l'acte de vente rappelle enfin les obligations de l'attributaire vis à vis de la Safer, l'acquéreur ne pouvant céder le bien pendant dix ans sans son accord préalable, étant tenu de délaisser les biens si la Safer le demande en cas de non respect des conditions du cahier des charges dans un délai de dix ans ; que ces éléments et plus particulièrement la qualification de cession de contrat pour qualifier la substitution des époux C... à la Safer fondent la désignation de la Safer comme « vendeur » ; que cette analyse est expressément confirmée par le notaire qui a prévu page 19 une clause intitulée : "garantie de vendeur professionnel et partage de responsabilité" (souligné par la Cour) « La participation de la Safer dans cette opération engage sa responsabilité en qualité de vendeur professionnel, le vendeur intervenant en tant que non professionnel de l'immobilier et l'acquéreur en tant que non professionnel de l'immobilier et professionnel de l'agriculture » ; qu'il ressort des éléments précités que l'opération prévoit l'intervention de deux vendeurs, l'un non professionnel, les consorts V... U..., l'autre professionnel, la Safer ; que le fait que le prix de vente soit perçu par les consorts V... U... et que la Safer n'ait perçu que la rémunération d'une prestation de service n'exclut pas la qualité de vendeur de la Safer compte tenu du rôle déterminant qu'elle a joué en amont et des prérogatives qu'elle conserve après la vente, l'acquéreur se devant de respecter les obligations qu'elle a fixées pendant dix ans ; qu'il s'induit des éléments précités que les époux C... qui ne pouvaient agir contre les consorts V... U... au regard de la clause de non-garantie des vices cachés expressément stipulée dans l'acte de vente sont par contre fondés à agir en garantie des vices cachés à l'encontre de la Safer Poitou Charentes ès-qualités de vendeur professionnel ; que le jugement sera confirmé de ce chef ; que sur la garantie des vices cachés ; il ressort de l'expertise judiciaire que l'ensemble comprend une maison et une étable ; que l'acquéreur a démonté le plafond de l'étage, supprimé les revêtements de sol et muraux vétustes, démolit une partie du dallage, des cloisons ; que l'expert indique que le mur de façade de la maison s'est ouvert (à la liaison avec les pignons et refends), s'est incliné vers la route ; qu'il relève que l'inclinaison est ancienne était arrêtée depuis 25 ans ; que le mur présente un ventre net avec une fissure verticale ; que l'expert relève en outre que 4 pannes ont été fortement attaquées par des capricornes, qu'une solive contre le façade sur rue est pourrie à l'encastrement, ce qui a provoqué l'ouverture d'une cavité dans le mur ; que c'est la démolition des contre-cloisons qui a permis de constater les fissures verticales ; qu'il précise que ces désordres compromettent la solidité de l'ouvrage au niveau de l'inclinaison du mur, du ventre avec mur creux, des pannes affaiblies par les attaques d'insectes et de l'encastrement pourri d'une solive ; que les fissures intérieures des murs, le dévers du mur de façade sur rue n'étaient pas forcément apparents pour un non-professionnel avant démolition ; que les pannes attaquées étaient cachées par le plafond avant sa dépose, ne pouvaient être vues tant que le lattis pourri n'était pas déposé ; que la solive pourrie derrière les contre cloisons n'était pas apparente ; que lors du remplacement de la couverture de la maison par les acquéreurs, le lattis n'a pas été déposé mais recouvert de particules ; que ce sont les travaux de démolition réalisés par l'acquéreur en mars 2014 qui ont remis à jour les désordres qui étaient cachés ; qu'il indique que les certificats annexés à l'acte de vente précisaient l'insuffisance de l'isolation thermique, la non-conformité des installations électriques et d'évacuation des eaux usées, les traces d'attaques d'insectes sur les charpentes et planches bois ; que s'agissant des causes, l'expert relevait la vétusté, un mauvais entretien, une rénovation réalisée il y a plusieurs dizaine d'années dans l'ignorance des règles de l'art ; qu'il précise que les travaux de rénovation ont caché les défauts de la structure sans les traiter ; que la Safer soutient que l'acquéreur a acquis en connaissance de cause de l'état des biens, état qui ressortait des certificats produits qui décrivaient l'insuffisance de l'isolation thermique, la non-conformité des installations électriques et d'évacuation des eaux usées, les traces d'attaques d'insectes sur les charpentes et planchers bois ; qu'elle fait observer que l'expert a indiqué qu'une reconstruction totale pouvait être évitée, a chiffré les travaux nécessaires à une remise en état des bâtiments à la somme de 17.545,60 euros ; que les vendeurs font également valoir que la déformation du mur était parfaitement visible, que la simple visite de l'immeuble

démontrait son état particulièrement dégradé ; que les éléments précités établissent le caractère caché des vices, la gravité des vices affectant l'immeuble, vices découverts en mars 2014, caractérisés le 20 mai 2014 à la date du dépôt du rapport d'expertise ; que si les diagnostics établis mettaient en évidence l'ancienneté des lieux, ils ne permettaient d'aucune manière, d'apprécier la gravité de la situation, gravité qui n'a été dévoilée qu'à l'occasion des travaux de rénovation entrepris en 2014 ; qu'il est constant que le vendeur professionnel est présumé connaître les vices de la chose vendue, que cette présomption est irréfragable, que l'acquéreur est libre d'opter entre l'action rédhibitoire et l'action estimatoire ; qu'il convient donc de confirmer le jugement en ce qu'il a prononcé la résolution de la vente, de l'infirmen en ce qu'il a dit que la vente est intervenue entre la Safer et les époux C... alors que la vente est intervenue entre les consorts V... U... et les époux C..., la Safer, étant intervenante « vendeur professionnel » ; qu'il convient d'infirmen le jugement en ce qu'il a condamné la Safer à restituer le prix de vente alors que le prix de vente a été perçu par les consorts V... U... qui doivent seuls le restituer ; que sur les dommages-intérêts ; que l'article 1645 ancien du code civil prévoit que le vendeur qui connaît les vices de la chose est tenu outre la restitution du prix qu'il en a reçu de tous les dommages et intérêts envers l'acheteur ; que les époux C... sont fondés à demander au vendeur professionnel l'indemnisation des dommages-intérêts qu'ils ont subis , que le tribunal a estimé le préjudice financier, de jouissance et moral à la somme de 80 000 euros ; a) préjudice de jouissance ; que les époux C... évaluent leur préjudice de jouissance à 30 000 euros ; qu'ils font valoir qu'ils habitent un mobil-home depuis fin janvier 2012, que les travaux qu'ils projetaient ont été interrompus ; qu'il convient de fixer ce préjudice à la somme de 30 000 euros (5000 par an) ; () ; c) préjudice financier ; que l'acquéreur estime son préjudice financier à la somme de 100 000 euros ; qu'il fait valoir que : - l'annulation de la vente va générer des frais supplémentaires puisqu'ils devront verser des indemnités de remboursement anticipé. – avoir dû régler l'impôt foncier. – il a remboursé les prêts à hauteur de 71 437 euros et a déjà financé des investissements ; qu'il ressort des pièces produites que l'acquéreur justifie avoir réalisé des travaux de terrassement pour un prix de 4 909,20 euros, avoir emprunté pour acquérir le bien litigieux ; que le préjudice financier direct et présentant un lien de causalité manifeste avec l'annulation de la vente et l'intervention de la Safer sera évalué à la somme de 15 000 euros ;

ALORS QUE la Safer qui bénéficie d'une promesse unilatérale de vente avec faculté de substitution n'acquiert pas la qualité de vendeur à l'égard de l'acquéreur qu'elle se substitue dans le bénéfice de la promesse de sorte qu'elle ne saurait être tenue à son égard de la garantie des vices cachés ; qu'en l'espèce, en décidant que la Safer Poitou-Charentes, bénéficiaire d'une promesse unilatérale de vente avec faculté de substitution en date du 23 mai 2011, était tenue de garantir ès qualités de vendeur professionnel, M. et Mme C..., acquéreurs substitués, des vices cachés affectant les biens objet de la vente litigieuse, et de leur verser des dommages et intérêts pour des préjudices prétendument subis, la cour d'appel a violé l'article L. 141-1 du code rural et de la pêche maritime, ensemble l'article 1641 du code civil.