

17 janvier 2019

Cour de cassation

Pourvoi n° 18-11.341

Troisième chambre civile – Formation restreinte hors RNSM/NA

ECLI:FR:CCASS:2019:C300012

Texte de la décision

Entête

CIV.3

CM

COUR DE CASSATION

Audience publique du 17 janvier 2019

Rejet

M. CHAUVIN, président

Arrêt n° 12 F-D

Pourvoi n° Z 18-11.341

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°/ M. François X...,

2°/ Mme Corinne Y..., épouse X...,

tous deux domiciliés [...],

contre l'arrêt rendu le 23 janvier 2018 par la cour d'appel de Rennes (1re chambre), dans le litige les opposant :

1°/ à la société IFB France, société par actions simplifiée unipersonnelle, dont le siège est [...],

2°/ à Mme Pascale E..., domiciliée [...], prise en qualité de liquidateur de la société Evertel Promo,

3°/ à M. Christophe Z..., domicilié [...],

4°/ à M. Ludovic A..., domicilié [...],

5°/ à Mme Pascale E..., domiciliée [...], prise en qualité de liquidateur de la société Everhotel gestion,

6°/ à la caisse régionale de Crédit agricole mutuel (CRCAM) Nord-France, dont le siège est [...],

défendeurs à la cassation ;

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

Vu la communication faite au procureur général ;

LA COUR, en l'audience publique du 4 décembre 2018, où étaient présents : M. Chauvin, président, Mme B..., conseiller référendaire rapporteur, M. Maunand, conseiller doyen, Mme Besse, greffier de chambre ;

Sur le rapport de Mme B..., conseiller référendaire, les observations de la SCP Boutet et Hourdeaux, avocat de M. et Mme X..., de la SCP Boré, Salve de Bruneton et Mégret, avocat de M. Z..., de la SCP Boullez, avocat de la société IFB France, de Me C..., avocat de M. A..., de la SCP Matuchansky, Poupot et Valdelièvre, avocat de la caisse régionale de Crédit agricole mutuel Nord-France, et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Moyens

Sur le premier et le second moyens, réunis, ci-après annexés :

Exposé du litige

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Rennes, 23 janvier 2018), que, par actes sous seing privé du 23 septembre 2008, M. et Mme X... ont conclu, par l'intermédiaire de la société IFB France chargée de commercialiser un programme de résidence hôtelière, un contrat de réservation avec la société Evertel promo pour l'acquisition d'une chambre et un contrat de bail commercial avec la société Everhotel gestion portant sur le lot moyennant un loyer annuel ; que M. et Mme X... ont souscrit un emprunt auprès de la Caisse régionale de crédit agricole mutuel Nord de France pour financer cette acquisition ; que, par acte authentique du 2 mars 2009, dressé par M. Z..., notaire, la société Evertel promo a conclu avec M. et Mme X... un contrat de vente en l'état futur d'achèvement portant sur un lot de la résidence ; que la livraison est intervenue le 16 août 2010 ; que la société Everhotel gestion et la société Evertel promo ont été placées en liquidation judiciaire ; que, soutenant que leur consentement avait été vicié par des manoeuvres et que le contrat de vente était sans objet, M. et Mme X... ont assigné les sociétés Evertel promo et Everhotel gestion et leur gérant, M. A..., la société IFB France, M. Z... et la Caisse régionale de crédit agricole mutuel Nord de France en nullité des contrats de réservation, de vente en l'état futur d'achèvement, de prêt et de bail commercial et en indemnisation de leur préjudice ;

Moyens

Attendu que M. et Mme X... font grief à l'arrêt de rejeter leurs demandes ;

Motivation

Mais attendu qu'ayant constaté qu'il résultait du procès verbal de réception du 26 juillet 2010 que les chambres étaient pourvues de kitchenettes permettant à leur usager une occupation résiduelle autonome et souverainement retenu que M. et Mme X... ne démontraient pas que le bien acquis ne pouvait relever du statut fiscal applicable aux loueurs de locaux meublés non professionnels ni qu'ils avaient essayé d'en obtenir le bénéfice auprès de l'administration fiscale, que le document qui leur avait été remis par la société IFB France n'était qu'une projection financière en vue d'une opération sans aucune garantie légale ou contractuelle et comportant un aléa, qu'ils ne prouvaient pas l'existence de manoeuvres frauduleuses destinées à les tromper pour vicier leur consentement ni que l'erreur de rédaction dans l'acte authentique leur avait causé un préjudice direct et certain et qu'il n'était pas établi que l'immeuble ne pouvait être placé sous le statut de la copropriété et ne pourrait faire l'objet d'un contrat de cession, la cour d'appel, qui n'était pas tenue de suivre les parties dans le détail de leur argumentation ni de répondre à des conclusions que ses constatations rendaient inopérantes, a pu déduire de ces seuls motifs que les demandes de M. et Mme X... devaient être rejetées ;

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

Dispositif

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne M. et Mme X... aux dépens ;

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

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

Le conseiller référendaire rapporteur le président

Le greffier de chambre

Moyens annexés

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Boutet et Hourdeaux, avocat aux Conseils, pour M. et Mme X...

PREMIER MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt infirmatif attaqué d'avoir débouté M. François X... et Mme Corinne Y... épouse X... de leurs demandes tendant à l'annulation des contrats de réservation, de vente en l'état futur d'achèvement, de prêt immobilier et de bail commercial, aux restitutions résultant de l'annulation, à la fixation d'une créance au passif de la Sarl Evertel Promo, à la condamnation in solidum de la Sas IFB France et de Maître Christophe Z..., notaire, à garantir la Sarl Evertel Promo au titre de la restitution ;

AUX MOTIFS QUE les époux X... prétendent voir confirmer le jugement déféré en ce qu'il a annulé les contrats de réservation et de vente en l'état futur d'achèvement en vertu desquels ils ont fait l'acquisition du lot de copropriété dans l'immeuble situé à [...], [...], ainsi que le contrat de bail commercial, pour vice de leur consentement ; qu'ils soutiennent en appel que ce vice a résulté d'une erreur provoquée par des manoeuvres frauduleuses, en ce que le bien acquis ne présenterait pas, contrairement à ce qui leur avait été fausement annoncé, les avantages fiscaux bénéficiant aux loueurs de locaux meublés non professionnels, non plus que les avantages économiques, s'agissant des loyers non perçus en raison de la liquidation judiciaire affectant l'exploitant, qui avaient déterminé leur volonté d'acquérir ; qu'ils font valoir d'autre part que le contrat de vente, et consécutivement le contrat de bail commercial, sont dépourvus d'objet, en ce que celui-ci serait indéterminé puisque la destination de l'immeuble en copropriété dans lequel ils ont acquis un lot serait fausse, et que ce lot serait dénué de substance, et la vente de ce lot illicite ; que sur l'erreur et le dol allégués, les époux X... fondent leurs demandes en nullité sur le dol et sur l'erreur provoquée par ce dol ; qu'il résulte des articles 1109, 1110 et 1116 du code civil, dans leur version applicable au litige, qu'il n'y a pas de consentement valable si le consentement n'a été donné que par erreur ou s'il a été surpris par le dol, que l'erreur n'est toutefois cause de nullité de la convention que si elle porte sur la substance même de la chose qui en est l'objet, et que le dol est une cause de nullité lorsque les manoeuvres pratiquées par l'une des parties sont telles qu'il est évident que, sans elles, l'autre partie n'aurait pas contracté, un tel dol ne se présument pas, mais devant être prouvé ; que sur le dol c'est aux époux X... de démontrer, conformément aux dispositions des articles 1315 (ancien) du code civil et 9 du code de procédure civile, l'existence du dol dont ils se plaignent, à la charge de leurs cocontractants, à savoir la société Evertel Promo, constructeur vendeur du bien qu'ils ont acquis, et la société Everhotel Gestion, exploitant les locaux dans le cadre du bail commercial ; que sur le statut fiscal du bien les époux X... font valoir qu'ils ont entendu acquérir un bien tel, ainsi qu'il leur avait été annoncé, qu'ils bénéficieraient du statut de loueurs de meublé non professionnel leur permettant notamment d'imputer les déficits fonciers sur les revenus de même nature et de récupérer la taxe sur la valeur ajoutée ; qu'à supposer admis que c'est expressément afin de bénéficier de ce statut fiscal que les époux X... avaient acquis le bien par les contrats dont ils sollicitent l'annulation, ce n'est pas à leurs co-contractants de prouver que ce bien était éligible

au régime fiscal dont ils soutiennent qu'il a déterminé leur consentement à l'acquisition, mais à eux-mêmes de démontrer, d'une part qu'il ne l'était pas, et d'autre part que c'est par des manœuvres dans l'intention de les convaincre de ce qu'il l'était, que leur consentement a été obtenu ; que force est de constater que les époux X... ne justifient d'aucun fait ou acte juridique de nature à faire considérer que le bien acquis ne ressortissait pas au statut fiscal applicable aux loueurs de locaux meublés non professionnels, puisqu'ils ne démontrent pas avoir tenté d'en obtenir le bénéfice et s'être vus refuser celui-ci par l'administration fiscale ; qu'il doit être en premier lieu observé, à cet égard, que le régime fiscal prévu à l'article 199 sexvicies du code général des impôts qu'invoquent les époux X... à l'appui de leurs allégations, autorisant l'imposition des produits d'une location meublée à titre non professionnel dans les catégories des bénéfices industriels et commerciaux lorsque le logement loué est compris notamment dans une résidence de tourisme classée, a été créé par l'article 90 (V) de la loi n° 2008-1425 du 27 décembre 2008, qui n'était à l'évidence pas applicable à un bien réservé en vertu d'un contrat conclu le 23 septembre 2008, de sorte que les époux X... ne peuvent prétendre que c'est au regard de ces dispositions qu'ils avaient décidé de réserver ; qu'ensuite, si l'on se réfère à l'instruction du 28 juillet 2009 de la Direction générale des finances publiques concernant les dispositions particulières à la location en meublé en application de l'article 261 D du Code général des impôts, il doit être considéré que la location à un exploitant qui, sous sa seule responsabilité, effectue des prestations de service inhérentes à son activité hôtelière ou para-hôtelière, de lots de copropriété comprenant des parties privatives et des parties communes constituées, outre les dépendances habituelles (hall, parking, voies d'accès...), d'espaces nécessaires à cette activité (salle de restauration...), relève du régime fiscal de la location meublée lorsque, notamment, la location porte sur des locaux d'habitation, que celle des parties communes est accessoire à la location meublée, et que la location ne constitue pas pour le bailleur le moyen de participer à la gestion ou aux résultats de la société d'exploitation ; qu'il est en l'occurrence constant que les époux X... avaient acquis un lot de copropriété dans un immeuble destiné à être exploité en résidence hôtelière, et que la gestion du bien en cause a été confiée par bail commercial à la société Everhotel Gestion, qui effectuait les prestations de service de l'activité hôtelière ; il résulte en outre des pièces produites par M. A... que, contrairement à ce qu'affirment les époux X..., les logements étaient pourvus de kitchenettes équipées permettant à leur usager une occupation résidentielle autonome ; que le bien acquis par les époux X... semble ainsi présenter les caractéristiques d'un bien pouvant relever du statut fiscal de la location meublée ; qu'en application des dispositions du VII de l'article 151 septies du code général des impôts, relève de la location meublée à titre professionnel l'activité de location directe ou indirecte de locaux d'habitation meublés lorsque sont réunies les trois conditions que, d'une part un membre au moins du foyer fiscal est inscrit en qualité de loueur professionnel au registre du commerce et des sociétés, d'autre part les recettes annuelles tirées de cette activité excèdent 23 000 €, enfin, ces recettes excèdent les autres revenus du foyer fiscal ; que les époux X... ne justifient pas de ce qu'ils ont rempli les trois conditions cumulatives précitées ; qu'il en résulte que, contrairement à ce qu'a dit le tribunal, il n'est nullement exclu que le bien acquis par les époux X... pouvait bénéficier du régime fiscal propre aux loueurs de locaux meublés non professionnels ; qu'il n'est ainsi établi aucune présentation « trompeuse ou insidieuse » des qualités du bien, objet des contrats dont ils poursuivent l'annulation au regard de son statut fiscal ; que ceux-ci ne rapportent pas la preuve, dont la charge leur incombe, de ce que ce bien n'était pas éligible à celui dont ils prétendent qu'il a déterminé leur consentement, et, dès lors, du dol qu'ils invoquent à cet égard ;

ALORS DE PREMIERE PART QUE le dol doit être apprécié au moment de la formation du contrat ; que pour bénéficier du statut fiscal dit LMNP (location meublée non professionnelle), un local doit comporter tous les éléments mobiliers indispensables à une occupation normale par le locataire, dont notamment des équipements lui permettant de cuisiner ; que pour rejeter la demande d'annulation du contrat de réservation du 23 septembre 2008 et du contrat d'acquisition du 2 mars 2009 pour dol, la cour d'appel a affirmé qu'il résultait des pièces produites par M. A... que les logements, dont celui acquis par M. et Mme X... dans un immeuble destiné à être exploité en résidence hôtelière, étaient « pourvus de kitchenettes équipées permettant à leur usager une occupation résidentielle autonome » (arrêt, p. 9 § 5), de sorte que le bien acquis pouvait bénéficier du régime fiscal propre aux loueurs de locaux meublés non professionnels (arrêt, p. 9 § 9) ; que la cour d'appel ne pouvait statuer ainsi, sans rechercher, ainsi qu'il lui était demandé (ccl, p. 13), si au moment du contrat de réservation le 23 septembre 2008 et au moment de l'acte authentique de vente du 2 mars 2009, il était prévu que le lot comportait une cuisine ou une kitchenette ; que si la cour d'appel avait effectué cette recherche, elle aurait constaté que lors de la formation du contrat de réservation et du contrat de vente le local vendu ne pouvait bénéficier du statut LMNP contrairement à ce qui avait été indiqué à M. et Mme X... et en considération de quoi ils s'étaient engagés, les équipements de cuisine n'ayant été ajoutés que fin 2009 ; que la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision au regard de l'article 1116 du code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance du 10 février 2016 ;

ALORS DE DEUXIÈME PART QUE pour bénéficier du statut fiscal dit LMNP (location meublée non professionnelle), le local doit comporter tous les éléments mobiliers indispensables à une occupation normale par le locataire, dont notamment des équipements lui permettant de faire la cuisine ; que pour rejeter la demande d'annulation du contrat de réservation du 23 septembre 2008 et du contrat d'acquisition du 2 mars 2009 pour dol, la cour d'appel a énoncé que « Les époux X..., ne justifiaient d'aucun fait ou acte juridique de nature à faire considérer que le bien acquis ne ressortissait pas au statut fiscal applicable aux loueurs de locaux meublés non professionnels, puisqu'ils ne démontrent pas avoir tenté d'en obtenir le bénéfice et s'être vus refuser celui-ci par l'administration fiscale » (arrêt, p. 9 § 2) ; qu'en statuant ainsi, tandis que M. et Mme X... établissaient que lors de la formation du contrat de réservation et du contrat de vente, il n'était pas prévu que le local qu'ils avaient acquis disposerait d'une cuisine, de sorte que cette absence d'équipement suffisait à justifier que son régime fiscal applicable ne pouvait être celui de la location meublée non professionnelle, et qu'ils n'avaient pas besoin de solliciter l'administration fiscale pour constater que les conditions d'application du statut LMNP n'étaient pas réunies pour le local qu'ils avaient acquis, la cour d'appel a statué par un motif impropre à donner une base légale à sa décision au regard de l'article 1116 du code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance du 10 février 2016 ;

ALORS DE TROISIEME PART QUE le dol est une cause de nullité de la convention lorsque les manoeuvres pratiquées par l'une des parties sont telles qu'il est manifeste que, sans ces manoeuvres, l'autre partie n'aurait pas contracté ; qu'en l'espèce, pour rejeter la demande d'annulation du contrat de réservation du 23 septembre 2008 et du contrat d'acquisition du 2 mars 2009 pour dol, la cour d'appel a énoncé « qu'à supposer admis que c'est expressément afin de bénéficier de ce statut fiscal qu'ils avaient acquis le bien par contrat » (arrêt, p. 9 § 1) ils devaient démontrer que le bien n'était pas éligible à ce statut et que leur consentement avait été obtenu par des manoeuvres ; qu'en statuant ainsi, sans répondre aux conclusions de M. et Mme X... n'ayant aucun lien avec la ville de [...], qui exposaient, sans être contredits, avoir été approchés pour effectuer un investissement locatif qui devait, selon la simulation personnalisée produite aux débats, leur permettre d'économiser la TVA lors de cet achat et de bénéficier du statut LMNP leur permettant une importante économie fiscale (ccl. p. 21 et 22), la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile ;

ALORS DE QUATRIÈME PART QUE le juge doit s'abstenir de dénaturer les éléments de la cause ; que pour rejeter la demande d'annulation du contrat de réservation du 23 septembre 2008 et du contrat d'acquisition du 2 mars 2009 pour dol, la cour d'appel a énoncé que M. et Mme X... ne pouvaient prétendre que c'était au regard des dispositions de la loi n°2008-1425 du 27 décembre 2008 qu'ils avaient réservé le bien par contrat conclu le 23 septembre 2008, puisque cette loi n'était pas applicable à ce moment ; qu'en statuant ainsi, tandis que M. et Mme X... faisaient valoir qu'ils avaient réservé le bien en considération du statut LMNP qui leur avait été présenté, faussement, comme applicable, et qu'ils avaient acquis le bien le 2 mars 2009 tandis que la loi précitée était applicable à son acquisition, la cour d'appel a dénaturé les conclusions de M. et Mme X... qui n'ont jamais exposé avoir réservé le bien acquis à [...] en considération du régime fiscal prévu à l'article 199 sexvicies du code général des impôts ; que la cour d'appel a ainsi violé l'article 4 du code de procédure civile ;

ET AUX AUTRES MOTIFS QUE les époux X... font également état du caractère artificiel selon eux de la rentabilité de l'investissement locatif qui leur a été proposé, dans la mesure où le bien acquis était surévalué et les loyers présentés comme devant être escomptés, parfaitement inadaptés au marché ; que s'agissant du dol invoqué, il appartient, comme dit précédemment, aux époux X... de prouver l'existence de manoeuvres commises par le vendeur pour les tromper sur la réalité de la rentabilité économique de l'opération ; qu'à supposer même que le prix stipulé au contrat de vente soit excessif par rapport au prix du marché, ce que ne démontrent d'ailleurs pas les annonces de vente de biens sur un site internet ne permettant pas la comparaison utile de leurs caractéristiques, non plus que le prix de cession de lots de la copropriété constituant soit des parties communes, soit la salle de restaurant, sans rapport avec la destination des chambres, la stipulation de ce prix de vente ne constitue pas en elle-même une telle manoeuvre ; quant au montant des loyers escomptés, les époux X... prétendent avoir été convaincus par la présentation, dans le document intitulé "Projection financière Loi LMNP" que leur avait remis la société IFB France, d'une apparence d'équilibre financier de l'opération, qui constituait l'argument principal de vente, alors qu'en réalité, il s'est avéré qu'il n'y avait pas d'adéquation entre le montant de ces loyers et le chiffre d'affaires légitimement prévisible, ce qui s'est vérifié rapidement par le défaut de règlement des loyers et le fait que le repreneur, en la personne de Mme D..., a proposé aux copropriétaires des lots une réduction des loyers de l'ordre de 30% conforme aux produits réellement attendus compte tenu du taux d'occupation prévisible d'un tel établissement, là où il est situé ; que le document dont font état les époux X..., certes

personnalisé, n'est en effet qu'une projection financière expressément présentée comme telle, puisque chacune de ses pages porte la mention clairement apparente : « Ce document est une simulation et n'est donc pas contractuel » ; qu'il ne peut par ailleurs s'appuyer sur le montant des loyers négociés entre le repreneur et certains des copropriétaires près de trois années plus tard, dans des conditions conjoncturelles qui avaient pu évoluer ; qu'enfin, le fait que le chiffre d'affaires réalisé n'ait pas été celui qui pouvait être envisagé signe une réalité d'ordre économique dans le cadre d'une opération comportant un aléa, ce dont les époux X... pouvaient avoir conscience, mais non l'existence de manoeuvres frauduleuses destinées à le tromper pour déterminer son consentement. Les époux X... ne démontrent donc pas non plus, à cet égard, avoir été victimes d'un dol de nature à vicier le contrat au moment de sa formation ; que M. et Mme X... ne démontre donc pas non plus, à cet égard, avoir été victime d'un dol de nature à vicier le contrat au moment de sa formation ;

ALORS DE CINQUIEME PART QUE le dol est une cause de nullité de la convention lorsque les manoeuvres pratiquées par l'une des parties sont telles qu'il est manifeste que, sans ces manoeuvres, l'autre partie n'aurait pas contracté ; qu'en l'espèce, pour rejeter la demande d'annulation du contrat de réservation du 23 septembre 2008 et du contrat d'acquisition du 2 mars 2009 pour dol, la cour d'appel a énoncé que les époux X... ne démontraient pas que le bien acquis avait été surévalué, que les loyers fixés avaient été inadaptés au marché et qu'en toute hypothèse il existait un aléa à l'opération économique ; qu'en statuant ainsi sans rechercher, ainsi qu'il lui était demandé (ccl, p. 19), si la présentation d'un document, peu important qu'il soit dit non contractuel, permettant aux époux X... de visualiser la projection financière de l'opération et sa rentabilité et l'absence quasi totale de paiement des loyers, la société Everhotel Gestion n'ayant payé qu'un mois et demi de loyer entre la prise d'effet du bail le 16 août 2010 et son placement en redressement judiciaire le 7 novembre 2011, établissait l'absence de rentabilité et d'équilibre financier dès le début et ainsi les manoeuvres destinées à faire croire à M. et Mme X... qu'ils réalisaient un investissement présentant un équilibre économique certain tandis que moins de deux mois ayant suivi la prise d'effet du bail, la société de gestion n'était déjà plus en mesure de payer le loyer contractuellement convenu, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision au regard de l'article 1116 du code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance du 10 février 2016 ;

ET AUX AUTRES MOTIFS QUE le dol étant écarté, il sera rappelé que l'appréciation erronée de la rentabilité économique d'une opération comportant un aléa, comme celle qu'ont entendu réaliser les époux X... en faisant l'acquisition d'un bien destiné à une exploitation touristique dans un lieu, [...], en centre Bretagne, dont l'attractivité à cet égard n'est pas certaine, laquelle opération, s'agissant de la vente, ne comportait aucune garantie légale ni contractuelle ainsi qu'il était expressément précisé au document intitulé "Projection financière Loi LMNP" précité, constitue une erreur sur les motifs, non sur la substance, qui n'est ainsi pas de nature à vicier le consentement au regard des dispositions légales susvisées ;

ALORS DE SIXIEME PART QUE pour écarter l'existence d'une erreur substantielle, la cour d'appel a estimé que l'opération, « s'agissant de la vente, ne comportait aucune garantie légale ni contractuelle ainsi qu'il était expressément précisé au document intitulé "Projection financière Loi LMNP" précité, que l'appréciation erronée de la rentabilité économique d'une opération comportant un aléa, constitue une erreur sur les motifs, non sur la substance » (arrêt, p. 10 dernier §) ; qu'en statuant ainsi, sans rechercher s'il résultait, d'une part, du document personnalisé remis à M. et Mme X... qui comportait leurs revenus, le montant de l'acquisition pour deux lots, la TVA à récupérer et le gain fiscal espéré, d'autre part, des contrats de réservation et de vente permettant de profiter du statut LMNP, que M. et Mme X... avaient consenti à l'opération, car ils étaient certains d'avoir acquis un produit d'investissement locatif aux fins de défiscalisation présenté comme ayant un équilibre économique, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 1109 et 1110 du code civil ;

ET AUX AUTRES MOTIFS QUE s'agissant de la licéité du contrat, la cour ne voit pas en quoi un lot de copropriété serait hors du commerce et ne pourrait faire l'objet d'un contrat de cession, étant observé que les époux X... ne démontrent pas que l'immeuble ne peut être placé sous le statut de la copropriété ainsi que prévu au règlement de copropriété élaboré conformément aux dispositions de l'article D. 321-2 du code de tourisme qu'il invoque.

ALORS DE SEPTIEME ET DERNIERE PART QUE le défaut de réponse à conclusions équivaut à un défaut de motifs ; qu'en l'espèce, M. et Mme X... exposaient que leur bail ayant été résilié à l'occasion de la cession du fonds de commerce de la société Everhotel Gestion, ils ne pouvaient exploiter leur lot puisque seul le gestionnaire de la résidence y était autorisé par l'article 1.5-1 du règlement de copropriété et qu'aucun investisseur ne pouvait racheter ce bien qui n'était productif

d'aucun revenu et dont l'usage et la jouissance des parties communes étaient interdits en dehors des dispositions du règlement de copropriété qui en conféraient l'usage et les droits au gestionnaire ; que sur ce point, la cour d'appel s'est bornée à énoncer qu'elle ne voyait pas en quoi un lot de copropriété serait hors du commerce et ne pourrait faire l'objet d'un contrat de cession, sans répondre concrètement aux conclusions de M. et Mme X... qui établissaient que leur bien, dépourvu de l'usage et de la jouissance des parties communes, n'avait plus aucune valeur ; qu'en statuant comme elle l'a fait, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile.

SECOND MOYEN DE CASSATION (subsidaire)

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt infirmatif attaqué d'AVOIR débouté M. François X... et Mme Corinne Y... épouse X... de leur demande tendant à la condamnation de Maître Christophe Z..., notaire, à leur payer quelle que somme que ce soit ;

AUX MOTIFS QUE les époux X... sollicitent, à défaut d'annulation des contrats, la condamnation de la société IFB France et de Maître Z... à les indemniser du préjudice subi du fait de la surévaluation du prix de leur bien et de sa dévalorisation du fait du contexte ; qu'ils soutiennent en effet qu'ils sont propriétaires d'un lot de copropriété enclavé dans un immeuble à destination exclusive d'exploitation hôtelière, sans pouvoir bénéficier de cette exploitation puisque le bail commercial consenti à la société Everhotel Gestion, placée en liquidation judiciaire le 6 février 2012 a été résilié par Maître E..., son liquidateur, le 11 avril 2012, et que sa revente est de ce fait rendue impossible ; qu'il appartient aux époux X... , qui ne peuvent agir contre la société IFB France, avec laquelle il n'ont eu aucun lien contractuel, et contre le notaire que sur le fondement des dispositions de l'article 1382, devenu 1240, du code civil, de prouver que ceux-ci ont commis une faute qui a causé directement et certainement le préjudice dont ils se plaignent ; qu'il y a, ainsi que le soutiennent d'abord les époux X..., une discordance entre la désignation du bien vendu à l'acte authentique établi par Maître Z..., soit le lot 23 correspondant à la chambre 35, un logement composé de deux chambres, et ce qui est mentionné à l'état descriptif de division de la copropriété, soit pour le lot 23, chambre 37, un logement composé d'une chambre ; que les époux X... ne démontrent pas en quoi cette erreur de rédaction leur a causé un préjudice direct et certain ; qu'il n'est pas établi d'autre part que la qualification de logement soit erronée alors que, ainsi qu'il a été dit, les chambres étaient pourvues de kitchenettes équipées permettant à leur usager une occupation résidentielle autonome, et ce dès l'origine comme il résulte du devis de l'installateur du 6 octobre 2009 comme du procès-verbal de réception du 26 juillet 2010 ; qu'au surplus, le règlement de copropriété, qui qualifie le bien vendu de logement, n'a pas été rédigé par Maître Z..., mais par le cabinet Foncier Topo Conseil, géomètre-expert et il ne peut être reproché à faute au notaire, qui n'est pas tenu de se rendre sur les lieux pour en vérifier la consistance et la concordance avec les actes qui lui sont remis, d'avoir repris cette qualification dans la désignation à son acte ; que c'est également en reprenant les termes du règlement de copropriété que Maître Z... a indiqué à son acte que l'ensemble immobilier était destiné à être soumis au statut de la copropriété et à être exploité en résidence hôtelière, et les époux X... ne démontrent d'ailleurs pas non plus que soit inadaptée une telle qualification puisque, contrairement à ce qu'ils soutiennent, il n'est aucunement établi que le terme soit incompatible avec l'immeuble édifié et placé sous le régime de la copropriété ni que le choix de ce régime juridique, qui ne relève pas de la responsabilité de Maître Z..., soit contraire à la loi ; qu'enfin, il doit être considéré que, comme le fait valoir Maître Z..., ce dernier n'est pas intervenu dans la phase de négociation et de commercialisation du bien, ni encore dans la préparation ou la rédaction du contrat de réservation, ni même dans celles du contrat de bail commercial, mais seulement pour recevoir l'acte authentique de la vente ; que par ailleurs, le notaire n'est pas tenu d'une obligation de conseil et de mise en garde concernant l'opportunité économique d'une opération comportant un aléa, en l'absence d'éléments d'appréciation qu'il n'a pas à rechercher lui-même ; qu'il en résulte qu'aucune faute ne peut être mise à la charge de Maître Z..., et que le jugement doit également être infirmé sur ce point ;

ALORS D'UNE PART QUE le notaire est tenu de réparer les conséquences dommageables d'un manquement à son devoir de renseignement, de mise en garde et de conseil qui a privé l'acte instrumenté de son efficacité juridique ; qu'en l'espèce, il résulte des propres constatations de l'arrêt que l'acte authentique de vente du 2 mars 2009 mentionne la vente du lot 23 correspondant à la chambre 37 constituée selon l'acte « d'un logement se trouvant dans le bâtiment A composé de deux chambres, d'une salle d'eau et d'un WC le tout au premier étage d'une superficie de 14 m² et les 156/10.000ème des parties communes générales » sans qu'il soit fait mention d'équipement telle qu'une cuisine ou une kitchenette ; qu'il résultait ainsi de l'acte authentique établi par le notaire que la désignation du bien acquis rendait impossible, dès la signature du contrat de vente, pour M. et Mme X... de bénéficier du dispositif légal de location meublée non professionnelle puisque le local ne disposait pas d'une cuisine ou d'une kitchenette ; qu'en relevant ces

éléments et en estimant néanmoins que Me Z... n'avait commis aucune faute lors de la rédaction de l'acte authentique, la cour d'appel a violé l'article 1382 du code civil devenu l'article 1240 du même code ;

ALORS D'AUTRE PART QUE le notaire est tenu de réparer les conséquences dommageables d'un manquement à son devoir de renseignement, de mise en garde et de conseil qui a privé l'acte instrumenté de son efficacité juridique ; qu'en l'espèce, la cour d'appel a constaté qu'il existait une discordance entre la désignation du bien vendu à l'acte authentique établi par Maître Z..., soit le lot 23 correspondant à la chambre 37, « un logement composé de deux chambres », et ce qui était mentionné à l'état descriptif de division de la copropriété, soit le lot 23, chambre 37, « un logement composé d'une chambre » (arrêt, p. 11 in fine et p. 12 § 1) ; que pour débouter M. et Mme X... de leur demande dirigée contre Me Z... la cour d'appel a énoncé qu'il n'était pas démontré que cette erreur de rédaction lui aurait causé un préjudice ; qu'en statuant ainsi, tandis qu'un acte authentique qui comporte une désignation erronée du bien et de sa description rendra nécessairement plus difficile sa revente, de sorte qu'il existe un préjudice, la cour d'appel n'a pas tiré ses conséquences légales de ses constatations et a violé l'article 1382 devenu l'article 1240 du code civil.

Le greffier de chambre

Décision attaquée

Cour d'appel de rennes 1a
23 janvier 2018 (n°16/04960)

Les dates clés

- Cour de cassation Troisième chambre civile 17-01-2019
- Cour d'appel de Rennes 1A 23-01-2018