

CIV.3

CF

COUR DE CASSATION

---

Audience publique du 27 octobre 2016

Rejet

M. CHAUVIN, président

Arrêt n° 1184 F-D

Pourvoi n° G 15-21.917

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 M. [X] [U] [G], domicilié [Adresse 2],

contre l'arrêt rendu le 21 mai 2015 par la cour d'appel de Montpellier (1re chambre, section AO1), dans le litige  
l'opposant :

1°/ à M. [P] [L], domicilié [Adresse 3], pris en qualité d'héritier de [O] [L],

2°/ à Mme [F] [N], épouse [Y], domiciliée [Adresse 5], prise tant en son nom personnel qu'en qualité d'héritière de son

père, [X] [N],

3°/ à Mme [E] [L], domiciliée [Adresse 6], prise en qualité d'héritière de [O] [L],

4°/ à Mme [Q] [A], veuve [N], domiciliée [Adresse 7], prise tant en son nom personnel qu'en qualité d'ayant droit de [X] [N],

5°/ à Mme [Z] [L], domiciliée [Adresse 4] (Belgique), prise en qualité d'héritière de [O] [L],

6°/ à M. [J] [RU],

7°/ à M. [C] [B], intervenant volontaire en qualité d'héritier de [D] [M],

8°/ à M. [W] [RU], pris en la personne de son représentant légal, M. [J] [RU], intervenant volontaire, en qualité d'héritier de [D] [M],

9°/ à M. [K] [B], pris en qualité d'ayant droit de [D] [M],

tous quatre domiciliés [Adresse 1],

défendeurs à la cassation ;

Le demandeur invoque, à l'appui de son pourvoi, les cinq moyens de cassation annexés au présent arrêt ;

Vu la communication faite au procureur général ;

LA COUR, en l'audience publique du 27 septembre 2016, où étaient présents : M. Chauvin, président, Mme Le Boursicot, conseiller rapporteur, M. Jardel, conseiller doyen, Mme Berdeaux, greffier de chambre ;

Sur le rapport de Mme Le Boursicot, conseiller, les observations de la SCP Lyon-Caen et Thiriez, avocat de M. [U] [G], de la SCP Boré et Salve de Bruneton, avocat de M. [P] [L], de Mmes [E] et [T] [L] et de Mmes [F] [N] et [Q] [A], veuve [N], et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Montpellier, 21 mai 2015), que, par acte authentique du 27 mars 1998, dressé par [O] [L], notaire, [X] [N], clerc de l'étude, a vendu à [D] [M] des lots de copropriété d'un immeuble ; que, par acte authentique du 14 septembre 1988, dressé par [O] [L], après l'obtention d'un permis de construire et l'établissement d'un règlement de copropriété, [D] [M] a vendu à M. [U] [G], certains de ces lots ; que, se plaignant de l'inachèvement de travaux et du retrait du permis de construire, M. [U] [G] a, après expertise, assigné [D] [M], [O] [L] et les ayants droit de [X] [N], en annulation de la vente du 14 septembre 1998 et indemnisation de ses préjudices ;

Sur le premier moyen, ci-après annexé :

Attendu que M. [U] [G] fait grief à l'arrêt de rejeter ses demandes ;

Mais attendu que, d'une part, ayant constaté que, suivant l'acte de vente du 14 septembre 1998, M. [U] [G] s'était engagé à prendre le bien vendu dans son état actuel, l'un des lots étant vendu « en l'état brut de décoffrage », que celui-ci avait commandé les travaux d'aménagement et les avait réglés et que [D] [M] n'avait, ni directement, ni par l'intermédiaire de son conjoint, pris l'engagement d'effectuer des travaux sur les parties communes de l'immeuble, à l'exception de travaux de faible importance devant être réalisés dans les quinze jours, et retenu souverainement que la vente ne pouvait pas s'analyser en une vente d'immeuble à construire, d'autre part, ayant retenu que M. [U] [G] ne rapportait pas la preuve d'un préjudice en relation avec des manquements commis par [X] [N], que la responsabilité de [O] [L] ne pouvait être retenue, notamment du fait des agissements de son préposé dans l'exercice de ses fonctions, et qu'aucun manquement

du vendeur à ses obligations n'était établi, la cour d'appel, qui, abstraction faite d'erreurs purement matérielles ne donnant pas lieu à ouverture à cassation, en a déduit qu'il n'y avait pas lieu à requalification du contrat et que la responsabilité de [D] [M], de [X] [N] et de [O] [L] ne pouvait être retenue de ce chef et que les demandes d'indemnisation de M. [U] [G] devaient être rejetées, a, par ces seuls motifs, légalement justifié sa décision ;

Et attendu qu'il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur les deuxième, troisième, quatrième et cinquième moyens qui ne sont manifestement pas de nature à entraîner la cassation ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne M.[U] [G] aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne M.[U] [G] à payer la somme globale de 3 000 euros à M. [P] [L], Mme [E] [L], Mme [Z] [L], venant aux droits de [O] [L], et à Mme [F] [N], épouse [Y] et Mme [Q] [A], veuve [N], venant aux droits de [X] [N] ;

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

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Lyon-Caen et Thiriez, avocat aux Conseils, pour M. [U] [G].

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué d'avoir débouté Monsieur [U] [G] de sa demande de requalification du contrat de vente en vente d'immeuble à construire ainsi que de ses demandes visant à voir engager la responsabilité de Monsieur [N], cleric de notaire, de Maître [L], notaire, et de Madame [M], venderesse ;

Aux motifs que « conformément à l'article L 261-1 du Code de la construction et de l'habitation, est considérée comme une vente d'immeuble à construire, la vente par laquelle le vendeur s'oblige à édifier un immeuble dans un délai déterminé par le contrat ; que l'acte authentique du 14 septembre 1998 porte sur la vente entre Madame [M] et Monsieur [U] [G] de lots de copropriété dans l'immeuble « le [Adresse 8] » moyennant le prix de 240 000 francs sur laquelle la somme de 30 000 francs est séquestrée jusqu'à l'achèvement des travaux relatifs à la copropriété non-terminés à ce jour ( le béton des parkings, le crépis de la façade arrière de Monsieur [I] et de Monsieur [WK], la pose du grillage de clôture, le crépis au niveau des boîtes aux lettres ; la finition des fenêtres et volets des étages) l'achèvement des travaux devant intervenir au plus tard le 30 septembre 1998 sous peine d'une astreinte de 1 000 francs par jour ; que les lots achetés sont décrits à l'acte, de a façon suivante : - le lot 3 pouvant être utilisé en appartement ou local commercial ou professionnel sis au rez-de-chaussée de 70m<sup>2</sup> – le lot 21 un parking privatif ; que Monsieur [U] [G] s'est engagé à prendre le bien vendu dans son état actuel, alors que le lot 3 est vendu « en l'état brut de décoffrage » ; que dans l'acte, il est stipulé au chapitre « charges et conditions » que « en ce qui concerne les travaux de rénovation effectués dans les parties communes le vendeur déclare être en possession d'une garantie décennale pour chacun des corps de métiers étant intervenus dans lesdits travaux mais n'avoir pas souscrit d'assurance dommages-ouvrage, un descriptif desdits travaux est annexé aux présentes et ces travaux restent en totalité à la charge du vendeur » ; que la notice de tous travaux sur les parties communes datée du 19 janvier 1998 annexée à l'acte de vente du 14 septembre 1998 prévoit un délai d'exécution au 20 mars 1998, soit une réalisation antérieure à l'acte de vente passé avec Monsieur [U] [G], et la liste faite dans le corps de l'acte porte essentiellement sur les travaux extérieurs devant être réalisés dans les quinze jours de l'acte avec une séquestre de 30 000 francs, ce qui induit donc que les travaux de réhabilitation de l'immeuble « le [Adresse 8] » étaient quasiment achevés à la date de la vente ; qu'à la lecture de l'acte de vente ainsi que de la procédure pénale (audition de [RU] du 13 novembre 2002), il apparaît que les travaux sur les parties communes ont été exécutés en 1997-1998 avant et après obtention du permis de construire 10 octobre 1997 par Monsieur [RU] à la demande de Monsieur [N], propriétaire ; que dans ces conditions, le vendeur, Madame [M], ni directement ni par l'intermédiaire de son époux Monsieur [RU], n'a pris dans l'acte de vente l'engagement d'effectuer des travaux sur les

parties communes de l'immeuble, à l'exception de travaux de faible importance devant être réalisés dans les quinze jours pour une somme séquestrée de 30 000 francs ; qu'après la vente, Monsieur [U] [G] a commandé en septembre 1998 directement à Madame [R], architecte d'intérieur, des travaux d'aménagements de ses locaux, qui ont été réalisés par divers entrepreneurs (électricité facture du 16 janvier 1999 pour 17 197, 56 francs, facture d'aménagement du cabinet dentaire du 9 mars 1999 de 69 888 francs) ; que Monsieur [U] [G] a acheté dans un vieil immeuble du centre de [Localité 1] des lots de copropriété « brut de décoffrage », dont il a commandé directement les travaux d'aménagements indispensables à une tierce personne et qu'il a personnellement réglé les factures libellées à son nom ; que cette vente ne peut s'analyser comme une vente d'immeuble à construire puisque l'immeuble « le [Adresse 8] » était déjà construit depuis plusieurs décennies et que les travaux de rénovation avaient déjà été exécutés à la demande de Monsieur [N] par Monsieur [RU] avant la vente de lots à Monsieur [U] [G], que le vendeur, Madame [M], n'a pris l'engagement de faire que des travaux de faible importance sur cet immeuble, que Monsieur [U] [G] a acheté des lots de copropriété « brut de décoffrage » pour lequel il a engagé lui-même les travaux d'aménagement intérieurs qu'il a directement payés aux divers artisans ; que le contrat d'immeubles à construire ne peut s'appliquer à un immeuble déjà achevé en l'absence de travaux de rénovation lourde et pour lequel le vendeur n'a pris l'engagement de réaliser que des travaux de faible importance, alors que les lots de copropriété ont été vendus « brut de décoffrage » et que c'est l'acquéreur qui a réalisé les travaux d'aménagement à ses frais ; qu'en conséquence il n'y a lieu à requalifier le contrat et le jugement sera infirmé de ce chef ; que sur les responsabilités ; que subsidiairement, Monsieur [U] [G] demande à la cour de retenir la responsabilité sur le fondement des articles 1147, 1382 et 1384 alinéa 5 du Code civil, de Maître [L], Madame [M] et Monsieur [N] et leur condamnation in solidum au paiement de la somme de 254 947 € en réparation de son préjudice avec intérêts au taux légal à compter du jugement du 26 juin 2012 ; que sur la responsabilité de Monsieur [N], clerc de notaire, que Monsieur [U] [G] reproche à Monsieur [N] d'être à l'origine de tout le montage juridique de la préparation de l'acte de vente faussement qualifié, du contournement des dispositions protectrices de la vente en l'état futur d'achèvement et d'avoir utilisé sa fonction de clerc pour mener une opération de promotion immobilière ; mais que le contrat n'étant pas requalifié en vente en l'état futur d'achèvement, le premier grief ne tient pas ; qu'il ne peut être fait le reproche à Monsieur [N], devenu propriétaire par héritage de l'entier immeuble « le [Adresse 8] », d'avoir voulu faire une opération de promotion immobilière, rien n'interdisant à un particulier, fût-il clerc de notaire, de se lancer dans la promotion immobilière ; que le règlement de copropriété a été régulièrement établi le 27 mars 1998 par Maître [L] en vue de la vente de l'immeuble sous le régime de la copropriété, après réhabilitation de l'immeuble par des travaux sur les parties communes, Monsieur [N], propriétaire ayant obtenu le 1er août 1997 un certificat d'urbanisme et le 20 mars 1998 un permis de construire ; que l'acte de vente du 14 mai 1998 a été régulièrement reçu par Maître [L] ; que Monsieur [U] [G] prétend que l'état descriptif de division de l'immeuble a été modifié en violation du permis de construire et à l'insu des acheteurs et qu'il diffère de celui visé au règlement de copropriété, mais il n'en apporte pas la preuve, faute notamment d'avoir consigné la provision de l'expert [H] chargé d'établir la consistance des lots et de la conformité des documents contractuels ; qu'il appartenait à Monsieur [U] [G] en sa qualité de copropriétaire de faire régulariser le permis de construire obtenu par Monsieur [N] et permettant le changement de destination, après son retrait le 22 mars 1999, alors qu'avec un autre copropriétaire il est à l'origine de ce retrait en dénonçant des irrégularités au maire de [Localité 1] par lettre du janvier 1999 ; que Monsieur [N] avait l'obligation de souscrire en sa qualité de propriétaire de l'entier immeuble une assurance dommages-ouvrage pour les travaux de réhabilitation de son immeuble ; que dans toute cette opération de promotion immobilière Monsieur [N] a agi par l'intermédiaire de Madame [M], institutrice qualifiée de marchand de biens et de Monsieur [RU], architecte, qu'il savait être insolvable, puisqu'il était interdit bancaire et qu'il était prévu pour la vente [N]/[M] que le prix de vente de l'immeuble de 700 000 francs serait payé au fur et à mesure de la revente aux futurs acquéreurs des lots, après réhabilitation de l'immeuble par [RU] ; que ce montage, certes risqué en l'absence de financement propre n'est pas illégal ni en lien direct avec le préjudice de 254 947 € sollicité par Monsieur [U] [G], arguant avoir été privé de ses locaux professionnels pendant quatorze ans ; qu'en effet, Monsieur [U] [G] n'a jamais sollicité la réparation des désordres de la construction, puisqu'il avait assigné à l'origine en nullité de la vente, puis il est à l'initiative avec Monsieur [U] [G], de l'instruction pénale pour faux et usage de faux, et enfin il a demandé, après l'instance pénale close par un non-lieu, la requalification du contrat de vente en l'état futur d'achèvement et la condamnation de Messieurs [L], [N] et [RU] et Madame [M] à des dommages et intérêts fixés à la somme de 251 537 € avant de compléter en appel ses demandes à 254 947 € ; que la toiture de cet immeuble de 200 ans s'est en partie effondrée plus de 12 ans après la vente, par suite de sa vétusté et d'un manque d'entretien par le syndicat des copropriétaires, ainsi qu'il résulte de l'expertise judiciaire du 16 décembre 2011 ; que Monsieur [U] [G] a fait obstruction systématiquement au syndic, au motif notamment qu'aucun certificat de conformité pour l'ensemble des constructions n'avait été délivré (procédure judiciaire du syndic/ monsieur [U] [G] jusqu'à l'arrêt de la Cour de cassation

du 5 février 2006) que le permis de construire était irrégulier et que les règles d'urbanisme n'avaient pas été respectées ; que l'administrateur provisoire atteste le 16 mars 2012 qu'il n'a pu réaliser aucune diligence normale incombant à un syndic, en raison de l'obstruction de Monsieur [U] [G] avec un autre copropriétaire Monsieur [I], qui ont notamment refusé de payer les charges de copropriété et se sont opposés à tous les travaux lors des assemblées générales ; qu'il convient également de relever que Monsieur [U] [G] a acheté ses lots en 1998 pour le prix de 36 585 € et qu'il les a revendus le 23 octobre 2015 pour le prix de 90 000 € ; qu'il n'a donc subi aucune perte financière ; que Monsieur [U] [G] exerce son activité de chirurgien dentiste dans les locaux loués à [Localité 1] depuis 1977 en vertu d'un bail professionnel ; que s'il avait acquis les lots dans l'immeuble « le [Adresse 8] » à l'effet d'y transférer son cabinet médical, en raison du congé donné par son bailleur, il n'a jamais intégré les nouveaux locaux et est demeuré dans ses anciens locaux ; qu'il ne justifie donc d'aucune désorganisation de son cabinet, ni de perte de clientèle, ni de préjudice professionnel en raison de l'indisponibilité des locaux achetés, puisqu'il a toujours exercé dans le même cabinet depuis 1977 jusqu'à son déménagement en mai 2001 ; qu' enfin un achat immobilier dans un immeuble de presque 200 ans comporte toujours des risques inhérents à la vétusté ; que Monsieur [U] [G] n'établit pas en quoi le non-respect des règles d'urbanisme par Monsieur [N] est source d'un préjudice personnel et direct pour lui ; que dans ces conditions, Monsieur [U] [G] ne rapporte pas la preuve d'un préjudice en relation directe avec les manquements commis par Monsieur [N] ; qu'il sera donc débouté de ses demandes à son encontre ; que concernant Maître [L], notaire, la responsabilité de Maître [L] ne peut être retenue pour ne pas avoir conclu une vente en l'état futur d'achèvement, ainsi que le soutient vainement Monsieur [U] [G], puisque le contrat du 14 mai 1998 n'a pas été requalifié en vente en l'état futur d'achèvement ; que Monsieur [U] [G] lui reproche également d'avoir engagé sa responsabilité du fait de la non-conformité de l'acte authentique publié au bureau des hypothèques comparativement à celui déposé au rang des minutes du notaire » ; mais que dès lors qu'aucune infraction de faux et usage de faux n'a été retenue à l'encontre de Maître [L], seules quelques erreurs matérielles sur les copies remises aux parties ayant été relevées par rapport à la minute de l'acte examinée par le juge d'instruction, Monsieur [U] [G], qui ne s'explique sur les différences alléguées entre l'acte déposé à la conservation des hypothèques et la minute, alors que seule la minute fait foi, n'établit pas la responsabilité du notaire de ce chef ; que Monsieur [U] [G] ne peut continuer à prétendre que Maître [L] aurait été absent lors de l'acte authentique de vente ; qu'en l'absence d'une requête en inscription de faux et de l'ordonnance de non-lieu du 10 novembre 2008 confirmée par la chambre de l'instruction par arrêt du 26 février 2009, les affirmations de Monsieur [U] [G] sur l'absence du notaire lors de la signature de l'acte authentique sont infondées ; que de plus, l'instruction pénale a permis de démontrer que si c'est Monsieur [N], clerc de notaire qui a reçu les parties et a préparé l'acte de vente, c'est Maître [L] qui a reçu la signature de cet acte par les parties et l'acte précise qu'il est passé devant Maître [L], qui a lui-même paraphé chaque page et apposé sa signature ; que Monsieur [U] [G] ne peut reprocher au notaire d'avoir manqué à son devoir de conseil en ne vérifiant pas l'absence d'assurance dommages-ouvrage, puisque l'acte du 14 mai 1998 précise que le vendeur n'a pas souscrit une telle assurance en méconnaissance des obligations légales et que l'acquéreur déclare connaître cette situation et consentir néanmoins à régulariser la vente en toute connaissance des conséquences ; que ce grief n'est donc pas fondé ; que Monsieur [U] [G] reproche également à Maître [L] d'avoir caché l'insolvabilité de Monsieur [RU], le contrat de mariage conclu entre Madame [M] et Monsieur [RU] et le projet avorté de location par les ASSEDIC ; mais que la situation matrimoniale des époux [RU] était parfaitement connue de tous puisque l'état civil complet de Madame [M] épouse [RU] est énoncé dans l'acte de vente du 14 mai 1998 ; que Monsieur [U] [G] n'établit pas que Maître [L] connaissait la situation financière obérée de Monsieur [RU], architecte, et le projet de location antérieur à l'immeuble par Monsieur [N] quand il était propriétaire ; qu'en outre il n'avait aucun devoir d'informer Monsieur [U] [G] de l'insolvabilité de Monsieur [RU], qui n'était pas le vendeur et qui ne prenait aucun engagement personnel dans l'acte de vente, ni d'un projet de location antérieur ; que de plus ces indications n'auraient eu aucune incidence sur la réalisation de la vente ; qu'en outre Monsieur [L] ne répond pas de l'insolvabilité du vendeur ; qu'enfin Monsieur [U] [G] demande de retenir la responsabilité de Maître [L] du fait de son préposé, Monsieur [N], sur le fondement de l'article 1384 alinéa 5 du Code civil ; que Maître [L] a certes laissé une grande latitude à son clerc, Monsieur [N], fils du notaire lui ayant vendu son étude, qui s'est lancé dans une opération de promotion immobilière, mais en l'absence de responsabilité retenue contre Monsieur [N], celle de Maître [L] du fait des agissements de son préposé dans l'exercice de ses fonctions, ne peut être retenue ; que la responsabilité de Maître [L] ne peut être retenue ; que concernant Madame [M], Monsieur [U] [G] sollicite la responsabilité de Madame [M] pour ne pas avoir qualifié le contrat du mai 1998 de vente en l'état futur d'achèvement avec toute ses conséquences relatives à la garantie d'achèvement ; que le contrat n'étant pas requalifié, la responsabilité de Madame [M] ne peut être retenue ; que Monsieur [U] [G] n'établit pas que les travaux sur la copropriété n'étaient pas terminés puisque les travaux restant à faire au jour de la vente le 14 septembre 1998 sont de peu d'importance, qu'il n'a jamais mis en demeure Madame [M] de les exécuter, ni n'a sollicité le paiement de

l'astreinte contractuelle, ni le paiement de la somme séquestrée, choisissant d'introduire une procédure de référé dès le 25 février 1999, de faire annuler le permis de construire le 22 mars 1999 pour fausses déclarations du propriétaire et de bloquer en assemblées générales des copropriétaires toutes demandes de travaux ; que les constats d'huissier dressés non contradictoirement le novembre 1998 et le 29 décembre 1999 ne sont pas probants en ce qu'ils portent sur les parties privatives vendues brut de décoffrage, et que les travaux sur les parties communes concernent essentiellement les extérieurs qui ne sont pas achevés ; qu'il n'a pas versé le complément de provision pour l'expert [H], pourtant missionné à sa demande notamment à l'effet de vérifier l'étendue des travaux exécutés ou inachevés et les éventuelles malfaçons ; qu'il y a lieu de relever que cet immeuble a été occupé dès 1998-1999 par d'autres, notamment un médecin et un psychiatre qui y ont établi leur cabinet ; que de plus de tels travaux de rénovation des parties communes, qui ne sont pas ceux que Madame [M] avait pris l'engagement de réaliser aux termes de l'acte de vente, relèvent de la responsabilité de la copropriété et non pas du vendeur ; qu'aucun manquement n'est justifié à l'égard du vendeur et Monsieur [U] [G] sera débouté de ses demandes envers lui ; que dans ces conditions, Monsieur [U] [G] sera débouté de sa demande subsidiaire en responsabilité de Messieurs [N], [L] et Madame [M] ».

Alors, d'une part, que les juges du fond doivent statuer en considération des circonstances particulières de la cause, et ne peuvent, pour motiver leur décision, se borner à se référer à une décision intervenue dans une autre cause ; que pour débouter Monsieur [U] [G] de ses demandes, la Cour d'appel a adopté la même motivation que celle d'un arrêt rendu le même jour, dans une autre cause ; qu'en statuant de la sorte, elle a violé l'article 455 du Code de procédure civile ;

Et alors, d'autre part, que toute personne a droit à ce que sa cause soit entendue équitablement, publiquement et dans un délai raisonnable, par un tribunal indépendant et impartial ; qu'en se bornant à reproduire sur tous les points en litige les termes d'un arrêt rendu dans une autre cause, et concernant un autre copropriétaire, Monsieur [I], la Cour d'appel a statué en des termes incompatibles avec l'exigence d'impartialité et violé l'article 6-1 de la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales.

## DEUXIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué d'avoir débouté Monsieur [U] [G] de sa demande de requalification du contrat de vente en vente d'immeuble à construire ;

Aux motifs que « conformément à l'article L 261-1 du Code de la construction et de l'habitation, est considérée comme une vente d'immeuble à construire, la vente par laquelle le vendeur s'oblige à édifier un immeuble dans un délai déterminé par le contrat ; que l'acte authentique du 14 septembre 1998 porte sur la vente entre Madame [M] et Monsieur [U] [G] de lots de copropriété dans l'immeuble « le [Adresse 8] » moyennant le prix de 240 000 francs sur laquelle la somme de 30 000 francs est séquestrée jusqu'à l'achèvement des travaux relatifs à la copropriété non-terminés à ce jour ( le béton des parkings, le crépis de la façade arrière de Monsieur [I] et de Monsieur [WK], la pose du grillage de clôture, le crépis au niveau des boîtes aux lettres ; la finition des fenêtres et volets des étages) l'achèvement des travaux devant intervenir au plus tard le 30 septembre 1998 sous peine d'une astreinte de 1 000 francs par jour ; que les lots achetés sont décrits à l'acte, de la façon suivante : - le lot 3 pouvant être utilisé en appartement ou local commercial ou professionnel sis au rez-de-chaussée de 70m<sup>2</sup> - le lot 21 un parking privatif ; que Monsieur [U] [G] s'est engagé à prendre le bien vendu dans son état actuel, alors que le lot 3 est vendu « en l'état brut de décoffrage » ; que dans l'acte, il est stipulé au chapitre « charges et conditions » que « en ce qui concerne les travaux de rénovation effectués dans les parties communes le vendeur déclare être en possession d'une garantie décennale pour chacun des corps de métiers étant intervenus dans lesdits travaux mais n'avoir pas souscrit d'assurance dommages-ouvrage, un descriptif desdits travaux est annexé aux présentes et ces travaux restent en totalité à la charge du vendeur » ; que la notice de tous travaux sur les parties communes datée du 19 janvier 1998 annexée à l'acte de vente du 14 septembre 1998 prévoit un délai d'exécution au 20 mars 1998, soit une réalisation antérieure à l'acte de vente passé avec Monsieur [U] [G], et la liste faite dans le corps de l'acte porte essentiellement sur les travaux extérieurs devant être réalisés dans les quinze jours de l'acte avec une séquestre de 30 000 francs, ce qui induit donc que les travaux de réhabilitation de l'immeuble « le [Adresse 8] » étaient quasiment achevés à la date de la vente ; qu'à la lecture de l'acte de vente ainsi que de la procédure pénale (audition de [RU] du 13 novembre 2002), il apparaît que les travaux sur les parties communes ont été exécutés en 1997-1998 avant et après obtention du permis de construire 10 octobre 1997 par Monsieur [RU] à la demande de Monsieur [N], propriétaire ; que dans ces conditions, le vendeur, Madame [M], ni directement ni par

l'intermédiaire de son époux Monsieur [RU], n'a pris dans l'acte de vente l'engagement d'effectuer des travaux sur les parties communes de l'immeuble, à l'exception de travaux de faible importance devant être réalisés dans les quinze jours pour une somme séquestrée de 30 000 francs ; qu'après la vente, Monsieur [U] [G] a commandé en septembre 1998 directement à Madame [R], architecte d'intérieur, des travaux d'aménagements de ses locaux, qui ont été réalisés par divers entrepreneurs (électricité facture du 16 janvier 1999 pour 17 197, 56 francs, facture d'aménagement du cabinet dentaire du 9 mars 1999 de 69 888 francs) ; que Monsieur [U] [G] a acheté dans un vieil immeuble du centre de [Localité 1] des lots de copropriété « brut de décoffrage », dont il a commandé directement les travaux d'aménagements indispensables à une tierce personne et qu'il a personnellement réglé les factures libellées à son nom ; que cette vente ne peut s'analyser comme une vente d'immeuble à construire puisque l'immeuble « le [Adresse 8] » était déjà construit depuis plusieurs décennies et que les travaux de rénovation avaient déjà été exécutés à la demande de Monsieur [N] par Monsieur [RU] avant la vente de lots à Monsieur [U] [G], que le vendeur, Madame [M], n'a pris l'engagement de faire que des travaux de faible importance sur cet immeuble, que Monsieur [U] [G] a acheté des lots de copropriété « brut de décoffrage » pour lequel il a engagé lui-même les travaux d'aménagement intérieurs qu'il a directement payés aux divers artisans ; que le contrat d'immeubles à construire ne peut s'appliquer à un immeuble déjà achevé en l'absence de travaux de rénovation lourde et pour lequel le vendeur n'a pris l'engagement de réaliser que des travaux de faible importance, alors que les lots de copropriété ont été vendus « brut de décoffrage » et que c'est l'acquéreur qui a réalisé les travaux d'aménagement à ses frais ; qu'en conséquence il n'y a lieu à requalifier le contrat et le jugement sera infirmé de ce chef ».

1) Alors que le contrat de vente d'immeuble par lequel le vendeur s'est engagé à effectuer d'importants travaux de rénovation avant la livraison de l'immeuble est un contrat de vente d'immeuble à construire ; qu'en s'abstenant de rechercher, ainsi qu'elle y était invitée, si les travaux mis à la charge du vendeur dans l'acte de vente (et notamment la réalisation du béton des parkings, le crépis de la façade, le grillage et la pose des fenêtres), mais également dans l'état descriptif des travaux annexé à la vente, n'étaient pas constitutifs de travaux de « rénovation lourde », indispensables à l'utilisation de l'immeuble conformément à sa destination et justifiant de l'application du régime des ventes d'immeubles à construire, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1601-1 du Code civil ensemble l'article L 261-1 du Code de la construction et de l'habitation ;

2) Alors que les juges du fond ne peuvent accueillir ou rejeter les demandes dont ils sont saisis sans examiner tous les éléments de preuve qui leur sont soumis par les parties au soutien de leurs prétentions ; que devant la Cour d'appel, Monsieur [U] [G] produisait l'ordonnance du 3 mai 2002 rendue par le Tribunal de grande instance de MONTPELLIER, dans laquelle Monsieur [S] avait été désigné comme administrateur provisoire de la copropriété avec mission notamment de solliciter un permis de construire valide, d'établir un règlement de copropriété et un état descriptif de division conforme à la réalité des constructions et d'entreprendre l'ensemble des travaux nécessaires portant sur les malfaçons ; qu'en excluant la qualification de vente d'immeuble à construire sans analyser, même sommairement, cette décision, qui établissait l'importance des travaux de rénovation à effectuer, la Cour d'appel a violé l'article 455 du Code de procédure civile ;

3) Alors que le juge est tenu de respecter et de faire respecter le principe du contradictoire ; que pour juger que les travaux sur les parties communes étaient antérieurs à la vente, et exclure la qualification de vente d'immeuble à construire, la Cour d'appel s'est fondée sur l'existence d'un permis de construire datant du 10 octobre 1997 (arrêt p. 9), qui n'est ni visé à l'acte de vente ni invoqué par une des parties ; qu'en statuant de la sorte, la Cour d'appel a violé l'article 16 du Code de procédure civile ;

4) Et alors que tout contrat ayant pour objet le transfert de propriété d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation et comportant l'obligation pour l'acheteur d'effectuer des versements ou des dépôts de fonds avant l'achèvement de la construction doit, à peine de nullité, revêtir la forme de l'un des contrats prévus aux articles 1601-2 et 1601-3 du Code civil ; que devant la Cour d'appel, Monsieur [U] [G] (conclusions p. 11) sollicitait l'application du régime des immeubles à construire en justifiant, d'une part, de l'existence d'un transfert de propriété et, d'autre part, d'un paiement avant l'achèvement des travaux ; qu'en s'abstenant de procéder à une telle recherche, tout en excluant la qualification d'immeuble à construire, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article L 261-10 du Code de la construction et de l'habitation.

## TROISIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué d'avoir débouté Monsieur [U] [G] de sa demande visant à voir engager la responsabilité de Monsieur [L], notaire ;

Aux motifs que « concernant Maître [L], notaire, la responsabilité de Maître [L] ne peut être retenue pour ne pas avoir conclu une vente en l'état futur d'achèvement, ainsi que le soutient vainement Monsieur [U] [G], puisque le contrat du 14 mai 1998 n'a pas été requalifié en vente en l'état futur d'achèvement ; que Monsieur [U] [G] lui reproche également d'avoir engagé sa responsabilité du fait de la nonconformité de l'acte authentique publié au bureau des hypothèques comparativement à celui déposé au rang des minutes du notaire » ; mais que dès lors qu'aucune infraction de faux et usage de faux n'a été retenue à l'encontre de Maître [L], seules quelques erreurs matérielles sur les copies remises aux parties ayant été relevées par rapport à la minute de l'acte examinée par le juge d'instruction, Monsieur [U] [G], qui ne s'explique sur les différences alléguées entre l'acte déposé à la conservation des hypothèques et la minute, alors que seule la minute fait foi, n'établit pas la responsabilité du notaire de ce chef ; que Monsieur [U] [G] ne peut continuer à prétendre que Maître [L] aurait été absent lors de l'acte authentique de vente ; qu'en l'absence d'une requête en inscription de faux et de l'ordonnance de non-lieu du 10 novembre 2008 confirmée par la chambre de l'instruction par arrêt du 26 février 2009, les affirmations de Monsieur [U] [G] sur l'absence du notaire lors de la signature de l'acte authentique sont infondées ; que de plus, l'instruction pénale a permis de démontrer que si c'est Monsieur [N], clerc de notaire qui a reçu les parties et a préparé l'acte de vente, c'est Maître [L] qui a reçu la signature de cet acte par les parties et l'acte précise qu'il est passé devant Maître [L], qui a luimême paraphé chaque page et apposé sa signature ; que Monsieur [U] [G] ne peut reprocher au notaire d'avoir manqué à son devoir de conseil en ne vérifiant pas l'absence d'assurance dommages-ouvrage, puisque l'acte du 14 mai 1998 précise que le vendeur n'a pas souscrit une telle assurance en méconnaissance des obligations légales et que l'acquéreur déclare connaître cette situation et consentir néanmoins à régulariser la vente en toute connaissance des conséquences ; que ce grief n'est donc pas fondé ; que Monsieur [U] [G] reproche également à Maître [L] d'avoir caché l'insolvabilité de Monsieur [RU], le contrat de mariage conclu entre Madame [M] et Monsieur [RU] et le projet avorté de location par les ASSEDIC ; mais que la situation matrimoniale des époux [RU] était parfaitement connue de tous puisque l'état civil complet de Madame [M] épouse [RU] est énoncé dans l'acte de vente du 14 mai 1998 ; que Monsieur [U] [G] n'établit pas que Maître [L] connaissait la situation financière obérée de Monsieur [RU], architecte, et le projet de location antérieur à l'immeuble par Monsieur [N] quand il était propriétaire ; qu'en outre il n'avait aucun devoir d'informer Monsieur [U] [G] de l'insolvabilité de Monsieur [RU], qui n'était pas le vendeur et qui ne prenait aucun engagement personnel dans l'acte de vente, ni d'un projet de location antérieur ; que de plus ces indications n'auraient eu aucune incidence sur la réalisation de la vente ; qu'en outre Monsieur [L] ne répond pas de l'insolvabilité du vendeur ; qu'enfin Monsieur [U] [G] demande de retenir la responsabilité de Maître [L] du fait de son préposé, Monsieur [N], sur le fondement de l'article 1384 alinéa 5 du Code civil ; que Maître [L] a certes laissé une grande latitude à son clerc, Monsieur [N], fils du notaire lui ayant vendu son étude, qui s'est lancé dans une opération de promotion immobilière, mais en l'absence de responsabilité retenue contre Monsieur [N], celle de Maître [L] du fait des agissements de son préposé dans l'exercice de ses fonctions, ne peut être retenue ; que la responsabilité de Maître [L] ne peut être retenue » ;

1) Alors que le notaire doit veiller à l'efficacité technique et pratique des actes instrumentés, qui constituent le prolongement de sa mission de rédacteur d'acte ; qu'en s'abstenant de rechercher, ainsi qu'elle y était invitée, si le notaire n'avait pas commis une faute en omettant de procéder aux vérifications nécessaires à l'efficacité des actes reçus concernant notamment l'assurance dommages-ouvrage, l'état descriptif de division et les formalités imposées par la loi [V], la Cour d'appel a privé sa décision de toute base légale au regard de l'article 1382 du Code civil ;

2) Alors que le notaire, tenu professionnellement d'éclairer les parties sur les incidences légales et fiscales des actes qu'il a reçus ainsi que de s'assurer de leur validité et de leur efficacité, ne peut déclinier le principe de sa responsabilité en alléguant qu'il n'a fait qu'authentifier l'acte établi par les parties ; que l'existence d'une incertitude juridique ne dispense pas le notaire de son devoir de conseil ; qu'en s'abstenant de rechercher si Maître [L] n'avait pas manqué à son devoir de conseil en omettant de signaler à Monsieur [U] [G] les difficultés de qualification de l'opération litigieuse et la possible application du régime favorable des ventes d'immeuble à construire, la Cour d'appel a privé sa décision de toute base légale au regard de l'article 1382 du Code civil ;

3) Alors qu'en tant que rédacteur de l'acte, le notaire est tenu de prendre toutes dispositions utiles pour en assurer l'efficacité, notamment en ce qui concerne la protection des parties à l'acte ; qu'en s'abstenant de rechercher, ainsi qu'elle y était invitée, si le notaire n'avait pas commis une faute en laissant participer son clerc à la rédaction des actes de vente, alors qu'il demeurait propriétaire partiel de l'immeuble, titulaire du permis de construire et de la déclaration d'ouverture de chantier, auteur de la mise en copropriété et surtout directement intéressé par la réalisation de la vente, comme créancier de Madame [M], venderesse, la Cour d'appel a privé sa décision de toute base légale au regard de l'article 1382 du Code civil ;

4) Alors que l'objet du litige est déterminé par les prétentions respectives des parties ; qu'en exonérant le notaire, Maître [L], de toute responsabilité en énonçant (arrêt p. 13) que « Monsieur [U] [G] reproche également (à Maître [L]) d'avoir engagé sa responsabilité du fait de la non-conformité de l'acte authentique publié au bureau des hypothèques comparativement à celui déposé au rang des minutes du notaire » et que « dès lors qu'aucune infraction de faux et usage de faux n'a été retenue à l'encontre de Maître [L], seules quelques erreurs matérielles sur les copies remises aux parties ayant été relevées par rapport à la minute de l'acte examinée par le juge d'instruction, Monsieur [U] [G], qui ne s'explique sur les différences alléguées entre l'acte déposé à la conservation des hypothèques et la minute, alors que seule la minute fait foi, n'établit pas la responsabilité du notaire de ce chef » tandis que, devant la Cour d'appel, Monsieur [U] [G] n'invoquait aucunement la non-conformité de l'acte authentique publié au bureau des hypothèques à celui déposé au rang des minutes du notaire, la Cour d'appel a modifié les termes du litige et violé l'article 4 du Code de procédure civile ;

5) Et alors, en tout état de cause, que le notaire engage sa responsabilité délictuelle comme commettant d'un clerc pour les fautes commises par celui-ci ; qu'en s'abstenant de rechercher, ainsi qu'elle y était invitée, si le notaire, Maître [L], n'engageait pas sa responsabilité en tant que commettant, pour les fautes commises par Monsieur [N], clerc, la Cour d'appel a privé sa décision de toute base légale au regard de l'article 1384 alinéa 5 du Code civil.

#### QUATRIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué d'avoir débouté Monsieur [U] [G] de sa demande visant à voir engager la responsabilité de Monsieur [N], clerc de notaire ;

Aux motifs que « que sur les responsabilités, subsidiairement, Monsieur [U] [G] demande à la cour de retenir la responsabilité sur le fondement des articles 1147, 1382 et 1384 alinéa 5 du Code civil, de Maître [L], Madame [M] et Monsieur [N] et leur condamnation in solidum au paiement de la somme de 254 947 € en réparation de son préjudice avec intérêts au taux légal à compter du jugement du 26 juin 2012 ; que sur la responsabilité de Monsieur [N], clerc de notaire, que Monsieur [U] [G] reproche à Monsieur [N] d'être à l'origine de tout le montage juridique de la préparation de l'acte de vente faussement qualifié, du contournement des dispositions protectrices de la vente en l'état futur d'achèvement et d'avoir utilisé sa fonction de clerc pour mener une opération de promotion immobilière ; mais que le contrat n'étant pas requalifié en vente en l'état futur d'achèvement, le premier grief ne tient pas ; qu'il ne peut être fait le reproche à Monsieur [N], devenu propriétaire par héritage de l'entier immeuble « le [Adresse 8] », d'avoir voulu faire une opération de promotion immobilière, rien n'interdisant à un particulier, fût-il clerc de notaire, de se lancer dans la promotion immobilière ; que le règlement de copropriété a été régulièrement établi le 27 mars 1998 par Maître [L] en vue de la vente de l'immeuble sous le régime de la copropriété, après réhabilitation de l'immeuble par des travaux sur les parties communes, Monsieur [N], propriétaire ayant obtenu le 1er août 1997 un certificat d'urbanisme et le 20 mars 1998 un permis de construire ; que l'acte de vente du 14 mai 1998 a été régulièrement reçu par Maître [L] ; que Monsieur [U] [G] prétend que l'état descriptif de division de l'immeuble a été modifié en violation du permis de construire et à l'insu des acheteurs et qu'il diffère de celui visé au règlement de copropriété, mais il n'en apporte pas la preuve, faute notamment d'avoir consigné la provision de l'expert [H] chargé d'établir la consistance des lots et de la conformité des documents contractuels ; qu'il appartenait à Monsieur [U] [G] en sa qualité de copropriétaire de faire régulariser le permis de construire obtenu par Monsieur [N] et permettant le changement de destination, après son retrait le 22 mars 1999, alors qu'avec un autre copropriétaire il est à l'origine de ce retrait en dénonçant des irrégularités au maire de [Localité 1] par lettre du 6 janvier 1999 ; que Monsieur [N] avait l'obligation de souscrire en sa qualité de propriétaire de l'entier immeuble une assurance dommages-ouvrage pour les travaux de réhabilitation de son immeuble ; que dans toute cette opération de promotion immobilière Monsieur [N] a agi par l'intermédiaire de Madame [M], institutrice

qualifiée de marchand de biens et de Monsieur [RU], architecte, qu'il savait être insolvable, puisqu'il était interdit bancaire et qu'il était prévu pour la vente [N]/[M] que le prix de vente de l'immeuble de 700 000 francs serait payé au fur et à mesure de la revente aux futurs acquéreurs des lots, après réhabilitation de l'immeuble par [RU] ; que ce montage, certes risqué en l'absence de financement propre n'est pas illégal ni en lien direct avec le préjudice de 254 947 € sollicité par Monsieur [U] [G], arguant avoir été privé de ses locaux professionnels pendant quatorze ans ; qu'en effet, Monsieur [U] [G] n'a jamais sollicité la réparation des désordres de la construction, puisqu'il avait assigné à l'origine en nullité de la vente, puis il est à l'initiative avec Monsieur [U] [G], de l'instruction pénale pour faux et usage de faux, et enfin il a demandé, après l'instance pénale close par un non-lieu, la requalification du contrat de vente en l'état futur d'achèvement et la condamnation de Messieurs [L], [N] et [RU] et Madame [M] à des dommages et intérêts fixés à la somme de 251 537 € avant de compléter en appel ses demandes à 254 947 € ; que la toiture de cet immeuble de 200 ans s'est en partie effondrée plus de 12 ans après la vente, par suite de sa vétusté et d'un manque d'entretien par le syndicat des copropriétaires, ainsi qu'il résulte de l'expertise judiciaire du 16 décembre 2011 ; que Monsieur [U] [G] a fait obstruction systématiquement au syndic, au motif notamment qu'aucun certificat de conformité pour l'ensemble des constructions n'avait été délivré (procédure judiciaire du syndic/ monsieur [U] [G] jusqu'à l'arrêt de la Cour de cassation du 5 février 2006) que le permis de construire était irrégulier et que les règles d'urbanisme n'avaient pas été respectées ; que l'administrateur provisoire atteste le 16 mars 2012 qu'il n'a pu réaliser aucune diligence normale incombant à un syndic, en raison de l'obstruction de Monsieur [U] [G] avec un autre copropriétaire Monsieur [I], qui ont notamment refusé de payer les charges de copropriété et se sont opposés à tous les travaux lors des assemblées générales ; qu'il convient également de relever que Monsieur [U] [G] a acheté ses lots en 1998 pour le prix de 36 585 € et qu'il les a revendus le 23 octobre 2015 pour le prix de 90 000 € ; qu'il n'a donc subi aucune perte financière ; que Monsieur [U] [G] exerce son activité de chirurgien dentiste dans les locaux loués à [Localité 1] depuis 1977 en vertu d'un bail professionnel ; que s'il avait acquis les lots dans l'immeuble « le [Adresse 8] » à l'effet d'y transférer son cabinet médical, en raison du congé donné par son bailleur, il n'a jamais intégré les nouveaux locaux et est demeuré dans ses anciens locaux ; qu'il ne justifie donc d'aucune désorganisation de son cabinet, ni de perte de clientèle, ni de préjudice professionnel en raison de l'indisponibilité des locaux achetés, puisqu'il a toujours exercé dans le même cabinet depuis 1977 jusqu'à son déménagement en mai 2001 ; qu' enfin un achat immobilier dans un immeuble de presque 200 ans comporte toujours des risques inhérents à la vétusté ; que Monsieur [U] [G] n'établit pas en quoi le non-respect des règles d'urbanisme par Monsieur [N] est source d'un préjudice personnel et direct pour lui ; que dans ces conditions, Monsieur [U] [G] ne rapporte pas la preuve d'un préjudice en relation directe avec les manquements commis par Monsieur [N] ; qu'il sera donc débouté de ses demandes à son encontre » ;

1) Alors que toute personne physique ou morale, qui agissant en qualité de propriétaire de l'ouvrage, fait réaliser des travaux de bâtiment, doit souscrire avant l'ouverture du chantier, pour son compte ou pour celui des propriétaires successifs, une assurance garantissant, en dehors de toute recherche des responsabilités, le paiement de la totalité des travaux de réparation des dommages de ceux de la nature de ceux dont sont responsables les constructeurs au sens de l'article 1792-1 du Code civil ; qu'en jugeant que Monsieur [N] n'avait pas commis de faute susceptible d'engager sa responsabilité, après avoir relevé que ce dernier, qui avait l'obligation de souscrire en sa qualité de propriétaire de l'entier immeuble une assurance dommages-ouvrage pour les travaux de réhabilitation de son immeuble, avait manqué à cette obligation, la Cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, a violé l'article L 242-1 du Code des assurances, ensemble l'article 1382 du Code civil ;

2) Et alors qu'en s'abstenant de rechercher, ainsi qu'elle y était invitée, si Monsieur [N] n'avait commis une faute de nature à voir engager sa responsabilité en utilisant sa fonction de clerc de notaire au sein de l'étude de Maître [L] pour mener à bien cette opération de promotion immobilière, n'hésitant pas à faire en sorte que les actes soient élaborés par lui, signés en sa présence, et le plus souvent hors la présence de Maître [L], la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1382 du Code civil ;

3) Et alors que l'objet du litige est déterminé par les prétentions respectives des parties ; que pour débouter Monsieur [U] [G] de ses demandes dirigées contre Monsieur [N], la Cour d'appel énonce que Monsieur [U] [G] « n'a jamais sollicité la réparation des désordres de la construction, puisqu'il avait assigné à l'origine en nullité de la vente » ; qu'en statuant de la sorte, tandis qu'aucune partie ne soutenait que Monsieur [U] [G] avait assigné en nullité de la vente, ce qui était d'ailleurs parfaitement inexact, la Cour d'appel a méconnu les termes du litige et violé l'article 4 du Code de procédure civile ;

4) Et alors que devant la Cour d'appel, Monsieur [U] [G] justifiait de l'existence d'un préjudice lié à l'impossibilité d'exercer son activité professionnelle dans l'immeuble acheté, et consistant notamment dans l'immobilisation du capital, la perte de loyers et dans la perte de chiffre d'affaires ; qu'en refusant de reconnaître l'existence de ce préjudice en se bornant à énoncer que Monsieur [U] [G] « n'a jamais intégré les nouveaux locaux » et était « demeuré dans ses anciens locaux », la Cour d'appel a privé sa décision de toute base légale au regard de l'article 1382 du Code civil.

#### CINQUIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué d'avoir débouté Monsieur [U] [G] de sa demande d'indemnisation au titre de la responsabilité de Madame [M], venderesse ;

Aux motifs que « concernant Madame [M], Monsieur [U] [G] sollicite la responsabilité de Madame [M] pour ne pas avoir qualifié le contrat du mai 1998 de vente en l'état futur d'achèvement avec toute ses conséquences relatives à la garantie d'achèvement ; que le contrat n'étant pas requalifié, la responsabilité de Madame [M] ne peut être retenue ; que Monsieur [U] [G] n'établit pas que les travaux sur la copropriété n'étaient pas terminés puisque les travaux restant à faire au jour de la vente le 14 septembre 1998 sont de peu d'importance, qu'il n'a jamais mis en demeure Madame [M] de les exécuter, ni n'a sollicité le paiement de l'astreinte contractuelle, ni le paiement de la somme séquestrée, choisissant d'introduire une procédure de référé dès le 25 février 1999, de faire annuler le permis de construire le 22 mars 1999 pour fausses déclarations du propriétaire et de bloquer en assemblées générales des copropriétaires toutes demandes de travaux ; que les constats d'huissier dressés non contradictoirement le novembre 1998 et le 29 décembre 1999 ne sont pas probants en ce qu'ils portent sur les parties privatives vendues brut de décoffrage, et que les travaux sur les parties communes concernent essentiellement les extérieurs qui ne sont pas achevés ; qu'il n'a pas versé le complément de provision pour l'expert [H], pourtant missionné à sa demande notamment à l'effet de vérifier l'étendue des travaux exécutés pu inachevés et les éventuelles malfaçons ; qu'il y a lieu de relever que cet immeuble a été occupé dès 1998-1999 par d'autres, notamment un médecin et un psychiatre qui y ont établi leur cabinet ; que de plus de tels travaux de rénovation des parties communes, qui ne sont pas ceux que Madame [M] avait pris l'engagement de réaliser aux termes de l'acte de vente, relèvent de la responsabilité de la copropriété et non pas du vendeur ; qu'aucun manquement n'est justifié à l'égard du vendeur et Monsieur [U] [G] sera débouté de ses demandes envers lui ; que dans ces conditions, Monsieur [U] [G] sera débouté de sa demande subsidiaire en responsabilité de Messieurs [N], [L] et Madame [M] ».

Alors que tout vendeur doit, afin que la vente soit conclue en connaissance de cause, s'informer des besoins de son acheteur et informer ensuite celui-ci des contraintes techniques de la chose vendue et de son aptitude à atteindre le but recherché ; qu'en s'abstenant de rechercher, ainsi qu'elle y était invitée, si Madame [M], venderesse, n'avait pas manqué à son devoir de conseil, en omettant de prévenir Monsieur [U] [G] des difficultés liées au respect des règles d'urbanisme et à l'incertitude relative à la possibilité d'un usage professionnel des locaux, la Cour d'appel a privé sa décision de toute base légale au regard de l'article 1147 du Code civil.