

24 mars 2016
Cour de cassation
Pourvoi n° 15-13.331

Troisième chambre civile - Formation restreinte RNSM/NA

ECLI:FR:CCASS:2016:C310140

Texte de la décision

Entête

CIV.3

FB

COUR DE CASSATION

Audience publique du 24 mars 2016

Rejet non spécialement motivé

M. CHAUVIN, président

Décision n° 10140 F

Pourvois n° A 15-13.331
et P 15-14.447 JONCTION

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu la décision suivante :

I - Statuant sur le pourvoi n° A 15-13.331 formé par :

1°/ la société Mutuelle du Mans IARD, société anonyme, dont le siège est [Adresse 1],

2°/ la société [K], société civile professionnelle, dont le siège est [Adresse 6],

contre un arrêt rendu le 8 décembre 2014 par la cour d'appel de Basse-Terre (1re chambre civile), dans le litige les opposant :

1°/ à la société Crédit foncier de France, société anonyme, dont le siège est [Adresse 2],

2°/ à la société EMJ, société d'exercice libéral à responsabilité limitée, dont le siège est [Adresse 3], prise en la personne de M. [N] [D], en qualité de liquidateur judiciaire de la société Clasa,

3°/ à M. [I] [C],

4°/ à Mme [T] [Q] épouse [C],

domiciliés tous deux [Adresse 4],

5°/ à la société Revi House, société à responsabilité limitée, dont le siège est chez [Adresse 5],

défendeurs à la cassation ;

La société EMJ, en la personne de M. [D], ès qualités, a formé, par un mémoire déposé au greffe, un pourvoi incident contre le même arrêt ;

II - Statuant sur le pourvoi n° P 15-14.447 formé par :

1°/ M. [I] [C],

2°/ Mme [T] [Q] épouse [C],

3°/ la société Revi House,

contre le même arrêt rendu, dans le litige les opposant :

1°/ à la société EMJ, société d'exercice libéral à responsabilité limitée, prise en la personne de M. [N] [D], en qualité de liquidateur judiciaire de la société Clasa,

2°/ à la société [K],

3°/ à la société Mutuelles du Mans assurances IARD,

4°/ à la société Crédit foncier de France,

défendeurs à la cassation ;

Vu la communication faite au procureur général ;

LA COUR, en l'audience publique du 16 février 2016, où étaient présents : M. Chauvin, président, Mme Guillaudier, conseiller référendaire rapporteur, M. Jardel, conseiller doyen, Mme Berdeaux, greffier de chambre ;

Vu les observations écrites de la SCP Boré et Salve de Bruneton, avocat de la société Mutuelle du Mans IARD et de la société [K], de la SCP Potier de La Varde et Buk-Lament, avocat de M. et Mme [C] et de la société Revi House, de la SCP Bénabent et Jéhannin, avocat de la société EMJ, en la personne de M. [D], ès qualités, de la SCP Célice, Blancpain, Soltner et Texidor, avocat de la société Crédit foncier de France ;

Sur le rapport de Mme Guillaudier, conseiller référendaire, et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Donne acte à la société Revi House et à M. et Mme [C] du désistement de leur pourvoi en ce qu'il est dirigé contre la société Crédit foncier de France ;

Motivation

Sur le pourvoi n° A 15-13.331 :

Vu l'article 1014 du code de procédure civile ;

Attendu que le moyen de cassation du pourvoi principal et celui du pourvoi incident annexés, qui sont invoqués à l'encontre de la décision attaquée, ne sont manifestement pas de nature à entraîner la cassation ;

Qu'il n'y a donc pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée ;

Sur le pourvoi n° P 15-14.447 :

Attendu que les moyens de cassation annexés, qui sont invoqués à l'encontre de la décision attaquée, ne sont manifestement pas de nature à entraîner la cassation ;

Qu'il n'y a donc pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée ;

Dispositif

REJETTE les pourvois ;

Laisse à chaque demandeur la charge des dépens afférents à son pourvoi ;

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

Ainsi décidé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique

du vingt-quatre mars deux mille seize.

Moyens annexés

MOYENS ANNEXES à la présente décision

Moyen produit au pourvoi principal n° A 15-13.331 par la SCP Boré et Salve de Bruneton, avocat aux Conseils, pour la société Mutuelle du Mans IARD et la société [K].

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR écarté la demande de dommages et intérêts dirigée contre les époux [C] par la société EMJ en qualité de liquidateur judiciaire de la société Clasa ;

AUX MOTIFS QU'il convient de rechercher si l'annulation de la vente n'est pas imputable à un manquement à l'obligation de contracter de bonne foi non de la part de la société Revi House, ainsi qu'elle l'indique dans ses conclusions, mais de la part de M et Mme [C], seuls visés par la demande outre que la société Revi House n'a pas contracté puisqu'elle était dépourvue de toute existence juridique lors de la signature de l'acte de vente et que celui-ci est définitivement annulé; que si M. et Mme [C] ont agi et agissent effectivement dans leur intérêt, ce qui est le cas général de tout plaideur et constitue une condition de recevabilité de son action, il n'en résulte pas la démonstration de ce qu'ils auraient manqué à leur obligation de contracter de bonne foi au moment où ils ont décidé de réaliser l'investissement en cause ; que les époux [C] rappellent à juste titre l'existence des procurations pour démontrer que de même que la Sarl Revi House, ils s'en sont remis au notaire en ce qui concerne les formalités de l'opération de défiscalisation ; que le seul acte signé par M. et Mme [C] a été le compromis de vente, le 10 novembre 1989, dont les mentions ne font pas état de l'achat par une personne morale ; que le 20 novembre 1989, il y a eu une procuration au profit de la SCP notariale pour constituer une Sarl familiale ; que l'acte comportant les statuts de la société à responsabilité limitée Revi House a été reçu le 19 décembre 1989 par Me [K], notaire associé, et que les époux [C] étaient représentés par un clerc de notaire conformément à la procuration ; que le dossier a été déposé par la SCP [K] en vue de l'immatriculation de la société ; qu'enfin, celle-ci a été représentée à la signature des actes authentiques de vente et de prêt du 21 décembre 1989, par un clerc du notaire en vertu d'une délibération des associés du 8 décembre 1989 ; que les [C] et la Sarl Revi House rappellent d'ailleurs à juste titre également qu'il a été définitivement jugé par l'arrêt du 16 novembre 2009 que le notaire rédacteur de l'acte a, de manière délibérée et nécessairement fautive, ajouté aux actes de vente et de prêt du 21 décembre 1989 la mention d'immatriculation de la société alors même qu'il connaissait l'absence d'immatriculation de cette société; qu'en revanche, il n'est aucunement établi que M. et Mme [C] aient participé d'une façon quelconque à la rédaction des mentions cause de nullité des actes ni même qu'ils aient pu en percevoir l'importance et les conséquences éventuelles ; qu'a fortiori, il n'est aucunement caractérisé qu'ils auraient pu envisager de signer l'acte d'achat au nom d'une société non immatriculée dans la perspective de se ménager une possibilité d'annulation ; que le fait que M. et Mme [C] et la Sarl Revi House aient bénéficié des avantages d'une loi de défiscalisation n'est pas susceptible de les constituer de mauvaise foi alors qu'il s'agissait du but même de l'opération, en vertu de dispositions légales, et qu'il n'est aucunement établi que M. et Mme [C] et la Sarl Revi House aient eu connaissance au moment de la signature des actes des causes de nullité, révélées de nombreuses années plus tard dans le cadre de procédures en paiement engagées par l'organisme prêteur ; qu'en outre et contrairement à ce qu'indique la société Clasa, représentée par son mandataire liquidateur, la mise en oeuvre de l'action en justice ne permet pas davantage d'établir le manquement à l'obligation de contracter de bonne foi ; que le délai écoulé depuis la signature des actes ne peut davantage établir la preuve d'une déloyauté quelconque, à l'encontre de M. et Mme [C] puis des époux [C] ou de la Sarl Revi House lesquels n'ont fait qu'exercer en justice un droit qui leur est reconnu de se prévaloir d'une nullité de fond dans les délais de la prescription et même après avoir bénéficié des réductions fiscales liées à l'investissement en cause ; qu'il sera relevé à cet égard que la SARL Clasa espérait également faire une opération financièrement avantageuse et l'aléa des affaires qu'elle oppose aux époux [C] en ce qui concerne la mauvaise gestion du complexe hôtelier concerné s'est finalement réalisé en ce qui la concerne sans que cela puisse établir la mauvaise foi des acquéreurs ; que quant au fait qu'ils n'ont pas demandé la réfection ou la réitération de la vente, l'observation est la même à l'égard des autres parties qui n'en ont pas non plus manifesté l'intention ; que M. et Mme [C] n'ont donc pas empêché la réfection de l'acte puisque personne ne leur a proposé de le faire ; qu'ayant contracté de bonne foi, ils étaient libres ensuite de choisir la solution apparaissant la plus

adaptée à leurs intérêts, n'ayant aucune obligation de demander la réfection d'un acte s'ils estimaient que leur intérêt était différent ; que la façon dont la situation est susceptible ou non de se régler du point de vue fiscal à la suite de la résolution de la vente n'a pas non plus d'incidence sur le présent litige et en particulier sur l'appréciation de la bonne ou de la mauvaise foi de M. et Mme [C] et de la Sarl Revi House ; qu'outre que le débat sur la demande de dommages et intérêts de la Sarl Clasa à l'encontre des époux [C] ne concerne pas la SCP notariale ni son assureur, si ce n'est dans la perspective d'augmenter son actif pour limiter leur garantie, et à supposer que les époux [C] retirent un enrichissement de l'opération, celui-ci serait loin d'être sans cause, résultant d'une part de l'application de la législation fiscale et d'autre part du contrat de vente et de son annulation, étant rappelé de plus que la demande de dommages et intérêts de la Sarl Clasa est fondée sur l'article 1382 du Code civil ; qu'en conséquence, la Sarl Clasa représentée par son mandataire liquidateur, sera déboutée de sa demande de dommages et intérêts à l'encontre des époux [C] en l'absence de toute faute imputable à ceux-ci ;

ALORS QUE constitue une faute le fait de laisser sciemment perdurer des actes frappés de nullité, avec l'intention de n'en solliciter l'annulation que lorsque tous les profits de l'opération auront été obtenus, de façon à faire peser sur le cocontractant toutes les pertes ; qu'en l'espèce, les exposantes soutenaient que les époux [C] avaient attendu d'avoir « épuisé les ressources fiscales de leur investissement » pour solliciter l'annulation et soulignaient la volonté des époux [C] de se débarrasser du bien qu'ils n'arrivaient pas à vendre au prix souhaité (conclusions d'appel de la société Mutuelles du Mans, p. 8, al. 6) ; qu'en se bornant à retenir que le vice n'avait été révélé que « de nombreuses années » après la conclusion des actes, sans rechercher si, lorsqu'ils avaient eu connaissance du vice, les époux [C] n'avaient pas attendu le terme de l'opération avant d'agir en nullité et ce, dans le but de conserver les profits tirés de celle-ci sans avoir à en supporter les éventuelles pertes, ce qui caractérisait leur mauvaise foi, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1382 du Code civil. Moyen produit au pourvoi incident n° A 15-13.331 par la SCP Bénabent et Jehannin, avocat aux Conseils pour la société EMJ, en la personne de M. [D], ès qualités.

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir débouté la SARL CLASA, représentée par son mandataire liquidateur, la SELARL EMJ, de sa demande de dommages et intérêts à l'encontre de Monsieur et Madame [C] ;

AUX MOTIFS QUE « Sur la demande de dommages intérêts formulée par la Sarl Clasa, représentée par la Selarl EMJ, en qualité de mandataire liquidateur, à l'encontre de M et Mme [C] :

Pour démontrer la faute de M et Mme [C], la SARL Clasa, représentée par la Selarl EMJ, es qualités, indique que l'opération d'acquisition des lots de copropriété litigieux est le fait des époux [C], que l'opération s'est réalisée conformément à leur volonté et qu'ils ont déduit de leurs revenus imposables le montant correspondant au prix d'acquisition puis que 15 ans plus tard, ils ont sollicité la nullité de l'acte de vente ; qu'elle observe que cette action n'a servi que leurs intérêts personnels, en leur permettant de conserver les profits tirés de l'opération sans avoir à en supporter les pertes liées et inhérentes à tout investissement commercial ;

Que dans la mesure où actuellement la SARL Clasa doit restituer à la société Revi-House la somme de 369 433,83 euros, et dans la mesure où les deux lots ont été revendus sur adjudication au prix de 184 500 euros, le mandataire liquidateur demande la condamnation de M et Mme [C] in solidum à lui verser la différence soit la somme de 184 933,83 euros à titre de dommages et intérêts ;

Qu'en réponse à la demande de dommages et intérêts de la SARL Clasa, représentée par son mandataire liquidateur, la Sarl Revi-House et les époux [C] considèrent qu'elle ne peut être dirigée qu'à l'encontre du notaire dont la faute est définitivement établie, alors qu'aucune faute ne serait imputable à la Sarl Revi-House ni aux époux [C] ;

Qu'il convient de rappeler tout d'abord que la demande de dommages et intérêts n'est dirigée qu'à l'encontre de M et Mme [C] à l'exclusion de la Sarl Revi-House ;

Qu'elle émane en outre de la seule Sarl Clasa, représentée par son mandataire liquidateur, même si la SCP [K] et son assureur concluent sur le bien-fondé de la demande de dommages et intérêts au profit de la Sarl Clasa ;

Qu'il convient donc de rechercher effectivement si l'annulation de la vente n'est pas imputable à un manquement à

l'obligation de contracter de bonne foi non de la part de la société Revi-House, ainsi qu'elle l'indique dans ses conclusions, mais de la part de M et Mme [C] seuls visés par la demande outre que la société Revi-House n'a pas contracté puisqu'elle était dépourvue de toute existence juridique lors de la signature de l'acte de vente et que celui-ci est définitivement annulé ;

Que si M et Mme [C] ont agi et agissent effectivement dans leur intérêt, ce qui est le cas général de tout plaideur et constitue une condition de recevabilité de son action, il n'en résulte pas la démonstration de ce qu'ils auraient manqué à leur obligation de contracter de bonne foi au moment où ils ont décidé de réaliser l'investissement en cause ;

Que M et Mme [C] rappellent à juste titre l'existence des procurations pour démontrer que de même que la Sarl Revi-House, ils s'en sont remis au notaire en ce qui concerne les formalités de l'opération de défiscalisation ; que le seul acte signé par M. [C] a été le compromis de vente, le 10 novembre 1989, dont les mentions ne font pas état de l'achat par une personne morale ; que le 20 novembre 1989, il y a eu une procuration au profit de la SCP notariale, pour constituer une Sarl de famille ; que l'acte comportant les statuts de la société à responsabilité limitée Revi-House a été reçu le 19 décembre 1989 par Me [K], notaire associé et M. [C] était représenté par un clerc de notaire conformément à la procuration et le dossier a été déposé par la SCP [K] en vue de l'immatriculation de la société ; qu'enfin, celle-ci a été représentée à la signature de l'acte authentique le 21 décembre 1989, par un clerc du notaire en vertu d'une délibération des associés du 8 décembre 1989 ;

Que M et Mme [C] et la Sarl Revi-House rappellent d'ailleurs à juste titre également qu'il a été définitivement jugé par l'arrêt du 16 novembre 2009 que le notaire rédacteur de l'acte a, de manière délibérée et nécessairement fautive, ajouté aux actes de vente et de prêt du 21 décembre 1989 la mention d'immatriculation de la société alors même qu'il connaissait l'absence d'immatriculation de cette société ;

Qu'en revanche, il n'est aucunement établi que M et Mme [C] aient participé d'une façon quelconque à la rédaction des mentions cause de nullité des actes ni même qu'ils aient pu en percevoir l'importance et les conséquences éventuelles ; qu'a fortiori, il n'est aucunement caractérisé qu'ils auraient pu envisager de signer l'acte d'achat au nom d'une société non immatriculée dans la perspective de se ménager une possibilité d'annulation ;

Que le fait que M et Mme [C] et la Sarl Revi-House aient bénéficié des avantages d'une loi de défiscalisation n'est pas susceptible de les constituer de mauvaise foi alors qu'il s'agissait du but même de l'opération, en vertu de dispositions légales, et qu'il n'est aucunement établi que M et Mme [C] et la Sarl Revi-House aient eu connaissance au moment de la signature des actes des causes de nullité, révélées de nombreuses années plus tard dans le cadre de procédures en paiement engagées par l'organisme prêteur à l'égard de certains acquéreurs de lots de la même copropriété, dans des conditions similaires ;

Que dans ces conditions et contrairement à ce qu'indique la société Clasa, représentée par son mandataire liquidateur, la mise en oeuvre de l'action en justice ne permet pas davantage d'établir le manquement à l'obligation de contracter de bonne foi ;

Que le délai écoulé depuis la signature des actes ne peut davantage établir la preuve d'une déloyauté quelconque, à l'encontre de M et Mme [C] ou de la Sarl Revi-House lesquels n'ont fait qu'exercer en justice un droit qui leur est reconnu de se prévaloir d'une nullité de fond dans les délais de la prescription et même après avoir bénéficié des réductions fiscales liées à l'investissement en cause ; qu'il sera relevé à cet égard que la SARL Clasa espérait également faire une opération financièrement avantageuse et l'aléa des affaires qu'elle oppose à M et Mme [C] en ce qui concerne la mauvaise gestion du complexe hôtelier concerné s'est finalement réalisé en ce qui la concerne sans que cela puisse établir la mauvaise foi des acquéreurs ;

Que quant au fait qu'ils n'ont pas demandé la réfection ou la réitération de la vente, l'observation est la même à l'égard des autres parties qui n'en ont pas non plus manifesté l'intention ; que M et Mme [C] n'ont donc pas empêché la réfection de l'acte puisque personne ne leur a proposé de le faire ; qu'ayant contracté de bonne foi, ils étaient libres ensuite de choisir la solution apparaissant la plus adaptée à leurs intérêts, n'ayant aucune obligation de demander la réfection d'un acte s'ils estimaient que leur intérêt était différent ;

Que la façon dont la situation est susceptible ou non de se régler du point de vue fiscal à la suite de la résolution de la vente n'a pas non plus d'incidence sur le présent litige et en particulier sur l'appréciation de la bonne ou de la mauvaise foi de M et Mme [C] et de la Sarl Revi-House ;

Qu'outre que le débat sur la demande de dommages et intérêts de la Sarl Clasa à l'encontre de M et Mme [C] ne concerne pas la SCP notariale ni son assureur, si ce n'est dans la perspective d'augmenter son actif pour limiter leur garantie, et à supposer que M et Mme [C] retirent un enrichissement de l'opération, celui-ci serait loin d'être sans cause, résultant d'une part de l'application de la législation fiscale et d'autre part du contrat de vente et de son annulation, étant rappelé de plus que la demande de dommages et intérêts de la Sarl Clasa est fondée sur l'article 1382 du Code civil ;

Qu'en conséquence, la Sarl Clasa représentée par son mandataire liquidateur, sera déboutée de sa demande de dommages et intérêts à l'encontre de M et Mme [C] en l'absence de toute faute imputable à ceux-ci » ;

ALORS QUE manque à son obligation d'exécuter le contrat de bonne foi, le contractant qui, seul conscient que le contrat qu'il a conclu est entaché d'une cause de nullité, s'abstient d'agir en annulation ou de proposer une régularisation à son cocontractant, et ce à seule fin de se ménager la possibilité future soit de solliciter l'exécution de la convention, si elle s'avère favorable à ses intérêts, soit au contraire d'en demander l'annulation, si cette exécution s'avère désavantageuse ; qu'en l'espèce, la SELARL EMJ, ès qualités, faisait valoir que les époux [C] avaient manqué à leur obligation d'exécuter le contrat de bonne foi en s'abstenant d'abord de veiller à la constitution régulière de la société en temps utile, puis pendant douze ans de proposer à la SARL CLASA de régulariser la vente après l'immatriculation de la société REVI HOUSE, sans agir cependant immédiatement en nullité ; qu'elle soulignait ainsi que les acquéreurs ont attendu le terme de l'opération avant d'agir, et ce dans le but « de conserver les profits tirés de l'opération sans avoir à en supporter les pertes liées à l'aléa inhérent à tout investissement commercial » (conclusions, p. 4, alinéa 7) ; que pour débouter la SELARL EMJ, ès qualités, de sa demande en indemnisation, la Cour d'appel a cependant retenu que les époux [C] étaient « libres de choisir la solution apparaissant la plus adaptée à leur intérêt, n'ayant aucune obligation de demander la réfection d'un acte s'ils estimaient que leur intérêt était différent » (arrêt, p. 5, alinéa 6, in fine) ; qu'en statuant ainsi, quand les époux [C] avaient adopté une attitude déloyale dont le but était de transférer intégralement à leur cocontractant l'aléa inhérent à l'opération commerciale qu'ils avaient accepté, la Cour d'appel a violé l'article 1134, alinéa 3 du Code civil.

Moyens produits au pourvoi n° P 15-14.447 par la SCP Potier de La Varde et Buk-Lament, avocat aux Conseils pour M. et Mme [C] et la société Revi House.

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir condamné la Scp [K] et son assureur la société MMA IARD à garantir la société La Pinède de la restitution du prix soit la somme de 286 604 euros outre les intérêts au taux légal à compter du 16 octobre 2001, avec capitalisation dans les conditions de l'article 1154 du code civil, à hauteur de l'insolvabilité de la société Clasa et dans la limite des sommes susceptibles d'être mises à la charge de cette dernière ;

AUX MOTIFS QUE ainsi que l'a rappelé la Cour de cassation dans son arrêt du 5 octobre 2011, la restitution ne constitue pas en elle-même un préjudice indemnisable ; qu'il en résulte que la scp notariale et son assureur ne pouvaient être condamnés à cette garantie en conséquence de la faute du notaire mais seulement à garantir la créance de restitution à la mesure de l'insolvabilité de la société Clasa ; que se fondant sur la faute commise par les notaires, la société Revi House revient sur le fait qu'elle subirait un préjudice du fait de l'insolvabilité de la société Clasa et demande à nouveau la condamnation de la société [K] et associés et de son assureur à régler la créance de restitution du prix de vente avec intérêts et capitalisation ; qu'elle ajoute que la restitution du prix de l'achat est devenue impossible du fait de l'insolvabilité du vendeur, la société Clasa, en liquidation judiciaire ; que toutefois, les opérations de liquidation de la société Clasa sont en cours et il y a lieu de relever que M et Mme [C] et la société Revi House indiquent que chaque société d'investissement concernée par un litige comparable a sollicité de Me [D], liquidateur, un certificat d'irrecouvrabilité de la créance de restitution du prix de vente avec intérêts et accessoires mais que le mandataire

liquidateur n'a pas répondu ; que dans ces conditions, si la société Revi House n'a pas été à ce jour réglée de la créance qu'elle indique avoir déclarée à hauteur de 369 532 euros le 28 mai 2010, l'insolvabilité totale et définitive de la société Clasa n'est pas démontrée et ne résulte aucunement de l'ouverture d'une procédure collective dont les opérations ne sont pas achevées ; que le tableau des déclarations de créance ne permet aucune déduction quant à l'insolvabilité totale de la société Clasa à défaut de connaître tout le déroulement des opérations de réalisation de l'actif, entre les mains du liquidateur ; qu'en toute hypothèse, l'insolvabilité même acquise du débiteur de la créance de restitution ne serait pas susceptible de transformer la nature judiciaire de celle-ci en préjudice indemnisable à la charge des notaires même si leur responsabilité est par ailleurs définitivement caractérisée ; qu'en revanche, la procédure collective révèle une possibilité d'insolvabilité au moins partielle ; que la scp [K] et son assureur les MMA seront tenus de garantir la restitution du prix soit la somme de 286 604 euros correspondant au prix d'acquisition des lots, outre les intérêts au taux légal à compter du 16 octobre 2001 avec capitalisation des intérêts avec capitalisation conforme à l'article 1154 du code civil, y compris la majoration légale de 5 points du taux d'intérêt en application de l'article L 313-3 du code monétaire et financier, à hauteur de l'insolvabilité de la société Clasa et dans la limite des sommes susceptibles d'être mises à la charge de cette dernière compte tenu de l'ouverture de la procédure collective entraînant arrêt du cours des intérêts à compter du 12 avril 2010, en application de l'article L 622-28 du code de commerce, conformément aux conclusions de la scp [K] ;

1°) ALORS QUE le notaire auteur d'une faute en relation causale avec la nullité d'un acte doit garantir la restitution du prix lorsque celle-ci est impossible en tout ou partie en raison de l'insolvabilité du débiteur ; qu'en se bornant, pour condamner la scp notariale à garantir l'exposante de la restitution du prix à hauteur de l'insolvabilité de la société Clasa et dans la limite des sommes qui seront susceptibles d'être mises à la charge de cette dernière, à se fonder sur la circonstance inopérante que l'insolvabilité totale et définitive de la société Clasa n'était pas démontrée tant que les opérations de liquidation étaient en cours et à défaut de connaître tout le déroulement des opérations de réalisation de l'actif, sans rechercher si dès lors que le patrimoine immobilier de la société avait été liquidé le 28 mars 2013 pour une somme totale de 1 319 500 quand le montant des créances déclarées des investisseurs s'élevait, à l'ouverture de la procédure collective à la somme de 2 289 274,06 euros, la restitution du prix de la vente en cause n'était pas impossible en tout ou partie ce qui impliquait que la scp notariale soit d'ores et déjà tenue à sa garantie dans cette mesure, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1382 du code civil ;

2°) ALORS QUE dans ses conclusions d'appel, la scp notariale se bornait à énoncer que la condamnation prononcée contre elle aux fins de garantie de la restitution par la société Clasa à la société Revi House de la somme de 286 604 euros correspondant au prix d'acquisition des lots ainsi que le paiement des intérêts devait être limitée à la mesure de l'insolvabilité de la société Clasa sans énoncer qu'elle ne pouvait être tenue des intérêts à compter du 12 avril 2010 en application de l'article L 622-28 du code de commerce ; qu'en jugeant toutefois que la scp notariale sera tenue de garantir la restitution du prix d'acquisition des lots outre les intérêts au taux légal à compter du 16 octobre 2001 à hauteur de l'insolvabilité de la société Clasa et dans la limite des sommes susceptibles d'être mises à la charge de cette dernière compte tenu de l'ouverture de la procédure collective entraînant arrêt du cours des intérêts à compter du 12 avril 2010 en application de l'article L 622-28 du code de commerce conformément aux conclusions de la scp [K], la cour d'appel a dénaturé lesdites écritures en violation des articles 1134 du code civil et 4 du code de procédure civile.

SECOND MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à la cour d'appel d'avoir déclaré irrecevables les demandes de dommages et intérêts formulées par la société Revi House à l'encontre de la scp [K],

AUX MOTIFS QUE ainsi que le soulève la scp [K], une demande en paiement de la somme de 152 450 euros à titre de dommages intérêts, formulée par la société Kriscaraïbe à son encontre, a été rejetée par la cour d'appel de Basse-Terre dans son arrêt du 16 novembre 2009 d'une part parce qu'il était invoqué un préjudice que la cour a qualifié d'hypothétique en ce qui concerne les incidences fiscales et d'autre part parce que la Sarl ne justifiait pas des frais inhérents à cette opération immobilière dont elle faisait état ; que ce chef de décision n'a pas été cassé et les mêmes demandes ne peuvent être reprises comme se heurtant à l'autorité de la chose jugée, en application des articles 1351 du code civil et 122 du code de procédure civile, quand bien même il s'agirait d'apporter des justifications ou des explications qui faisaient défaut dans la précédente instance d'appel ; que la demande en paiement de la somme de 576

419 euros comportant « les charges de copropriété, les appels de fonds, les commissions versées aux intermédiaires financiers et immobiliers, les taxes foncières et en général l'ensemble des frais et charges supportés suite à l'acquisition du lot de copropriété » sera donc déclarée irrecevable ; que la majoration du montant par rapport à la demande initialement formée n'est pas de nature à la rendre recevable puisqu'il s'agit d'une demande présentée pour le même chef de préjudice et sur la base d'un tableau de dépenses engagées du 1er décembre 1989 au 31 décembre 2006, en conséquence connu avant le jugement du 22 novembre 2007 de sorte que toutes les sommes non réclamées dans le cadre de cette première instance sont des demandes nouvelles sans lien avec l'évolution du litige et qui ne peuvent en constituer ni le complément ni l'accessoire ni la conséquence ;

1°) ALORS QUE ne satisfont pas aux exigences de motivation les juges qui statuent pas des motifs inintelligibles ; qu'en jugeant, pour déclarer la demande en paiement de la somme de 576 419 euros irrecevable, que la majoration du montant par rapport à la demande initialement formée n'est pas de nature à la rendre recevable puisqu'il s'agit d'une demande présentée pour le même chef de préjudice et sur la base d'un tableau de dépenses engagées du 1er décembre 1989 au 31 décembre 2006, en conséquence connu avant le jugement du 22 novembre 2007, de sorte que toutes les sommes non réclamées dans le cadre de cette première instance sont des demandes nouvelles sans lien avec l'évolution du litige et qui ne peuvent en constituer ni le complément ni l'accessoire ni la conséquence, la cour d'appel qui a statué par des motifs inintelligibles a privé sa décision de tout motif en violation de l'article 455 du code de procédure civile ;

2°) ALORS QU'il faut, pour qu'il y ait autorité de chose jugée, que la chose demandée soit la même, que la demande soit fondée sur la même cause, que la demande soit entre les mêmes parties, et formée par elles et contre elles en la même qualité ; que la cour d'appel, en jugeant que la demande en paiement de la somme de 576 419 euros dont elle était en l'espèce saisie, relative aux charges de copropriété, appels de fonds, commissions versées aux intermédiaires financiers et immobiliers, taxes foncières et à l'ensemble des frais et charges supportés à la suite de l'acquisition du lot de copropriété, se heurtait à l'autorité de chose jugée de l'arrêt de la cour d'appel du 16 novembre 2009 qui avait tranché la demande d'évaluation du préjudice invoqué en matière fiscale n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations dont il résultait que la demande dont elle était saisie ne portait pas sur le même chef de préjudice et a ainsi violé les articles 1351 du code civil et 480 du code de procédure civile ;

3°) ALORS QUE la cour d'appel, dans son arrêt du 16 novembre 2009, pour rejeter la demande d'indemnisation de la société Revi House à l'encontre de la scp [K] a jugé qu'il ne lui appartenait pas de prendre en compte les avantages tirés de l'opération de défiscalisation, ni les conséquences d'une éventuelle remise en cause de ces avantages qui pourraient résulter de la nullité de la vente immobilière et qui ne concernaient que l'administration fiscale et que, eu égard au caractère hypothétique du préjudice invoqué en matière fiscale, la demande devait être rejetée ; qu'en jugeant que la demande de l'exposante avait été rejetée par la cour d'appel de Basse-Terre dans son arrêt du 16 novembre 2009 parce que cette dernière ne justifiait pas de l'existence des « frais inhérents à cette opération immobilière » dont elle faisait état, la cour d'appel a dénaturé ladite décision et ainsi violé l'article 1134 du code civil ;

4°) ALORS QUE les prétentions ne sont pas nouvelles dès lors qu'elles tendent aux mêmes fins que celles soumises au premier juge et que les parties peuvent aussi expliciter les prétentions qui étaient virtuellement comprises dans les demandes et défenses soumises au premier juge et ajouter à celles-ci toutes les demandes qui en sont l'accessoire, la conséquence ou le complément ; qu'en jugeant irrecevable comme nouvelle la demande en indemnisation formée à l'encontre de la scp [K], des chefs des charges de copropriété, appels de fonds, commissions versées aux intermédiaires financiers et immobiliers, taxes foncières et de l'ensemble des frais et charges supportés à la suite de l'acquisition du lot de copropriété laquelle tendait donc à l'indemnisation des différents chefs de préjudice que la société Revi House avait subis en raison de la faute commise par la scp notariale et donc aux mêmes fins que celles soumises au premier juge, la cour d'appel a violé les articles 565 et 566 du code de procédure civile.

Décision attaquée

Cour d'appel de basse-terre
8 décembre 2014 (n°12/00111)

Textes appliqués

Article 1014 du code de procédure civile.

Les dates clés

- Cour de cassation Troisième chambre civile 24-03-2016
- Cour d'appel de Basse-Terre 08-12-2014