Texte de la décision

SUR LE PREMIER MOYEN :

ATTENDU, SELON L'ARRET ATTAQUE (PARIS, 25 JANVIER 1979), QUE PAR QUATRE ACTES NOTARIES DU 10 JUILLET 1975 LA COMPAGNIE DES FILLES DE LA CHARITE A VENDU DIVERS IMMEUBLES AUX QUATRE SOCIETES CIVILES IMMOBILIERES RESIDENCE DE SAINT-VINCENT DE PAUL I, II, III ET IV, SOUS UNE CONDITION SUSPENSIVE DONT LA REALISATION A ETE CONSTATEE PAR QUATRE AUTRES ACTES NOTARIES DU 25 FEVRIER 1976 ; QUE CES IMMEUBLES ETAIENT COMPRIS DANS UNE ZONE D'AMENAGEMENT DIFFERE CREEE PAR ARRETE PREFECTORAL DU 25 AVRIL 1975 ; QUE, LA DECLARATION PREALABLE D'INTENTION D'ALIENER N'AYANT PAS ETE EFFECTUEE, LA COMMUNE DE BAGNEUX A ASSIGNE LA VENDERESSE, LES ACQUEREURS ET LA SOCIETE ANONYME GROUPE LENCHENER-GIL, PROMOTEUR DE L'OPERATION, A L'EFFET DE FAIRE CONSTATER LA NULLITE DES VENTES CONSENTIES EN VIOLATION DE SON DROIT DE PREEMPTION ; QUE LES SOCIETES CIVILES IMMOBILIERES RESIDENCE DE SAINT-VINCENT DE PAUL ONT DEMANDE A LA CONGREGATION VENDRESSE ET AUX NOTAIRES BLANC ET DUGAST, REDACTEURS DES ACTES SUSVISES, LA REPARATION DU PREJUDICE PAR ELLES SUBI ;

ATTENDU QUE LES SOCIETES CIVILES IMMOBILIERES RESIDENCE DE SAINT-VINCENT DE PAUL FONT GRIEF A L'ARRET, QUI DECLARE LES VENTES NULLES, D'AVOIR, PAR APPLICATION DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE R214-2 DU CODE DE L'URBANISME, DANS SA REDACTION ANTERIEURE AU DECRET DU 29 MARS 1976, CONSTATE QUE LA COMMUNE DE BAGNEUX ENTENDAIT ETRE PORTEE ACQUEREUR DES IMMEUBLES, ALORS, SELON LE MOYEN, "QUE L'ARRET A AINSI MECONNU LE PRINCIPE DE L'APPLICATION IMMEDIATE D'UNE LOI NOUVELLE PLUS DOUCE AYANT SUPPRIME UNE SITUATION JURIDIQUE CREEE PAR LA LOI ANCIENNE ET DONT LES EFFETS NE POUVAIENT DONC SURVIVRE A SON ABROGATION ; QU'EN EFFET, LE DROIT DE PREEMPTION PAR SUBSTITUTION EXISTAIT SOUS L'EMPIRE DE L'ANCIEN ARTICLE R 214-2 DU CODE DE L'URBANISME, A ETE ABROGE PAR LE DECRET N 76-277 DU 29 MARS 1976, ET NE POUVAIT DONT PLUS ETRE EXERCE APRES LA PROMULGATION DE CE TEXTE, MEME SI LE CONTRAT IRRÉGULIER AVAIT ETE CONCLU ANTERIEUREMENT, CAR IL NE S'AGISSAIT PAS ICI D'UNE SITUATION CONTRACTUELLE EN COURS D'EFFET" ;

MAIS ATTENDU QUE L'ARRET CONSTATE QUE LES VENTES SONT DEVENUES DEFINITIVES LE 25 FEVRIER 1976 ET QUE LE JUGEMENT CONFIRME, QUI N'ATTRIBUE PAS UN DROIT NOUVEAU, MAIS SE BORNE A CONSTATER UNE NULLITE REMONTANT A CETTE DATE, EST DECLARATIF DE DROIT : QU'IL EN A EXACTEMENT DEDUIT QUE LE DECRET DU 29 MARS 1976 NE POUVAIT S'APPLIQUER A DES VENTES ANTERIEURES A SA PROMULGATION, DES LORS QUE LES CONDITIONS DE VALIDITE D'UN CONTRAT ET LES CONSEQUENCES DE SA NULLITE SONT REGIES PAR LA LOI EN VIGUEUR AU JOUR OU IL A ETE PASSE ; D'OU IL SUIT QUE LE MOYEN N'EST PAS FONDE ;

SUR LE DEUXIEME MOYEN :

ATTENDU QU'IL EST FAIT GRIEF A L'ARRET DE N'AVOIR PAS TRANCHE LA QUESTION DE LA DEMOLITION DES CONSTRUCTIONS ENTREPRISES SUR LES TERRAINS VENDUS, DEMOLITION QUI AVAIT ETE REFUSEE A LA COMMUNE DE BAGNEUX PAR LES PREMIERS JUGES, ALORS, SELON LE MOYEN, "QUE L'ARRET N'A PAS AINSI REPONDU AU MOYEN TIRE DE CE QUE LA COMMUNE DE BAGNEUX ETAIT IRRECEVABLE EN SA DEMANDE" ; MAIS ATTENDU QUE L'ARRET RETIENT QUE, DANS SES CONCLUSIONS DEVANT LA COUR D'APPEL, LA COMMUNE DECLARE QUE LE PROBLEME DES CONSTRUCTIONS NE POURRA SE POSER QUE POUR L'EVALUATION DES IMMEUBLES AU COURS DE LA PROCEDURE DEVANT LA JURIDICATION DE L'EXPROPRIATION, ET QU'ELLE ENTEND SIMPLEMENT SE RESERVER, D'UNE PART, DE NE PAS PAYER LE COUT DES CONSTRUCTIONS ET DE FAIRE CONSTATER LEUR ILLICITE PAR LA JURIDICION ADMINISTRATIVE, D'AUTRE PART DE PROCEDER AUX ABATTEMENTS D'USAGE POUR ENCOMBREMENT ; QUE LA COUR D'APPEL, QUI SE BORNE A DONNER ACTE A LA COMMUNE DE SES RESERVES, N'AVAIT PAS A REPONDRER A DES CONCLUSIONS INVOQUANT L'IRRECEVABILITE D'UNE DEMANDE DONT ELLE A ESTIME N'ETRE PLUS SAISIE ; D'OU IL SUIT QUE LE MOYEN DOIT ETRE ECARTE ;

SUR LE TROISIEME MOYEN :

ATTENDU QU'IL EST REPROCHE A L'ARRET DE N'AVOIR CONDAMNE LA VENDRESSE A REMBOURSER AUX ACQUEREURS QUE LA MOITIE DES FRAIS D'ACTES, TAXES ET HONORAIRES SE RAPPORTANT A L'ETABLISSEMENT DES ACTES NULS, SEUL REMBOURSEMENT GARANTI PAR LES NOTAIRES, ALORS, SELON LE MOYEN, "QUE D'UNE PART LA MOTIVATION DE PURE EQUITE N'EST PAS UNE MOTIVATION VALABLE, D'AUTANT PLUS QUE LE GROUPE LENCHENER N'ETAIT PAS PARTIE A LA VENTE ET QUE LES ACQUEREURS ONT CONCLU CONTRE LUI ; ALORS QUE, D'AUTRE PART, ET EN TOUT CAS, L'ARRET, QUI CONSTA TE PAR AILLEURS QUE LES NOTAIRES AVAIENT COMMIS UNE FAUTE EN NE SOLLICITANT PAS DE CERTIFICAT D'URBANISME ET EN NE RESPECTANT PAS LA REGLEMENTATION SUR L'URBANISME, N'A PAS EXPLIQUE POUR QUELLES RAISONS IL ENTENDAIT LIMITER LEUR GARANTIE SOLLICITEE POUR LE TOUT PAR LES ACQUEREURS " ; MAIS ATTENDU QU'EN RETENANT, PAR MOTIFS ADOPTES, QUE LES FRAIS D'ACTES AVAIENT ETE EXPOSES PAR LES ACQUEREURS ET LA VENDRESSE D'UN COMMUN ACCORD ET EN PLEINE CONNAISSANCE DE CAUSE, L'ARRET, CONTRAIREMENT A L'affIRMATION DU POURVOI, A MOTIVE SA DECISION TANT SUR L'ACTION EN GARANTIE EXERCEE CONTRE LA VENDRESSE QUE SUR L'ACTION EN RESPONSABILITE DIRIGEE CONTRE LES NOTAIRES REDACTEURS DES ACTES NULS ; QUE DES LORS LE MOYEN N'EST PAS FONDE ;

SUR LE QUATRIEME MOYEN :

ATTENDU QU'IL EST FAIT GRIEF A L'ARRET D 'AVOIR DIT QU'IL N'Y AVAIT LIEU EN L'ETAT DE STATUER SUR LES AUTRES CHEFS DE DOMMAGE INVOQUES PAR LES ACQUEREURS, ALORS, SELON LE MOYEN, "QUE, COMME IL ETAIT SOULIGNE DANS DES CONCLUSIONS DELAISSEES, L'EVICION DES ACQUEREURS, EN RAISON DE LA NULLITE DES VENTES PORTANT SUR DES DROITS DE CONSTRUIRE, CRISTALLISAIT DEFINITIVEMENT LEUR P REJUDICE POUR FRAIS D'ETUDES ET DE CONSTRUCTION, ET QUE, S'AGISSANT DE PREJUDICES ACTUELS ET CERTAINS, ILS DEVAIENT DONC ETRE INDEMNISES" ; MAIS ATTENDU QUE L'ARRET, REpondANT AUX CONCLUSIONS, RETIENT, PAR MOTIF ADOPTE, QUE LES DISPOSITIONS A PRENDRE SUR LE SORT DES CONSTRUCTIONS EDIFIEES PAR LES ACQUEREURS SUR LE TERRAIN D'AUTRUI NE POURRONT ETRE ARRETEES PAR LES INTERESSES QU'EN FONCTION DE LA DECISION DE LA COUR D'APPEL, ET A DISCRETIONNAIREMENT APPRECIE QU'IL ETAIT OPPORTUN DE SURSEOIR A STATUER ; QUE LE MOYEN DOIT, DES LORS, ETRE ECARTE ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE LE POURVOI FORME CONTRE L'ARRET RENDU LE 25 JANVIER 1979 PAR LA COUR D'APPEL DE PARIS.