

Texte de la décision

Attendu que, par un acte passé le 20 novembre 1981 en l'étude de M. Geoffroy d'X..., notaire, M. Alain Y... a acquis, de la Société anonyme de gestion de patrimoines (SAGEP), des lots d'un immeuble en copropriété à rénover ; que M. Y... a subi, par la suite, différents redressements fiscaux ; que, faisant valoir qu'il avait acheté ce bien immobilier pour bénéficier d'avantages fiscaux qui n'avaient pu être obtenus, il a, en 1992, assigné la SAGEP, aujourd'hui en liquidation judiciaire et représentée par M. Villa, liquidateur, le syndicat des copropriétaires de la résidence le Cloître Saint-Martin, et M. Geoffroy d'X..., en nullité pour erreur ou en résolution de la vente, et en dommages-intérêts ; que l'arrêt confirmatif attaqué (Orléans, 23 mars 1998) l'a débouté de ses prétentions ;

Sur le premier moyen, pris en ses deux branches :

Attendu que M. Y... fait grief à l'arrêt de s'être ainsi prononcé, alors, selon le moyen :

1° qu'en refusant d'annuler la vente faute de réalisation de l'objectif de défiscalisation, bien qu'il résultât des constatations de l'arrêt que la cause de l'engagement de M. Y... avait été le désir de réaliser des économies fiscales et que la SAGEP connaissait ce motif déterminant, la cour d'appel aurait méconnu les conséquences de ses constatations et violé l'article 1110 du Code civil ;

2° qu'en ne recherchant pas, comme il lui était demandé, si en sa qualité de professionnel de l'immobilier spécialiste de la défiscalisation, la SAGEP n'était pas censée connaître et maîtriser parfaitement les prescriptions de la loi Malraux et n'avait pas manqué à son devoir de conseil, la cour d'appel aurait privé sa décision de base légale au regard de l'article 1116 du Code civil ;

Mais attendu, d'abord, que l'erreur sur un motif du contrat extérieur à l'objet de celui-ci n'est pas une cause de nullité de la convention, quand bien même ce motif aurait été déterminant ; que c'est donc à bon droit que l'arrêt énonce que l'absence de satisfaction du motif considéré savoir la recherche d'avantages d'ordre fiscal alors même que ce motif était connu de l'autre partie, ne pouvait entraîner l'annulation du contrat faute d'une stipulation expresse qui aurait fait entrer ce motif dans le champ contractuel en l'érigeant en condition de ce contrat ; qu'ensuite, ayant relevé qu'en 1983, la SAGEP pouvait croire à l'adéquation de l'opération avec les prescriptions de la loi Malraux, étant observé qu'il n'était pas démontré qu'à l'époque de la vente cette société ait eu connaissance du risque de ne pas bénéficier des avantages fiscaux de cette loi, la cour d'appel a, par ces seuls motifs, légalement justifié sa décision au regard de l'article 1116 du Code civil ; que le moyen n'est donc fondé en aucune de ses branches ;

Sur le deuxième moyen : (Publication sans intérêt) ;

Et, sur le troisième moyen, pris en ses deux branches :

(Publication sans intérêt) ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi.