

3 mars 2011

Cour de cassation

Pourvoi n° 10-13.478

Première chambre civile

ECLI:FR:CCASS:2011:C100229

Texte de la décision

LA COUR DE CASSATION, PREMIÈRE CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :

Donne acte à Mme B..., divorcée X... et à M. X... du désistement de leur pourvoi en tant que dirigé contre la société Ixhos, venant aux droits de la société Charles Y..., contre M. Y..., contre M. Z... et contre la société Z... ;

Attendu que, par acte authentique du 30 décembre 1997, dressé par M. A..., notaire associé de la SCP Lançon-Dumareau-Sanmartin, aux droits de laquelle se trouve la SCP Dumareau-Sanmartin (le notaire), la société CIIF, qui avait acquis l'immeuble dénommé château Morin en vue de sa division et de sa mise en copropriété, a vendu deux lots aux époux X... ; que le certificat d'urbanisme annexé à l'acte précisait que l'immeuble se trouvait situé en zone à risque 2 et que ne pouvaient être autorisés que les travaux sur existants sans augmentation de la capacité d'accueil ; que le permis de construire en vue de la division du bien ayant été refusé, les époux X... ont assigné, aux fins de nullité de la vente et d'indemnisation, le notaire, la société Cedif conseil (Cedif), promoteur de fait de l'opération, la société CIIF, M. Z..., géomètre-expert, et M. Y..., architecte ; que le jugement a, notamment, prononcé, au visa des articles 1110, 1126 et 1131 du code civil, l'annulation de la vente, fixé la créance de restitution du prix sur la société CIIF en liquidation judiciaire, déclaré la société CIIF, la société Cedif et le notaire responsables du préjudice subi par les époux X..., condamné la société Cedif à rembourser à ces derniers les appels de fonds sur travaux, dit qu'en cas d'insolvabilité de la société CIIF, la société Cedif et la SCP notariale seraient tenues in solidum de payer aux époux X... la somme correspondant au prix d'achat, dit qu'en cas d'insolvabilité de la société Cedif, les appels de fonds devraient être versés aux époux X... in solidum par la société CIIF, à l'encontre de laquelle la créance était fixée, et par la SCP notariale, tenues in solidum, et condamné in solidum la société Cedif, la société CIIF et la SCP notariale à payer aux époux X... des dommages-intérêts en réparation de leur préjudice ; que l'arrêt attaqué confirme ce jugement, sauf en ses dispositions relatives aux condamnations subsidiaires de la société CIIF et de la société Cedif en cas d'insolvabilité ;

Sur la rectification de l'omission matérielle affectant l'arrêt, après avis donné aux parties conformément à l'article 1015 du code de procédure civile :

Attendu que, si la cour d'appel a, s'agissant des demandes formées par les époux X... contre le notaire, énoncé, dans les motifs de l'arrêt attaqué, que seraient exclues de l'obligation à indemnisation du notaire les restitutions liées à la résolution de la vente, soit celles du prix de l'immeuble et de l'avance de fonds pour travaux, cette disposition ne figure pas dans le dispositif de la décision, par suite d'une omission matérielle qu'il convient de rectifier en application de l'article 462 du code précité ;

Sur le premier moyen, pris en sa première branche :

Vu l'article 1382 du code civil ;

Attendu que, pour débouter les époux X... de leur demande tendant à voir condamner le notaire in solidum avec la société Cedif à leur payer la somme de 28 570 euros au titre de la restitution du prix de vente, en cas d'insolvabilité de la société CIIF, et le même in solidum avec la société CIIF à leur payer la somme de 66 098, 44 euros au titre du remboursement des appels de fonds, en cas d'insolvabilité de la société Cedif, l'arrêt attaqué énonce que seront exclues de l'obligation à indemnisation du notaire les restitutions liées à la résolution de la vente, soit celles du prix de l'immeuble et de l'avance de fonds pour travaux ;

Qu'en statuant ainsi, alors que chacun des responsables d'un même dommage doit être condamné à le réparer dans sa totalité et qu'elle avait déclaré la société CIIF, la société Cedif et le notaire responsables du préjudice subi par les époux X..., de sorte que le notaire était tenu d'indemniser ces derniers du dommage par eux souffert en cas d'insolvabilité desdites sociétés, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

Sur le deuxième moyen, pris en sa première branche :

Vu l'article 1382 du code civil ;

Attendu que, pour débouter les époux X... de leur demande tendant à voir condamner la société Cedif in solidum avec le notaire à leur payer la somme de 28 570 euros au titre de la restitution du prix de vente en cas d'insolvabilité de la société CIIF, l'arrêt énonce que s'agissant, au titre du remboursement du prix de l'immeuble, d'une restitution consécutive à la résolution de la vente procédant d'obligations distinctes, il ne peut y avoir lieu de prévoir en cas d'insolvabilité du débiteur de l'une d'entre elles une condamnation subsidiaire de l'autre obligé ;

Qu'en statuant ainsi, alors que chacun des responsables d'un même dommage doit être condamné à le réparer dans sa totalité, peu important que leurs responsabilités résultent d'obligations distinctes, et qu'elle avait déclaré la société CIIF, la société Cedif et le notaire responsables du préjudice subi par les époux X..., de sorte que la société Cedif était tenue d'indemniser ces derniers, in solidum avec le notaire, du dommage par eux souffert en cas d'insolvabilité de la société CIIF, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

Sur le troisième moyen, pris en sa première branche :

Vu l'article 1382 du code civil ;

Attendu que, pour débouter les époux X... de leur demande tendant à voir fixer au passif de la société CIIF, aux côtés du notaire, à la somme de 66 098, 44 euros leur créance au titre du remboursement des appels de fonds pour travaux en cas d'insolvabilité de la société Cedif, l'arrêt énonce que s'agissant d'une restitution consécutive à la résolution de la vente procédant d'obligations distinctes, il ne peut y avoir lieu de prévoir en cas d'insolvabilité du débiteur de l'une d'entre elles une condamnation subsidiaire de l'autre obligé ;

Qu'en statuant ainsi, alors que chacun des responsables d'un même dommage doit être condamné à le réparer dans sa totalité, peu important que leurs responsabilités résultent d'obligations distinctes, et qu'elle avait déclaré la société CIIF, la société Cedif et le notaire responsables du préjudice subi par les époux X..., de sorte que la société CIIF était tenue d'indemniser ces derniers du dommage par eux souffert en cas d'insolvabilité de la société Cedif, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

Et vu l'article L. 411-3 du code de l'organisation judiciaire ;

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il soit besoin de statuer sur les autres moyens :

Rectifiant l'arrêt rendu le 30 novembre 2009, entre les parties, par la cour d'appel de Bordeaux,

Dit qu'il convient d'ajouter, dans le dispositif :

- infirme le jugement entrepris en ses dispositions relatives à la condamnation subsidiaire de la SCP notariale au titre de la restitution du prix de vente et du remboursement des appels de fonds, en cas d'insolvabilité de la Cedif conseil et de la CIIF,

- déboute les époux X... de leur demande tendant à voir condamner la SCP notariale in solidum avec la société Cedif conseil et la société CIIF, à leur payer les sommes respectives de 28 570 euros au titre de la restitution du prix de vente et de 66 098, 44 euros au titre du remboursement des appels de fonds pour travaux, en cas d'insolvabilité respective de la société CIIF et de la société Cedif conseil ;

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce que, infirmant le jugement entrepris en ses dispositions relatives aux condamnations subsidiaires de la SCP notariale, de la société CIIF et de la société Cedif conseil en cas d'insolvabilité, il a débouté les époux X... de leur demande tendant à voir condamner la SCP notariale, in solidum avec la société Cedif conseil et la société CIIF, à leur payer les sommes respectives de 28 570 euros au titre de la restitution du prix de vente et de 66 098, 44 euros au titre du remboursement des appels de fonds en cas d'insolvabilité respective de la société CIIF et de la société Cedif conseil, en ce qu'il les a déboutés de leur demande tendant à voir condamner la société Cedif conseil, in solidum avec la SCP notariale, à leur payer 28 570 euros au titre de la restitution du prix de vente en cas d'insolvabilité de la société CIIF, et en ce qu'il les a déboutés de leur demande tendant à voir fixer leur créance au passif de la société CIIF à la somme de 66 098, 44 euros au titre du remboursement des appels de fonds, aux côtés de la SCP notariale, en cas d'insolvabilité de la société Cedif conseil, l'arrêt rendu le 30 novembre 2009, entre les parties, par la cour d'appel de Bordeaux ;

Dit n'y avoir lieu à renvoi ;

Condamne la SCP Dumareau-Sanmartin à garantir, en cas d'insolvabilité de la société CIIF, le paiement à Mme B..., divorcée X... et M. X... de la somme de 28 570 euros au titre de la restitution du prix de vente, in solidum avec la société Cedif conseil, et, en cas d'insolvabilité de cette dernière, de la somme de 66 098, 44 euros au titre du remboursement des appels de fonds pour travaux, aux côtés de la liquidation judiciaire de la société CIIF sur laquelle cette créance est fixée ;

Condamne la société Cedif conseil, en cas d'insolvabilité de la société CIIF, à garantir le paiement à Mme B..., divorcée X... et M. X..., in solidum avec la SCP Dumareau-Sanmartin, de la somme de 28 570 euros au titre de la restitution du prix de vente ;

Fixe la créance de Mme B..., divorcée X... et M. X... sur la liquidation judiciaire de la société CIIF, aux côtés du notaire in solidum, à la somme de 66 098, 44 euros au titre du remboursement des appels de fonds, en cas d'insolvabilité de la société Cedif conseil ;

Condamne la SCP Dumareau-Sanmartin, la société CIIF et la société Cedif conseil in solidum aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne in solidum la SCP Dumareau-Sanmartin, la société CIIF, et la société Cedif conseil à verser à Mme B..., divorcée X... et M. X... la somme globale de 3 500 euros ; rejette la demande de la SCP Dumareau-Sanmartin ;

Dit que sur les diligences du procureur général près la Cour de cassation, le présent arrêt sera transmis pour être transcrit en marge ou à la suite de l'arrêt partiellement cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, première chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du trois mars deux mille onze.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Gatineau et Fattaccini, avocat aux Conseils pour les époux X...

PREMIER MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'AVOIR infirmé le jugement entrepris en ses dispositions relatives à la condamnation subsidiaire de la SCP DUMAREAU-SANMARTIN au titre de la restitution du prix de vente, et du remboursement des appels de fonds, en cas d'insolvabilité de la CEDIF et de la CIIF, et d'avoir débouté les consorts X... de leur demande tendant à voir condamner la SCP DUMAREAU-SANMARTIN in solidum avec la société CEDIF CONSEIL et la société CIIF, à leur payer 28570 euros au titre de la restitution du prix de vente et 66098, 44 euros au titre du remboursement des appels de fonds

AUX MOTIFS QUE « les époux X... indiquent que le jugement entrepris sera confirmé en ce qu'il a prononcé la résolution de la vente en raison du manquement à l'obligation de délivrance à laquelle était tenue la société CIIF en application des articles 1603 et 1604 du Code civil »

ET QUE « Par l'acte de vente du 30 décembre 1997, les époux X... ont acquis un lot de copropriété qui ne pourra jamais exister conformément aux prévisions contractuelles en raison du refus du permis de construire du 12 mars 1999 sollicité en vue de la création de lots au titre de la rénovation du château Morin et fondé sur le fait qu'il contrevient aux dispositions d'urbanisme interdisant l'augmentation de la capacité d'accueil s'agissant d'un immeuble situé dans une zone à risque. C'est donc à bon droit que le premier juge constatant l'impossibilité de délivrance du lot a prononcé la résolution de la vente sur le fondement des articles 1603 et suivants du code civil. Au titre de l'obligation à réparation du préjudice subi par les époux X... du fait de l'annulation de la vente il y a lieu de confirmer le jugement entrepris d'avoir retenu la responsabilité de la société CIIF qui en sa qualité de marchand de bien professionnel vendeur du lot ne s'est pas préoccupé de la faisabilité de l'opération de division de l'immeuble en lot et n'a pas davantage informé ses cocontractants, acheteurs non professionnels d'un risque d'impossibilité de faisabilité de cette opération au regard des règles d'urbanisme et du certificat d'urbanisme du 26 décembre 1997 délivré quatre jours avant sa propre acquisition du château Morin par acte du 30 décembre et la vente d'un lot le même jour consentie le même jour aux époux X....

C'est également à bon droit que le premier juge a considéré que la SARL CEDIF avait engagé sa responsabilité en qualité de promoteur de fait de l'opération litigieuse sur le fondement de l'article 1831-1 du code civil, non pas sur la base du contrat du 26 mars 2001 lui confiant une mission de maîtrise d'ouvrage déléguée postérieure à la vente litigieuse mais en se fondant sur les agissements de la société antérieurement à la vente qui se sont poursuivis postérieurement à celle-ci. Il apparaît en effet que la plaquette publicitaire du château Morin ayant constitué un élément important de l'appréciation de l'offre de vente pour les acquéreurs dès lors qu'elle comprenait un plan de masse et des plans des étages des lots créés la faisait apparaître en page 3 comme seul promoteur sous le titre " CEDIF Conseil et le château Morin ". Elle avait également dès le 15 décembre 1997 déposé la déclaration d'intention d'aliéner à la CUB alors qu'elle n'était pas propriétaire du château. Après refus du premier permis de construire le 12 mars 1999, elle a déposé le 6 août 1999 en qualité de maître d'ouvrage délégué soit près de deux ans avant le contrat effectivement signé à ce titre le 26 mars 2001, une nouvelle demande de permis de construire pour la rénovation du château en logement uni familial démontrant par la même son intérêt direct à l'opération en qualité de promoteur. Elle était enfin le seul interlocuteur des acquéreurs au titre de l'envoi des déclarations modèle 42 permettant une défiscalisation dans le cadre de la rénovation et la fourniture d'informations sur les appels de fonds sollicités au titre des travaux. Il apparaît d'ailleurs à la lecture de ses statuts qu'il était expressément mentionné au titre de son objet social l'activité de promotion immobilière.

Il y a lieu de confirmer également le jugement entrepris en ce qu'il a retenu la responsabilité de la SCP Dumareau-Sanmartin notaire instrumentaire qui à ce titre était chargé de s'assurer de l'efficacité de l'acte rédigé par ses soins mais également d'une obligation de conseil à l'égard des parties. Ces obligations lui imposaient notamment de vérifier la situation des biens vendus au regard des règles de l'urbanisme et spécialement en l'espèce la faisabilité de la constitution du lot objet de la vente. Dès lors le notaire qui annexait le certificat d'urbanisme à l'acte de vente avait l'obligation d'informer l'acquéreur des restrictions contenues dans ce dernier quant à une modification de la capacité d'accueil et des risques encourus en l'absence de permis de construire pour une opération de division par lots d'appartements. La responsabilité de la SCP Dumareau-Sanmartin a été à bon droit retenue sur le fondement des articles-1382 et 1383 du code civil.

Considérant que l'ensemble de ces manquements a directement provoqué le préjudice subi par les acquéreurs il y a lieu

d'examiner l'étendue de l'obligation à réparation incombant à chacune des parties dont la responsabilité est considérée comme engagée in solidum, au regard des critiques formulées à l'égard du jugement entrepris.

L'obligation à réparation de la CIIF doit nécessairement inclure la restitution du prix de vente soit 28. 570 € corollaire de la restitution de l'immeuble vendu du fait de la résolution de la vente.

Elle sera seule tenue à ce titre, le liquidateur de la société CIIF étant fondé à solliciter la restitution de l'immeuble dont la vente est résolue.

En revanche au titre des avances de fonds pour travaux et frais de gestion versés par les époux X... entre les mains de la société CEDIF, cette dernière sera seule tenue à en opérer restitution à concurrence de la somme de 66. 098, 84 € qu'elle a seule reçue.

S'agissant, tant au titre du remboursement du prix de l'immeuble que de celui des avances de fonds pour travaux d'une restitution consécutive à la résolution de la vente procédant d'obligations distinctes, il ne peut y avoir lieu de prévoir en cas d'insolvabilité du débiteur de l'une d'entre elles une condamnation subsidiaire de l'autre obligé. Le jugement entrepris sera donc infirmé à ce titre »

ET QUE « En ce qui concerne l'obligation à indemnisation du notaire, (...), seront exclus de l'obligation à indemnisation des notaires les restitutions liées à la résolution de la vente soit celle du prix de l'immeuble et de l'avance des fonds pour travaux »

1. ALORS QUE chacun des responsables d'un même dommage doit être condamné à le réparer dans sa totalité ; qu'il résultait des propres constatations de l'arrêt attaqué que les fautes commises respectivement par la société venderesse, la société promoteur, et le notaire avaient toutes directement provoqué le préjudice subi par les acquéreurs constitué par le fait d'avoir acquis des lots de copropriété inexistants, justifiant l'annulation de la vente, et engageant leur responsabilité in solidum ; qu'en refusant dès lors de condamner la SCP DUMAREAUSANMARTIN à indemniser en son entier le préjudice subi par les exposants, quand bien même les coobligés étaient tenus d'obligations distinctes envers eux, la Cour d'appel a violé l'article 1382 du Code civil ;

2. ALORS QUE si la restitution du prix à laquelle le vendeur est condamné, par suite de l'annulation du contrat de vente, ne constitue pas en elle-même un préjudice indemnisable, tel n'est pas le cas lorsque, devenue impossible du fait de l'insolvabilité du vendeur, les acquéreurs, privés de la contrepartie de la restitution du bien vendu, justifient d'une perte subie équivalant au prix de la vente annulée ; que dans ce cas, ils sont fondés à obtenir du notaire dont les fautes ont contribué à l'annulation de l'acte, l'indemnisation de cette perte ; qu'en refusant de condamner la SCP DUMAREAU-SANMARTIN, dont elle avait constaté que les fautes étaient à l'origine de la nullité de la vente, à indemniser les acquéreurs de la perte constituée par le prix de vente, sans rechercher comme elle y était invitée s'il n'était pas impossible pour les acquéreurs d'obtenir la restitution du prix de vente en raison de l'insolvabilité de la société CIIF placée en liquidation judiciaire, laquelle était susceptible d'obliger le notaire à garantir cette restitution, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1382 du Code civil ;

3. ALORS QUE la nullité replace les seules parties à la convention dans l'état où elles se seraient trouvées si elles ne l'avaient pas conclue ; que les premiers juges dont la décision a été confirmée, n'ont prononcé que l'annulation de la vente conclue entre les consorts X... et la société CIIF, laquelle ne devait avoir pour conséquence que la restitution du prix de vente et du bien vendu ; qu'en affirmant que le remboursement des acomptes versés par les acquéreurs au titre des travaux à la société CEDIF CONSEIL promoteur, constituait une restitution résultant de la résolution de la vente pour refuser de condamner la SCP DUMAREAU-SANMARTIN à indemniser la part de préjudice correspondant à ces frais exposés par les acquéreurs, la Cour d'appel a violé les articles 1165, 1184 et 1304 du Code civil ;

4. ALORS QUE les termes du litige sont fixés par les prétentions respectives des parties ; que les consorts X... sollicitaient la confirmation du jugement entrepris qui avait prononcé l'annulation de la vente sur le fondement des articles 1108, 1126 et 1131 du Code civil ; qu'en affirmant qu'ils sollicitaient la confirmation du jugement en ce qu'il a « prononcé la résolution de la vente en raison du manquement à l'obligation de délivrance à laquelle était tenue la société CIIF en

application des articles 1603 et 1604 du code civil » (arrêt p 9), la Cour d'appel a violé l'article 4 du Code de procédure civile ;

5. ALORS QU'en approuvant les premiers juges d'avoir « constatant l'impossibilité de délivrance du lot, prononcé la résolution de la vente sur le fondement des articles 1603 et suivants du code civil » (arrêt p 10), lorsque le jugement entrepris avait prononcé l'annulation de la vente sur le fondement des articles 1110, 1126 et 1131 du Code civil, la Cour d'appel a encore violé l'article 4 du Code de procédure civile.

DEUXIEME MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'AVOIR infirmé le jugement entrepris en ses dispositions relatives à la condamnation subsidiaire de la société CEDIF au titre de la restitution du prix de vente en cas d'insolvabilité de la CIIF, et d'avoir débouté les consorts X... de leur demande tendant à voir condamner la société CEDIF CONSEIL in solidum avec la SCP DUMAREAU-SANMARTIN et la société CIIF, à leur payer 28570 euros au titre de la restitution du prix de vente et 66098, 44 euros au titre du remboursement des appels de fonds

AUX MOTIFS QUE « les époux X... indiquent que le jugement entrepris sera confirmé en ce qu'il a prononcé la résolution de la vente en raison du manquement à l'obligation de délivrance à laquelle était tenue la société CIIF en application des articles 1603 et 1604 du Code civil »

ET QUE « Par l'acte de vente du 30 décembre 1997, les époux X... ont acquis un lot de copropriété qui ne pourra jamais exister conformément aux prévisions contractuelles en raison du refus du permis de construire du 12 mars 1999 sollicité en vue de la création de lots au titre de la rénovation du château Morin et fondé sur le fait qu'il contrevenait aux dispositions d'urbanisme interdisant l'augmentation de la capacité d'accueil s'agissant d'un immeuble situé dans une zone à risque. C'est donc à bon droit que le premier juge constatant l'impossibilité de délivrance du lot a prononcé la résolution de la vente sur le fondement des articles 1603 et suivants du code civil. Au titre de l'obligation à réparation du préjudice subi par les époux X... du fait de l'annulation de la vente il y a lieu de confirmer le jugement entrepris d'avoir retenu la responsabilité de la société CIIF qui en sa qualité de marchand de bien professionnel vendeur du lot ne s'est pas préoccupé de la faisabilité de l'opération de division de l'immeuble en lot et n'a pas davantage informé ses cocontractants, acheteurs non professionnels d'un risque d'impossibilité de faisabilité de cette opération au regard des règles d'urbanisme et du certificat d'urbanisme du 26 décembre 1997 délivré quatre jours avant sa propre acquisition du château Morin par acte du 30 décembre et la vente d'un lot le même jour consentie le même jour aux époux X....

C'est également à bon droit que le premier juge a considéré que la SARL CEDIF avait engagé sa responsabilité en qualité de promoteur de fait de l'opération litigieuse sur le fondement de l'article 1831-1 du code civil, non pas sur la base du contrat du 26 mars 2001 lui confiant une mission de maîtrise d'ouvrage déléguée postérieure à la vente litigieuse mais en se fondant sur les agissements de la société antérieurement à la vente qui se sont poursuivis postérieurement à celle-ci.

Il apparaît en effet que la plaquette publicitaire du château Morin ayant constitué un élément important de l'appréciation de l'offre de vente pour les acquéreurs dès lors qu'elle comprenait un plan de masse et des plans des étages des lots créés la faisait apparaître en page 3 comme seul promoteur sous le titre " CEDIF Conseil et le château Morin ". Elle avait également dès le 15 décembre 1997 déposé la déclaration d'intention d'aliéner à la CUB alors qu'elle n'était pas propriétaire du château. Après refus du premier permis de construire le 12 mars 1999, elle a déposé le 6 août 1999 en qualité de maître d'ouvrage délégué soit près de deux ans avant le contrat effectivement signé à ce titre le 26 mars 2001, une nouvelle demande de permis de construire pour la rénovation du château en logement uni familial démontrant par la même son intérêt direct à l'opération en qualité de promoteur. Elle était enfin le seul interlocuteur des acquéreurs au titre de l'envoi des déclarations modèle 42 permettant une défiscalisation dans le cadre de la rénovation et la fourniture d'informations sur les appels de fonds sollicités au titre des travaux. Il apparaît d'ailleurs à la lecture de ses statuts qu'il était expressément mentionné au titre de son objet social l'activité de promotion immobilière.

Il y a lieu de confirmer également le jugement entrepris en ce qu'il a retenu la responsabilité de la SCP Dumareau-Sanmartin notaire instrumentaire qui à ce titre était chargé de s'assurer de l'efficacité de l'acte rédigé par ses soins mais également d'une obligation de conseil à l'égard des parties. Ces obligations lui imposaient notamment de vérifier la

situation des biens vendus au regard des règles de l'urbanisme et spécialement en l'espèce la faisabilité de la constitution du lot objet de la vente. Dès lors le notaire qui annexait le certificat d'urbanisme à l'acte de vente avait l'obligation d'informer l'acquéreur des restrictions contenues dans ce dernier quant à une modification de la capacité d'accueil et des risques encourus en l'absence de permis de construire pour une opération de division par lots d'appartements. La responsabilité de la SCP Dumareau-Sanmartin a été à bon droit retenue sur le fondement des articles-1382 et 1383 du code civil.

Considérant que l'ensemble de ces manquements a directement provoqué le préjudice subi par les acquéreurs il y a lieu d'examiner l'étendue de l'obligation à réparation incombant à chacune des parties dont la responsabilité est considérée comme engagée in solidum, au regard des critiques formulées à l'égard du jugement entrepris.

L'obligation à réparation de la CIIF doit nécessairement inclure la restitution du prix de vente soit 28. 570 € corollaire de la restitution de l'immeuble vendu du fait de la résolution de la vente.

Elle sera seule tenue à ce titre, le liquidateur de la société CIIF étant fondé à solliciter la restitution de l'immeuble dont la vente est résolue.

En revanche au titre des avances de fonds pour travaux et frais de gestion versés par les époux X... entre les mains de la société CEDIF, cette dernière sera seule tenue à en opérer restitution à concurrence de la somme de 66. 098, 84 € qu'elle a seule reçue.

S'agissant, tant au titre du remboursement du prix de l'immeuble que de celui des avances de fonds pour travaux d'une restitution consécutive à la résolution de la vente procédant d'obligations distinctes, il ne peut y avoir lieu de prévoir en cas d'insolvabilité du débiteur de l'une d'entre elles une condamnation subsidiaire de l'autre obligé. Le jugement entrepris sera donc infirmé à ce titre »

ET QUE « En ce qui concerne l'obligation à indemnisation du notaire, (...), seront exclus de l'obligation à indemnisation des notaires les restitutions liées à la résolution de la vente soit celle du prix de l'immeuble et de l'avance des fonds pour travaux »

1. ALORS QUE chacun des responsables d'un même dommage doit être condamné à le réparer dans sa totalité ; qu'il résultait des propres constatations de l'arrêt attaqué que les fautes commises respectivement par la société venderesse, la société promoteur, et le notaire avaient toutes directement provoqué le préjudice subi par les acquéreurs constitué par le fait d'avoir acquis des lots de copropriété inexistants, justifiant l'annulation de la vente, et engageant leur responsabilité in solidum ; qu'en refusant dès lors de condamner la société CEDIF à indemniser en son entier le préjudice subi par les exposants, quand bien même les coobligés étaient tenus d'obligations distinctes envers eux, la Cour d'appel a violé l'article 1382 du Code civil ;

2. ALORS QUE si la restitution du prix à laquelle le vendeur est condamné, par suite de l'annulation du contrat de vente, ne constitue pas en elle-même un préjudice indemnisable, tel n'est pas le cas lorsque, devenue impossible du fait de l'insolvabilité du vendeur, les acquéreurs, privés de la contrepartie de la restitution du bien vendu, justifient d'une perte subie équivalant au prix de la vente annulée ; que dans ce cas, ils sont fondés à obtenir du promoteur dont les fautes ont contribué à l'annulation de l'acte, l'indemnisation de cette perte ; qu'en refusant de condamner la société CEDIF, dont elle avait constaté que les fautes étaient à l'origine de la nullité de la vente, à indemniser les acquéreurs de la perte constituée par le prix de vente, sans rechercher comme elle y était invitée s'il n'était pas impossible pour les acquéreurs d'obtenir la restitution du prix de vente en raison de l'insolvabilité de la société CIIF placée en liquidation judiciaire, laquelle était susceptible d'obliger le promoteur à garantir cette restitution, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1382 du Code civil ;

3. ALORS QUE les termes du litige sont fixés par les prétentions respectives des parties ; que les consorts X... sollicitaient la confirmation du jugement entrepris qui avait prononcé l'annulation de la vente sur le fondement des articles 1108, 1126 et 1131 du Code civil ; qu'en affirmant qu'ils sollicitaient la confirmation du jugement en ce qu'il a « prononcé la résolution de la vente en raison du manquement à l'obligation de délivrance à laquelle était tenue la société CIIF en

application des articles 1603 et 1604 du code civil » (arrêt p 9), la Cour d'appel a violé l'article 4 du Code de procédure civile ;

4. ALORS QU'en approuvant les premiers juges d'avoir « constatant l'impossibilité de délivrance du lot, prononcé la résolution de la vente sur le fondement des articles 1603 et suivants du code civil » (arrêt p 10), lorsque le jugement entrepris avait prononcé l'annulation de la vente sur le fondement des articles 1110, 1126 et 1131 du Code civil, la Cour d'appel a encore violé l'article 4 du Code de procédure civile.

TROISIEME MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'AVOIR infirmé le jugement entrepris en ses dispositions relatives à la condamnation subsidiaire de la société CIIF au titre du remboursement des appels de fonds en cas d'insolvabilité de la CEDIF, et d'avoir débouté les consorts X... de leur demande tendant à voir fixer au passif de la société CIIF 28570 euros au titre de la restitution de prix de vente et 66098, 44 euros au titre du remboursement des appels de fonds, aux côtés de la SCP DUMAREAU-SANMARTIN et de la société CEDIF

AUX MOTIFS QUE « les époux X... indiquent que le jugement entrepris sera confirmé en ce qu'il a prononcé la résolution de la vente en raison du manquement à l'obligation de délivrance à laquelle était tenue la société CIIF en application des articles 1603 et 1604 du Code civil »

ET QUE « Par l'acte de vente du 30 décembre 1997, les époux X... ont acquis un lot de copropriété qui ne pourra jamais exister conformément aux prévisions contractuelles en raison du refus du permis de construire du 12 mars 1999 sollicité en vue de la création de lots au titre de la rénovation du château Morin et fondé sur le fait qu'il contrevient aux dispositions d'urbanisme interdisant l'augmentation de la capacité d'accueil s'agissant d'un immeuble situé dans une zone à risque. C'est donc à bon droit que le premier juge constatant l'impossibilité de délivrance du lot a prononcé la résolution de la vente sur le fondement des articles 1603 et suivants du code civil. Au titre de l'obligation à réparation du préjudice subi par les époux X... du fait de l'annulation de la vente il y a lieu de confirmer le jugement entrepris d'avoir retenu la responsabilité de la société CIIF qui en sa qualité de marchand de bien professionnel vendeur du lot ne s'est pas préoccupé de la faisabilité de l'opération de division de l'immeuble en lot et n'a pas davantage informé ses cocontractants, acheteurs non professionnels d'un risque d'impossibilité de faisabilité de cette opération au regard des règles d'urbanisme et du certificat d'urbanisme du 26 décembre 1997 délivré quatre jours avant sa propre acquisition du château Morin par acte du 30 décembre et la vente d'un lot le même jour consentie le même jour aux époux X....

C'est également à bon droit que le premier juge a considéré que la SARL CEDIF avait engagé sa responsabilité en qualité de promoteur de fait de l'opération litigieuse sur le fondement de l'article 1831-1 du code civil, non pas sur la base du contrat du 26 mars 2001 lui confiant une mission de maîtrise d'ouvrage déléguée postérieure à la vente litigieuse mais en se fondant sur les agissements de la société antérieurement à la vente qui se sont poursuivis postérieurement à celle-ci.

Il apparaît en effet que la plaquette publicitaire du château Morin ayant constitué un élément important de l'appréciation de l'offre de vente pour les acquéreurs dès lors qu'elle comprenait un plan de masse et des plans des étages des lots créés la faisait apparaître en page 3 comme seul promoteur sous le titre " CEDIF Conseil et le château Morin ". Elle avait également dès le 15 décembre 1997 déposé la déclaration d'intention d'aliéner à la CUB alors qu'elle n'était pas propriétaire du château. Après refus du premier permis de construire le 12 mars 1999, elle a déposé le 6 août 1999 en qualité de maître d'ouvrage délégué soit près de deux ans avant le contrat effectivement signé à ce titre le 26 mars 2001, une nouvelle demande de permis de construire pour la rénovation du château en logement uni familial démontrant par la même son intérêt direct à l'opération en qualité de promoteur. Elle était enfin le seul interlocuteur des acquéreurs au titre de l'envoi des déclarations modèle 42 permettant une défiscalisation dans le cadre de la rénovation et la fourniture d'informations sur les appels de fonds sollicités au titre des travaux. Il apparaît d'ailleurs à la lecture de ses statuts qu'il était expressément mentionné au titre de son objet social l'activité de promotion immobilière.

Il y a lieu de confirmer également le jugement entrepris en ce qu'il a retenu la responsabilité de la SCP Dumareau-Sanmartin notaire instrumentaire qui à ce titre était chargé de s'assurer de l'efficacité de l'acte rédigé par ses soins mais également d'une obligation de conseil à l'égard des parties. Ces obligations lui imposaient notamment de vérifier la

situation des biens vendus au regard des règles de l'urbanisme et spécialement en l'espèce la faisabilité de la constitution du lot objet de la vente. Dès lors le notaire qui annexait le certificat d'urbanisme à l'acte de vente avait l'obligation d'informer l'acquéreur des restrictions contenues dans ce dernier quant à une modification de la capacité d'accueil et des risques encourus en l'absence de permis de construire pour une opération de division par lots d'appartements. La responsabilité de la SCP Dumareau-Sanmartin a été à bon droit retenue sur le fondement des articles-1382 et 1383 du code civil.

Considérant que l'ensemble de ces manquements a directement provoqué le préjudice subi par les acquéreurs il y a lieu d'examiner l'étendue de l'obligation à réparation incombant à chacune des parties dont la responsabilité est considérée comme engagée in solidum, au regard des critiques formulées à l'égard du jugement entrepris.

L'obligation à réparation de la CIIF doit nécessairement inclure la restitution du prix de vente soit 28. 570 € corollaire de la restitution de l'immeuble vendu du fait de la résolution de la vente.

Elle sera seule tenue à ce titre, le liquidateur de la société CIIF étant fondé à solliciter la restitution de l'immeuble dont la vente est résolue.

En revanche au titre des avances de fonds pour travaux et frais de gestion versés par les époux X... entre les mains de la société CEDIF, cette dernière sera seule tenue à en opérer restitution à concurrence de la somme de 66. 098, 84 € qu'elle a seule reçue.

S'agissant, tant au titre du remboursement du prix de l'immeuble que de celui des avances de fonds pour travaux d'une restitution consécutive à la résolution de la vente procédant d'obligations distinctes, il ne peut y avoir lieu de prévoir en cas d'insolvabilité du débiteur de l'une d'entre elles une condamnation subsidiaire de l'autre obligé. Le jugement entrepris sera donc infirmé à ce titre »

ET QUE « En ce qui concerne l'obligation à indemnisation du notaire, (...), seront exclus de l'obligation à indemnisation des notaires les restitutions liées à la résolution de la vente soit celle du prix de l'immeuble et de l'avance des fonds pour travaux »

1. ALORS QUE chacun des responsables d'un même dommage doit être condamné à le réparer dans sa totalité ; qu'il résultait des propres constatations de l'arrêt attaqué que les fautes commises respectivement par la société venderesse, la société promoteur, et le notaire avaient toutes directement provoqué le préjudice subi par les acquéreurs constitué par le fait d'avoir acquis des lots de copropriété inexistants, justifiant l'annulation de la vente, et engageant leur responsabilité in solidum ; qu'en refusant dès lors de condamner la société CIIF à indemniser en son entier le préjudice subi par les exposants et de voir en conséquence inscrite à son passif la totalité de ce préjudice, quand bien même les coobligés étaient tenus d'obligations distinctes envers eux, la Cour d'appel a violé l'article 1382 du Code civil ;

2. ALORS QUE la nullité replace les seules parties à la convention dans l'état où elles se seraient trouvées si elles ne l'avaient pas conclue ; que les premiers juges dont la décision a été confirmée, n'ont prononcé que l'annulation de la vente conclue entre les consorts X... et la société CIIF, laquelle ne devait avoir pour conséquence que la restitution du prix de vente et du bien vendu ; qu'en affirmant que le remboursement des acomptes versés par les acquéreurs au titre des travaux à la société CEDIF CONSEIL promoteur, constituait une restitution résultant de la résolution de la vente pour refuser de condamner la société CIIF vendeur, à indemniser la part de préjudice correspondant à ces frais exposés par les acquéreurs, la Cour d'appel a violé les articles 1165, 1184 et 1304 du Code civil ;

3. ALORS QUE les termes du litige sont fixés par les prétentions respectives des parties ; que les consorts X... sollicitaient la confirmation du jugement entrepris qui avait prononcé l'annulation de la vente sur le fondement des articles 1108, 1126 et 1131 du Code civil ; qu'en affirmant qu'ils sollicitaient la confirmation du jugement en ce qu'il a « prononcé la résolution de la vente en raison du manquement à l'obligation de délivrance à laquelle était tenue la société CIIF en application des articles 1603 et 1604 du code civil » (arrêt p 9), la Cour d'appel a violé l'article 4 du Code de procédure civile ;

4. ALORS QU'en approuvant les premiers juges d'avoir « constatant l'impossibilité de délivrance du lot, prononcé la résolution de la vente sur le fondement des articles 1603 et suivants du code civil » (arrêt p 10), lorsque le jugement entrepris avait prononcé l'annulation de la vente sur le fondement des articles 1110, 1126 et 1131 du Code civil, la Cour d'appel a encore violé l'article 4 du Code de procédure civile.

Décision **attaquée**



Cour d'appel de bordeaux
30 novembre 2009