

Texte de la décision

CIV. 3

SG

COUR DE CASSATION

Audience publique du 30 septembre 2021

Cassation

M. MAUNAND, conseiller doyen faisant fonction de président

Arrêt n° 683 F-D

Pourvoi n° G 20-18.303

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 30 SEPTEMBRE 2021

1°/ M. [J] [R], domicilié [Adresse 5], agissant tant en son nom personnel qu'en qualité d'héritier de [H] [Q]

a formé le pourvoi n° G 20-18.303 contre l'arrêt rendu le 9 juin 2020 par la cour d'appel de Riom (1re chambre civile), dans le litige les opposant :

1°/ à M. [Z] [W], domicilié [Adresse 8]

2°/ à Mme [T] [F], domiciliée [Adresse 4],

3°/ à la société Bellerive immo, société à responsabilité limitée, dont le siège est [Adresse 1],

4°/ à M. [U] [U], domicilié [Adresse 3],

5°/ à la société [U], société civile professionnelle, dont le siège est [Adresse 2],

défendeurs à la cassation.

Les demandeurs invoquent, à l'appui de leur pourvoi, les deux moyens de cassation annexés au présent arrêt.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de Mme Farrenq-Nési, conseiller, les observations de la SCP Piwnica et Molinié, avocat de M. [R], de la SCP Boré, Salve de Bruneton et Mégret, avocat de M. [U], de la société [U], après débats en l'audience publique du 6 juillet 2021 où étaient présents M. Maunand, conseiller doyen faisant fonction de président, Mme Farrenq-Nési, conseiller rapporteur, M. Nivôse, conseiller, et Mme Berdeaux, greffier de chambre,

la troisième chambre civile de la Cour de cassation, composée des président et conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt.

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Riom, 9 juin 2020), le 3 avril 2017, M. [W] a consenti à [H] [Q] et à M. [R], par l'entremise de Mme [F] et de la société Bellerive immo (les agents immobiliers), une promesse de vente qui a été notifiée le 4 avril 2017 par M. [U], notaire, membre de la société civile professionnelle [U] (le notaire), aux deux acquéreurs en application de l'article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation.
2. Par lettres du 12 juin 2017, [H] [Q] et M. [R] ont renoncé à leur acquisition.
3. Par actes du 18 juillet 2018, [H] [Q] et M. [R] ont assigné le notaire en restitution du dépôt de garantie.
4. Les agents immobiliers sont intervenus volontairement à l'instance.
5. [H] [Q] étant décédé en cours d'instance, celle-ci a été poursuivie par M. [R], tant en son nom personnel qu'en sa qualité d'héritier de [H] [Q].

Examen des moyens

Sur le premier moyen, pris en sa deuxième branche

Enoncé du moyen

6. M. [R] fait grief à l'arrêt de le condamner solidairement avec [H] [Q] à payer à M. [W] une somme au titre de la clause pénale et de dire que le notaire devra lui remettre la somme séquestrée, alors « que la notification prévue à l'article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation doit être adressée personnellement à chacune des parties à l'acte ou l'avis de réception de la lettre unique signé par toutes les parties ; que la cour d'appel a constaté que M. [U], notaire, avait adressé à chacun des acquéreurs, M. [R] et [H] [Q], le 4 avril 2017, une lettre recommandée pour notification de leur faculté de rétractation, conformément à l'article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation, que ces deux courriers ont été reçus ensemble le 5 avril 2017, à l'adresse des acquéreurs [Adresse 6] ; que la cour d'appel a également constaté que ces courriers ont été réceptionnés par un autre occupant du domicile de M. [Q] pouvant être le père de M. [R] ou la compagne de celui-ci ; qu'en retenant néanmoins, pour dire régulières les notifications et tardif l'exercice du droit de rétractation, qu'il n'y a pas lieu d'opérer une distinction ne figurant pas dans la loi, que la remise de ces lettres recommandées à un tiers semble indiquer que ce dernier s'est présenté en qualité de mandataire au moins apparent, et que le choix par le facteur de déposer un avis de passage n'aurait pas offert plus de garantie quant à l'information du destinataire, dans la mesure où cet avis aurait également été réceptionné au premier chef par M. [R] ou sa compagne, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses constatations et a violé l'article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation. »

Réponse de la Cour

7. Vu l'article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation :

8. En application de ce texte, la notification de la promesse de vente par lettre recommandée avec demande d'avis de réception n'est régulière que si la lettre est remise à son destinataire ou à un représentant muni d'un pouvoir à

cet effet.

9. Pour rejeter la demande en restitution du dépôt de garantie, l'arrêt retient que l'article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation impose seulement une notification de la promesse de vente par lettre recommandée avec demande d'avis de réception mais n'enjoint pas à l'expéditeur de s'assurer de l'identité du signataire de l'avis de réception et que, par conséquent, il appartenait aux acquéreurs de s'assurer de la bonne réception de ces lettres et de donner procuration à des tiers, si nécessaire, pour les recevoir.

10. En statuant ainsi, alors qu'elle avait constaté que les lettres recommandées portaient des signatures qui n'étaient pas celles de [H] [Q], ni de M. [R], mais d'un tiers à qui aucune procuration n'avait été donnée pour recevoir les lettres au nom des destinataires, la cour d'appel a violé le texte susvisé.

Et sur le second moyen

Enoncé du moyen

11. M. [R] fait grief à l'arrêt de le condamner solidairement avec [H] [Q] à payer aux agents immobiliers une somme à titre de dommages-intérêts, alors « que la cassation qui sera prononcée sur le premier moyen entraînera par voie de conséquence l'annulation du chef de dispositif de l'arrêt attaqué aynat condamné solidairement [H] [Q] et M. [R] à payer à Mme [F] et de la société Bellerive immo la somme totale de 12 000 euros à titre de dommages-intérêts, en application de l'article 624 du code de procédure civile. »

Réponse de la Cour

Vu l'article 624 du code de procédure civile :

12. Selon ce texte, la censure qui s'attache à un arrêt de cassation est limitée à la portée du moyen qui constitue la base de la cassation, sauf cas d'indivisibilité ou de dépendance nécessaire.

13. La cassation prononcée sur la deuxième branche du premier moyen entraîne la cassation, par voie de conséquence, des dispositions qui sont critiquées par le second moyen.

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur les autres griefs, la Cour :

CASSE ET ANNULE, en toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 9 juin 2020, entre les parties, par la cour d'appel de Riom ;

Remet l'affaire et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant cet arrêt et les renvoie devant la cour d'appel de Lyon ;

Condamne M. [W] aux dépens ;

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

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 cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du trente septembre deux mille vingt et un. MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Piwnica et Molinié, avocat aux Conseils, pour M. [R].

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Le moyen reproche à l'arrêt confirmatif attaqué d'AVOIR condamné solidairement [H] [Q] et M. [R] à payer à M.[W] la somme de 56.000 € au titre de la clause pénale, en ce compris le dépôt de garantie déjà versé et d'AVOIR dit que Me [U] devrait verser à M. [W] la somme de 25.000 € qu'il détenait à titre de séquestre, afin de se désintéresser en

partie du montant de la clause pénale ;

AUX MOTIFS ADOPTES QUE la procuration établie en date du 31 mars 2017 désignant [H] [Q] en tant que mandataire spécial de M. [R] (pièce [Q]-[R] n°2) stipule au paragraphe "Faculté de rétractation", p. 7 : « En vertu des dispositions de l'article L. 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, le constituant bénéficie de la faculté de rétractation dans un délai de dix jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre de notification ou de la remise de l'avant-contrat. Tous pouvoirs sont donnés par le mandant au mandataire à l'effet d'exercer la faculté de rétractation. Le constituant élit domicile chez son mandataire pour l'exercice éventuel de la faculté de rétractation. A cet effet l'avant-contrat avec ses annexes sera notifié à son mandataire par lettre recommandée avec avis de réception ou remis contre-décharge » ; qu'en l'espèce il n'est pas contesté qu'un exemplaire du compromis a été adressé à [H] [Q] ; qu'il s'en déduit que, compte-tenu de la situation particulière établie par la désignation du mandataire en la personne du co-acquéreur, le mandataire désigné et le co-acquéreur ne faisaient qu'un, en la personne de [H] [Q], par ailleurs parfaitement informé de sa désignation comme mandataire puisqu'ayant produit la procuration et signé seul le compromis de vente ; qu'en conséquence les dispositions du mandat spécial, à savoir la notification au mandataire, ont donc été respectées ; qu'au surplus la transmission par le notaire d'une seconde notification destinée à M. [J] [R] au domicile de [H] [Q], désigné expressément par ce dernier pour exercer la faculté de rétractation et recevoir copie de l'avant contrat, répond néanmoins aux dispositions de l'article L. 271-1 du code de la consommation en ce que la faculté de rétractation est une action dont la décision est personnelle, de sorte que le mandat donné pour exercer cette faculté ne peut en concerner que la mise en oeuvre et ne saurait priver le mandant de son pouvoir propre de décision, qu'il doit en conséquence être rendu destinataire de la notification ; que dans la 6 mesure où la notification à son mandataire a également effectué, il n'apparaît pas indispensable que celle adressée à M. [R] ait supportée la mention de ce mandataire ; que [H] [Q] et M. [R] n'ont pas exercé leur faculté de rétractation dans le délai de dix jours dont ils disposaient ; que par courriers recommandés datés du 12 juin 2017, M. [Q], en son nom et celui de M. [R], et M. [R] en son nom propre, ont fait valoir leur droit à rétractation auprès de Me [U] ; que [H] [Q] indique que les courriers recommandés de notification auraient été réceptionnés par le père de M. [R] et que la notification de M. [R] ne lui aurait pas été adressée en qualité de mandataire de sorte que ces notifications seraient irrégulières ; que M. [R] ajoute que son père venait de lui transmettre son courrier de notification ; que ces courriers ne comprennent aucune indication sur la motivation de ce renoncement ; que l'article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation dispose que « l'acquéreur non professionnel peut se rétracter dans un délai de 10 jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre lui notifiant l'acte » ; que le but de cette règle formelle posée par la loi est de s'assurer que soit bien réalisée la notification du document comportant leur engagement aux signataires du compromis de vente, qu'ils connaissent pour l'avoir signé, mais auquel ils peuvent renoncer après réflexion qu'ils peuvent mener dans un délai de dix jours, celui-ci ne s'ouvrant qu'au lendemain du jour auquel le facteur s'est déplacé à leur domicile pour leur remettre la lettre recommandée ; que la loi ne distingue pas, s'agissant de cette première présentation de la lettre recommandée au domicile, du résultat de cette présentation, que la lettre soit remise à la personne elle-même, à son mandataire déclaré ou apparent, fasse l'objet d'un simple avis de passage voire soit refusée ; que la finalité de la loi est ainsi également d'éviter toute manœuvre de mauvaise foi qui consisterait à refuser la lettre, à ne pas aller la retirer ou à prétendre ne l'avoir jamais reçue ; que si les formalités de notification ont été respectées, il appartient alors au destinataire d'apporter la preuve d'un éventuel grief quant aux modalités d'exercice du droit de rétractation ; qu'en l'espèce il n'est pas discuté que les courriers recommandés de notification ont été réceptionnés le 5 avril 2017, à l'adresse et au domicile de [H] [Q] et de M. [R] tels que mentionnés dans le compromis de vente, de sorte que la date de première présentation peut être fixée de façon certaine à cette date ; que s'il apparaît et n'est pas contesté que ces courriers ont été réceptionnés par un autre occupant du domicile de [H] [Q] pouvant être le père de M. [R] ou la compagne de celui-ci, il n'y a cependant pas lieu d'opérer à ce stade une distinction ne figurant pas dans la loi, étant en outre observé d'une part que la remise de ces lettres recommandées à un tiers semble indiquer que ce dernier s'est présenté en qualité de mandataire au moins apparent, et d'autre part que le choix par le facteur de déposer un avis de passage n'aurait pas offert plus de garantie quant à l'information du destinataire, dans la mesure où cet avis aurait également été réceptionné au premier chef par M. [R] ou sa compagne ; qu'en définitive il a été satisfait par Me [U] à son obligation légale de notification de l'avant-contrat du 3 avril 2017 à [H] [Q] et à [J] [R] ; qu'il

appartient donc aux demandeurs à l'action de prouver qu'ils ont rétracté l'offre dans le délai de réflexion de dix jours à partir du lendemain de la première présentation, ou qu'ils n'en auraient pas eu connaissance malgré la distribution du courrier à leur domicile et s'agissant de M. [R] à son mandataire ; que toutefois il ne ressort ni du courrier de rétractation de [H] [Q] en date du 12 juin 2017, ni des pièces versées aux débats, ni même de ses conclusions que celui-ci apporte la moindre preuve ni même ne conteste avoir eu connaissance des courriers au plus tard le lendemain de leur première présentation ; qu'en outre le fait que [H] [Q] précise dans son courrier de rétractation que les courriers ont été réceptionnés par le père de M. [R] et que la notification de M. [R] était adressée directement à ce dernier sans mention du mandataire sur l'enveloppe prouve que ces deux documents lui ont bien été transmis et qu'il en a pris connaissance ; que s'agissant de M. [R], celui-ci indique dans son courrier de rétractation daté du 12 juin 2017 que le courrier qui lui était adressé personnellement lui a été transmis tardivement : « Mon père vient de me communiquer votre courrier RAR du 4 avril 2017 », mais sans apporter la moindre preuve ni même contester avoir eu connaissance de ce courrier par son mandataire désigné [H] [Q] au plus tard le lendemain de sa première présentation ; qu'enfin, il ressort des documents produits aux débats que [H] [Q] et M. [R] ont confirmé leur volonté d'acquérir ; qu'ainsi, il n'est pas contesté qu'un versement de 25.000 euros destiné à Me [U], à titre de séquestre ait été effectué par les acquéreurs comme stipulé dans le compromis ; qu'au surplus, par courrier électronique du 9 juin 2017 (pièce [W] n°5), non contesté, l'étude de Me [C], notaire désigné par les acquéreurs, a indiqué à l'étude de Me [U] qu'après contact pris le matin même avec les acquéreurs, ceux-ci avaient indiqué « qu'une signature pourra être envisagée fin juin-début juillet » selon leur disponibilités ; qu'il s'ensuit que même à cette date, aucun grief n'était officiellement émis quant aux formalités de notification effectuées par Me [U] ; qu'il résulte de l'ensemble de ces éléments que le délai de rétractation a valablement couru pour une durée de dix jours à compter du 6 avril 2017, et que les acquéreurs ne pouvaient valablement invoquer leur droit de rétractation après le 16 avril 2017 ; que la vente était donc parfaite, en application de l'article 1589 du code civil, entre les parties, d'accord sur la chose et le prix et devait par suite être réitérée dans les termes du compromis, de sorte que [H] [Q] et M. [R] ne pouvaient plus s'en désengager comme ils l'ont fait par courriers du 12 juin 2017 pour des motifs qu'ils n'ont d'ailleurs pas invoqués dans ces courriers ; que la rupture de la vente est ainsi imputable aux acquéreurs et engage leur responsabilité contractuelle à l'égard de M. [W] et délictuelle à l'égard des agents immobiliers ; que M. [W] invoque à juste titre les dispositions du contrat prévoyant que si l'une des parties ne régularisait pas l'acte authentique et ne satisfaisait pas ainsi aux obligations éligibles, elle devrait verser à l'autre partie 56 000 € ; que s'agissant d'une pénalité 8 pour le cas où l'une des parties ne réitérerait pas l'acte authentique, elle constitue une clause pénale destinée à compenser tout préjudice résultant de l'immobilisation de l'immeuble et de l'inexécution par les acquéreurs de leurs engagements ; qu'en application de l'article 1231-5 du code civil, M. [W] ne peut prétendre à une somme plus forte ni moindre, et le juge ne peut modérer ou augmenter la pénalité ainsi convenue que si elle est manifestement excessive ou dérisoire ; qu'en l'espèce cette clause pénale correspondant à 10% du prix de vente, habituelle en la matière n'apparaît ni manifestement excessive ni dérisoire ; que [H] [Q] et M. [R] seront donc condamnés solidairement au paiement de cette somme de 56.000 euros à M. [W] à titre de dommages et intérêts ;

ET AUX MOTIFS PROPRES QU'à la suite de la promesse de vente signée par [H] [Q] le 3 avril 2017, le notaire Me [C] adressait à l'étude de son confrère Me [U] un courrier électronique le 9 juin 2017, ainsi rédigé :

" Cher Confrère, Mesdames, Messieurs,

Je vous informe avoir pris contact ce matin avec les acquéreurs dans le dossier de vente visé en objet.

Ces derniers m'ont indiqué qu'une signature pourra être envisagée fin juin début juillet [souligné dans le texte]. Ils me recontactent pour m'indiquer leurs disponibilités.

Je ne manquerai pas de revenir vers vous dès que possible » ; que nonobstant cette intention d'acquérir apparemment bien arrêtée au début du mois de juin 2017, [H] [Q] a adressé au notaire Me [U] le 12 juin 2017 une lettre de « rétractation pure et simple du compromis de vente », au motif que les deux courriers recommandés établis en application de l'article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation, auraient été réceptionnés par le père de M. [R] à qui ni l'un ni l'autre n'avait consenti « une quelconque procuration dans le cadre de cette

vente ou plus généralement dans le cadre de la gestion des envois postaux » ; que selon les productions, dans un document intitulé « procuration pour acquérir », daté du 31 mars 2017, M. [J] [R], domicilié [Adresse 6], désigne pour mandataire spécial M. [H] [Q] (même adresse), ou à défaut tout clerc ou employé de Maître [L] [C] notaire à [Localité 2], ou tout clerc ou employé de Maître [U] [U] notaire à [Localité 1], « à l'effet de conclure un avant-contrat et la vente qui en découlera au profit du constituant » pour l'achat d'une maison sise [Adresse 7], moyennant le prix de 560 000 EUR ; que ce document précise, concernant la faculté de rétractation prévue par l'article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation, que le constituant [M. [R]] donne tous pouvoirs au mandataire [M. [Q]] « à l'effet d'exercer la faculté de rétractation », et que « le constituant élit domicile chez son mandataire pour l'exercice éventuel de la faculté de rétractation » (page 7) ; que bien que signé uniquement par M. [R], la validité de ce mandat au regard de [H] [Q] n'est pas discutée ; que par acte sous seings privés ensuite du 3 avril 2017, signé par M. [Z] [W], vendeur, et [H] [Q], en son nom personnel et en sa qualité de mandataire de M. [J] [R] selon l'acte du 31 mars 2017, ensemble acquéreurs, M. [Z] [W] promet de vendre à [H] [Q] et M. [J] [R], chacun acquéreur de la pleine propriété indivise à concurrence de moitié, l'immeuble sis [Adresse 7] moyennant le prix de 560 000 € ; que comme dans la procuration ci-dessus, [H] [Q] et M. [R] sont domiciliés ensemble à la même adresse : [Adresse 6] ; que la promesse de vente précise encore que « la correspondance, auprès de chacune des parties, s'effectuera à leur adresse ou siège respectif indiqué en tête des présentes » (p. 20), et que « les acquéreurs se donnent pouvoir réciproquement et à l'effet de signer tout avis de réception de toute notification par lettre recommandée, dématérialisée ou non, qui leur sera faite au titre de la présente acquisition, voulant ainsi que la signature de l'un seul d'entre eux emporte accusé de réception des deux, dispensant ainsi de l'envoi de deux lettres recommandées distinctes » (p. 21) ; que nonobstant cette clause d'économie, et la désignation de [H] [Q] en qualité de mandataire spécial de M. [R], le notaire Maître [U] [U] a pris l'initiative d'adresser à chacun des acquéreurs, M. [J] [R] et [H] [Q], le 4 avril 2017 une lettre recommandée pour notification de leur faculté de rétractation, conformément à l'article L. 271-1 intégralement reproduit ; qu'il n'est pas discuté que ces deux courriers recommandés ont été reçus ensemble le 5 avril 2017, à l'adresse des acquéreurs [Adresse 6], les accusés de réception étant signés, semble-t-il par la même personne ; que selon les consorts [Q] et [R], la notification n'est pas régulière car, étant donné la procuration spéciale donnée par M. [R] à [H] [Q], le notaire aurait dû notifier la promesse de vente à [H] [Q] « d'abord personnellement en sa qualité de coacquéreur, mais aussi et surtout une seconde fois à M. [Q] en sa qualité de mandataire spécial de M. [R] » ; ils ajoutent que la signature figurant sur les accusés de réception est « radicalement différente de celle des concluant » ; que ces arguments ne sont d'aucune portée ; qu'en effet, d'une part, en notifiant la promesse de vente à [H] [Q], le notaire s'adressait nécessairement à lui en sa qualité d'acquéreur et de mandataire de M. [J] [R], et nulle infraction à l'article L. 271-1 et à la procuration du 31 mars 2017 ne peut être sérieusement soutenue ; il y a lieu au contraire de considérer qu'il appartenait à [H] [Q], mandataire, de remplir immédiatement son office en informant son mandant, M. [R], de ce courrier et de son contenu ; on imagine mal en effet que le mandataire, dans pareille situation, recevant un courrier d'importance à son seul nom mais intéressant aussi le mandant, imagine attendre de le recevoir ès-qualités pour informer celui-ci ; l'on ne saurait par ailleurs reprocher à Maître [U] d'avoir adressé également une notification à M. [J] [R], assurant ainsi au mieux, par précaution, l'efficacité de ses actes ; que d'autre part, l'article L. 271-1 impose seulement une notification « par lettre recommandée avec demande d'avis de réception », ce qui a bien été fait, mais n'enjoint nullement à l'expéditeur de s'assurer de l'identité du signataire de l'avis de réception, sinon la loi aurait prévu une signification par voie d'huissier ; qu'il appartenait par conséquent, aussi bien à [H] [Q] qu'à M. [R], de s'assurer de leur côté de la bonne réception de ces courriers, et de donner procuration à des tiers, si nécessaire, pour les recevoir, moyennant quoi l'identité du signataire des accusés de réception n'intéresse ni M. [W] ni le notaire, qui n'étaient de toute manière pas en mesure de savoir si éventuellement les destinataires des lettres recommandées avaient donné mandat à une ou plusieurs personnes pour les recevoir à leur place ; que le jugement sera donc intégralement confirmé, par adoption des motifs en tant que de besoin ; que le notaire, en sa qualité de séquestre, devra verser à M. [W] la somme de 25 000 € qu'il détient à ce titre, afin de le désintéresser en partie du montant de la clause pénale ;

1/ ALORS QUE la notification prévue à l'article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation doit être adressée personnellement à chacune des parties à l'acte ou l'avis de réception de la lettre unique signé par toutes les parties ; que lorsqu'un acquéreur a donné procuration à une personne pour conclure en son nom l'avant-contrat et le contrat de vente du bien, et le cas échéant, mettre en œuvre toute faculté de rétractation, la notification

doit être adressée au mandataire désigné ; que la cour d'appel a constaté que la procuration établie en date du 31 mars 2017 désignant [H] [Q] en tant que mandataire spécial de M. [R] stipule au paragraphe "Faculté de rétractation", p.7 « En vertu des dispositions de l'article L271-1 du code de la construction et de l'habitation, le constituant bénéficie de la faculté de rétractation dans un délai de dix jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre de notification ou de la remise de l'avant-contrat. Tous pouvoirs sont donnés par le mandant au mandataire à l'effet d'exercer la faculté de rétractation. Le constituant élit domicile chez son mandataire pour l'exercice éventuel de la faculté de rétractation. A cet effet l'avant-contrat avec ses annexes sera notifié à son mandataire par lettre recommandée avec avis de réception ou remis contre-décharge » ; que la cour d'appel a constaté que Me [U], notaire, avait adressé à chacun des acquéreurs, M. [J] [R] et [H] [Q], le 4 avril 2017, une lettre recommandée pour notification de leur faculté de rétractation, conformément à l'article L. 271-1 du code de la construction ; qu'en retenant néanmoins, pour dire régulières les notifications et tardif l'exercice du droit de rétractation, que la transmission par le notaire d'une seconde notification destinée à M. [J] [R] au domicile de [H] [Q], désigné expressément par ce dernier pour exercer la faculté de rétractation et recevoir copie de l'avant-contrat répondait aux dispositions de l'article L. 271-1 du code de la consommation en ce que la faculté de rétractation est une action dont la décision est personnelle, de sorte que le mandat donné pour exercer cette faculté ne peut en concerner que la mise en œuvre et ne saurait priver le mandant de son pouvoir propre de décision et qu'il doit en conséquence être rendu destinataire de la notification, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses constatations et a violé l'article 1988 du code civil, ensemble l'article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation ;

2/ ALORS QUE la notification prévue à l'article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation doit être adressée personnellement à chacune des parties à l'acte ou l'avis de réception de la lettre unique signé par toutes les parties ; que la cour d'appel a constaté que Me [U], notaire, avait adressé à chacun des acquéreurs, M. [J] [R] et [H] [Q], le 4 avril 2017, une lettre recommandée pour notification de leur faculté de rétractation, conformément à l'article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation, que ces deux courriers ont été reçus ensemble le 5 avril 2017, à l'adresse des acquéreurs [Adresse 6] ; que la cour d'appel a également constaté que ces courriers ont été réceptionnés par un autre occupant du domicile de [H] [Q] pouvant être le père de M. [R] ou la compagne de celui-ci ; qu'en retenant néanmoins, pour dire régulières les notifications et tardif l'exercice du droit de rétractation, qu'il n'y a pas lieu d'opérer une distinction ne figurant pas dans la loi, que la remise de ces lettres recommandées à un tiers semble indiquer que ce dernier s'est présenté en qualité de mandataire au moins apparent, et que le choix par le facteur de déposer un avis de passage n'aurait pas offert plus de garantie quant à l'information du destinataire, dans la mesure où cet avis aurait également été réceptionné au premier chef par M. [R] ou sa compagne, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses constatations et a violé l'article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation ;

3/ ALORS subsidiairement QUE la renonciation à un droit ne peut résulter que d'actes manifestant sans équivoque l'intention de renoncer et doit être postérieure à la naissance de ce droit ; qu'en relevant, pour retenir la volonté de [H] [Q] et M. [R] d'acquiescer et la renonciation à leur droit à rétractation, qu'ils avaient versé à titre de séquestre entre les mains de leur notaire la somme de 25.000 € et que Me [C] avait, dans un courriel du 9 juin 2017, fait savoir à l'étude de Me [U] que les acquéreurs avaient indiqué qu'une signature pourrait être envisagée fin juin-début juillet selon leur disponibilités, la cour d'appel s'est fondée sur des éléments antérieurs aux courriers de rétractation du 12 juin 2017 et à la naissance de ce droit à rétractation qui n'avait pas couru en l'absence de notifications régulières du compromis de vente, et a violé l'article 1134 du code civil, devenu l'article 1103 du même code, ensemble l'article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation ;

4/ ALORS subsidiairement QUE la renonciation à un droit ne peut résulter que d'actes manifestant sans équivoque l'intention de renoncer ; que le seul fait que les acquéreurs aient versé après la signature du compromis la somme de 25.000 euros auprès du notaire à titre de séquestre et qu'un des notaires, Me [C], non mandaté par les acquéreurs, ait signalé à l'étude de Me [U] que les acquéreurs avaient indiqué « qu'une signature pourra être envisagée fin juin-début juillet » selon leur disponibilités, ne caractérisait pas la renonciation de [H] [Q] et M. [R] à se prévaloir de la faculté légale de rétractation ; qu'en se fondant sur de telles circonstances pour retenir la volonté de ces derniers à acquiescer et leur renonciation à leur droit à rétractation, la cour d'appel a violé l'article

1134 du code civil, devenu l'article 1103 du même code ;

5/ ALORS subsidiairement QUE [H] [Q] et M. [R] faisaient valoir que le courriel de Me [C] mentionnant la possibilité d'une signature fin juin début juillet ne pouvait être retenu comme une renonciation de leur part à leur faculté de rétractation, Me [C] n'étant pas le notaire mandaté par leurs soins et n'ayant aucun pouvoir d'agir en leur nom et pour leur compte ; qu'en s'abstenant de répondre à ce moyen, la cour d'appel a méconnu les exigences de l'article 455 du code de procédure civile.

SECOND MOYEN DE CASSATION

Le moyen fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR condamné solidairement [H] [Q] et M. [R] à payer à la société Sarl Bellerive Immo et Mme [F] la somme totale de 12 000 € à titre de dommages-intérêts, à charge pour ces dernières de se répartir cette somme selon leur accord ;

AUX MOTIFS ADOPTES QUE la procuration établie en date du 31 mars 2017 désignant [H] [Q] en tant que mandataire spécial de M. [R] (pièce [Q]-[R] n°2) stipule au paragraphe "Faculté de rétractation", p.7 : « En vertu des dispositions de l'article L. 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, le constituant bénéficie de la faculté de rétractation dans un délai de dix jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre de notification ou de la remise de l'avant-contrat. Tous pouvoirs sont donnés par le mandant au mandataire à l'effet d'exercer la faculté de rétractation. Le constituant élit domicile chez son mandataire pour l'exercice éventuel de la faculté de rétractation. A cet effet l'avant-contrat avec ses annexes sera notifié à son mandataire par lettre recommandée avec avis de réception ou remis contre-décharge » ; qu'en l'espèce il n'est pas contesté qu'un exemplaire du compromis a été adressé à [H] [Q] ; qu'il s'en déduit que, compte-tenu de la situation particulière établie par la désignation du mandataire en la personne du co-acquéreur, le mandataire désigné et le co-acquéreur ne faisaient qu'un, en la personne de [H] [Q], par ailleurs parfaitement informé de sa désignation comme mandataire puisqu'ayant produit la procuration et signé seul le compromis de vente ; qu'en conséquence les dispositions du mandat spécial, à savoir la notification au mandataire, ont donc été respectées ; qu'au surplus la transmission par le notaire d'une seconde notification destinée à M. [J] [R] au domicile de [H] [Q], désigné expressément par ce dernier pour exercer la faculté de rétractation et recevoir copie de l'avant contrat, répond néanmoins aux dispositions de l'article L. 271-1 du code de la consommation en ce que la faculté de rétractation est une action dont la décision est personnelle, de sorte que le mandat donné pour exercer cette faculté ne peut en concerner que la mise en oeuvre et ne saurait priver le mandant de son pouvoir propre de décision, qu'il doit en conséquence être rendu destinataire de la notification ; que dans la mesure où la notification à son mandataire a également effectué, il n'apparaît pas indispensable que celle adressée à M. [R] ait supportée la mention de ce mandataire ; que [H] [Q] et M. [R] n'ont pas exercé leur faculté de rétractation dans le délai de dix jours dont ils disposaient ; que par courriers recommandés datés du 12 juin 2017, 22 [H] [Q], en son nom et celui de M. [R], et M. [R] en son nom propre, ont fait valoir leur droit à rétractation auprès de Me [U] ; que [H] [Q] indique que les courriers recommandés de notification auraient été réceptionnés par le père de M. [R] et que la notification de M. [R] ne lui aurait pas été adressée en qualité de mandataire de sorte que ces notifications seraient irrégulières ; que M. [R] ajoute que son père venait de lui transmettre son courrier de notification ; que ces courriers ne comprennent aucune indication sur la motivation de ce renoncement ; que l'article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation dispose que « l'acquéreur non professionnel peut se rétracter dans un délai de 10 jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre lui notifiant l'acte » ; que le but de cette règle formelle posée par la loi est de s'assurer que soit bien réalisée la notification du document comportant leur engagement aux signataires du compromis de vente, qu'ils connaissent pour l'avoir signé, mais auquel ils peuvent renoncer après réflexion qu'ils peuvent mener dans un délai de dix jours, celui-ci ne s'ouvrant qu'au lendemain du jour auquel le facteur s'est déplacé à leur domicile pour leur remettre la lettre recommandée ; que la loi ne distingue pas, s'agissant de cette première présentation de la lettre recommandée au domicile, du résultat de cette présentation, que la lettre soit remise à la personne elle-même, à son mandataire déclaré ou apparent, fasse l'objet d'un simple avis de passage voire soit refusée ; que la finalité de la loi est ainsi également d'éviter toute manoeuvre de mauvaise foi qui consisterait à refuser la lettre, à ne pas aller la retirer ou à prétendre ne l'avoir jamais reçue ; que si les formalités de notification ont été respectées, il appartient alors au

destinataire d'apporter la preuve d'un éventuel grief quant aux modalités d'exercice du droit de rétractation ; qu'en l'espèce il n'est pas discuté que les courriers recommandés de notification ont été réceptionnés le 5 avril 2017, à l'adresse et au domicile de [H] [Q] et de M. [R] tels que mentionnés dans le compromis de vente, de sorte que la date de première présentation peut être fixée de façon certaine à cette date ; que s'il apparaît et n'est pas contesté que ces courriers ont été réceptionnés par un autre occupant du domicile de [H] [Q] pouvant être le père de M. [R] ou la compagne de celui-ci, il n'y a cependant pas lieu d'opérer à ce stade une distinction ne figurant pas dans la loi, étant en outre observé d'une part que la remise de ces lettres recommandées à un tiers semble indiquer que ce dernier s'est présenté en qualité de mandataire au moins apparent, et d'autre part que le choix par le facteur de déposer un avis de passage n'aurait pas offert plus de garantie quant à l'information du destinataire, dans la mesure où cet avis aurait également été réceptionné au premier chef par M. [R] ou sa compagne ; qu'en définitive il a été satisfait par Me [U] à son obligation légale de notification de l'avant-contrat du 3 avril 2017 à [H] [Q] et à [J] [R] ; qu'il appartient donc aux demandeurs à l'action de prouver qu'ils ont rétracté l'offre dans le délai de réflexion de dix jours à partir du lendemain de la première présentation, ou qu'ils n'en auraient pas eu connaissance malgré la 23 distribution du courrier à leur domicile et s'agissant de M. [R] à son mandataire ; que toutefois il ne ressort ni du courrier de rétractation de [H] [Q] en date du 12 juin 2017, ni des pièces versées aux débats, ni même de ses conclusions que celui-ci apporte la moindre preuve ni même ne conteste avoir eu connaissance des courriers au plus tard le lendemain de leur première présentation ; qu'en outre le fait que [H] [Q] précise dans son courrier de rétractation que les courriers ont été réceptionnés par le père de M. [R] et que la notification de M. [R] était adressée directement à ce dernier sans mention du mandataire sur l'enveloppe prouve que ces deux documents lui ont bien été transmis et qu'il en a pris connaissance ; que s'agissant de M. [R], celui-ci indique dans son courrier de rétractation daté du 12 juin 2017 que le courrier qui lui était adressé personnellement lui a été transmis tardivement : « Mon père vient de me communiquer votre courrier RAR du 4 avril 2017", mais sans apporter la moindre preuve ni même contester avoir eu connaissance de ce courrier par son mandataire désigné [H] [Q] au plus tard le lendemain de sa première présentation ; qu'enfin, il ressort

des documents produits aux débats que [H] [Q] et M. [R] ont confirmé leur volonté d'acquiescer ; qu'ainsi, il n'est pas contesté qu'un versement de 25.000 euros destiné à Me [U], à titre de séquestre ait été effectué par les acquéreurs comme stipulé dans le compromis ; qu'au surplus, par courrier électronique du 9 juin 2017 (pièce [W] n°5), non contesté, l'étude de Me [C], notaire désigné par les acquéreurs, a indiqué à l'étude de Me [U] qu'après contact pris le matin même avec les acquéreurs, ceux-ci avaient indiqué « qu'une signature pourra être envisagée fin juin-début juillet » selon leur disponibilités ; qu'il s'ensuit que même à cette date, aucun grief n'était officiellement émis quant aux formalités de notification effectuées par Me [U] ; qu'il résulte de l'ensemble de ces éléments que le délai de rétractation a valablement couru pour une durée de dix jours à compter du 6 avril 2017, et que les acquéreurs ne pouvaient valablement invoquer leur droit de rétractation après le 16 avril 2017 ; que la vente était donc parfaite, en application de l'article 1589 du code civil, entre les parties, d'accord sur la chose et le prix et devait par suite être réitérée dans les termes du compromis, de sorte que [H] [Q] et M. [R] ne pouvaient plus s'en désengager comme ils l'ont fait par courriers du 12 juin 2017 pour des motifs qu'ils n'ont d'ailleurs pas invoqués dans ces courriers ; que la rupture de la vente est ainsi imputable aux acquéreurs et engage leur responsabilité contractuelle à l'égard de M. [W] et délictuelle à l'égard des agents immobiliers ; que M. [W] invoque à juste titre les dispositions du contrat prévoyant que si l'une des parties ne régularisait pas l'acte authentique et ne satisfaisait pas ainsi aux obligations éligibles, elle devrait verser à l'autre partie 56 000 € ; que s'agissant d'une pénalité pour le cas où l'une des parties ne réitérerait pas l'acte authentique, elle constitue une clause pénale destinée à compenser tout préjudice résultant de l'immobilisation de l'immeuble et de l'inexécution par les acquéreurs de leurs engagements ; qu'en application de l'article 1231-5 du code civil, M. [W] ne peut prétendre à une somme plus forte que 24 ni moindre, et le juge ne peut modérer ou augmenter la pénalité ainsi convenue que si elle est manifestement excessive ou dérisoire ; qu'en l'espèce cette clause pénale correspondant à 10% du prix de vente, habituelle en la matière n'apparaît ni manifestement excessive ni dérisoire ; que [H] [Q] et M. [R] seront donc condamnés solidairement au paiement de cette somme de 56.000 euros à M. [W] à titre de dommages et intérêts ; que la Sarl Bellerive et Mme [T] [F] sollicitent, en réparation du préjudice qu'elles ont subi, des dommages et intérêts équivalents au montant de la commission totale qu'elles auraient dû percevoir si la vente avait été conclue, soit 15.000 euros, telle qu'indiquée dans le compromis de vente ; que le manquement fautif de [H] [Q] et M. [R] à l'obligation contractée à l'égard de M. [W] de réitérer la vente autorise les agents immobiliers à

solliciter de leur part l'indemnisation du préjudice généré par la perte de chance de percevoir cette commission, correspondant à l'absence de perception des honoraires prévus suite à leur intervention dans la vente de l'immeuble de M. [W] (visites de l'immeuble, recherche d'acquéreurs, rédaction de la promesse d'achat, contacts avec le notaire pour la rédaction de l'acte de vente....) ; que si toute perte de chance suppose l'existence d'un aléa, en l'espèce tout événement pouvant empêcher la réalisation effective de la vente, il apparaît toutefois que l'absence de condition suspensive relative à l'obtention d'un prêt, au regard du montant important de la vente, permettait de considérer comme très sérieuses les chances de mener à bien cette vente et donc de percevoir une commission évaluée de façon habituelle sur la valeur du bien et d'ailleurs limitée à 2,67 % (15.000/560.000) de cette valeur ; que toutefois les défendeurs soutiennent que les agents immobiliers auraient défailli dans leur mission faute de détecter, ou en cachant sciemment la fissure formée sur le mur de façade en limite de propriété et en omettant de leur transmettre le devis de l'entreprise Etibat; que cependant aucun élément ne vient étayer l'hypothèse d'une réticence dolosive, le délai de communication par Mme [F] du devis Etibat, postérieur à la signature du compromis, n'apparaissant nullement exagéré dans sa durée de 11 jours alors même que ce délai ne comporte en réalité que cinq jours ouvrés puisqu'il recouvre deux congés de fin de semaine, dont celui de trois jours de la fête de Pâques ; que contrairement aux affirmations des demandeurs il ne ressort pas des pièces produites aux débats que le bien était présenté comme ne nécessitant aucun travaux, mais seulement qu'il s'agissait d'un bien en "très bon état" (pièce [Q]-[R] n° 20); qu'il est également erroné d'affirmer qu'ils n'auraient découvert la présence d'une fissure que le 24 avril 2017, alors même qu'à cette date l'agent immobilier Mme [F] leur fait parvenir une proposition de réparation, notamment cette fissure, par un entrepreneur (pièce [Q]-[R] n°18), ce qui corrobore le document répertoriant les opérations réalisées par les agents immobiliers (pièce Bellerive [F] n°12), non contesté en tant que tel, selon lequel ces désordres de maçonnerie étaient connus des acheteurs dès le 23 mars 2017, donc préalablement au compromis ; qu'il en résulte que les acquéreurs échouent à démontrer qu'ils n'auraient pas été parfaitement informés au jour du compromis de la situation exacte de l'immeuble relativement aux travaux devant être réalisés et que les agents immobiliers auraient défailli dans leur obligation d'information ; que l'ensemble de ces éléments justifie que leur soit accordé à titre de dommages et intérêts une somme totale de 12.000€, avec répartition laissée à leurs soins conformément à leur demande sur ce point ;

ET AUX MOTIFS PROPRES QU'à la suite de la promesse de vente signée par [H] [Q] le 3 avril 2017, le notaire Me [C] adressait à l'étude de son confrère Me [U] un courrier électronique le 9 juin 2017, ainsi rédigé :

" Cher Confrère, Mesdames, Messieurs, Je vous informe avoir pris contact ce matin avec les acquéreurs dans le dossier de vente visé en objet.

Ces derniers m'ont indiqué qu'une signature pourra être envisagée fin juin début juillet [souligné dans le texte]. Ils me recontactent pour m'indiquer leurs disponibilités.

Je ne manquerai pas de revenir vers vous dès que possible » ; que nonobstant cette intention d'acquérir apparemment bien arrêtée au début du mois de juin 2017, [H] [Q] a adressé au notaire Me [U] le 12 juin 2017 une lettre de « rétractation pure et simple du compromis de vente », au motif que les deux courriers recommandés établis en application de l'article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation, auraient été réceptionnés par le père de M. [R] à qui ni l'un ni l'autre n'avait consenti « une quelconque procuration dans le cadre de cette vente ou plus généralement dans le cadre de la gestion des envois postaux » ; que selon les productions, dans un document intitulé « procuration pour acquérir », daté du 31 mars 2017, M. [J] [R], domicilié [Adresse 6], désigne pour mandataire spécial [H] [Q] (même adresse), ou à défaut tout clerc ou employé de Maître [L] [C] notaire à [Localité 2], ou tout clerc ou employé de Maître [U] [U] notaire à [Localité 1], « à l'effet de conclure un avant-contrat et la vente qui en découlera au profit du constituant » pour l'achat d'une maison sise [Adresse 7], moyennant le prix de 560 000 EUR ; que ce document précise, concernant la faculté de rétractation prévue par l'article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation, que le constituant [M. [R]] donne tous pouvoirs au mandataire [M. [Q]] « à l'effet d'exercer la faculté de rétractation », et que « le constituant élit domicile chez son mandataire pour l'exercice éventuel de la faculté de rétractation » (page 7) ; que bien que signé uniquement par M. [R], la validité de ce mandat au regard de [H] [Q] n'est pas discutée ; que par acte sous seings privés ensuite du 3 avril 2017,

signé par M. [Z] [W], vendeur, et [H] [Q], en son nom personnel et en sa qualité de mandataire de M. [J] [R] selon l'acte du 31 mars 2017, ensemble acquéreurs, M. [Z] [W] promet de vendre à [H] [Q] et M. [J] [R], chacun acquéreur de la pleine propriété indivise à concurrence de moitié, l'immeuble sis [Adresse 7] moyennant le prix de 560 000 € ; que comme dans la procuration ci-dessus, [H] [Q] et M. [R] sont domiciliés ensemble à la même adresse : [Adresse 6] ; que la promesse de vente précise encore que « la correspondance, auprès de chacune des parties, s'effectuera à leur adresse ou siège respectif indiqué en tête des présentes » (p. 20), et que « les acquéreurs se donnent pouvoir réciproquement et à l'effet de signer tout avis de réception de toute notification par lettre recommandée, dématérialisée ou non, qui leur sera faite au titre de la présente acquisition, voulant ainsi que la signature de l'un seul d'entre eux emporte accusé de réception des deux, dispensant ainsi de l'envoi de deux lettres recommandées distinctes » (p. 21) ; que nonobstant cette clause d'économie, et la désignation de [H] [Q] en qualité de mandataire spécial de M. [R], le notaire Maître [U] [U] a pris l'initiative d'adresser à chacun des acquéreurs, M. [J] [R] et [H] [Q], le 4 avril 2017 une lettre recommandée pour notification de leur faculté de rétractation, conformément à l'article L. 271-1 intégralement reproduit ; qu'il n'est pas discuté que ces deux courriers recommandés ont été reçus ensemble le 5 avril 2017, à l'adresse des acquéreurs [Adresse 6], les accusés de réception étant signés, semble-t-il par la même personne ; que selon les conjoints [Q] et [R], la notification n'est pas régulière car, étant donné la procuration spéciale donnée par M. [R] à [H] [Q], le notaire aurait dû notifier la promesse de vente à [H] [Q] « d'abord personnellement en sa qualité de coacquéreur, mais aussi et surtout une seconde fois à [H] [Q] en sa qualité de mandataire spécial de M. [R] » ; ils ajoutent que la signature figurant sur les accusés de réception est « radicalement différente de celle des concluant » ; que ces arguments ne sont d'aucune portée ; qu'en effet, d'une part, en notifiant la promesse de vente à [H] [Q], le notaire s'adressait nécessairement à lui en sa qualité d'acquéreur et de mandataire de M. [J] [R], et nulle infraction à l'article L. 271-1 et à la procuration du 31 mars 2017 ne peut être sérieusement soutenue ; il y a lieu au contraire de considérer qu'il appartenait à [H] [Q], mandataire, de remplir immédiatement son office en informant son mandant, M. [R], de ce courrier et de son contenu ; on imagine mal en effet que le mandataire, dans pareille situation, recevant un courrier d'importance à son seul nom mais intéressant aussi le mandant, imagine attendre de le recevoir ès qualités pour informer celui-ci ; l'on ne saurait par ailleurs reprocher à Maître [U] d'avoir adressé également une notification à M. [J] [R], assurant ainsi au mieux, par précaution, l'efficacité de ses actes ; 27 que d'autre part, l'article L. 271-1 impose seulement une notification « par lettre recommandée avec demande d'avis de réception », ce qui a bien été fait, mais n'enjoint nullement à l'expéditeur de s'assurer de l'identité du signataire de l'avis de réception, sinon la loi aurait prévu une signification par voie d'huissier ; qu'il appartenait par conséquent, aussi bien à [H] [Q] qu'à M. [R], de s'assurer de leur côté de la bonne réception de ces courriers, et de donner procuration à des tiers, si nécessaire, pour les recevoir, moyennant quoi l'identité du signataire des accusés de réception n'intéresse ni M. [W] ni le notaire, qui n'étaient de toute manière pas en mesure de savoir si éventuellement les destinataires des lettres recommandées avaient donné mandat à une ou plusieurs personnes pour les recevoir à leur place ; que le jugement sera donc intégralement confirmé, par adoption des motifs en tant que de besoin, étant précisé que l'indemnité devant revenir à l'agence immobilière a été justement évaluée ; que le notaire, en sa qualité de séquestre, devra verser à M. [W] la somme de 25 000 € qu'il détient à ce titre, afin de le désintéresser en partie du montant de la clause pénale ;

ALORS QUE la cassation qui sera prononcée sur le premier moyen entraînera par voie de conséquence l'annulation du chef du dispositif de l'arrêt attaqué ayant condamné solidairement [H] [Q] et M. [R] à payer à la société Sarl Bellerive Immo et Mme [F] la somme totale de 12 000 € à titre de dommages-intérêts, en application de l'article 624 du code de procédure civile.