

COUR D'APPEL D'AIX EN PROVENCE

4e chambre A

ARRÊT AU FOND

DU 31 OCTOBRE 2013

N° 2013/461

Rôle N° 12/07457

SARL AGENCE [K]

SARL BMS PROMOTION

C/

[P] [T]

[Y] [J]

[H] [I] épouse [J]

[O] [T] épouse [U]

Grosse délivrée

le :

à :

Me RUGGIRELLO

SCP ERMENEUX

SELARL BOULAN

Me SIMONI

Décision déferée à la Cour :

Jugement du tribunal de grande instance de TOULON en date du 23 février 2012 enregistré au répertoire général sous le n° 09/05268.

APPELANTES

LA SARL AGENCE [K]

dont le siège est [Adresse 2]

LA SARL BMS PROMOTION

dont le siège est [Adresse 1]

représentées par Me Corine SIMONI, avocat au barreau d'AIX-EN-PROVENCE plaident par Me Jean-Marc CABRESPINES,
avocat au barreau de TOULON

31 octobre 2013

INTIMÉS

Monsieur [P] [B] [T]

né le [Date naissance 2] 1947 à [Localité 2]

demeurant [Adresse 4]

représenté par Me Romain CHERFILS de la SELARL BOULAN / CHERFILS / IMPERATORE, avocat au barreau d'AIX-EN-PROVENCE, plaident par Me Romain CALLEN, avocat au barreau de TOULON

Monsieur [Y] [J]

demeurant [Adresse 3]

Madame [H] [I] épouse [J]

demeurant [Adresse 3]

représentés par Me Agnes ERMENEUX-CHAMPLY de la SCP ERMENEUX-CHAMPLY - LEVAIQUE, avocat au barreau d'AIX-EN-PROVENCE, Me Christian GIRARD, avocat au barreau de TOULON substitué par Me Rachel COURT-MENIGOZ, avocat au barreau d'AIX-EN-PROVENCE

Madame [O] [T] épouse [U]

née le [Date naissance 1] 1952 à [Localité 1]

demeurant [Adresse 5]

représentée par Me Huguette RUGGIRELLO avocat au barreau de TOULON

L'affaire a été débattue le 3 octobre 2013 en audience publique. Conformément à l'article 785 du code de procédure civile, Monsieur TORREGROSA, président, a fait un rapport oral de l'affaire à l'audience avant les plaidoiries.

La Cour était composée de :

Monsieur Georges TORREGROSA, président

Madame Anne DAMPFHOFFER, conseiller

Madame Sylvaine ARFINENGO, conseiller

qui en ont délibéré.

Greffier lors des débats : Madame Sylvie MASSOT.

Les parties ont été avisées que le prononcé public de la décision aurait lieu par mise à disposition au greffe le 31 octobre 2013

ARRÊT

Contradictoire,

Signé par Monsieur Georges TORREGROSA, président et Madame Sylvie MASSOT, greffier auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

Les faits, la procédure et les prétentions :

Mme [L] veuve [T] est décédée le [Date décès 1], laissant pour lui succéder son fils [P] [T] et sa fille [O] [U]³¹ octobre 2013 ;

Cette dernière avait été désignée le 15 novembre 2007 de [Localité 2] en qualité d'administratrice légale sous contrôle judiciaire de sa mère ; le juge des tutelles avait autorisé par ordonnance du 1er avril 2008 la vente de gré à gré de l'immeuble appartenant à Mme [T], située à la [Localité 1], au prix minimum de 300'000 € au visa d'un avis de valeur émanant de l'agence [K] et dressé le 7 janvier 2008 ; un mandat de vente exclusif a été signé le 4 avril 2008 par Mme [U] au profit de l'agence [K] pour rechercher un acquéreur au prix net vendeur de 320'000 €;

Le 14 avril 2008, le mandataire rédigeait une promesse synallagmatique de vente sous condition suspensive entre Mme [U] ès qualités et la SARL BMS promotion, pour un prix de 320'000 €, vente réitérée par acte authentique le 26 septembre 2008 par devant le notaire [F] à la [Localité 1].

Après l'acquisition, la société acheteuse divisait les biens achetés en deux parcelles distinctes, dont l'une a été revendue aux époux [J] pour 250'000 €.

Par acte en date du 29 septembre 2009, M. [P] [T] réclame le prononcé de la nullité de l'acte de cession du 26 septembre 2008, au visa de l'article 1596 du Code civil, au motif que le mandataire, bien que juridiquement distinct de l'acquéreur, contrôle ce dernier et que de fait la vente s'est faite par personne morale interposée ;

Au visa de l'article 1134, 1147 et 1992 Code civil, une somme de 150'000 € est réclamée à titre de dommages et intérêts en réparation du dol commis par l'agence [K] dans l'exécution de son mandat, qui a eu un caractère frauduleux.

Une somme de 5000 € était réclamée au titre des frais inéquitablement exposés.

L'agence [K], la société BMS promotion et les époux [J] ont conclu ; par jugement contradictoire en date du 23 février 2012, le tribunal de grande instance de Toulon a déclaré recevable l'action en nullité, a annulé la vente du 26 septembre 2008 avec condamnation de l'agence [K] et de Bms promotion à réparer les conséquences dommageables ; ces deux sociétés ont été condamnées in solidum à payer au demandeur 50'000 € à titre de dommages-intérêts en réparation du dol commis dans l'exécution du contrat de mandat ;

Les époux [J] ont été reconnus légitimes propriétaires du fait de leur bonne foi, et les deux sociétés ont été condamnées à leur payer 6000 € à titre de dommages-intérêts au titre de leur préjudice moral, outre 2000 € au titre des frais inéquitablement exposés, une même somme étant accordée au même titre à M.[T].

La société agence [K] est la société BMS promotion ont relevé appel de façon régulière et non contestée le 23 avril 2012. Il sera fait application de l'article 455 du code de procédure civile.

Les appelants ont conclu de façon récapitulative le 26 septembre 2012 et demandent à la cour à titre principal de réformer l'ensemble du jugement.

31 octobre 2013

Au visa de l'article 564 du code de procédure civile, seront déclarées irrecevables les demandes formulées par M.[T] visant à obtenir la restitution de la parcelle [Cadastré 2] et la restitution par équivalent de la parcelle AI580 ; sera déclarée irrecevable l'action intentée en raison notamment de la disparition de la parcelle [Cadastré 3] au moment de la saisine du tribunal de grande instance ; cette action sera le cas échéant déclarée infondée ;

Il n'y a pas lieu à annulation de la vente litigieuse en raison de l'existence d'actes recognitifs, par application de l'article 1338 du Code civil ; le cas échéant, les dispositions de l'article 1596 du Code civil n'ont pas lieu à s'appliquer en l'absence de démonstration de l'interposition de personnes ; le demandeur sera donc débouté ;

Aucun dol n'a été commis par l'agence [K], et la somme de 28'000 € payée au bénéfice de l'exécution provisoire sera restituée, avec déconsignation de la somme de 28'000 € séquestrée sur ordonnance présidentielle ;

Subsidiairement, si l'annulation de la vente est prononcée, la remise en état initial est impossible et il sera constaté que M. [T] ne formule aucune demande de restitution de la parcelle [Cadastré 2] et ne propose aucune compensation financière, ne pouvant en tout état de cause formuler aucune demande nouvelle devant la cour ;

Le jugement sera réformé car il a retenu un dol en exécution du contrat, en l'absence de preuve de l'existence de manoeuvres frauduleuses ; les sommes réglées au titre de l'exécution provisoire seront restituées, avec déconsignation du surplus.

À titre infiniment subsidiaire, le jugement sera réformé sur la condamnation ordonnée au titre du dol dans l'exécution du contrat de mandat, le tribunal n'étant pas saisi d'une demande visant à indemniser un préjudice moral et la preuve d'un quelconque préjudice matériel n'est pas rapportée ;

Une somme de 5000 € est réclamée au titre des frais inéquitement exposés.

Mme [U] née [T], intimée, a conclu le 21 septembre 2012 et demande la réformation du jugement en ce qu'elle a été déboutée de sa demande d'indemnisation au titre des frais inéquitement exposés à hauteur de 1500 € ;

Elle forme un appel incident et sollicite 2000 € à titre de dommages-intérêts et 2500 € au titre des frais inéquitement exposés en appel.

Les époux [J], intimés, ont conclu le 31 août 2012 et demandent à la cour de statuer ce que de droit sur le ^{31 octobre 2013} recours, mais de confirmer la décision de première instance sur leurs droits de propriété, au vu de l'acte en date du 26 septembre 2008 auquel ils ont souscrit de bonne foi. Le jugement sera confirmé sur la somme allouée à titre de dommages-intérêts, et sur celles allouées au titre des frais inégalement exposés en premier ressort. Une somme de 2000 € est réclamée à ce titre en appel.

M. [T], intimé, a conclu le 31 juillet 2012, au visa de l'article 1596 du Code civil et de l'article 566 du code de procédure.

Le jugement sera confirmé sur le montant des dommages-intérêts alloués du fait du dol dans l'exécution du mandat de vente ;

L'acte authentique du 26 septembre 2008 sera annulé, et la cour ordonnera la restitution de la parcelle [Cadastré 2] ;

En raison de la propriété acquise de bonne foi par un tiers, la restitution de la parcelle [Cadastré 1] est impossible et sera faite par équivalent, avec condamnation solidaire des sociétés appelantes à payer 250'000 € avec intérêt au taux légal depuis le 26 septembre 2009, date de la revente, et bénéfice de l'anatocisme.

Une somme de 150'000 € est réclamée solidairement à titre de dommages-intérêts , outre 5000 € au titre des frais inégalement exposés.

L'ordonnance de clôture est en date du 28 mars 2013.

SUR CE:

Attendu que les appelants invoquent tout d'abord l'article 1596 du Code civil, et la nullité relative qu'il édicte, l'action en nullité s'étant éteinte avec le décès de Mme [T] et n'ayant pu se transmettre aux héritiers ;

Mais attendu qu'en application de l'article 724 du Code civil, tout héritier est fondé même avant partage et même sans le concours de ses coindivisaires, à agir en cette qualité contre le tiers détenteur d'un bien qui aurait été soustrait à l'actif

Attendu que ces motifs règlent aussi l'exception soulevée tenant à l'inaction de Mme [U], coindivisaire, et aux dispositions de l'article 815 - trois du Code civil qui règle le sort des actes de disposition sur les biens indivis, ce qui n'est précisément pas le cas des biens concernés par la vente litigieuse puisqu'au moment de l'assignation, et tenant les publications au fichier immobilier, ces biens ne faisaient plus partie de la succession ;

Attendu que les appelants (page neuf de leurs conclusions) reconnaissent d'ailleurs expressément qu'une telle action en annulation avait « pour effet de réintégrer dans le patrimoine du de cujus un bien immobilier devenant indivis », et non pas par conséquent de disposer d'un bien indivis qui n'avait pas ce caractère au moment de l'assignation ;

Attendu que par ailleurs, les appelants soulèvent que la nullité sollicitée ne saurait affecter la parcelle [Cadastre 3] qui n'existe plus, en oubliant que la vente a concerné cette parcelle et qu'il était donc logique d'assigner en nullité d'une vente de la parcelle [Cadastre 3], étant précisé que les divisions intervenues n'ont nullement modifié l'assiette initiale et que, si la demande de nullité devait prospérer, la division intervenue a été opérée par une société n'ayant pas la qualité de propriétaire ;

Attendu que les appelants soulèvent les actes recognitifs opposables à M. [T] , au sens de l'article 1338 du Code civil, car l'acte authentique de vente auquel a participé en pleine connaissance de cause Mme [U] contient les éléments de nature à démontrer que la transaction a été volontairement réalisée dans la parfaite connaissance des relations juridiques entre l'agent immobilier et la société acquéreur ; que M. [T] ne peut omettre les circonstances de fait ayant permis à sa mère de renoncer à l'action, a encaissé la partie de son prix sans aucune réserve, le courrier adressé au juge reconnaissant qu'il a signé la tutelle en novembre 2007 et qu'il connaissait le vice tiré de l'irrespect de l'article 1596 du Code civil, ne se plaignant en réalité que du prix dont il n'a jamais démontré qu'il ne correspondait pas au marché ou qu'un autre acquéreur en aurait donné un meilleur prix ;

Mais attendu qu'il ne saurait à aucun titre être reproché à M. [T] d'avoir accepté la nomination de sa soeur, qui plaçait sa mère a priori sous un régime de protection des majeurs contrôlé par un juge des tutelles qui a autorisé la vente de gré à gré au visa d'un motif essentiel, à savoir :

« le prix offert pour ce bien correspond à sa valeur vénale actuelle ainsi qu'il résulte de l'attestation de valeur établie par l'agence [K] le 7 janvier 2008 » ;

Attendu que l'on cherchera vainement au dossier ou à l'acte authentique (puisque au vu de ses écritures en appel, l'agence conteste son entremise) la démonstration de la connaissance ou de la vérification des liens existants entre l'agent immobilier et la société acheteuse, malgré le courrier de M. [T] en date du 11 juin 2008 adressé au juge qui déjà se plaignait que la maison soit « bradée », et qu'un détachement de la parcelle était déjà matérialisé par des plots de bornage ; un autre courrier du 29 septembre adressé au juge évoquait clairement l'article 1596 du Code civil, la sous-évaluation de l'ensemble puisque selon lui la seule parcelle entourant la maison et la maison pouvaient être évaluées à 320'000 €;

Attendu que la cour ne discerne dans ce contexte de sa part aucun acteur reconnaissant, puisque au surplus le juge des tutelles lui a répondu le 23 octobre 2008 que les besoins de sa mère motivaient l'autorisation de vendre, et que s'il persistait à vouloir bloquer le prix de vente, il serait certainement nécessaire de l'actionner en qualité de débiteur alimentaire ;

Attendu que dans ce contexte, où aucune vérification de l'interposition pourtant clairement évoquée n'a été faite par l'autorité judiciaire, rien ne permet de considérer en droit que M. [T], qui n'a nullement participé à titre personnel à la vente, puisse se voir opposer un quelconque acte reconnaissant ou une quelconque renonciation, au simple motif qu'il a perçu la partie du prix lui revenant après le décès ;

Attendu qu'en toute hypothèse, l'agence [K] ne saurait à la fois reprocher à M. [T] la connaissance qu'il avait de ses liens avec BMS promotion, tout en niant dans ses écritures d'appel une quelconque entremise en se référant à l'absence de mention en ce sens dans l'acte authentique ; qu'en réalité, et à aucun moment, la double condition prévue par l'article 1338 du Code civil, à savoir la mention à l'acte de confirmation ou de ratification du motif de l'action en rescision d'une part et l'intention de réparer ce vice d'autre part ne saurait être opposée à M. [T], qui a depuis l'origine émis les plus expresses réserves, qui n'a pas malgré ce convaincu le juge des tutelles, qui n'a pas participé à titre personnel à la vente et qui ne saurait, à titre de renonciation ou de ratification, se voir opposer la seule perception des fonds disponibles (et non du prix de vente) au prorata de ses droits d'héritier, l'inaction de Mme [U] ne lui étant pas plus opposable en droit sur ce volet ;

Attendu qu'à ce stade, il est logique, après épuisement des exceptions d'irrecevabilité relatives à la personne de M. [T], d'examiner l'exception fondée sur l'article 564 du code de procédure civile ;

Attendu que M. [T], demandeur initial, a toujours sollicité la nullité de la vente intervenue le 16 septembre 2009 ; que toute nullité d'un acte de vente immobilier entraîne logiquement et ipso facto la remise en état juridique et matérielle au statu quo ante, en se replaçant ab initio au moment de la vente ;

Attendu qu'en sollicitant en appel la nullité de cette vente, comme en premier ressort, mais aussi la restitution de la parcelle cadastrée [Cadastré 2], et la restitution par équivalent de la parcelle [Cadastré 1] vendue entre-temps à un tiers de bonne foi, M. [T] ne fait qu'ajouter à sa demande initiale ce qui en est la conséquence ou le complément obligés au sens de l'article 566 du code de procédure civile ;

Attendu qu'en aucun cas il ne saurait être reproché à M. [T] de se dispenser d'envisager la restitution du prix de vente en sa possession, tout comme Mme [U] devrait le faire, en conséquence d'une annulation classique ; que la formalisation d'une telle demande en appel ne peut émaner que du créancier en restitution du prix de vente dans cette hypothèse, à savoir BMS promotion ; que dans la même logique avalisée par le tribunal en matière de conséquence obligée de l'annulation de la vente, si elle est confirmée, l'absence de précisions de M. [T] ou de Mme [U] sur ce point dans leurs conclusions, pas plus que l'absence de demande subsidiaire des appelantes en restitution du prix de vente en cas d'annulation, ne permettra d'occulter les conséquences juridiques attachées à l'annulation, fût-ce dans le cadre de l'exécution du présent arrêt ;

Attendu qu'à ce stade, il convient logiquement d'examiner le fond de l'action en nullité, qui résulte du seuil fixé par un mandataire, par lui-même ou par personne interposée, du bien qu'il a été chargé de vendre ;

Attendu qu'en l'espèce, les appelantes reconnaissent qu'un mandat exclusif de vente a été consenti le quatre août 2008 par Mme [U] es- qualités à l'agence [K], et que compromis a été dressé le 14 avril 2008, selon un document en tête de l'agence [K] ;

qu'il importe peu en conséquence que l'agence [K] n'ait pas perçu de commission et que les parties aient déclaré au notaire que la vente a été négociée directement sans recours à aucun intermédiaire, ce qui est manifestement faux (fraus omnia corrumpit), inopposable à M.[T] qui démontre le contraire et qui n'était pas partie à l'acte, et sans emport au regard du libellé de l'article 1596 du Code civil, l'agence [K] se bornant à conclure modestement qu'elle « n'était pas mandataire au moment de la signature de l'acte authentique », les deux pièces ci-dessus précisées démontrant qu'elle était chargée de vendre le bien et que d'ailleurs elle a trouvé acquéreur , ce qui suffit pour rejeter son argumentaire ;

Attendu qu'il n'est pas sérieusement contesté que M. [G] [K] est le gérant de l'agence éponyme dont il possède 450 parts sur 500 ; que par ailleurs la société Bms promotion est gérée par la même personne, qui en possède 50 parts sur 100,10 autres parts étant possédées par l'agence [K] ; il s'agit de deux sociétés à structure familiale, les autres porteurs de parts étant [A] et [N] [K], le siège social étant le même ; que ces éléments résultent expressément des extraits Kbis et statuts versés au dossier de M.[T] ;

Attendu que les motifs du premier juge qui a prononcé l'annulation de la vente au visa de l'article 1596 du Code civil sont donc pertinents et doivent être confirmés, le délai de 10 jours pour trouver un acquéreur, l'absence de réclamation d'une commission et de dépôt de garantie au compromis ne faisant que corroborer l'interposition d'une personne morale en réalité contrôlée et possédée par la même personne, à savoir [G] [K] ;

Attendu que l'annulation doit être prononcée sans avoir à examiner l'adéquation du prix au marché, et même si la vente s'est faite à un prix équivalent à celui du mandat, sachant qu'en l'espèce la valeur vénale de 300'000 euros a été déterminée par l'agence [K] et reprise par le juge dans son ordonnance autorisant la vente, le prix de 320'000 € consenti par BMS promotion étant à l'évidence compensé par l'absence de commission normalement à la charge de l'acheteur, et affichant un montant qui à l'évidence ne portait pas à s'interroger autrement sur son adéquation au marché, puisque légèrement supérieur à l'évaluation opérée par un mandataire agissant normalement aux intérêts de son mandant, c'est-à-dire Mme veuve [T] représentée par sa fille ;

Attendu que l'annulation de la vente opère normalement remise en état juridique au statu quo ante, c'est-à-dire restitution du prix de vente par le vendeur (à savoir Mme veuve [T] représentée par ses héritiers) et restitution de la parcelle vendue par l'acheteur ;

Attendu qu'il n'est pas contesté que cette restitution est impossible pour la division de la parcelle initiale cadastrée [Cadastré 1], vendue à un tiers de bonne foi les époux [J], ce qui oblige à la restituer en valeur au jour de la vente ;

Attendu que cette parcelle, qui comprend la maison et une partie du terrain initial alentour, a été revendue le 10 septembre 2009, un an après la vente annulée, pour un prix de 250'000 € ; qu'en l'absence de toute démonstration d'une plus-value intervenue entre-temps pour la maison ou le terrain considéré, force est de constater que dès le 2 juin 2008, les appelantes indiquent elles-mêmes que la division de la parcelle initiale avait été opérée par document d'arpentage (page six de leurs conclusions), le compromis étant en date du 14 avril 2008 et l'avenant de renonciation à la condition d'obtention d'un permis le 15 avril 2008 ;

ainsi, et dès la signature du compromis, l'agence et l'acheteur ne pouvaient ignorer la possibilité de division mise en oeuvre moins de deux mois plus tard, avant même la passation de l'acte authentique, la cour estimant donc que la somme de 250000 euros payée en septembre 2009 par les époux [J] est tout à fait représentative de la valeur de la parcelle [Cadastré 1] à la date de la vente annulée soit le 26 septembre 2008, puisque dès le 10 juin 2009 un compromis avait été passé entre les époux [J] et BMS promotion, référence faite à la page huit de leur acte authentique ; que la demande de restitution en valeur pour ce montant est donc justifiée de la part de M.[T] agissant en qualité d'héritier de sa mère ;

Attendu que le reliquat de la parcelle cadastrée actuellement [Cadastré 2] n'a pas été revendu et doit donc être logiquement restituée en nature, aucune discussion n'étant entamée par les parties sur l'éventuelle application de l'article 555 du code civil ;

Attendu que s'agissant de la demande de dommages-intérêts relative aux conditions d'exécution du mandat, toute l'argumentation en défense de l'appelant à un caractère économique par rapport au marché immobilier, le prix de 320'000 € étant selon les appelantes conforme à ce marché, et M. [T] ne démontrant pas le contraire ;

Mais attendu qu'en droit, l'agence est mandataire de Mme veuve [T] et n'a pu ignorer d'une part qu'elle achetait par personne interposée, sans jamais en informer quiconque ni le reconnaître (sa réponse à M. [T] a consisté purement et simplement à lui indiquer les coordonnées de son conseil), et d'autre part que l'autorisation de vendre du juge l'a été sur la base de sa propre évaluation à 300'000 €, alors que deux mois après le compromis elle procédait à la division du terrain, et revendait un an plus tard la seule maison pour 250'000 €, en empochant d'ailleurs sa commission des époux [J] ;

Attendu qu'en dehors de toute discussion économique, l'obligation d'information et de loyauté du mandataire, attestant de la valeur vénale au surplus, consistait à avertir son mandant de la possibilité de division et donc nécessairement d'une valeur devant prendre en compte l'existence d'un reliquat constructible, dont la valeur est à l'évidence supérieure à 70'000 € (la parcelle [Cadastré 2] atteint 525 m carrés, sur une parcelle initiale de 840 m²) ;

Attendu qu'à l'évidence, en violant délibérément l'article 1596 du Code civil, outre son devoir de conseil et d'information, le mandant, en parfaite connivence avec l'acheteur, a fait autoriser par le juge une vente pour un montant de 320'000 €, la cour estimant que l'occultation de la possibilité de division a minoré ce montant d'une somme d'au moins 50'000 € telle qu'estimée par le premier juge et qui doit être allouée à M. [T] à titre de dommages-intérêts, la restitution en nature ne suffisant pas à compenser le dommage occasionné par la dépossession illégale d'un bien depuis septembre 2009, sans possibilité de bénéficier à tout le moins des seuls effets de la possibilité de division dont les appelantes n'indiquent en aucune manière de combien elle aurait majoré la vente mais ne peuvent raisonnablement en contester le principe, avec au surplus constructions sur ce bien de mauvaise foi au sens de l'article 555 du code civil (sauf à dispenser l'agent immobilier de la connaissance de l'article 1596 du Code civil) ;

Attendu que c'est donc une confirmation sur ce volet qui s'impose, la somme réclamée au titre des frais inéquitablement exposés en appel étant parfaitement justifiée à hauteur de 4000 €;

Attendu que les époux [J] sont de bonne foi, leur titre de propriété étant opposable à M. [T] et à Mme [U] qui le contestent pas ; que le jugement de premier ressort sera confirmé pour ce qui les concerne, avec allocation d'une somme de 2000 €

au titre des frais inéquitablement exposés en appel ;

Attendu que Mme [U] ne conteste pas que le jugement doive être confirmé s'agissant de la nullité de la vente, reconnaissant par la même au mieux qu'elle a été trompée par l'agence et l'acheteur, et qu'en toute hypothèse son frère était justifié à émettre les plus expresses réserves à l'époque, qui n'ont jamais remis en cause sa bonne foi dans l'exercice de ses fonctions d'administratrice de sa mère ; qu'elle sollicite juste titre en cause d'appel une somme au titre des frais inéquitablement exposés, pour un montant de 1500 €, sans que sa demande de dommages et intérêts ne soit en revanche suffisamment caractérisée puisqu'elle n'a pas tenu compte des observations justifiées en droit de son frère

PAR CES MOTIFS, LA COUR statuant contradictoirement :

Déclare l'appel infondé et rejette l'ensemble des exceptions et demandes des appelantes ;

Confirme l'intégralité des dispositions du jugement de premier ressort, sauf s'agissant du débouté de la demande de frais irrépétibles de Mme [U], et statuant à nouveau de ce chef condamne in solidum les appelantes à lui payer une somme de 1500 € à ce titre ;

Ajoutant au jugement de premier ressort les conséquences inéluctables de l'annulation de la vente en date du 26 septembre 2008, et tenant la division intervenue de la parcelle initiale [Cadastre 3] en deux parcelles [Cadastre 1] et [Cadastre 2],

ordonne la restitution de la parcelle [Cadastre 2], pour une contenance de 525 m², à M. [T] en sa qualité d'héritier de Mme veuve [T], née [L] , tous les frais afférents à cette restitution dont ceux de publicité immobilière et éventuellement notariaux étant à la charge des appelantes ;

Ordonne la restitution en valeur de la parcelle [Cadastre 1] d'une contenance de 310 m², pour un montant de 250'000 € estimé à la date de la vente annulée, et condamne in solidum les appelantes à payer à M. [T] en sa qualité d'héritier cette somme, augmentée des intérêts au taux légal depuis ses conclusions du 31 juillet 2012, avec bénéfice de l'anatocisme pour les intérêts dus depuis au moins un an à compter de cette date ;

31 octobre 2013
Constate que les appelantes ne formulent aucune demande subsidiaire de restitution du prix d'achat, mais précise en tant que de besoin que l'annulation de la vente emporte nécessairement restitution à l'acheteur de la somme de 320'000 €;

Condamne in solidum les appelantes à payer aux époux [J] une somme de 2000 € au titre des frais inéquitablement exposés en appel ;

Condamne in solidum les appelantes à payer à M. [T] une somme de 4000 € au titre des frais inéquitablement exposés en appel, ainsi qu'à supporter les dépens qui seront recouverts au bénéfice de l'article 699 du code de procédure civile.

Le greffier, Le président,

S. Massot G. Torregrosa