

CIV. 3

JL

COUR DE CASSATION

Audience publique du 19 janvier 2022

Rejet

Mme TEILLER, président

Arrêt n° 48 FS-B

Pourvoi n° Y 20-19.329

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 19 JANVIER 2022

M. [L] [H], domicilié [Adresse 2], a formé le pourvoi n° Y 20-19.329 contre l'arrêt rendu le 14 janvier 2020 par la cour d'appel de Pau (1re chambre civile), dans le litige l'opposant :

1°/ à M. [B] [W], domicilié [Adresse 3],

2°/ à la société Zohra, société à responsabilité limitée, dont le siège est [Adresse 4],

défendeurs à la cassation.

Le demandeur invoque, à l'appui de son pourvoi, les deux moyens de cassation annexés au présent arrêt.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de M. Jacques, conseiller, les observations de la SCP Marlange et de La Burgade, avocat de M. [H], de la SCP Boré, Salve de Bruneton et Mégret, avocat de M. [W], de la SCP Piwnica et Molinié, avocat de la société Zohra, et l'avis de M. Burgaud, avocat général référendaire, après débats en l'audience publique du 30 novembre 2021 où étaient présents Mme Teiller, président, M. Jacques, conseiller rapporteur, M. Maunand, conseiller doyen, M. Nivôse Mme Greff-Bohnert, MM. Bech, Boyer, Mme Abgrall, conseillers, Mme Djikpa, M. Zedda, Mme Brun, conseillers référendaires, M. Burgaud, avocat général référendaire, et Mme Besse, greffier de chambre,

la troisième chambre civile de la Cour de cassation, composée, en application de l'article R. 431-5 du code de l'organisation judiciaire, 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 (Pau, 14 janvier 2020), par acte authentique du 10 septembre 2009, établi par M. [W] (le notaire), la société Zohra, qui avait obtenu le 26 août 2009 un permis de construire valant division, a vendu à M. [H] le lot n° 4 de la copropriété horizontale « Villas Zohra », constitué d'un droit de construire une maison de 293 m² comprenant deux appartements, ainsi que d'une quote-part de la propriété du sol et des parties communes.

2. Après construction, M. [H], qui rencontrait des difficultés financières, a décidé de vendre ses biens. Exposant qu'alors qu'il avait trouvé un acquéreur pour l'un des deux appartements, celui-ci avait renoncé à l'acquisition au motif que l'immeuble ne répondait pas aux règles d'urbanisme et ne pouvait être vendu, M. [H] a assigné la société Zohra et le notaire en indemnisation.

Examen des moyens

Sur le premier et le second moyen, réunis

Enoncé du moyen

3. Par son premier moyen, M. [H] fait grief à l'arrêt de rejeter ses demandes à l'encontre de la société Zohra, alors :

« 1°/ que la cession d'un lot issu d'une division en vue de construire une maison individuelle entre nécessairement dans le champ d'application des lotissements et ne peut, en aucun cas, être autorisée dans le cadre d'une scission de permis de construire valant division ; qu'engage donc sa responsabilité à l'égard du futur acquéreur, celui qui se soustrait aux obligations que la loi lui impose en matière de lotissement, lorsqu'il propose à la vente les droits à construire une maison individuelle, ainsi qu'une quote-part de la propriété du sol et des parties communes, dans le cadre d'un permis de construire valant division ; qu'en jugeant au contraire que la société Zohra avait pu légalement, dans le cadre de son projet de construction ayant fait l'objet d'un permis valant division, proposer à M. [H] l'acquisition d'un lot d'un ensemble immobilier placé sous le statut de la copropriété, décrit comme un terrain avec le droit de construire une maison individuelle et une quote-part de la propriété du sol et des parties communes, pour en déduire que M. [H] ne démontrait pas une faute de la société Zohra, consistant en une volonté de contourner le statut légal du lotissement, la cour d'appel a violé l'article 1382, devenu 1240 du code civil, ensemble les articles R. 431-24 et R. 442-1 du code de l'urbanisme, dans leur version applicable au litige ;

2°/ que la cession d'un lot issu d'une division en vue de construire une maison individuelle entre nécessairement dans le champ d'application des lotissements et ne peut, en aucun cas, être autorisée dans le cadre d'une scission de permis de construire valant division ; qu'engage donc sa responsabilité celui qui se soustrait aux obligations que la loi lui impose en matière de lotissement, lorsqu'il propose à la vente les droits à construire une maison individuelle dans le cadre d'un permis de construire valant division ; qu'en jugeant que la société Zohra avait pu légalement proposer à M. [H] l'acquisition d'un lot d'un ensemble immobilier en copropriété, décrit comme un terrain avec le droit de construire une maison individuelle et une quote-part de la propriété du sol et des parties communes, au motif que rien n'établissait que

cette opération avait eu pour but et/ou pour résultat d'exonérer la société des obligations imposées à un lotisseur en termes de viabilisation et d'équipements collectifs, dès lors que la société Zohra affirmait sans être contredite avoir assumé les coûts correspondants, pour en déduire que M. [H] ne démontrait pas une faute de la société Zohra, consistant en une volonté de contourner le statut légal du lotissement, la cour d'appel a statué par des motifs inopérants et privé sa décision de base légale au regard de l'article 1382, devenu 1240 du code civil, ensemble les articles R. 431-24 et R. 442-1 du code de l'urbanisme, dans leur version applicable au litige ;

3°/ qu'aucune action en vue de l'annulation d'un permis de construire n'est recevable à l'expiration d'un délai d'un an à compter de l'achèvement de la construction et, sauf preuve contraire, la date de cet achèvement est celle de la réception de la déclaration d'achèvement mentionnée à l'article R. 462-1, laquelle doit être signée par le bénéficiaire du permis de construire ; que la cour d'appel constate que la construction de l'immeuble a été réalisée, sur la base du permis de construire accordé le 26 août 2009 « à la SARL Zohra », par M. [H], ce dont il résulte que seule la société Zohra a qualité pour signer la déclaration d'achèvement et de conformité des travaux, dont la date de réception par la mairie conditionne le délai de recours des tiers en annulation du permis de construire ; qu'en affirmant néanmoins que le permis de construire délivré à la société Zohra et mis en oeuvre par M. [H] est définitif et que la pérennité réglementaire et urbanistique de l'immeuble litigieux est certaine, sans constater que la société Zohra aurait effectué la déclaration d'achèvement et de conformité des travaux auprès de la mairie, qui en aurait accusé réception depuis plus d'un an, ce que M. [H] contestait précisément en produisant deux courriers de la mairie constatant l'absence de déclaration, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles R. 462-1 et R. 600-3 du code de l'urbanisme, dans leur version applicable au litige ;

4°/ que tout jugement doit être motivé, à peine de nullité ; qu'à supposer les motifs des premiers juges adoptés, pour rejeter la demande indemnitaire de M. [H] à l'encontre de la société Zohra, l'arrêt se borne à énoncer qu'en dehors d'une attestation établie par M. [U] le 3 mars 2015 faisant état de « choses illégales » sans autre précision pour justifier de sa renonciation à l'acquisition du bien litigieux, M. [H] ne justifiait ni de l'impossibilité d'obtenir un certificat de conformité par les autorités publiques compétentes, ni a fortiori du motif de ce refus ; qu'en statuant ainsi, sans répondre aux conclusions de M. [H] qui produisait de nouvelles pièces en vue d'établir que le maire d'[Localité 1] refusait de lui délivrer un certificat de conformité pour sa villa, faute pour lui d'être le bénéficiaire du permis accordé à la société Zohra, la cour d'appel n'a pas satisfait aux exigences de l'article 455 du code de procédure civile. »

4. Par son second moyen, M. [H] fait grief à l'arrêt de rejeter ses demandes à l'encontre du notaire, alors :

« 1°/ que la cession d'un lot issu d'une division en vue de construire une maison individuelle entre nécessairement dans le champ d'application des lotissements et ne peut, en aucun cas, être autorisée dans le cadre d'une scission de permis de construire valant division ; qu'engage donc sa responsabilité à l'égard de l'acquéreur, le notaire qui instrumente une vente soustrayant le vendeur aux obligations que la loi lui impose en matière de lotissement, lorsqu'il cède à l'acquéreur un lot composé de droits à construire une maison individuelle, ainsi qu'une quote-part de la propriété du sol et des parties communes, dans le cadre d'un permis de construire valant division, et qui s'abstient de délivrer toute information et tout conseil utile à l'acquéreur relativement à l'irrégularité du cadre juridique dans lequel s'inscrit cette opération de construction ; qu'en jugeant au contraire que la société Zohra avait pu légalement, dans le cadre de son projet de construction ayant fait l'objet d'un permis valant division, et sans contourner le statut légal du lotissement, proposer à M. [H] l'acquisition d'un lot d'un ensemble immobilier placé sous le statut de la copropriété, décrit comme un terrain avec le droit de construire une maison individuelle et une quote-part de la propriété du sol et des parties communes, pour en déduire que M. [H] ne démontrait pas une faute du notaire ayant instrumenté la vente, la cour d'appel a violé l'article 1382, devenu 1240 du code civil, ensemble les articles R. 431-24 et R. 442-1 du code de l'urbanisme, dans leur version applicable au litige ;

2°/ que la cession d'un lot issu d'une division en vue de construire une maison individuelle entre nécessairement dans le champ d'application des lotissements et ne peut, en aucun cas, être autorisée dans le cadre d'une scission de permis de construire valant division ; qu'engage donc sa responsabilité à l'égard de l'acquéreur, le notaire qui instrumente une vente soustrayant le vendeur aux obligations que la loi lui impose en matière de lotissement, lorsqu'il cède à l'acquéreur un lot composé de droits à construire une maison individuelle, ainsi qu'une quote-part de la propriété du sol et des

parties communes, dans le cadre d'un permis de construire valant division, et qui s'abstient de délivrer toute information et tout conseil utiles à l'acquéreur relativement à l'irrégularité du cadre juridique dans lequel s'est inscrite cette vente ; qu'en jugeant que la société Zohra avait pu légalement proposer à M. [H] l'acquisition d'un lot d'un ensemble immobilier en copropriété, décrit comme un terrain avec le droit de construire une maison individuelle et une quote-part de la propriété du sol et des parties communes, et que rien n'établissait que cette opération avait eu pour but et/ou pour résultat d'exonérer le vendeur des obligations imposées à un lotisseur en termes de viabilisation et d'équipements collectifs, dès lors que la société Zohra affirmait sans être contredite avoir assumé les coûts correspondants, pour en déduire que M. [H] ne démontrait pas une faute du notaire instrumentaire, la cour d'appel a statué par des motifs inopérants et privé sa décision de base légale au regard de l'article 1382, devenu 1240 du code civil, ensemble les articles R. 431-24 et R. 442-1 du code de l'urbanisme, dans leur version applicable au litige ;

3°/ que le délai dont bénéficie le tiers pour agir en annulation d'un permis de construire débute à compter de l'achèvement de la construction, dont la date est, sauf preuve contraire, celle de la réception de la déclaration d'achèvement mentionnée à l'article R. 462-1, laquelle doit être signée par le bénéficiaire du permis de construire ; que la cour d'appel constate que la construction de l'immeuble a été réalisée, sur la base du permis de construire accordé le 26 août 2009 « à la SARL Zohra », par M. [H], ce dont il résulte que seule la société Zohra a seule qualité pour signer la déclaration d'achèvement et de conformité des travaux, dont la date de réception par la mairie conditionne le délai de recours des tiers en annulation du permis de construire ; qu'en affirmant néanmoins que le permis de construire délivré à la société Zohra et mis en oeuvre par M. [H] serait définitif et que la pérennité réglementaire et urbanistique de l'immeuble litigieux serait certaine, sans constater que la société Zohra aurait effectué la déclaration susvisée auprès de la mairie, qui en aurait accusé réception, ce que M. [H] contestait expressément en produisant deux courriers de la mairie constatant l'absence de déclaration, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles R. 462-1 et R. 600-3 du code de l'urbanisme, dans leur version applicable au litige ;

4°/ que tout jugement doit être motivé, à peine de nullité ; qu'à supposer les motifs des premiers juges adoptés, pour rejeter la demande indemnitaire de M. [H] à l'encontre de Maître [W], l'arrêt se borne à énoncer qu'en dehors d'une attestation établie par M. [U] le 3 mars 2015 faisant état de « choses illégales » sans autre précision pour justifier de sa renonciation à l'acquisition du bien litigieux, M. [H] ne justifiait ni de l'impossibilité d'obtenir un certificat de conformité par les autorités publiques compétentes, ni a fortiori du motif de ce refus ; qu'en statuant ainsi, sans répondre aux conclusions de M. [H] qui produisait de nouvelles pièces en vue d'établir que la maire d'[Localité 1] refusait de lui délivrer un certificat de conformité pour sa villa, faute pour lui d'être le bénéficiaire du permis de construire, accordé à la société Zohra, la cour d'appel n'a pas satisfait aux exigences de l'article 455 du code de procédure civile. »

Réponse de la Cour

5. Aux termes de l'article L. 442-1 du code de l'urbanisme, constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

6. Selon l'article R. 442-1, d), du même code, ne constituent pas des lotissements au sens du présent titre et ne sont soumis ni à déclaration préalable ni à permis d'aménager les divisions de terrains effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R. 431-24.

7. À la différence de la division d'une unité foncière prévue à l'article R. 442-1, a), du code de l'urbanisme, dite « division primaire », pour laquelle il ne peut être fait exception à la procédure de lotissement que si le projet porte sur un groupe de bâtiments ou un immeuble autre qu'une maison individuelle, l'article R. 442-1, d), prévoit que toutes les divisions de terrains effectuées conformément à un permis de construire valant division ne constituent pas des lotissements, quelles que soient les constructions sur lesquelles porte le projet.

8. Ayant relevé qu'il résultait de l'acte de vente du 10 septembre 2009 que les parties s'étaient placées sous l'empire des dispositions combinées des articles R. 431-24 et R. 442-1 du code de l'urbanisme et exactement retenu que, en recourant au statut de la copropriété, le vendeur n'avait fait qu'user d'une faculté qui lui était expressément ouverte par ces

dispositions, la cour d'appel, qui a souverainement constaté qu'aucun élément n'établissait que la mise en oeuvre du permis de construire valant division avait eu pour but ou pour effet d'exonérer le vendeur des obligations, qu'il avait contractées, de réaliser des travaux de viabilisation ainsi que des équipements collectifs et relevé que la société Zohra affirmait, sans être contredite, avoir assumé les coûts correspondants, a pu, de ces seuls motifs, qui ne sont pas inopérants, en déduire que, dès lors que n'étaient établies ni la faute du vendeur, consistant dans la volonté de contourner le statut légal du lotissement, ni celle du notaire, consistant dans un manquement à son devoir de conseil et d'information, les demandes indemnitaires de M. [H] devaient être rejetées.

9. Elle a ainsi légalement justifié sa décision.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne M. [H] aux dépens ;

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

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du dix-neuf janvier deux mille vingt-deux.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Marlange et de La Burgade, avocat aux Conseils, pour M. [H]

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Monsieur [H] fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR, par réformation partielle du jugement entrepris, dit qu'aucune faute n'était caractérisée à l'encontre de la société ZOHRA, et d'AVOIR confirmé le jugement entrepris en ce qu'il avait débouté Monsieur [H] de sa demande indemnitaire contre la société ZOHRA ;

ALORS QUE 1°), la cession d'un lot issu d'une division en vue de construire une maison individuelle entre nécessairement dans le champ d'application des lotissements et ne peut, en aucun cas, être autorisée dans le cadre d'une scission de permis de construire valant division ; qu'engage donc sa responsabilité à l'égard du futur acquéreur, celui qui se soustrait aux obligations que la loi lui impose en matière de lotissement, lorsqu'il propose à la vente les droits à construire une maison individuelle, ainsi qu'une quote-part de la propriété du sol et des parties communes, dans le cadre d'un permis de construire valant division ; qu'en jugeant au contraire que la société ZOHRA avait pu légalement, dans le cadre de son projet de construction ayant fait l'objet d'un permis valant division, proposer à Monsieur [H] l'acquisition d'un lot d'un ensemble immobilier placé sous le statut de la copropriété, décrit comme un terrain avec le droit de construire une maison individuelle et une quote-part de la propriété du sol et des parties communes, pour en déduire que Monsieur [H] ne démontrait pas une faute de la société ZOHRA, consistant en une volonté de contourner le statut légal du lotissement, la cour d'appel a violé l'article 1382, devenu 1240 du code civil, ensemble les articles R. 431-24 et R. 442-1 du code de l'urbanisme, dans leur version applicable au litige ;

ALORS QUE 2°), la cession d'un lot issu d'une division en vue de construire une maison individuelle entre nécessairement dans le champ d'application des lotissements et ne peut, en aucun cas, être autorisée dans le cadre d'une scission de permis de construire valant division ; qu'engage donc sa responsabilité celui qui se soustrait aux obligations que la loi lui impose en matière de lotissement, lorsqu'il propose à la vente les droits à construire une maison individuelle dans le cadre d'un permis de construire valant division ; qu'en jugeant que la société ZOHRA avait pu légalement proposer à Monsieur [H] l'acquisition d'un lot d'un ensemble immobilier en copropriété, décrit comme un terrain avec le droit de construire une maison individuelle et une quote-part de la propriété du sol et des parties communes, au motif que rien n'établissait que cette opération avait eu pour but et/ou pour résultat d'exonérer la société des obligations imposées à un lotisseur en termes de viabilisation et d'équipements collectifs, dès lors que la société ZOHRA affirmait sans être

contredite avoir assumé les coûts correspondants, pour en déduire que Monsieur [H] ne démontrait pas une faute de la société ZOHRA, consistant en une volonté de contourner le statut légal du lotissement, la cour d'appel a statué par des motifs inopérants et privé sa décision de base légale au regard de l'article 1382, devenu 1240 du code civil, ensemble les articles R. 431-24 et R. 442-1 du code de l'urbanisme, dans leur version applicable au litige ;

ALORS QUE 3°), aucune action en vue de l'annulation d'un permis de construire n'est recevable à l'expiration d'un délai d'un an à compter de l'achèvement de la construction et, sauf preuve contraire, la date de cet achèvement est celle de la réception de la déclaration d'achèvement mentionnée à l'article R. 462-1, laquelle doit être signée par le bénéficiaire du permis de construire ; que la cour d'appel constate que la construction de l'immeuble a été réalisée, sur la base du permis de construire accordé le 26 août 2009 « à la SARL ZOHRA », par Monsieur [H], ce dont il résulte que seule la société ZOHRA a qualité pour signer la déclaration d'achèvement et de conformité des travaux, dont la date de réception par la mairie conditionne le délai de recours des tiers en annulation du permis de construire ; qu'en affirmant néanmoins que le permis de construire délivré à la société ZOHRA et mis en oeuvre par Monsieur [H] est définitif et que la pérennité réglementaire et urbanistique de l'immeuble litigieux est certaine, sans constater que la société ZOHRA aurait effectué la déclaration d'achèvement et de conformité des travaux auprès de la mairie, qui en aurait accusé réception depuis plus d'un an, ce que Monsieur [H] contestait précisément en produisant deux courriers de la mairie constatant l'absence de déclaration (pièce produite en appel, n° 26 et 27), la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles R. 462-1 et R. 600-3 du code de l'urbanisme, dans leur version applicable au litige ;

ALORS QUE 4°), tout jugement doit être motivé, à peine de nullité ; qu'à supposer les motifs des premiers juges adoptés, pour rejeter la demande indemnitaire de Monsieur [H] à l'encontre de la société ZOHRA, l'arrêt se borne à énoncer qu'en dehors d'une attestation établie par Monsieur [U] le 3 mars 2015 faisant état de « choses illégales » sans autre précision pour justifier de sa renonciation à l'acquisition du bien litigieux, Monsieur [H] ne justifiait ni de l'impossibilité d'obtenir un certificat de conformité par les autorités publiques compétentes, ni a fortiori du motif de ce refus (jugement, p. 5) ; qu'en statuant ainsi, sans répondre aux conclusions de Monsieur [H] qui produisait de nouvelles pièces en vue d'établir que le maire d'[Localité 1] refusait de lui délivrer un certificat de conformité pour sa villa, faute pour lui d'être le bénéficiaire du permis accordé à la société ZOHRA (pièces produites en appel, n° 26, 27 et 28), la cour d'appel n'a pas satisfait aux exigences de l'article 455 du code de procédure civile.

SECOND MOYEN DE CASSATION

Monsieur [H] fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR, par réformation partielle du jugement entrepris, dit qu'aucune faute n'était caractérisée à l'encontre de Me [W], et d'AVOIR confirmé le jugement entrepris en ce qu'il avait débouté Monsieur [H] de sa demande indemnitaire contre Me [W] ;

ALORS QUE 1°), la cession d'un lot issu d'une division en vue de construire une maison individuelle entre nécessairement dans le champ d'application des lotissements et ne peut, en aucun cas, être autorisée dans le cadre d'une scission de permis de construire valant division ; qu'engage donc sa responsabilité à l'égard de l'acquéreur, le notaire qui instrumente une vente soustrayant le vendeur aux obligations que la loi lui impose en matière de lotissement, lorsqu'il cède à l'acquéreur un lot composé de droits à construire une maison individuelle, ainsi qu'une quote-part de la propriété du sol et des parties communes, dans le cadre d'un permis de construire valant division, et qui s'abstient de délivrer toute information et tout conseil utile à l'acquéreur relativement à l'irrégularité du cadre juridique dans lequel s'inscrit cette opération de construction ; qu'en jugeant au contraire que la société ZOHRA avait pu légalement, dans le cadre de son projet de construction ayant fait l'objet d'un permis valant division, et sans contourner le statut légal du lotissement, proposer à Monsieur [H] l'acquisition d'un lot d'un ensemble immobilier placé sous le statut de la copropriété, décrit comme un terrain avec le droit de construire une maison individuelle et une quote-part de la propriété du sol et des parties communes, pour en déduire que Monsieur [H] ne démontrait pas une faute du notaire ayant instrumenté la vente, la cour d'appel a violé l'article 1382, devenu 1240 du code civil, ensemble les articles R. 431-24 et R. 442-1 du code de l'urbanisme, dans leur version applicable au litige ;

ALORS QUE 2°), la cession d'un lot issu d'une division en vue de construire une maison individuelle entre nécessairement dans le champ d'application des lotissements et ne peut, en aucun cas, être autorisée dans le cadre d'une scission de permis de construire valant division ; qu'engage donc sa responsabilité à l'égard de l'acquéreur, le notaire qui

instrumente une vente soustrayant le vendeur aux obligations que la loi lui impose en matière de lotissement, lorsqu'il cède à l'acquéreur un lot composé de droits à construire une maison individuelle, ainsi qu'une quote-part de la propriété du sol et des parties communes, dans le cadre d'un permis de construire valant division, et qui s'abstient de délivrer toute information et tout conseil utiles à l'acquéreur relativement à l'irrégularité du cadre juridique dans lequel s'est inscrite cette vente ; qu'en jugeant que la société ZOHRA avait pu légalement proposer à Monsieur [H] l'acquisition d'un lot d'un ensemble immobilier en copropriété, décrit comme un terrain avec le droit de construire une maison individuelle et une quote-part de la propriété du sol et des parties communes, et que rien n'établissait que cette opération avait eu pour but et/ou pour résultat d'exonérer le vendeur des obligations imposées à un lotisseur en termes de viabilisation et d'équipements collectifs, dès lors que la société ZOHRA affirmait sans être contredite avoir assumé les coûts correspondants, pour en déduire que Monsieur [H] ne démontrait pas une faute du notaire instrumentaire, la cour d'appel a statué par des motifs inopérants et privé sa décision de base légale au regard de l'article 1382, devenu 1240 du code civil, ensemble les articles R. 431-24 et R. 442-1 du code de l'urbanisme, dans leur version applicable au litige ;

ALORS QUE 3°), le délai dont bénéficie le tiers pour agir en annulation d'un permis de construire débute à compter de l'achèvement de la construction, dont la date est, sauf preuve contraire, celle de la réception de la déclaration d'achèvement mentionnée à l'article R. 462-1, laquelle doit être signée par le bénéficiaire du permis de construire ; que la cour d'appel constate que la construction de l'immeuble a été réalisée, sur la base du permis de construire accordé le 26 août 2009 « à la SARL ZOHRA », par Monsieur [H], ce dont il résulte que seule la société ZOHRA a seule qualité pour signer la déclaration d'achèvement et de conformité des travaux, dont la date de réception par la mairie conditionne le délai de recours des tiers en annulation du permis de construire ; qu'en affirmant néanmoins que le permis de construire délivré à la société ZOHRA et mis en oeuvre par Monsieur [H] serait définitif et que la pérennité réglementaire et urbanistique de l'immeuble litigieux serait certaine, sans constater que la société ZOHRA aurait effectué la déclaration susvisée auprès de la mairie, qui en aurait accusé réception, ce que Monsieur [H] contestait expressément en produisant deux courriers de la mairie constatant l'absence de déclaration (pièce produite en appel, n° 26 et 27), la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles R. 462-1 et R. 600-3 du code de l'urbanisme, dans leur version applicable au litige ;

ALORS QUE 4°), tout jugement doit être motivé, à peine de nullité ; qu'à supposer les motifs des premiers juges adoptés, pour rejeter la demande indemnitaire de Monsieur [H] à l'encontre de Maître [W], l'arrêt se borne à énoncer qu'en dehors d'une attestation établie par Monsieur [U] le 3 mars 2015 faisant état de « choses illégales » sans autre précision pour justifier de sa renonciation à l'acquisition du bien litigieux, Monsieur [H] ne justifiait ni de l'impossibilité d'obtenir un certificat de conformité par les autorités publiques compétentes, ni a fortiori du motif de ce refus (jugement, p. 5) ; qu'en statuant ainsi, sans répondre aux conclusions de Monsieur [H] qui produisait de nouvelles pièces en vue d'établir que la maire d'[Localité 1] refusait de lui délivrer un certificat de conformité pour sa villa, faute pour lui d'être le bénéficiaire du permis de construire, accordé à la société ZOHRA (pièces produites en appel, n° 26, 27 et 28), la cour d'appel n'a pas satisfait aux exigences de l'article 455 du code de procédure civile.