

CIV. 3

JL

COUR DE CASSATION

Audience publique du 20 avril 2022

Rejet

Mme TEILLER, président

Arrêt n° 345 F-D

Pourvois n°
F 21-12.302
Y 21-12.341 JONCTION

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 20 AVRIL 2022

I. La société Mestade, société civile immobilière, dont le siège est [Adresse 5], a formé le pourvoi n° F 21-12.302 contre un arrêt rendu le 18 décembre 2020 ((n° RG : 18/02571) par la cour d'appel de Pau (1re chambre civile), dans le litige l'opposant :

1°/ à M. [X] [S],

2°/ à Mme [P] [I], épouse [S],

tous deux domiciliés [Adresse 1],

3°/ à la société CNP assurances, société anonyme, dont le siège est [Adresse 9],

4°/ à la société Promotion Pichet, société par actions simplifiée, dont le siège est [Adresse 4], venant aux droits et obligations de la société IG2P, société à responsabilité limitée,

5°/ à la société Crédit immobilier de France développement (CIFD), société anonyme, dont le siège est [Adresse 7], venant aux droits de la société Crédit immobilier de France méditerranée, dont le siège est [Adresse 8],

défendeurs à la cassation.

II. La société Promotion Pichet, société par actions simplifiée unipersonnelle, a formé le pourvoi n° Y 21-12.341 contre le même arrêt rendu, dans le litige l'opposant :

1°/ à M. [X] [S],

2°/ à Mme [P] [I], épouse [S],

3°/ à M. [V] [F], domicilié [Adresse 6],

4°/ à M. [D] [J], domicilié [Adresse 2],

5°/ à la société CNP assurances, société anonyme,

6°/ à la société Mestade, société civile immobilière,

7°/ à la société Crédit immobilier de France développement (CIFD), société anonyme,

8°/ à la société [J], Duron, Landais, Labache et Moreau-Lespinard. société civile professionnelle, dont le siège est [Adresse 3],

9°/ à la société Perraud & associés-notaires, société par actions simplifiée unipersonnelle, dont le siège est [Adresse 6],

défendeurs à la cassation.

Dans chacun des pourvois, M. et Mme [S] ont formé un pourvoi provoqué contre le même arrêt, dirigé contre M. [J] et la SCP [J], Duron, Landais, Labache et Moreau-Lespinard.

Sur le pourvoi n° F 21-12.302, la SCI Mestade, demanderesse au pourvoi principal invoque, à l'appui de son recours, le moyen unique de cassation annexé au présent arrêt.

Sur le pourvoi n° Y 21-12.341, la société Promotion Pichet, demanderesse au pourvoi principal invoque, à l'appui de son recours, les trois moyens de cassation annexés au présent arrêt.

M. et Mme [S], demandeurs aux pourvois provoqués invoquent, à l'appui de chacun de leurs recours, les deux moyens de cassation identiques annexés au présent arrêt.

Les dossiers ont été communiqués au procureur général.

Sur le rapport de Mme Farrenq-Nési, conseiller, les observations de la SARL Matuchansky, Poupot et Valdelièvre, avocat de la société Promotion Pichet, de la SARL Boré, Salve de Bruneton et Mégret, avocat de M. [J], de la société Mestade et de la société [J], Duron, Landais, Labache et Moreau-Lespinard. de la SCP Ghestin, avocat de la société CNP assurances,

de la SCP Lyon-Caen et Thiriez, avocat de la société Crédit immobilier de France développement, de la SARL Meier-Bourdeau, Lécuyer et associés, avocat de M. et Mme [S], après débats en l'audience publique du 15 mars 2022 où étaient présents Mme Teiller, président, Mme Farrenq-Nési, conseiller rapporteur, M. Maunand, conseiller doyen, 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.

Jonction

1. En raison de leur connexité, les pourvois n° F 21-12.302 et n° Y 21-12.341 sont joints.

Désistement partiel

2. Il est donné acte à la société Promotion Pichet du désistement de son pourvoi en ce qu'il est dirigé contre les sociétés Crédit immobilier de France développement et CNP assurances, M. [J], la société civile professionnelle [J], Duron, Labache, Landais et Moreau-Lespinard (la SCP), M. [F] et la société Perraud et associés.

Faits et procédure

3. Selon l'arrêt attaqué (Pau, 18 décembre 2020), sur les conseils de la société Capitalys conseil, devenue IG2P, aux droits de laquelle se trouve la société Promotion Pichet (le mandataire), M. et Mme [S] (les acquéreurs), par procuration reçue par M. [F], notaire, ont acquis, selon un acte authentique dressé le 29 mai 2008 par M. [J], notaire, auprès de la société civile immobilière Mestade (le vendeur), des lots dans une résidence en l'état futur d'achèvement à titre d'investissement immobilier locatif bénéficiant d'une défiscalisation.

4. Ils ont financé leur acquisition à l'aide d'un prêt immobilier souscrit auprès de la société Crédit immobilier de France Méditerranée, aux droits de laquelle se trouve la société Crédit immobilier de France développement, et assuré par la société CNP assurances.

5. Invoquant des difficultés à la location et une perte de valeur des biens, les acquéreurs ont assigné le vendeur, son mandataire, les notaires et les sociétés notariales, la banque et l'assureur du prêt pour obtenir l'annulation de la vente et du prêt, ainsi que le paiement de dommages et intérêts.

Examen des moyens

Sur le moyen du pourvoi principal n° F 21-12.302 et sur le premier moyen du pourvoi principal n° Y 21-12.341, ci-après annexés

6. En application de l'article 1014, alinéa 2, du code de procédure civile, il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur ces moyens qui ne sont manifestement pas de nature à entraîner la cassation.

Sur le deuxième moyen du pourvoi principal n° Y 21-12.341

Enoncé du moyen

7. La société Promotion Pichet fait grief à l'arrêt de dire qu'elle a commis un dol et de la condamner à indemniser le préjudice causé aux acquéreurs, alors :

« 1°/ que l'erreur est une fausse représentation de la réalité ; que si l'erreur qui résulte d'un dol est toujours excusable, encore faut-il alors qu'une telle erreur ait été provoquée ; qu'un investissement immobilier, même effectué sous le bénéfice d'un mécanisme légal de défiscalisation, suppose de celui qui l'effectue l'emploi d'une épargne ou d'une trésorerie, c'est-à-dire des décaissements – périodiques le cas échéant – lorsque l'acquisition du bien est financée au moyen d'un emprunt, décaissements éventuellement amoindris du fait de la perception de loyers procurés par le bien et de l'économie fiscale permise par le régime légal applicable ; qu'il suit de là que les documents précontractuels relatifs à une telle opération ne peuvent induire en erreur l'investisseur immobilier s'ils présentent sous la qualification d'épargne ou de trésorerie les sommes que l'intéressé devra employer pour financer son acquisition et sous la qualification de gain fiscal l'économie d'impôt permise par la loi ; qu'en postulant au contraire de manière générale et abstraite, pour en déduire l'existence d'un prétendu dol, que les qualifications d'épargne ou de trésorerie, ainsi que de gain fiscal, utilisées par des documents précontractuels remis à des candidats à un investissement immobilier aux fins de défiscalisation, ne viseraient qu'à induire en erreur de tels candidats, comme désignant d'hypothétiques rentrées d'argent et non les décaissements naturellement entraînés par un tel investissement, la cour d'appel a violé l'article 1116 du code civil, dans sa rédaction antérieure à l'ordonnance n° 2016-231 du 10 février 2016, et l'article 1382, devenu 1240, du même code ;

2°/ qu'en se déterminant par une considération d'ordre général, prise d'un prétendu caractère trompeur de certains libellés de la « simulation », savoir les termes d'« épargne », de « trésorerie » ou de « gain fiscal », sans vérifier si, concrètement, les époux [N] avaient légitimement cru, du fait de l'utilisation des termes précités dans le document précontractuel qui leur avait été remis, que ces derniers désignaient d'hypothétiques rentrées d'argent et non les décaissements naturellement entraînés par un investissement immobilier aux fins de défiscalisation, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des textes susvisés ;

3°/ que le dol, vice du consentement à un contrat, suppose une intention de tromper ; qu'en se bornant, pour regarder la société Promotion Pichet comme coauteur d'un dol ayant vicié le consentement des époux [N] et retenir sa responsabilité à ce titre, à relever une prétendue augmentation fallacieuse du « gain à 9 ans » mentionné dans cette simulation, par l'effet du recours à la valeur d'achat toutes taxes comprises, et non hors taxes, comme assiette de la prise de valeur nette du bien acquis, sans vérifier si c'était sciemment et aux fins de tromper les acquéreurs du bien, et non par l'effet d'une erreur involontaire, que la société Promotion Pichet avait fait référence à la valeur d'achat toutes taxes comprises, et non hors taxes, la cour d'appel a ainsi privé sa décision de base légale au regard des textes susvisés ;

4°/ que ni l'intermédiaire en charge de la commercialisation de biens à acquérir au titre d'un investissement locatif aux fins de défiscalisation, ni leur vendeur, ne sont tenus de procéder avant la vente à des calculs d'impôts personnalisés, avec application de toutes les déductibilités prévues par le code général des impôts, d'où il suit que l'absence de fourniture préalable de tels calculs à l'acquéreur ne peut constituer un dol ; qu'en se fondant néanmoins sur un tel élément pour retenir l'existence du prétendu dol, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

5°/ qu'en se bornant, pour caractériser le dol, à relever une prétendue absence de calculs d'impôts personnalisés, « crayon en main », avec application de toutes les déductibilités prévues par le code général des impôts, sans vérifier si la société Promotion Pichet avait eu une quelconque intention de tromper les époux [N] en ne procédant pas à de tels calculs d'impôts personnalisés, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des textes susvisés. »

Réponse de la Cour

8. D'une part, la cour d'appel ne s'est pas déterminée par des considérations d'ordre général, mais a souverainement apprécié la portée des notions d'épargne, de trésorerie et de gain fiscal employées dans la simulation précontractuelle à l'égard de candidats à un investissement immobilier locatif défiscalisé.

9. D'autre part, après avoir procédé à une analyse détaillée de l'ensemble des documents produits et débattus entre les parties, la cour d'appel, qui a retenu que le dol était démontré par un gain à neuf ans artificiellement augmenté environ du double en utilisant fallacieusement la valeur d'achat toutes taxes comprises (TTC) et non la valeur hors taxes du bien comme assiette de sa prise de valeur nette rapportée à la diminution du capital restant dû sur l'emprunt, que la

revalorisation du prix TTC était destinée à endormir la vigilance des cocontractants et que les acquéreurs avaient été trompés sur le gain attendu, majoré quasiment du simple au double, a caractérisé l'intention dolosive du mandataire.

10. Elle a pu déduire de ces seuls motifs que le mandataire était responsable du préjudice causé par le dol commis au préjudice des acquéreurs.

11. Le moyen n'est donc pas fondé.

Sur le troisième moyen du pourvoi principal n° Y 21-12.341

Enoncé du moyen

12. La société Promotion Pichet fait grief à l'arrêt de la condamner pour dol à payer aux acquéreurs diverses indemnités, alors « que le juge saisi d'une demande en annulation du contrat ne peut, en l'état d'un dol, refuser de prononcer la nullité du contrat si, sans ce dol, la victime n'aurait pas contracté ; qu'il suit de là qu'en l'état d'un dol, le juge ne peut, tout en refusant de prononcer la nullité du contrat, regarder comme un préjudice réparable la perte d'une chance de ne pas contracter ; qu'en décidant, après avoir retenu l'existence d'un dol et pourtant écarté la nullité du contrat de vente conclu entre la SCI Mestade et les époux [G], de condamner la société Promotion Pichet, in solidum avec cette SCI, à les indemniser au titre d'un préjudice de perte de chance de ne pas contracter, la cour d'appel a violé l'article 1116 du code civil, dans sa rédaction antérieure à l'ordonnance n° 2016-231 du 10 février 2016, et l'article 1382, devenu 1240, du même code. »

Réponse de la Cour

13. Ayant retenu qu'il n'était pas sûr que, sans la fraude, le contrat de vente n'aurait pas été signé, la cour d'appel a calculé la perte de chance des acquéreurs sur la perte de valeur du bien net vendeur établie au vu des reventes intervenues sur d'autres lots, en excluant d'y intégrer d'autres coûts financiers exposés par les acquéreurs en raison des contreparties qu'ils y avaient trouvées dans la réalisation de l'opération maintenue.

14. Il s'ensuit que la cour d'appel a souverainement évalué une perte de chance équivalente à celle de ne pas avoir contracté dans des conditions plus favorables.

15. Le moyen n'est donc pas fondé.

Sur le premier moyen du pourvoi provoqué n° F 21-12.302 et sur le premier moyen du pourvoi provoqué n° Y 21-12.341, rédigés en termes identiques, réunis

Enoncé des moyens

16. Les acquéreurs font grief à l'arrêt de les déclarer irrecevables dans leur action contre la société Crédit immobilier de France développement, alors « que le point de départ du délai de prescription de l'action en déchéance de l'établissement de crédit de son droit aux intérêts conventionnels se situe au jour où l'emprunteur a connu ou aurait dû connaître l'erreur affectant le taux effectif global ; qu'en jugeant au contraire que le point de départ de la prescription de l'action en déchéance du droit de la banque aux intérêts conventionnels serait fixé à la date authentique du prêt quand les acquéreurs, profanes en matière de crédit, faisaient valoir n'avoir pu connaître que plusieurs années plus tard l'erreur affectant le taux effectif global, la cour d'appel a violé l'article L. 312-33 du code de la consommation, dans sa rédaction issue de l'ordonnance n° 2000-916 du 19 septembre 2000 et l'article L.110-4 du code de commerce, dans sa rédaction antérieure à celle issue de la loi n° 2008-561 du 17 juin 2008. »

Réponse de la Cour

17. La cour d'appel, par motifs propres et adoptés, a retenu que la teneur de l'offre de prêt, qui énonçait les dispositions du code de la consommation applicables au taux effectif global, mentionnait que devaient être intégrés au taux indiqué les cotisations d'assurance, la commission et contribution dues aux cautions professionnelles et les frais de dossier, et qui indiquait, outre le taux effectif global lui-même, le montant des frais de dossier, des frais de garantie, le taux de période et le coût total du crédit, était suffisamment précise pour permettre aux emprunteurs, dont la qualité de profane n'était pas remise en cause, et qui ne spécifiaient pas les frais ou charges qui auraient été omis, d'être en mesure, dès cette date, de vérifier l'exactitude des informations fournies.

18. Elle en a exactement déduit que la prescription ayant couru à compter de la signature du prêt avec affectation hypothécaire intervenue le 29 mai 2008 et l'assignation visant le Crédit immobilier de France développement ayant été délivrée 5 août 2013, la demande concernant le prêt était irrecevable.

Sur le second moyen du pourvoi provoqué n° F 21-12.302 et sur le second moyen du pourvoi provoqué n° Y 21-12.341, rédigés en termes identiques, réunis

Enoncé des moyens

19. Les acquéreurs font grief à l'arrêt de rejeter leur action en responsabilité contre M. [J] et la SCP, notaires instrumentaires, alors :

« 1°/ que le notaire rédacteur de l'acte de vente d'un bien s'inscrivant dans une opération de promotion immobilière de défiscalisation est débiteur à l'endroit des acquéreurs d'une obligation d'information et de conseils adaptés sur les aléas juridiques, financiers et constructifs inhérents à l'opération ; qu'en rejetant la demande des époux [G], profanes en matière d'investissements immobiliers, tendant à voir engager la responsabilité de Me [D] [J] et la SCP [J], Duron, Labache et Landais, notaire unique de l'opération de défiscalisation, qui avait rédigé actes de prêt et de vente, pour avoir manqué à leur obligation de conseil et d'information faute de les avoir alertés sur les risques pris par la souscription à une opération de défiscalisation, aux prétextes que les acquéreurs ne lui avaient pas demandé d'examiner la simulation qui était l'outil de la tromperie et que les conditions de l'opération ayant été portées à leur connaissance, le dol n'aurait pu être évité, la cour d'appel, qui a ainsi nié l'obligation d'information et de conseil à la charge du notaire instrumentaire, a violé l'article 1382 du code civil, dans sa rédaction antérieure à l'ordonnance du 10 février 2016 ;

2°/ que le notaire est tenu d'éclairer les parties et d'appeler leur attention, de manière complète et circonstanciée, sur la portée, les effets et les risques des actes auxquels il est requis de donner la forme authentique en considération des informations à sa disposition ; qu'en l'espèce, la cour d'appel a constaté que Me [J] centralisait la commercialisation d'une partie au moins du programme immobilier et devait s'assurer de l'information des acquéreurs quant aux risques présentés par l'opération ; qu'en excluant pourtant la responsabilité de Me [J] au titre de la teneur trompeuse de la simulation présentée aux acquéreurs, au prétexte erroné qu'il aurait appartenu aux acquéreurs de lui demander de contrôler la teneur de la simulation puisqu'elle ne constituait pas un document contractuel nécessaire à l'efficacité de l'acte, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses constatations quant à l'implication de Me [J] dans l'opération immobilière, a violé l'article 1382 du code civil, dans sa rédaction antérieure à l'ordonnance du 10 février 2016. »

Réponse de la Cour

Recevabilité du moyen

20. Les notaires soutiennent que le moyen est irrecevable, dès lors qu'il est dirigé contre une partie qui n'a pas été atraite à l'instance de cassation par le pourvoi principal, ou à l'égard de laquelle le demandeur au pourvoi principal s'est désisté, et que la situation des demandeurs au pourvoi provoqué n'a pas été modifiée par le pourvoi principal.

21. Ces griefs visant le pourvoi et non le moyen, le pourvoi provoqué doit être déclaré recevable en application des articles 549, 614 et 1010 du code de procédure civile, dès lors qu'il a été formé dans le délai du mémoire en défense, contre un défendeur à l'instance d'appel, peu important que celui-ci n'ait pas été attiré à l'instance en cassation ou qu'il y ait eu désistement du pourvoi principal à son égard, et que la situation de l'acquéreur qui a formé le pourvoi provoqué est susceptible d'être affectée par le pourvoi principal du vendeur et de son mandataire.

22. Le moyen, qui ne fait l'objet d'aucun grief spécifique, est également recevable.

Bien-fondé du moyen

23. Le notaire instrumentaire est tenu d'informer et d'éclairer les parties sur la portée, les effets et les risques, notamment juridiques et fiscaux, de l'acte par lequel elles s'engagent, dans la limite des possibilités de contrôle et de vérification qui lui sont offertes, des informations connues des parties et sans avoir à porter d'appréciation sur l'opportunité économique de l'opération.

24. La cour d'appel, par motifs propres et adoptés, a relevé que le notaire avait envoyé le projet d'acte à l'avance aux acquéreurs, en prenant soin d'indiquer qu'il se trouvait à leur disposition pour répondre à toute remarque, et que ceux-ci ne lui avaient pas demandé de contrôler la teneur de la simulation, seul outil de tromperie utilisé, qu'ils n'avaient pas communiqué au notaire et qui n'était pas un document contractuel nécessaire à l'efficacité de l'acte de vente.

25. Elle a souverainement retenu que les acquéreurs savaient qu'en raison de la longueur de l'emprunt, le déficit mensuel perdurerait au-delà de la fin des avantages fiscaux et que pour ne pas perdre l'avantage fiscal acquis, il leur faudrait revendre immédiatement le bien à l'issue de la période de neuf ans.

26. Elle a pu en déduire l'absence de manquement du notaire à son obligation d'information et de conseil.

27. Le moyen n'est donc pas fondé.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

REJETTE les pourvois ;

Laisse à chaque demandeur la charge des dépens afférents à son pourvoi ;

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 vingt avril deux mille vingt-deux.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyen produit au pourvoi principal n° F 21-12.302 par la SARL Boré, Salve de Bruneton et Mégret, pour la société Mestade

La SCI Mestade fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR dit que les époux [S] avaient été victimes d'un dol commis par la SCI Mestade et la SAS Promotion Pichet, d'AVOIR déclaré la SCI Mestade et la SAS Promotion Pichet responsables du préjudice causé par le dol commis au préjudice des époux [S] respectivement sur le fondement de l'article 1147 et 1240 du code civil, de l'AVOIR, par conséquent, condamnée in solidum avec la SAS Promotion Pichet à leur payer une indemnité de 31 061 euros, de l'AVOIR condamnée avec la SAS Promotion Pichet à payer les intérêts au taux légal sur cette somme à compter de la date de l'arrêt et de l'AVOIR condamnée in solidum avec la SAS Promotion Pichet à leur payer une indemnité de 10 000 euros en réparation de leur préjudice moral;

1°) ALORS QUE les juges ne peuvent dénaturer les conclusions qui leur sont soumises ; qu'en se fondant, pour retenir

l'existence d'un dol imputable à la SCI Mestade, sur la circonstance que la société Promotion Pichet et la SCI Mestade auraient soutenu dans un même jeu de conclusions une argumentation commune pour réfuter l'accusation de dol portant sur la surévaluation du prix d'acquisition du bien litigieux, quand ces sociétés avaient déposés devant la cour d'appel des conclusions distinctes, comportant des moyens de défense différents, la cour d'appel a violé l'article 4 du code de procédure civile ;

2°) ALORS QU'en toute hypothèse, le juge doit, en toutes circonstances, faire observer et observer lui-même le principe de la contradiction ; qu'en relevant d'office, pour retenir l'existence d'un dol imputable à la SCI Mestade, que le calcul du « gain sur 9 ans » réalisé par la société Promotion Pichet dans sa simulation remise aux époux [S] était trompeur dans la mesure où celui-ci avait été effectué sur la base d'un prix incluant le montant de la TVA réglée par les acquéreurs, au lieu d'un prix hors taxes, sans avoir préalablement invité les parties à présenter leurs observations sur ce point, la cour d'appel a violé l'article 16 du code de procédure civile ;

3°) ALORS QU'en toute hypothèse, l'indemnisation allouée à la victime doit réparer le préjudice subi sans qu'il en résulte pour elle ni perte ni profit ; qu'en s'abstenant de prendre en compte, dans l'évaluation du préjudice subi par les acquéreurs, les loyers et économies d'impôts que leur avaient procuré l'opération litigieuse, quand la perception de ces loyers et les économies d'impôts réalisés dont elle a pourtant constaté l'existence constituaient un avantage qu'ils avaient tiré de la situation dommageable, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, a violé l'article 1147, devenu 1230-1 du code civil ;

4°) ALORS QU'en toute hypothèse, la motivation d'un jugement doit être intelligible ; qu'en appliquant, pour fixer la chance perdue par les acquéreurs de ne pas contracter, au montant du prix de vente toutes taxes comprises payé par les acquéreurs un coefficient multiplicateur correspondant au pourcentage de la perte de valeur du bien au regard de son prix hors taxes, sans que rien n'explique un tel mécanisme, la cour d'appel s'est prononcée par des motifs inintelligibles et a violé l'article 455 du code de procédure civile, ensemble l'article 6 § 1 de la Convention européenne des droits de l'Homme. Moyens produits au pourvoi principal n° Y 21-12.341 par la SARL Matuchansky, Poupot et Valdelièvre, avocat aux Conseils, pour la société Promotion Pichet

PREMIER MOYEN DE CASSATION

La société Promotion Pichet fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué d'avoir dit que les époux [S] avaient été victimes d'un dol commis par la société Promotion Pichet, d'avoir décidé d'une réparation indemnitaire, d'avoir déclaré la société Promotion Pichet responsable du préjudice causé par le dol commis au détriment des époux [S] sur le fondement de l'article 1240 du code civil et de l'avoir condamnée au paiement d'une indemnité de 31 061 € en principal, outre intérêts, et d'une somme de 10 000 € en réparation du préjudice moral ;

1°) Alors que le juge doit, en toutes circonstances, faire observer et observer lui-même le principe de la contradiction ; que, par leurs dernières écritures d'appel (pp. 35 à 37, pp. 53-54 et p. 61 in medio), les époux [S], acquéreurs d'un bien immobilier aux fins de défiscalisation, s'étaient bornés, au titre d'un prétendu dol commis à leur détriment par les sociétés Mestade et Promotion Pichet et ayant prétendument vicié leur consentement à la vente, à faire valoir, s'agissant du prétendu caractère trompeur du document précontractuel de « simulation » qui leur avait été remis avant la vente, qu'un tel caractère résulterait d'une discordance entre la durée de neuf ans, prise en compte dans ce document pour présenter des projections relatives à cet investissement, et la durée du prêt souscrit pour financer l'acquisition, remboursable sur vingt-sept ans, ainsi que de l'inexactitude de cette simulation en cas de survenance d'événements défavorables aux acquéreurs (carence locative, faiblesse du prix des loyers ou impossibilité de revente du bien au prix et dans le délai indiqué) ; que la cour d'appel s'est quant à elle fondée, pour caractériser le prétendu dol, sur un moyen, distinct et non invoqué par les époux [S], pris d'un prétendu caractère trompeur de certains libellés de la « simulation », savoir les termes d'« épargne » ou de « gain fiscal » (arrêt, p. 12, in fine) ; qu'en relevant d'office un tel moyen, sans inviter les parties à présenter leurs observations, la cour d'appel a violé l'article 16 du code de procédure civile ;

2°) Alors que la cour d'appel s'est en outre fondée, pour caractériser le prétendu dol, sur un moyen, distinct et là encore non invoqué par les époux [S], pris d'une prétendue augmentation fallacieuse du « gain à 9 ans » mentionné dans cette simulation, par l'effet du recours à la valeur d'achat toutes taxes comprises, et non hors taxes, comme assiette de la prise

de valeur nette du bien acquis (arrêt, p. 15, al. 7) ; qu'en relevant d'office un tel moyen, sans inviter les parties à présenter leurs observations, la cour d'appel a violé de plus fort le texte susvisé ;

3°) Alors que la cour d'appel s'est enfin fondée, pour caractériser le prétendu dol, sur un moyen, distinct et là encore non invoqué par les époux [S], pris d'une prétendue absence de calculs d'impôts personnalisés, avec comparaison entre la situation de la personne démarchée avant l'investissement immobilier et celle de l'acquéreur par suite de la vente réalisée (arrêt, p. 15, al. 8) ; qu'en relevant d'office un tel moyen, sans inviter les parties à présenter leurs observations, la cour d'appel a encore violé le texte susvisé.

DEUXIÈME MOYEN DE CASSATION (subsidaire)

La société Promotion Pichet fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué d'avoir dit que les époux [S] avaient été victimes d'un dol commis par la société Promotion Pichet, d'avoir décidé d'une réparation indemnitaire, d'avoir déclaré la société Promotion Pichet responsable du préjudice causé par le dol commis au détriment des époux [S] sur le fondement de l'article 1240 du code civil et de l'avoir condamnée au paiement d'une indemnité de 31 061 € en principal, outre intérêts, et d'une somme de 10 000 € en réparation du préjudice moral ;

1°) Alors que l'erreur est une fausse représentation de la réalité ; que si l'erreur qui résulte d'un dol est toujours excusable, encore faut-il alors qu'une telle erreur ait été provoquée ; qu'un investissement immobilier, même effectué sous le bénéfice d'un mécanisme légal de défiscalisation, suppose de celui qui l'effectue l'emploi d'une épargne ou d'une trésorerie, c'est-à-dire des décaissements – périodiques le cas échéant – lorsque l'acquisition du bien est financée au moyen d'un emprunt, décaissements éventuellement amoindris du fait de la perception de loyers procurés par le bien et de l'économie fiscale permise par le régime légal applicable ; qu'il suit de là que les documents précontractuels relatifs à une telle opération ne peuvent induire en erreur l'investisseur immobilier s'ils présentent sous la qualification d'épargne ou de trésorerie les sommes que l'intéressé devra employer pour financer son acquisition et sous la qualification de gain fiscal l'économie d'impôt permise par la loi ; qu'en postulant au contraire de manière générale et abstraite, pour en déduire l'existence d'un prétendu dol, que les qualifications d'épargne ou de trésorerie, ainsi que de gain fiscal, utilisées par des documents précontractuels remis à des candidats à un investissement immobilier aux fins de défiscalisation, ne viseraient qu'à induire en erreur de tels candidats, comme désignant d'hypothétiques rentrées d'argent et non les décaissements naturellement entraînés par un tel investissement (arrêt, p. 12 in fine), la cour d'appel a violé l'article 1116 du code civil, dans sa rédaction antérieure à l'ordonnance n° 2016 et l'article 1382, devenu 1240, du même code ;

2°) Alors, en tout état de cause, qu'en se déterminant par une considération d'ordre général, prise d'un prétendu caractère trompeur de certains libellés de la « simulation », savoir les termes d'« épargne » ou de « gain fiscal » (arrêt, p. 12 in fine), sans vérifier si, concrètement, les époux [S] avaient légitimement cru, du fait de l'utilisation des termes précités dans le document précontractuel qui leur avait été remis, que ces derniers désignaient d'hypothétiques rentrées d'argent et non les décaissements naturellement entraînés par un investissement immobilier aux fins de défiscalisation, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des textes susvisés ;

3°) Alors, en tout état de cause encore, que le dol, vice du consentement à un contrat, suppose une intention de tromper ; qu'en se bornant, pour regarder la société Promotion Pichet comme coauteur d'un dol ayant vicié le consentement des époux [S] et retenir sa responsabilité à ce titre, à relever une prétendue augmentation fallacieuse du « gain à 9 ans » mentionné dans cette simulation, par l'effet du recours à la valeur d'achat toutes taxes comprises, et non hors taxes, comme assiette de la prise de valeur nette du bien acquis (arrêt, p. 15, al. 7), sans vérifier si c'était sciemment et aux fins de tromper les acquéreurs du bien, et non par l'effet d'une erreur involontaire, que la société Promotion Pichet avait fait référence à la valeur d'achat toutes taxes comprises, et non hors taxes, la cour d'appel a ainsi privé sa décision de base légale au regard des textes susvisés ;

4°) Alors, en tout état de cause encore, que ni l'intermédiaire en charge de la commercialisation de biens à acquérir au titre d'un investissement locatif aux fins de défiscalisation, ni leur vendeur, ne sont tenus de procéder avant la vente à des calculs d'impôts personnalisés, d'où il suit que l'absence de fourniture préalable de tels calculs à l'acquéreur ne peut constituer un dol ; qu'en se fondant néanmoins sur un tel élément (arrêt, p. 15, al. 8) pour retenir l'existence du prétendu dol, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

5°) Alors, enfin, qu'en se bornant, pour caractériser le dol, à relever une prétendue absence de calculs d'impôts personnalisés, avec comparaison entre la situation de la personne démarchée avant l'investissement immobilier et celle de l'acquéreur par suite de la vente réalisée (arrêt, p. 15, al. 8), sans vérifier si la société Promotion Pichet avait eu une quelconque intention de tromper les époux [S] en ne procédant pas à de tels calculs d'impôts personnalisés et comparatifs, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des textes susvisés.

TROISIÈME MOYEN DE CASSATION

La société Promotion Pichet fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué d'avoir dit que les époux [S] avaient été victimes d'un dol commis par la société Promotion Pichet, d'avoir décidé d'une réparation indemnitaire, d'avoir déclaré la société Promotion Pichet responsable du préjudice causé par le dol commis au détriment des époux [S] sur le fondement de l'article 1240 du code civil et de l'avoir condamnée au paiement d'une indemnité de 31 061 € en principal, outre intérêts, et d'une somme de 10 000 € en réparation du préjudice moral ;

Alors que le juge saisi d'une demande en annulation du contrat ne peut, en l'état d'un dol, refuser de prononcer la nullité du contrat si, sans ce dol, la victime n'aurait pas contracté ; qu'il suit de là qu'en l'état d'un dol, le juge ne peut, tout en refusant de prononcer la nullité du contrat, regarder comme un préjudice réparable la perte d'une chance de ne pas contracter ; qu'en décidant, après avoir retenu l'existence d'un dol et pourtant écarté la nullité du contrat de vente conclu entre la SCI Mestade et les époux [S], de condamner la société Promotion Pichet, in solidum avec cette SCI, à les indemniser au titre d'un préjudice de perte de chance de ne pas contracter (arrêt, p. 15 in fine et p. 19, al. 10), la cour d'appel a violé l'article 1116 du code civil, dans sa rédaction antérieure à l'ordonnance n° 2016-231 du 10 février 2016, et l'article 1382, devenu 1240, du même code.

Moyens identiques produits aux pourvois provoqués n° F 21-12.302 et n° Y 21-12.341 par la SARL Meier-Bourdeau, Lécuyer et associés, avocat aux Conseils, pour M. et Mme [S]

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Les époux [S] font grief à l'arrêt attaqué de les avoir déclarés irrecevables dans leur action contre la banque prêteuse, alors :

que le point de départ du délai de prescription de l'action en déchéance de l'établissement de crédit de son droit aux intérêts conventionnels se situe au jour où l'emprunteur a connu ou aurait dû connaître l'erreur affectant le taux effectif global ; qu'en jugeant au contraire que le point de départ de la prescription de l'action en déchéance du droit de la banque aux intérêts conventionnels serait fixé à la date authentique de prêt quand les époux [S], profanes en matière de crédit, faisaient valoir n'avoir pu connaître que plusieurs années plus tard l'erreur affectant le taux effectif global, la cour d'appel a violé l'article L. 312-33 du code de la consommation, dans sa rédaction issue de l'ordonnance n° 2000-916 du 19 septembre 2000 et l'article L. 110-4 du code de commerce, dans sa rédaction antérieure à celle issue de la loi n° 2008-561 du 17 juin 2008.

SECOND MOYEN DE CASSATION

Les époux [S] font grief à l'arrêt attaqué de les avoir déboutés de leur action en responsabilité visant Me [D] [J] et la SCP [J], Duron, Labache et Landais, notaires instrumentaires, alors :

1°) que le notaire rédacteur de l'acte de vente d'un bien s'inscrivant dans une opération de promotion immobilière de défiscalisation est débiteur à l'endroit des acquéreurs d'une obligation d'information et de conseils adaptés sur les aléas juridiques, financiers et constructifs inhérents à l'opération ; qu'en rejetant la demande des époux [S], profanes en matière d'investissements immobiliers, tendant à voir engager la responsabilité de Me [D] [J] et la SCP [J], Duron, Labache et Landais, notaire unique de l'opération de défiscalisation, qui avait rédigé actes de prêt et de vente, pour avoir manqué à leur obligation de conseil et d'information faute de les avoir alertés sur les risques pris par la souscription à une opération de défiscalisation, aux prétextes que les acquéreurs ne lui avaient pas demandé d'examiner la simulation qui était l'outil de la tromperie et que les conditions de l'opération ayant été portées à leur connaissance, le dol n'aurait pu être évité, la cour d'appel, qui a ainsi nié l'obligation d'information et de conseil à la charge du notaire instrumentaire, a

violé l'article 1382 du code civil, dans sa rédaction antérieure à l'ordonnance du 10 février 2016 ;

2°) le notaire est tenu d'éclairer les parties et d'appeler leur attention, de manière complète et circonstanciée, sur la portée, les effets et les risques des actes auxquels il est requis de donner la forme authentique en considération des informations à sa disposition ; qu'en l'espèce, la cour d'appel a constaté que Me [J] centralisait la commercialisation d'une partie au moins du programme immobilier et devait s'assurer de l'information des acquéreurs quant aux risques présentés par l'opération ; qu'en excluant pourtant la responsabilité de Me [J] au titre de la teneur trompeuse de la simulation présentée aux acquéreurs au prétexte erroné qu'il aurait appartenu aux acquéreurs de lui demander de contrôler la teneur de la simulation puisqu'elle ne constituait pas un document contractuel nécessaire à l'efficacité de l'acte, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses constatations quant à l'implication de Me [J] dans l'opération immobilière, a violé l'article 1382 du code civil, dans sa rédaction antérieure à l'ordonnance du 10 février 2016.