COMM.

CH.B

COUR DE CASSATION
_____

Audience publique du 15 juin 2022

Cassation partielle

M. MOLLARD, conseiller doyen
faisant fonction de président

Arrêt n° 397 F-B

Pourvois n°
A 21-10.802
S 21-12.358 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, CHAMBRE COMMERCIALE, FINANCIÈRE ET ÉCONOMIQUE, DU 15 JUIN 2022

I - La société Caisse méditerranéenne de financement (Camefi), dont le siège est [Adresse 6], a formé le pourvoi n° A 21-10.802 contre un arrêt rendu le 20 novembre 2020 par la cour d'appel de Paris (pôle 4, chambre 1), dans le litige l'opposant :

1°/ à M. [T] [V],

2°/ à Mme [E] [R], épouse [V],

domiciliés tous deux [Adresse 2],

3°/ à Mme [Z] [H], domiciliée [Adresse 5], venant aux droits de [U] [H], décédé, et en sa qualité de liquidateur de la société [U] [H],

4°/ à Mme [L] [H],

5°/ à Mme [K] [H],

domiciliées toutes deux [Adresse 1], et venant aux droits de [U] [H], décédé,

6°/ à la société MMA IARD, société anonyme, dont le siège est [Adresse 3], prise en qualité d'assureur de responsabilité civile de M. [H],

7°/ à la société MMA IARD assurances mutuelles, société d'assurances mutuelles à cotisations fixes, dont le siège est [Adresse 3], venant aux droits de la société Covea Risks,

8°/ à la société Mutuelle des architectes français (MAF), société d'assurances à cotisation variables, dont le siège est [Adresse 4],

9°/ à la société SMJ, société d'exploitation libérale à responsabilité limitée, dont le siège est [Adresse 7], en la personne de M. [I], prise en qualité de liquidateur judiciaire de la SCI Les Gaudinelles,

10°/ à la société Atelier l'échelle, société à responsabilité limitée, dont le siège est [Adresse 9],

défendeurs à la cassation.

II - M. [Y] [X], domicilié [Adresse 7], agissant en qualité de liquidateur judiciaire de la SCI Les Gaudinelles aux lieux et place de la société SMJ, a formé le pourvoi n° S 21-12.358 contre le même arrêt rendu, dans le litige l'opposant :

1°/ à M. [T] [V],

2°/ à Mme [E] [R], épouse [V],

3°/ à Mme [Z] [H], à titre personnel et en sa qualité de liquidateur de la société [U] [H],

4°/ à Mme [L] [H], venant aux droits de [U] [H], décédé,

5°/ à Mme [K] [H], venant aux droits de [U] [H], décédé,

6°/ à la société MMA IARD, société anonyme, prise en qualité d'assureur de responsabilité civile de M. [H],

7°/ à la société MMA IARD assurances mutuelles, société d'assurances mutuelles à cotisations fixes, prise en qualité d'assureur de responsabilité civile de M. [H],

8°/ à la société Mutuelle des architectes français (MAF), société d'assurances à cotisation variables,

9°/ à la société Atelier l'échelle,

10°/ à la société Caisse méditerranéenne de financement (Camefi),

défendeurs à la cassation.

Mmes [Z], [L] et [K] [H], ès qualités, et les sociétés MMA IARD et MMA IARD assurances mutuelles, ès qualités, ont formé

un pourvoi incident contre le même arrêt.

La demanderesse au pourvoi principal n° A 21-10.802 invoque à l'appui de son recours, les deux moyens de cassation annexés au présent arrêt.

Les demanderesses au pourvoi incident n° A 21-10.802 invoquent, à l'appui de leur recours, le moyen unique de cassation annexé au présent arrêt.

Le demandeur au pourvoi n° S 21-12.358 invoque, à l'appui de son recours, les deux moyens de cassation annexés au présent arrêt.

Les dossiers ont été communiqués au procureur général.

Sur le rapport de M. Blanc, conseiller référendaire, les observations de la SCP Lyon-Caen et Thiriez, avocat de la société Caisse méditerranéenne de financement (Camefi), de la SCP Claire Leduc et Solange Vigand, avocat de M. [X], ès qualités, de la SARL Le Prado - Gilbert, avocat de M. et Mme [V], de la SARL Boré, Salve de Bruneton et Mégret, avocat de Mmes [Z], [L] et [K] [H], ès qualités, et des sociétés MMA IARD et MMA IARD assurances mutuelles, ès qualités, de la SCP Boulloche, Colin, Stoclet et associés, avocat de la société Mutuelle des architectes français, de la société SMJ, ès qualités, et de la société Atelier l'échelle, après débats en l'audience publique du 20 avril 2022 où étaient présents M. Mollard, conseiller doyen faisant fonction de président, M. Blanc, conseiller référendaire rapporteur, M. Ponsot, conseiller, et Mme Fornarelli, greffier de chambre,

la chambre commerciale, financière et économique 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° A 21-10.802 et n° S 21-12.358 sont joints.

Faits et procédure

2. Selon l'arrêt attaqué (Paris, 20 novembre 2020), suivant un acte authentique dressé le 8 décembre 2006 par [U] [H], notaire, M. et Mme [V] ont acquis de la SCI Les Gaudinelles un bien en l'état futur d'achèvement, dont le prix d'acquisition était financé au moyen d'un prêt consenti par la société Caisse méditerranéenne de financement (la société Camefi).

3. Le 11 février 2009, en réponse à un appel de fonds faisant état d'un niveau d'achèvement du bien de 93 %, M. et Mme [V] ont payé à la SCI Les Gaudinelles la somme de 68 502,54 euros.

4. La SCI Les Gaudinelles a été mise en liquidation judiciaire le 26 novembre 2012, sans que le bien ait été livré.

5. Reprochant aux différents intervenants d'avoir manqué à leurs obligations, M. et Mme [V] ont assigné, entre mai et juillet 2016, le liquidateur de la SCI Les Gaudinelles, le notaire et ses assureurs, les sociétés MMA IARD et MMA IARD assurances (les sociétés MMA), le maître d'oeuvre, la société Atelier l'échelle, venant aux droits de la société Cabinet d'architecture Blevin et Pryen, et son assureur, la société Mutuelle des architectes français, ainsi que la société Camefi, en résolution de la vente et en indemnisation.

6. [U] [H] étant décédé, ses héritières, Mmes [Z], [L] et [K] [H] (les consorts [H]), sont intervenues volontairement à l'instance.

Examen des moyens

Sur le second moyen du pourvoi n° S 21-12.358 et les premier et second moyens du pourvoi principal n° A 21-10.802, ces derniers en ce qu'ils font grief à l'arrêt de déclarer recevables les actions de M. et Mme [V] contre la SCI Les Gaudinelles, la société Atelier l'échelle et les consorts [H] et l'action en résolution de la vente, de prononcer la résolution de cette vente et d'ordonner la publication de la décision, de condamner la SCI Les Gaudinelles à payer à M. et Mme [V] la somme de 68 502,04 euros, de condamner les consorts [H] et la société Mutuelle du Mans assurances IARD à payer à M. et Mme [V] la somme de 68 502,04 euros à titre de dommages-intérêts, de rejeter les demandes de M. et Mme [V] dirigées contre la société Atelier l'échelle et la société Mutuelle des architectes français et le surplus des demandes de M. et Mme [V] dirigées contre les consorts [H] et la société Mutuelle du Mans assurances IARD, de condamner les consorts [H] et la société Mutuelle du Mans assurances IARD à garantir la société Camefi à concurrence de 50 % des condamnations prononcées contre elle au profit de M. et Mme [V] et de rejeter les demandes formées sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile par la société Atelier l'échelle, la société Mutuelle des architectes français, les consorts [H] et la société Mutuelle du Mans assurances IARD, ci-après annexés

7. 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 premier moyen du pourvoi principal n° S 21-12.358, en ce qu'il fait grief à l'arrêt de déclarer recevable l'action de M. et Mme [V] en résolution de la vente, de prononcer la résolution de cette vente et d'ordonner la publication de la décision au service de la publicité foncière

Enoncé du moyen

8. Le liquidateur fait grief à l'arrêt de déclarer recevable l'action de M. et Mme [V] en résolution de la vente, de prononcer la résolution de cette vente et d'ordonner la publication de la décision au service de la publicité foncière, alors :

« 1°/ que le jugement d'ouverture interrompt ou interdit toute action en justice de la part de tout créancier dont la créance n'est pas mentionnée au I de l'article L. 622-17 et tendant à la résolution d'un contrat pour défaut de paiement d'une somme d'argent ; qu'est soumise à cette interdiction des poursuites l'action tendant à la résolution d'un contrat pour manquement du vendeur à ses obligations ainsi qu'à la restitution subséquente du prix de vente ; qu'en retenant, pour déclarer recevable l'action en résolution de la vente du 8 décembre 2006 formée par M. et Mme [V] à l'encontre de la SCI Les Gaudinelles, représentée par son liquidateur judiciaire, que cette action, déclenchée après l'ouverture de la procédure collective de la SCI Les Gaudinelles, tendait à la résolution de cette vente pour manquement à l'obligation de livraison du bien, soit pour une cause autre que le non-paiement d'une somme d'argent, quand cette action tendait également à la restitution du prix de la vente, la cour d'appel a violé les articles L. 622-21 I et L. 641-3 du code de commerce ;

2°/ que les créances nées régulièrement après le jugement d'ouverture pour les besoins du déroulement de la procédure ou de la période d'observation ou en contrepartie d'une prestation fournie par le débiteur pendant cette période sont payées à leur échéance ; à défaut d'être née pour les besoins du déroulement de la procédure ou de la période d'observation ou en contrepartie d'une prestation fournie par le débiteur, une créance postérieure au jugement d'ouverture doit faire l'objet d'une déclaration de créances ; qu'en retenant, pour déclarer recevable l'action en résolution de la vente du 8 décembre 2006 formée par M. et Mme [V] à l'encontre de la SCI Les Gaudinelles, représentée par son liquidateur judiciaire, et condamner cette dernière à restituer le prix de vente, que cette créance de restitution, dont le fait générateur est la décision prononçant la résolution, est une créance postérieure à l'ouverture de la procédure collective et, par conséquent, n'est pas soumise à déclaration au passif de la procédure, sans constater que ladite créance était née pour les besoins du déroulement de la procédure ou de la période d'observation, la cour d'appel a violé les articles L. 622-17 et L. 641-13 du code de commerce ;

3°/ qu'en l'absence d'instance en cours à la date du jugement d'ouverture de la liquidation judiciaire, le créancier, après avoir déclaré sa créance, ne peut en faire constater le principe et fixer le montant qu'en suivant la procédure de vérification du passif, laquelle relève de la compétence exclusive du juge-commissaire ; qu'en l'espèce, M. et Mme [V]

avaient procédé à la déclaration de leurs créances de restitution du prix le 16 février 2016, antérieurement à l'introduction de l'instance en résolution du contrat de vente du 8 décembre 2006 et en restitution du prix de vente ; qu'en jugeant cette action recevable alors que le juge-commissaire avait compétence exclusive pour se prononcer sur l'admission de cette créance, la cour d'appel a violé les articles L. 622-21, L. 622-22, L. 624-2, L. 641-3 et L. 641-14 du code de commerce. »

Réponse de la Cour

9. Il résulte des articles L. 622-21, I, et L. 641-3 du code de commerce que le jugement d'ouverture de la liquidation judiciaire interrompt ou interdit toute action en justice de la part de tous les créanciers dont la créance n'est pas mentionnée au I de l'article L. 622-17 et tendant à la condamnation du débiteur au paiement d'une somme d'argent ou à la résolution d'un contrat pour défaut de paiement d'une somme d'argent.

10. Il s'ensuit que l'action en résolution d'un contrat pour inexécution d'une obligation autre qu'une obligation de payer une somme d'argent n'est ni interrompue ni interdite par le jugement qui ouvre la liquidation judiciaire.

11. Ayant relevé que M. et Mme [V] demandaient la résolution du contrat de vente conclu avec la SCI Les Gaudinelles pour manquement de celle-ci à son obligation de livraison du bien, soit pour une cause autre que le non-paiement d'une somme d'argent, la cour d'appel en a exactement déduit que cette action, qui n'était pas interdite, était recevable, peu important que M. et Mme [V] aient demandé, en outre, à la cour d'appel de dire que la SCI Les Gaudinelles devait leur restituer les fonds déjà payés.

12. Le moyen n'est donc pas fondé.

Mais sur le premier moyen, pris en ses deuxième et troisième branches, du pourvoi n° S 21-12.358, en ce qu'il fait grief à l'arrêt de condamner la SCI Les Gaudinelles à payer à M. et Mme [V] la somme de 68 502,04 euros au titre de la restitution du prix de vente

Enoncé du moyen

13. Le liquidateur fait grief à l'arrêt de condamner la SCI Les Gaudinelles à payer à M. et Mme [V] la somme de 68 502,04 euros au titre de la restitution du prix de vente, alors :

« 2°/ que les créances nées régulièrement après le jugement d'ouverture pour les besoins du déroulement de la procédure ou de la période d'observation ou en contrepartie d'une prestation fournie par le débiteur pendant cette période sont payées à leur échéance ; qu'à défaut d'être née pour les besoins du déroulement de la procédure ou de la période d'observation ou en contrepartie d'une prestation fournie par le débiteur, une créance postérieure au jugement d'ouverture doit faire l'objet d'une déclaration de créances ; qu'en retenant, pour déclarer recevable l'action en résolution de la vente du 8 décembre 2006 formée par M. et Mme [V] à l'encontre de la SCI Les Gaudinelles représentée par son liquidateur judiciaire et condamner cette dernière à restituer le prix de vente, que cette créance de restitution, dont le fait générateur est la décision prononçant la résolution, est une créance postérieure à l'ouverture de la procédure collective et, par conséquent, n'est pas soumise à déclaration au passif de la procédure, sans constater que ladite créance était née pour les besoins du déroulement de la procédure ou de la période d'observation, la cour d'appel a violé les articles L. 622-17 et L. 641-13 du code de commerce ;

3°/ qu'en l'absence d'instance en cours à la date du jugement d'ouverture de la liquidation judiciaire, le créancier, après avoir déclaré sa créance, ne peut en faire constater le principe et fixer le montant qu'en suivant la procédure de vérification du passif, laquelle relève de la compétence exclusive du juge-commissaire ; qu'en l'espèce, M. et Mme [V] avaient procédé à la déclaration de leurs créances de restitution du prix le 16 février 2016, antérieurement à l'introduction de l'instance en résolution du contrat de vente du 8 décembre 2006 et en restitution du prix de vente ; qu'en jugeant cette action recevable alors que le juge-commissaire avait compétence exclusive pour se prononcer sur

l'admission de cette créance, la cour d'appel a violé les articles L. 622-21, L. 622-22, L. 624-2, L. 641-3 et L. 641-14 du code de commerce. »

Réponse de la Cour

14. Vu les articles L. 622-17, L. 622-21, I, L. 624-2, L. 641-3, L. 641-13 et L. 641-14 du code de commerce :

15. Il résulte du premier, du deuxième, du quatrième et du cinquième de ces textes que lorsqu'un contrat conclu avant l'ouverture de la procédure collective est résolu, après l'ouverture de cette procédure, pour inexécution d'une obligation autre qu'une obligation de payer une somme d'argent, la créance de restitution, bien que née postérieurement à l'ouverture de la procédure collective, ne peut bénéficier du traitement préférentiel prévu par ces dispositions, faute d'être née pour les besoins du déroulement de la procédure ou de la période d'observation ou en contrepartie d'une prestation fournie au débiteur pendant cette période.

16. En conséquence, le débiteur ne peut être condamné à payer cette créance de restitution et, conformément aux dispositions du troisième et du sixième de ces textes, le créancier, après l'avoir déclarée, ne peut en faire constater le principe et fixer le montant qu'en suivant la procédure de vérification des créances devant le juge-commissaire.

17. Pour condamner la SCI Les Gaudinelles à payer à M. et Mme [V] la somme de 68 502,04 euros, après avoir jugé que le manquement de cette société à son obligation de livrer le bien en cause justifiait la résolution du contrat, l'arrêt retient que la créance de restitution est une créance postérieure à l'ouverture de la procédure collective et, par conséquent, n'est pas soumise à déclaration au passif de la procédure.

18. En statuant ainsi, la cour d'appel a violé les textes susvisés.

Sur le premier moyen, pris en sa première branche, du pourvoi principal n° A 21-10.802, en ce qu'il fait grief à l'arrêt de condamner la société Camefi à payer à M. et Mme [V] la somme de 68 502,04 euros à titre de dommages-intérêts

Enoncé du moyen

19. La société Camefi fait grief à l'arrêt de la condamner in solidum avec les consorts [H], la société Mutuelle du Mans assurances IARD et la société Camefi à payer à M. et Mme [V] la somme de 68 502,04 euros à titre de dommages-intérêts, alors « qu'en condamnant la société Camefi, in solidum avec les consorts [H] et la société Mutuelle du Mans assurances IARD, à payer à M. et Mme [V] la somme de 68 502,04 euros à titre de dommages-intérêts sans se prononcer, dans ses motifs comme dans son dispositif, ainsi qu'elle y était invitée, sur la prescription de l'action engagée par Monsieur et Madame [V] contre la société Camefi, qui avait été retenue par le jugement entrepris, dont la société Camefi sollicitait la confirmation, la cour d'appel a violé l'article 4 du code de procédure civile. »

Réponse de la Cour

Vu l'article 4 du code de procédure civile :

20. Selon ce texte, l'objet du litige est déterminé par les prétentions des parties.

21. Pour condamner la société Camefi, in solidum avec les consorts [H] et l'assureur du notaire, à payer à M. et Mme [V] la somme de 68 502,04 euros à titre de dommages-intérêts, l'arrêt retient qu'elle a commis une faute qui est à l'origine du préjudice subi par M. et Mme [V].

22. En statuant ainsi, sans se prononcer sur la fin de non-recevoir, tirée de la prescription de cette demande d'indemnisation, qu'invoquait la société Camefi dans ses conclusions, la cour d'appel a violé le texte susvisé.

Et sur le moyen du pourvoi incident n° A 21-10.802

Enoncé du moyen

23. Les consorts [H] font grief à l'arrêt de les condamner à payer à M. et Mme [V] la somme de 68 502,04 euros correspondant à la créance de restitution de la partie du prix qu'ils ont réglée, alors « que la restitution du prix, par suite de l'annulation du contrat de vente, ne constitue pas en elle-même un préjudice indemnisable et le notaire ne peut être condamné à en garantir le remboursement qu'en cas d'insolvabilité du vendeur ; qu'en se contentant de relever, pour condamner les consorts [H] et les MMA, que la société venderesse était en liquidation judiciaire sans pour autant rechercher, comme elle y était invitée, si cette seule circonstance la rendait insolvable, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1382, devenu 1240, du code civil. »

Réponse de la Cour

Recevabilité du moyen

24. M. et Mme [V] contestent la recevabilité du moyen, en raison de sa nouveauté.

25. Cependant, les sociétés MMA soutenaient dans leurs conclusions d'appel que seule la SCI Les Gaudinelles devait rembourser le prix de vente, en se référant à un jugement d'un tribunal ayant retenu que, dans le litige qui lui était soumis, aucune des parties n'alléguait que la procédure collective de cette société était impécunieuse, les demandeurs n'ayant pas versé le jugement clôturant cette procédure pour insuffisance d'actifs.

26. Le moyen, qui n'est dès lors pas nouveau, est donc recevable.

Bien-fondé du moyen

Vu l'article 1382, devenu 1240, du code civil :

27. Si la restitution du prix à laquelle le vendeur est condamné, par suite de l'annulation du contrat de vente, ne constitue pas en elle-même un préjudice indemnisable, tel n'est pas le cas lorsque cette restitution est devenue impossible du fait de l'insolvabilité démontrée du vendeur.

28. Pour condamner les consorts [H] et leurs assureurs à payer à M. et Mme [V] la somme de 68 502,04 euros, l'arrêt retient que cette somme correspond à la créance de restitution de la partie du prix que ceux-ci ont réglée et qu'ils ont perdu toute possibilité de recouvrer en raison de l'insolvabilité de la SCI Les Gaudinelles, placée en redressement puis liquidation judiciaires.

29. En se déterminant ainsi, par des motifs impropres à établir que la société Les Gaudinelles était insolvable, ce qu'elle ne pouvait déduire du seul fait que cette société avait été mise en liquidation judiciaire, la cour d'appel a privé sa décision de base légale.

Portée et conséquences de la cassation

30. En application de l'article 624 du code de procédure civile, la cassation des dispositions de l'arrêt condamnant la société Camefi et les consorts [H] et leurs assureurs à indemniser M. et Mme [V] entraîne la cassation des chefs de dispositif de l'arrêt condamnant les consorts [H] et leurs assureurs à garantir la société Camefi à concurrence de 50 % des condamnations prononcées à son encontre envers M. et Mme [V], condamnant la société Camefi à garantir les consorts [H] et leurs assureurs à concurrence de 50 % des condamnations prononcées à leur encontre au profit de M. et Mme [V] et statuant sur les dépens et l'application de l'article 700 du code de procédure civile dans les rapports entre les consorts [H], leurs assureurs, la société Camefi et M. et Mme [V], qui s'y rattachent par un lien de dépendance nécessaire.

Mise hors de cause

31. En application de l'article 625 du code de procédure civile, il y a lieu de mettre hors de cause, sur leur demande, les sociétés Atelier l'échelle et Mutuelle des architectes français, dont la présence n'est pas nécessaire devant la cour d'appel de renvoi.

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

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'infirmant le jugement, il condamne la SCI Les Gaudinelles à payer à M. et Mme [V] la somme de 68 502,04 euros au titre de la restitution du prix de vente, condamne in solidum les consorts [H], la société Mutuelle du Mans assurances IARD et la société Camefi à payer à M. et Mme [V] la somme de 68 502,04 euros à titre de dommages-intérêts, condamne les consorts [H] et la société Mutuelle du Mans assurance IARD à garantir la société Camefi à concurrence de 50 % des condamnations prononcées à son encontre envers M. et Mme [V], condamne la société Camefi à garantir les consorts [H] et la société Mutuelle du Mans assurances IARD à concurrence de 50 % des condamnations prononcées à leur encontre au profit de M. et Mme [V] et en ce qu'il statue, dans les rapports entre les consorts [H], la société Mutuelle du Mans assurances IARD, la société Camefi et M. et Mme [V], sur les dépens et l'application de l'article 700 du code de procédure civile, l'arrêt rendu le 20 novembre 2020, entre les parties, par la cour d'appel de Paris ;

Remet, sur ces points, l'affaire et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant cet arrêt et les renvoie devant la cour d'appel de Paris, autrement composée ;

Met hors de cause les sociétés Atelier l'échelle et Mutuelle des architectes français ;

Condamne M. et Mme [V] aux dépens ;

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

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

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, chambre commerciale, financière et économique, et prononcé par le président en son audience publique du quinze juin deux mille vingt-deux.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits AU POURVOI PRINCIPAL n° A 21-10.802 par la SCP Lyon-Caen et Thiriez, avocat aux Conseils, pour la société Caisse méditerranéenne de financement (Camefi).

PREMIER MOYEN DE CASSATION

La Camefi fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué d'avoir, statuant à nouveau, déclaré recevables comme non prescrites les actions de Monsieur et Madame [V] contre la société civile Les Gaudinelles représentée par son liquidateur judiciaire, la société Atelier l'échelle et les consorts [H], déclaré recevable l'action en résolution de la vente de Monsieur et Madame [V] contre la société civile immobilière Les Gaudinelles représentée par son liquidateur judiciaire, puis, partant, prononcé la résolution du contrat de vente en l'état futur d'achèvement conclu le 8 décembre 2006 entre la société civile immobilière Les Gaudinelles et Monsieur et Madame [V] publiée au 2ème bureau des hypothèques de Tours le 23 janvier 2007, volume 2007, P n° 449, portant sur le lot numéro 30 situé au rez-de-chaussée du bâtiment E (studio comprenant : chambre, coin cuisinette, salle d'eau avec water-closet, terrasse) et les 20/10000ème des parties communes, dans l'ensemble immobilier situé à [Adresse 8] à usage de village de vacances, dénommé '[Adresse 10]', ordonné la publication de l'arrêt au service de la publicité foncière aux frais de la société civile immobilière Les Gaudinelles, des consorts [H], de la société Mutuelle du Mans assurances IARD et de la Caisse méditerranéenne de financement, condamné la société civile immobilière Les Gaudinelles à payer à Monsieur et Madame [V] la somme de 68.502,04 euros au titre de la

restitution du prix de vente, condamné in solidum les consorts [H], la société Mutuelle du Mans assurances IARD et la Caisse méditerranéenne de financement à payer à Monsieur et Madame [V] la somme de 68.502,04 euros à titre de dommages-intérêts, débouté Monsieur et Madame [V] de leurs demandes contre la société Atelier l'échelle et la société Mutuelle des architectes français et du surplus de leurs demandes contre les consorts [H], la société Mutuelle du Mans assurances IARD et la Caisse méditerranéenne de financement, condamné les consorts [H] et la société Mutuelle du Mans assurances IARD à garantir la Caisse méditerranéenne de financement à concurrence de 50 % des condamnations prononcées à son encontre envers Monsieur et Madame [V], condamné la Caisse méditerranéenne de financement à garantir les consorts [H] et la société Mutuelle du Mans assurances IARD à concurrence de 50 % des condamnations prononcées à leur encontre au profit de Monsieur et Madame [V], rejeté les demandes de la société Atelier l'échelle et de la société Mutuelle des architectes français, les demandes des consorts [H], de la société Mutuelle du Mans assurances IARD et de la Caisse méditerranéenne de financement ;

Alors, d'une part, qu'en condamnant la Camefi, in solidum avec les consorts [H] et la société Mutuelle du Mans assurances IARD, à payer à Monsieur et Madame [V] la somme de 68.502,04 euros à titre de dommages-intérêts sans se prononcer, dans ses motifs comme dans son dispositif, ainsi qu'elle y était invitée, sur la prescription de l'action engagée par Monsieur et Madame [V] contre la Camefi, qui avait été retenue par le jugement entrepris, dont la Camefi sollicitait la confirmation, la Cour d'appel a violé l'article 4 du code de procédure civile ;

Alors, d'autre part, qu'en condamnant la Camefi, in solidum avec les consorts [H] et la société Mutuelle du Mans assurances IARD, à payer à Monsieur et Madame [V] la somme de 68.502,04 euros à titre de dommages-intérêts sans relever le moindre motif relativement à la prescription de l'action engagée par Monsieur et Madame [V] contre la Camefi, qui avait été retenue par le jugement entrepris, dont la Camefi sollicitait la confirmation, la Cour d'appel n'a pas satisfait aux exigences de l'article 455 du code de procédure civile ;

Alors, de troisième part, subsidiairement, à supposer que les motifs qu'elle a relevés relativement à l'action en justice engagée à l'encontre de la SCI Les Gaudinelles, les consorts [H] et les architectes, selon lesquels le délai de prescription avait commencé à courir en « juillet 2011 », puissent valoir également pour l'action en responsabilité engagée contre la Camefi, que le délai de prescription d'une action en responsabilité court à compter de la réalisation du dommage ou de la date à laquelle il est révélé à la victime si celle-ci établit qu'elle n'en avait pas eu précédemment connaissance ; que le dommage résultant du manquement par un établissement de crédit à son obligation de mise en garde consistant en une perte de chance de ne pas contracter se manifeste dès l'octroi du crédit, soit à la date de conclusion du contrat de prêt ; qu'il résulte des motifs de l'arrêt que c'est un manquement à son « devoir de mise en garde », relativement à « la viabilité de l'opération à laquelle le prêt est adossé », que la Cour d'appel a retenu, au fond, pour condamner la Camefi ; que le délai de prescription commençait donc à courir à la date de conclusion du contrat de prêt ; qu'en fixant le point de départ du délai de prescription à la date à laquelle les époux [V] auraient pris conscience de la défaillance de la SCI Les Gaudinelles, soit au mois de juillet 2011, puisque, par lettre du 8 novembre 2010, celle-ci avait informé les différents acquéreurs qu'en raison de la défaillance des entreprises, le délai de livraison devait être reporté de huit mois et demi, jusqu'au mois de juillet 2011, la Cour d'appel a violé l'article 2224 du code civil ;

Alors, de quatrième part, encore plus subsidiairement, à supposer que les motifs qu'elle a relevés relativement à l'action en justice engagée à l'encontre de la SCI Les Gaudinelles, les consorts [H] et les architectes, selon lesquels le délai de prescription avait commencé à courir en « juillet 2011 », que le délai de prescription d'une action en responsabilité court à compter de la réalisation du dommage ou de la date à laquelle il est révélé à la victime si celle-ci établit qu'elle n'en avait pas eu précédemment connaissance ; que la Cour d'appel, pour retenir, au fond, la responsabilité de la Camefi, lui a reproché de n'avoir pas correctement exécuté le contrat de prêt, qui prévoyait une garantie extrinsèque, en se contentant finalement d'une garantie intrinsèque et de ne pas s'être assurée que les conditions de cette garantie intrinsèque étaient réunies ; que le délai de prescription devait alors commencer à courir au moins de la date de la mise à disposition des fonds ; qu'en fixant le point de départ du délai de prescription à la date à laquelle les époux [V] auraient pris conscience de la défaillance de la SCI Les Gaudinelles, soit au mois de juillet 2011, puisque, par lettre du 8 novembre 2010, celle-ci avait informé les différents acquéreurs qu'en raison de la défaillance des entreprises, le délai de livraison devait être reporté de huit mois et demi, jusqu'au mois de juillet 2011, la Cour d'appel a violé l'article 2224 du code civil ;

Alors, de cinquième part, encore plus subsidiairement, à supposer que les motifs qu'elle a relevés relativement à l'action

en justice engagée à l'encontre de la SCI Les Gaudinelles, les consorts [H] et les architectes, selon lesquels le délai de prescription avait commencé à courir en « juillet 2011 », que le délai de prescription d'une action en responsabilité court à compter de la réalisation du dommage ou de la date à laquelle il est révélé à la victime si celle-ci établit qu'elle n'en avait pas eu précédemment connaissance ; qu'en considérant que les époux [V] auraient connu les faits leur permettant d'agir en justice lorsqu'ils ont pris conscience de la défaillance de la SCI Les Gaudinelles, au « mois de juillet 2011 », dès lors que « la SCI Les Gaudinelles a informé à plusieurs reprises, par lettres circulaires, les différents acquéreurs que la date de livraison devait être reportée en raison des intempéries et de la défaillance d'entreprises ; qu'en dernier lieu, par lettre du 8 novembre 2010, elle les a informés qu'en raison de la défaillance de huit entreprises, ce délai devait être à nouveau reporté de huit mois et demi, soit jusqu'au mois de juillet 2011 », quand les époux [V] ont su que le bien ne leur était pas livré et ont donc eu connaissance de leur dommage dès l'expiration du délai de livraison, la Cour d'appel a violé l'article 2224 du code civil ;

Et alors, enfin, et en toute hypothèse, à supposer que les motifs qu'elle a relevés relativement à l'action en justice engagée à l'encontre de la SCI Les Gaudinelles, les consorts [H] et les architectes, selon lesquels le délai de prescription avait commencé à courir en « juillet 2011 », que le délai de prescription d'une action en responsabilité court à compter de la réalisation du dommage ou de la date à laquelle il est révélé à la victime si celle-ci établit qu'elle n'en avait pas eu précédemment connaissance ; qu'en considérant que les époux [V] auraient connu les faits leur permettant d'agir en justice lorsqu'ils ont pris conscience de la défaillance de la SCI Les Gaudinelles, au « mois de juillet 2011 », dès lors que « la SCI Les Gaudinelles a informé à plusieurs reprises, par lettres circulaires, les différents acquéreurs que la date de livraison devait être reportée en raison des intempéries et de la défaillance d'entreprises ; qu'en dernier lieu, par lettre du 8 novembre 2010, elle les a informés qu'en raison de la défaillance de huit entreprises, ce délai devait être à nouveau reporté de huit mois et demi, soit jusqu'au mois de juillet 2011 », sans constater que les époux [V], qui versaient aux débats des lettres adressées, à cette date, à d'autres acquéreurs, auraient effectivement été destinataires d'une lettre du 8 novembre 2010 les informant du report de la livraison au mois de juillet 2011, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 2224 du code civil.

SECOND MOYEN DE CASSATION

La Camefi fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué d'avoir, statuant à nouveau, prononcé la résolution du contrat de vente en l'état futur d'achèvement conclu le 8 décembre 2006 entre la société civile immobilière Les Gaudinelles et Monsieur et Madame [V] publiée au 2ème bureau des hypothèques de Tours le 23 janvier 2007, volume 2007, P n° 449, portant sur le lot numéro 30 situé au rez-de-chaussée du bâtiment E (studio comprenant : chambre, coin cuisinette, salle d'eau avec water-closet, terrasse) et les 20/10000ème des parties communes, dans l'ensemble immobilier situé à [Adresse 8] à usage de village de vacances, dénommé '[Adresse 10]', ordonné la publication de l'arrêt au service de la publicité foncière aux frais de la société civile immobilière Les Gaudinelles, des consorts [H], de la société Mutuelle du Mans assurances IARD et de la Caisse méditerranéenne de financement, condamné la société civile immobilière Les Gaudinelles à payer à Monsieur et Madame [V] la somme de 68.502,04 euros au titre de la restitution du prix de vente, condamné in solidum les consorts [H], la société Mutuelle du Mans assurances IARD et la Caisse méditerranéenne de financement à payer à Monsieur et Madame [V] la somme de 68.502,04 euros à titre de dommages-intérêts, débouté Monsieur et Madame [V] de leurs demandes contre la société Atelier l'échelle et la société Mutuelle des architectes français et du surplus de leurs demandes contre les consorts [H], la société Mutuelle du Mans assurances IARD et la Caisse méditerranéenne de financement, condamné les consorts [H] et la société Mutuelle du Mans assurances IARD à garantir la Caisse méditerranéenne de financement à concurrence de 50 % des condamnations prononcées à son encontre envers Monsieur et Madame [V], condamné la Caisse méditerranéenne de financement à garantir les consorts [H] et la société Mutuelle du Mans assurances IARD à concurrence de 50 % des condamnations prononcées à leur encontre au profit de Monsieur et Madame [V], rejeté les demandes de la société Atelier l'échelle et de la société Mutuelle des architectes français, les demandes des consorts [H], de la société Mutuelle du Mans assurances IARD et de la Caisse méditerranéenne de financement ;

Alors, d'une part, que le banquier dispensateur de crédit n'est pas tenu, à l'égard de l'emprunteur, d'un devoir de mise en garde relativement à la viabilité de l'opération pour laquelle son concours est sollicité ; qu'en considérant que, de façon générale, la banque est débitrice, vis-à-vis de l'emprunteur, d'un devoir de mise en garde qui « l'oblige à le mettre également en garde, lorsque, comme en l'espèce, la viabilité de l'opération à laquelle le prêt est adossé présente des

aléas liés notamment à l'ampleur des investissements auxquels doit faire face le promoteur dont la défaillance empêchera l'achèvement de l'immeuble », la Cour d'appel a violé l'article 1147 du code civil ;

Alors, d'autre part, que le banquier dispensateur de crédit n'est pas tenu, à l'égard de l'emprunteur, d'un devoir de mise en garde relativement à la viabilité de l'opération pour laquelle son concours est sollicité ; qu'en énonçant, pour retenir sa responsabilité à l'endroit des époux [V], que « la société Camefi, consciente de ces aléas, avait soumis l'offre de prêt à la condition que la vente soit conclue avec une garantie extrinsèque d'achèvement, seule de nature à garantir efficacement l'acquéreur contre un tel risque dont les conséquences étaient d'autant plus grave que les constructions devaient être réalisées sur un terrain donné à bail assorti d'une clause résolutoire dans le cas où les constructions ne seraient pas réalisées dans un certain délai ; qu'alors que la vente avait été conclue avec une garantie intrinsèque, la société Camefi a malgré tout accordé le prêt destiné à financer l'opération non seulement sans adresser cette mise en garde aux emprunteurs, mais surtout en ne s'assurant pas que les conditions de la garantie intrinsèque étaient réunies ; que cette faute a conduit M. et Mme [V] à conclure une vente qui n'aurait pas dû l'être en l'absence de ces conditions », déduisant ainsi la faute qu'elle a imputée à la Camefi de ce que, dans l'offre de prêt, elle avait requis une garantie d'achèvement extrinsèque, plus protectrice de l'acquéreur, et que, la vente ayant finalement été conclue avec une garantie intrinsèque, elle a « malgré tout accordé le prêt destiné à financer l'opération sans adresser cette mise en garde aux emprunteurs », quand la Camefi n'était pas tenue de mettre en garde les époux [V] contre les aléas susceptibles d'affecter l'opération de construction, et, en particulier, afin de se préserver de tels aléas, sur l'intérêt d'opter pour une garantie d'achèvement extrinsèque plutôt qu'intrinsèque, a fortiori de les inviter à s'assurer que, dans l'acte de vente c'est bien une garantie d'achèvement extrinsèque et non intrinsèque qui serait stipulée, la Cour d'appel a violé l'article 1147 du code civil ;

Alors, de troisième part, qu'en reprochant à la Camefi, après avoir soumis son offre de prêt à une garantie d'achèvement extrinsèque, la vente ayant finalement été conclue avec une garantie intrinsèque, d'avoir « malgré tout accordé le prêt destiné à financer l'opération sans adresser cette mise en garde aux emprunteurs », sans indiquer comment, la garantie extrinsèque ayant été substituée à la garantie intrinsèque lorsque l'acte de vente a été établi, postérieurement à la conclusion du contrat de prêt, la Camefi aurait pu adresser une mise en garde, à ce sujet, aux époux [V], la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1147 du code civil ;

Alors, de quatrième part, qu'en reprochant à la Camefi, après avoir soumis son offre de prêt à une garantie d'achèvement extrinsèque, la vente ayant finalement été conclue avec une garantie intrinsèque, d'avoir « malgré tout accordé le prêt destiné à financer l'opération surtout en ne s'assurant pas que les conditions de la garantie intrinsèque étaient réunies », sans indiquer comment, la garantie extrinsèque ayant été substituée à la garantie intrinsèque lorsque l'acte de vente a été établi, postérieurement à la conclusion du contrat de prêt, la Camefi aurait pu accorder le prêt en s'assurant que les conditions de la garantie intrinsèque étaient réunies, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1147 du code civil ;

Alors, de cinquième part, qu'en reprochant à la Camefi d'avoir « accordé le prêt destiné à financer l'opération non seulement sans adresser cette mise en garde aux emprunteurs mais surtout en ne s'assurant pas que les conditions de la garantie intrinsèque étaient réunies », sans constater, à tout le moins, que la Camefi avait eu connaissance de l'acte de vente, contenant cette substitution de garantie d'achèvement, avant de procéder au déblocage des fonds, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1147 du code civil ;

Alors, de sixième part, qu'en reprochant à la Camefi d'avoir « accordé le prêt destiné à financer l'opération surtout en ne s'assurant pas que les conditions de la garantie intrinsèque étaient réunies », cependant que la Camefi, qui n'avait à s'immiscer dans la conclusion de l'acte de vente, n'était pas tenue, l'aurait-elle pu, de s'assurer de la consistance de la garantie intrinsèque qui avait été substituée par le vendeur et l'acquéreur à la garantie extrinsèque initialement prévue, la Cour d'appel a violé l'article 1147 du code civil ;

Alors, de septième part, que la garantie intrinsèque est une option ouverte par la loi au vendeur et que, si elle ne présente pas la même sûreté que la garantie extrinsèque, elle n'en est pas moins licite, de sorte qu'il ne saurait être reproché à la banque prêteur de deniers de ne pas avoir attiré l'attention des acquéreurs sur les risques inhérents à un dispositif prévu par la loi, dès lors que toutes les conditions d'application étaient réunies et que rien ne pouvait laisser

supposer que la garantie fournie ne pourrait être utilement mise en oeuvre ; qu'en reprochant à la Camefi d'avoir « accordé le prêt destiné à financer l'opération surtout en ne s'assurant pas que les conditions de la garantie intrinsèque étaient réunies », sans indiquer comment la Camefi aurait pu s'assurer que les conditions d'application de la garantie intrinsèque étaient réunies, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1147 du code civil ;

Et alors, enfin, subsidiairement, qu'en condamnant la Camefi à payer aux époux [V] la somme de 68.502,04 euros, représentant le montant total de leurs règlements, pour avoir manqué à son obligation de mise en garde, sans rechercher, ainsi qu'elle y était invitée, si leur préjudice causé par ce manquement ne s'analysait pas en la perte d'une chance de ne pas contracter sans une garantie d'achèvement, extrinsèque ou intrinsèque, susceptible d'être efficacement mise en oeuvre, de sorte que sa réparation devait être mesurée à la chance perdue, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1147 du code civil. Moyen produit AU POURVOI INCIDENT n° A 21-10.802 par la SARL Boré, Salve de Bruneton et Mégret, avocat aux Conseils, pour Mmes [Z], [L] et [K] [H], ès qualités, et les sociétés MMA IARD et MMA IARD assurances mutuelles, ès qualités.

Les exposants font grief à l'arrêt attaqué de les AVOIR condamnés à payer à M. et Mme [V] la somme de 68 502, 04 euros correspondant à la créance de restitution de la partie du prix qu'ils ont réglée ;

ALORS QUE la restitution du prix, par suite de l'annulation du contrat de vente, ne constitue pas en elle-même un préjudice indemnisable et le notaire ne peut être condamné à en garantir le remboursement qu'en cas d'insolvabilité du vendeur ; qu'en se contentant de relever, pour condamner les consorts [H] et les MMA, que la société venderesse était en liquidation judiciaire sans pour autant rechercher, comme elle y était invitée (conclusions des MMA, p. 34), si cette seule circonstance la rendait insolvable, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1382, devenu 1240, du code civil ; Moyens produits AU POURVOI n° S 21-12.358 par la SCP Claire Leduc et Solange Vigand, avocat aux Conseils, pour M. [X], ès qualités.

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Me [X] ès qualités reproche à l'arrêt attaqué d'avoir déclaré recevable l'action en résolution de la vente de M. et Mme [V] contre la SCI Les Gaudinelles représentée par son liquidateur judiciaire, d'avoir prononcé la résolution du contrat de vente en l'état futur d'achèvement conclu le 8 décembre 2006 entre la SCI les Gaudinelles et les époux [V], d'avoir ordonné la publication du présent arrêt au service de la publicité foncière aux frais notamment de la SCI Les Gaudinelles et d'avoir condamné la SCI Les Gaudinelles à payer aux époux [V] la somme de 68 502 euros au titre de la restitution du prix de vente ;

1°) ALORS QUE le jugement d'ouverture interrompt ou interdit toute action en justice de la part de tout créancier dont la créance n'est pas mentionnée au I de l'article L. 622-17 et tendant à la résolution d'un contrat pour défaut de paiement d'une somme d'argent ; qu'est soumise à cette interdiction des poursuites l'action tendant à la résolution d'un contrat pour manquement du vendeur à ses obligations ainsi qu'à la restitution subséquente du prix de vente ; qu'en retenant, pour déclarer recevable l'action en résolution de la vente du 8 décembre 2006 formée par les époux [V] à l'encontre de la SCI Les Gaudinelles représentée par son liquidateur judiciaire, que cette action, déclenchée après l'ouverture de la procédure collective de la SCI Les Gaudinelles, tendait à la résolution de cette vente pour manquement à l'obligation de livraison du bien, soit pour une cause autre que le non-paiement d'une somme d'argent, quand cette action tendait également à la restitution du prix de la vente, la cour d'appel a violé les articles L. 622-21 I et L. 641-3 du code de commerce ;

2°) ALORS QU'EN TOUTE HYPOTHESE les créances nées régulièrement après le jugement d'ouverture pour les besoins du déroulement de la procédure ou de la période d'observation ou en contrepartie d'une prestation fournie par le débiteur pendant cette période sont payées à leur échéance ; à défaut d'être née pour les besoins du déroulement de la procédure ou de la période d'observation ou en contrepartie d'une prestation fournie par le débiteur, une créance postérieure au jugement d'ouverture doit faire l'objet d'une déclaration de créances ; qu'en retenant, pour déclarer recevable l'action en résolution de la vente du 8 décembre 2006 formée par les époux [V] à l'encontre de la SCI Les Gaudinelles représentée par son liquidateur judiciaire et condamner cette dernière à restituer le prix de vente, que cette créance de restitution, dont le fait générateur est la décision prononçant la résolution, est une créance postérieure à

l'ouverture de la procédure collective et, par conséquent, n'est pas soumise à déclaration au passif de la procédure, sans constater que ladite créance était née pour les besoins du déroulement de la procédure ou de la période d'observation, la cour d'appel a violé les articles L. 622-17 et L. 641-13 du code de commerce ;

3°) ALORS QU'en l'absence d'instance en cours à la date du jugement d'ouverture de la liquidation judiciaire, le créancier, après avoir déclaré sa créance, ne peut en faire constater le principe et fixer le montant qu'en suivant la procédure de vérification du passif, laquelle relève de la compétence exclusive du juge-commissaire ; qu'en l'espèce, les époux [V] avaient procédé à la déclaration de leurs créances de restitution du prix le 16 février 2016, antérieurement à l'introduction de l'instance en résolution du contrat de vente du 8 décembre 2006 et en restitution du prix de vente ; qu'en jugeant cette action recevable alors que le juge-commissaire avait compétence exclusive pour se prononcer sur l'admission de cette créance, la cour d'appel a violé les articles L. 622-21, L. 622-22, L. 624-2, L 641-3 et L. 641-14 du code de commerce.

SECOND MOYEN DE CASSATION

Me [X] ès qualités reproche à l'arrêt attaqué d'avoir déclaré recevables comme non prescrites les actions de M. et Mme [V] contre la SCI Les Gaudinelles représentée par son liquidateur judiciaire, d'avoir prononcé la résolution du contrat de vente en l'état futur d'achèvement conclu le 8 décembre 2006 entre la SCI les Gaudinelles et les époux [V], d'avoir ordonné la publication du présent arrêt au service de la publicité foncière aux frais notamment de la SCI Les Gaudinelles et d'avoir condamné la SCI Les Gaudinelles à payer aux époux [V] la somme de 68 502 euros au titre de la restitution du prix de vente ;

1°) ALORS QUE le délai quinquennal de prescription d'une action en résolution d'une vente court à compter du jour où le demandeur connaissait ou aurait dû connaître les faits lui permettant de l'exercer ; qu'en retenant, pour juger que l'action des époux [V] en résolution du contrat de vente du 8 décembre 2006 n'était pas prescrite, que ces derniers ont connu les faits leur permettant d'agir en justice lorsqu'ils ont pris conscience de la défaillance de la SCI Les Gaudinelles au mois de juillet 2011, après avoir été informés à plusieurs reprises par cette dernière, par lettres circulaires adressées aux différents acquéreurs, que la date de livraison devait être reportée en raison des intempéries et de la défaillance d'entreprises et en dernier lieu, par lettre du 8 novembre 2010 leur indiquant qu'en raison de la défaillance de huit entreprises, le délai devait à nouveau être reporté de huit mois et demi, soit jusqu'au mois de juillet 2011, quand les époux [V] ont su que le bien ne leur était pas livré et ont donc eu connaissance des faits leur permettant d'agir dès l'expiration du délai de livraison initial fixé au troisième trimestre 2007, la cour d'appel a violé l'article 2224 du code civil ;

2°) ALORS, A TITRE SUBSIDIAIRE, QUE le délai quinquennal de prescription d'une action en résolution d'une vente court à compter du jour où le demandeur connaissait ou aurait dû connaître les faits lui permettant de l'exercer ; qu'en retenant, pour juger que l'action des époux [V] en résolution du contrat de vente du 8 décembre 2006 n'était pas prescrite, que ces derniers ont connu les faits leur permettant d'agir en justice lorsqu'ils ont pris conscience de la défaillance de la SCI Les Gaudinelles au mois de juillet 2011, après avoir été informés à plusieurs reprises par cette dernière, par lettres circulaires adressées aux différents acquéreurs, que la date de livraison devait être reportée en raison des intempéries et de la défaillance d'entreprises et en dernier lieu, par lettre du 8 novembre 2010 leur indiquant qu'en raison de la défaillance de huit entreprises, le délai devait à nouveau être reporté de huit mois et demi, soit jusqu'au mois de juillet 2011, sans constater que les époux [V], qui versaient aux débats des lettres adressées à cette date à d'autres acquéreurs, avaient effectivement été destinataires de cette lettre du 8 novembre 2010, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 2224 du code civil.