ARRÊT N°

OC

R.G : N° RG 19/02557 - N° Portalis DBWB-V-B7D-FILH

[S]

C/

S.N.C. MARINE

S.C.P. PASCAL MICHEL - BERTRAND MACE - STEPHANE RAMBAUD - HAROUN PATEL

Société LA CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL DE C ENTRE FRANCE

COUR D'APPEL DE SAINT - DENIS

ARRÊT DU 19 AOUT 2022

Chambre civile TGI

Appel d'une décision rendue par le TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE SAINT-DENIS en date du 21 AOUT 2019 suivant déclaration d'appel en date du 02 OCTOBRE 2019 RG n° 17/02041

APPELANTE :

Madame [C] [S]

[Adresse 5]

[Localité 14]

Représentant : Me Laura-eva LOMARI, avocat au barreau de SAINT-DENIS-DE-LA-REUNION

INTIMÉES :

S.N.C. MARINE

[Adresse 2]

[Localité 14]

Représentant : Me Didier ANTELME de la SCP CANALE-GAUTHIER-ANTELME-BENTOLILA, avocat au barreau de SAINT-DENIS-DE-LA-REUNION

S.C.P. PASCAL MICHEL - BERTRAND MACE - STEPHANE RAMBAUD - HAROUN PATEL

[Adresse 1]

[Localité 6] (REUNION)

Représentant : Me Marie françoise LAW YEN, avocat au barreau de SAINT-DENIS-DE-LA-REUNION

Société LA CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL DE C ENTRE FRANCE

[Adresse 3]

[Localité 4]

Représentant : Me Amina GARNAULT, avocat au barreau de SAINT-DENIS-DE-LA-REUNION

DATE DE CLÔTURE : 9 Décembre 2021

DÉBATS : en application des dispositions des articles 804 et 805 du code de procédure civile, l'affaire a été débattue à l'audience publique du 18 Mars 2022 devant Monsieur OZOUX Cyril, Président de chambre, qui en a fait un rapport, assisté de Mme Véronique FONTAINE, Greffier, les parties ne s'y étant pas opposées.

Ce magistrat a indiqué, à l'issue des débats, que l'arrêt sera prononcé, par sa mise à disposition au greffe le 3 juin 2022. Le délibéré a été prorogé au 19 Août 2022.

Il a été rendu compte des plaidoiries dans le délibéré de la cour, composée de :

Président : Monsieur Cyril OZOUX, Président de chambre

Conseiller : Monsieur Martin DELAGE, Président de chambre

Conseiller : Madame Nathalie COURTOIS, Présidente de chambre

Qui en ont délibéré

Arrêt : prononcé publiquement par sa mise à disposition des parties le 19 Août 2022.

* * *

LA COUR :

EXPOSÉ DU LITIGE

1. [C] [S] a acquis de la SNC MARINE par actes authentiques des 10 juillet 2014 et 19 décembre 2014 deux parcelles de terrain au sein du lotissement Parfum de vanille à [Localité 14], la première d'une superficie de 391 m², cadastrée [Cadastre 7] et [Cadastre 9] et la seconde d'une superficie de 872 m², cadastrée [Cadastre 8] et [Cadastre 10]. Par un second acte du 16 octobre 2015, elle s'est portée acquéreur auprès de la SNC MARINE de deux autres parcelles, issues à l'origine du même ensemble foncier, cadastrées [Cadastre 11] et [Cadastre 12].

2- Soutenant qu'elle avait l'intention de construire sur la première parcelle et que son terrain s'est avéré inconstructible, [C] [S] a fait citer devant le Tribunal de grande instance de SAINT-DENIS, par actes d'huissier du 31 mai 2017, la SNC MARINE, la SCP Danielle ADOLFINI- SMADJA, Marie Josephe RAGOT SAMY, Pascal MICHEL, Bertrand MACE et Stéphane RAMBAUD, ainsi que la Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel de Centre France (ci-après dénommée la CRCAMCF) aux fins de voir prononcer la résolution judiciaire des ventes et du prêt bancaire, à titre principal, au visa de l'article 1641 du code civil, subsidiairement, au visa des articles 1134, 1135, 1184 anciens, 1227 nouveau et 1602 du code civil, ordonner la publication du jugement, la restitution du prix de vente, en ce compris les frais de notaire et les intérêts perçus, se voir autorisée à rembourser la banque une fois seulement le prix de la vente restitué et, en tout état de cause, condamner la SCP de notaire et la SNC MARINE à lui verser la somme de 41 249, 27 € à titre de dommages et intérêts.

3- Par jugement du 21 août 2019, le tribunal de grande instance de Saint-Denis a :

- DÉCLARÉ l'action recevable mais mal fondée,

- DÉBOUTÉ [C] [S] de l'ensemble de ses prétentions,

- ORDONNÉ la mainlevée de l'hypothèque prise par [C] [S] sur la parcelle cadastrée section [Cadastre 13] commune de [Localité 14],

- CONDAMNÉ [C] [S] à verser la SNC MARINE, à la CRCAMCF et à la SCP Danielle ADOLFINI-SMADJA Marie Josèphe RAGOT SAMY Pascal MICHEL Bertrand MACE, à chacun, une indemnité de 1.500 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

- CONDAMNÉ [C] [S] aux dépens, dont distraction au profit de Maître Marie Françoise LAW YEN et de la SCP CANALE GAUTHIER ANTELME BENTOLILA.

4- Par déclaration au greffe de la cour d'appel de Saint-Denis de La Réunion enregistrée le 4 octobre 2019, [C] [S] a interjeté appel de cette décision.

5- Aux termes de ses dernières écritures transmises par RPVA le 9 novembre 2021 [C] [S] demande à la cour :

' D'INFIRMER la décision entreprise en toutes ses dispositions ;

Et, statuant à nouveau,

' De PRONONCER principalement la résolution de la vente réitérée le 19 décembre 2014, et ensemble celle du 16 octobre 2015, en raison du vice caché affectant la parcelle cadastrée [Cadastre 9] ;

' De PRONONCER, subsidiairement, l'annulation de la vente réitérée le 19 décembre 2014, et ensemble celle du 16 octobre 2015, en raison de la réticence dolosive dont se sont rendues coupables la Société SNC MARINE et la Société MICHEL-MACE-RAMBAUD-PATEL ;

' De PRONONCER, très subsidiairement, la résolution de la vente réitérée le 19 décembre 2014, et ensemble celle du 16 octobre 2015, en raison du manquement de la Société SNC MARINE à son obligation d'information, de conseil et de renseignement ;

' De PRONONCER, très subsidiairement, la résolution de la vente réitérée le 19 décembre 2014, et ensemble celle du 16 octobre 2015, en raison du manquement de la Société MICHEL-MACE-RAMBAUD-PATEL à son obligation d'information, de conseil et de renseignement ;

' De PRONONCER la résolution en conséquence du contrat de prêt immobilier souscrit auprès du CRCAMR n° 00000966595 ;

En conséquence,

' De DONNER ACTE à Madame [S] de ce qu'elle restituera les parcelles [Cadastre 7], [Cadastre 9], [Cadastre 8], [Cadastre 10], [Cadastre 11] et [Cadastre 12] ;

' De CONDAMNER la Société SNC MARINE à rembourser à Madame [S] la somme de 92.500,00€ en restitution des prix perçus ;

' De DONNER ACTE à Madame [S] de ce qu'elle versera, à compter du jour de la restitution intégrale du prix de vente par la Société SNC MARINE, à La CAISSE RÉGIONALE DE CRÉDIT AGRICOLE MUTUEL DE CENTRE FRANCE la somme de 81.500,00€ en restitution du capital emprunté ;

' De CONDAMNER la CAISSE RÉGIONALE DE CRÉDIT AGRICOLE MUTUEL DE CENTRE FRANCE à rembourser à Madame [S] la totalité des sommes perçues au titre des échéances de remboursement de l'emprunt immobilier (capital, intérêts et assurance) ;

En tout état de cause,

' De CONDAMNER in solidum la Société SNC MARINE et la Société MICHEL-MACE-RAMBAUD-PATEL à payer à Madame [S] une somme de 41.249,27 euros à titre de dommages et intérêts ;

' De CONDAMNER in solidum la Société SNC MARINE et la Société MICHEL-MACE-RAMBAUD-PATEL à payer à Madame [S] une somme de 10.000,00 euros au titre de ses frais irrépétibles de première instance et d'appel, ainsi qu'aux entiers dépens de première instance et d'appel.

6- [C] [S] fait valoir que le risque de mouvement de terrain aux causes de l'interdiction de construire affectant son terrain préexistait à la vente.

Elle soutient que le vendeur et le notaire avaient connaissance de l'inconstructibilité du terrain et se sont abstenus de l'en informer, mettant au contraire en exergue les résultats d'une étude commanditée par le vendeur dont les conclusions avaient pourtant été écartées par l'autorité administrative.

Elle estime qu'elle est fondée à poursuivre à titre principal la résolution des ventes sur le fondement du vice caché, subsidiairement leur nullité sur celui du dol et encore plus subsidiairement leur résolution en raison du manquement du vendeur et du notaire à leurs obligations d'information.

Elle ajoute que les dispositions de l'article 1244- 1 du code civil l'autorisent à solliciter le bénéfice d'un délai jusqu'à remise par le vendeur du prix reçu lors de la vente pour exécuter son obligation de restituer à la banque le capital qui lui a été prêté.

Elle prétend enfin qu'elle a engagé des frais sur ses terrains et qu'elle subit également un préjudice dont elle demande réparation.

7- Aux termes de ses dernières écritures transmises par RPVA le 18 octobre 2021, la SNC MARINE demande à la cour de :

- DIRE ET JUGER Madame [S] recevable mais mal fondée en son appel;

- DÉBOUTER Madame [S] de toutes ses demandes, fins et conclusions;

- CONFIRMER le jugement entrepris en toutes ses dispositions ;

En tout état de cause ;

- ORDONNER la mainlevée de l'inscription hypothécaire prise par Mme [S] sur la parcelle cadastrée Commune de [Localité 15], Section AL, [Cadastre 13] propriété de la SNC MARINE ;

- CONDAMNER Madame [S] à verser à la SNC MARINE les sommes suivantes :

' A titre de dommages & intérêts pour abus de procédure : 2.000,00€

' Au titre des frais irrépétibles d'appel : 6.500,00 €

CONDAMNER la même aux entiers dépens de première instance et d'appel, dont distraction au profit de la SCP CANALE GAUTHIER ANTELME BENTOLILA CLOTAGATIDE, avocat aux offres de droit.

8- La SNC MARINE fait valoir :

- que le terrain litigieux était constructible au moment où la vente a été réalisée,

- que son inconstructibilité procède d'un événement extérieur,

- que le vice a disparu dans la mesure où l'appelante avait obtenu par arrêté du 31/ 12/ 2019 une autorisation de construire qu'elle s'est employée, de parti pris, à faire ensuite annuler,

- qu'aucun élément d'information n'a été dissimulé, qu'aucune cartographie n'était opposable à la date du rapport de son Bureau d'étude (rapport SOILPIX) et qu'elle a communiqué tous les éléments dont elle disposait.,

9- Aux termes de ses dernières écritures transmises par RPVA le 15 octobre 2021, la SAS MICHEL, MACE, RAMBAUD, PATEL demande à la cour de :

- Juger Madame [C] [S] mal fondée en son appel ;

- Prendre acte qu'en raison d'un changement de dénomination et de forme juridique, la SCP RAGOT-SAMY- MACE-RAMBAUD-PATEL est devenue la SAS PASCAL MICHEL ' BERTRAND MACE ' STÉPHANE RAMBAUD ' HAROUN PATEL, dénomination sous laquelle elle sera dorénavant enregistrée dans la présente instance ;

- Confirmer le jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance en date du 21 août 2019 en toutes ses dispositions ;

- Débouter Madame [C] [S] de l'ensemble de ses demandes, fins et conclusions ;

A titre subsidiaire, si par impossible la responsabilité du notaire était engagée:

- Réduire l'éventuelle indemnité qui serait allouée à Madame [S] à de plus justes proportions ;

En tout état de cause,

- Condamner Madame [C] [S] à payer à la S.A.S. MICHEL-MACE-RAMBAUD-PATEL la somme de 5.000 € au titre de l'article 700 du Code de procédure civile et aux entiers dépens dont distraction au profit de Maître Françoise LAW-YEN ' avocat.

10- La SCP fait valoir que le terrain était constructible au jour de la vente et qu'aucun risque n'était identifié avant l'approbation par l'autorité administrative du Plan de prévention des risques (ci-après PPR).

Elle ajoute qu'elle n'avait pas connaissance de ce qu'une modification du PPR était en cours, que le Porter à connaissance (ci-après le PAC) du préfet en date du 6 juin 2014 ne lui a pas été transmis et que le rapport du Bureau des recherches géologiques et minières (ci-après le BRGM) ne lui a pas été communiqué, qu'au total, il ne peut lui être reproché aucune réticence dolosive, ni manquement à son devoir de conseil.

Elle soutient que [C] [S] s'est privée d'elle même de la possibilité de construire en tardant à présenter une demande de permis de construire puis en sollicitant de la mairie le retrait de l'autorisation qu'elle avait obtenue le 31 décembre 2019, qu'ainsi, elle est à l'origine de son préjudice.

Concernant la vente intervenue le 16 octobre 2015, la SCP fait valoir qu'il s'agit d'une convention autonome de sorte que l'appelante n'est pas fondée à poursuivre sa résolution.

Subsidiairement, elle soutient que le préjudice dont [C] [S] demande réparation n'est pas établi.

11- Aux termes de ses dernières écritures transmises par RPVA le 15 octobre 2021, la société la Caisse Régionale de crédit agricole mutuel de la Réunion, demande à la cour de :

Principalement,

- CONFIRMER purement et simplement l'entier dispositif du Jugement rendu le 21 août 2019 par le Tribunal de Grande Instance ;

Subsidiairement,

- CONDAMNER Madame [C] [S] à payer à la CRCAMR la somme de 81.500 € en restitution des sommes à elle prêtées ;

- CONDAMNER Madame [C] [S] à payer à la CRCAMR la somme de 150 € au titre des frais engagés pour l'étude de son projet et de sa demande de financement ;

En tout état de cause,

- DÉBOUTER Madame [C] [S] de toutes ses demandes, fins et conclusions, tant principales que subsidiaires ;

- CONDAMNER Madame [C] [S] à payer à la CRCAMR la somme de 3.000 € au titre de l'article 700 du Code de procédure civile ainsi qu'aux entiers dépens.

12- La banque fait valoir que l'inconstructibilité affectant le terrain de [C] [S] est de nature réglementaire en ce sens qu'elle ne résulte pas des caractéristiques géologiques ou géographiques du terrain mais d'une décision administrative venue interdire l'acte de construire.

Elle soutient qu'au jour de la vente, les terrains litigieux ne faisaient l'objet d'aucune interdiction réglementaire de construire et qu'aucune des parties ne pouvait savoir que la zone donnerait lieu par arrêté du 26 mai 2015 à une inconstructibilité.

Elle ajoute que la qualité du consentement s'apprécie au jour de la conclusion du contrat de sorte que le retrait postérieur à la vente du caractère constructible d'un terrain ne fait pas encourir la nullité.

Elle estime que les conditions d'une résolution de la vente pour vice caché ou d'une annulation pour erreur sur une qualité substantielle ne sont pas réunies.

Elle prétend enfin que la résolution du contrat de prêt rend immédiatement exigible l'obligation de restituer les fonds prêtés.

13- La procédure a été clôturée par une ordonnance du 9 décembre 2021.

14- L'audience de plaidoirie s'est tenue le 18 mars 2022..

MOTIFS

Sur les demandes dirigées contre la SNC MARINE :

Sur le vice caché :

15- Aux termes des dispositions de l'article 1641 du code civil, le vendeur est tenu de la garantie à raison des défauts cachés de la chose vendue qui la rendent impropre à l'usage auquel on la destine ou qui en diminuent tellement l'usage, que l'acheteur ne l'aurait pas acquise ou n'en aurait donné qu'un moindre prix, s'il les avait connus.

16- L'acquéreur doit établir que le défaut compromet l'usage de la chose, qu'il est inhérent à la chose vendue et qu'il existait antérieurement à la vente.

17- Il est constant, en l'espèce, que par actes des 10 juillet puis 19 décembre 2014, [C] [S] s'est portée acquéreur auprès de la SNC MARINE de 4 parcelles de terrain, situées commune Carron, à [Localité 14], identifiées au cadastre sous les numéros [Cadastre 7], [Cadastre 9], [Cadastre 8] et [Cadastre 10].

18- L'examen des stipulations des actes sus-visés révèle que les parcelles [Cadastre 7] et [Cadastre 9] sont désignées comme terrain à bâtir. Il est spécifié dans la promesse de vente du 10 juillet 2014 que l'acquéreur entend affecter le bien à la construction d'une maison individuelle à usage d'habitation à titre de résidence principale. Enfin, il est fait état dans l'acte réitératif du 19 décembre 2014 de l'intention de l'acquéreur de construire un immeuble en tout ou partie à usage d'habitation.

19- Il est donc établi que ces deux parcelles étaient bien destinées à un usage de construction.

20- Il est constant ensuite que dans le cadre d'un plan de prévention des risques naturels portant sur les risques d'inondation et de mouvements de terrain, approuvé postérieurement à la vente, par arrêté préfectoral le 26 juin 2015, les terrains concernés ont été identifiés comme se trouvant sujets à un aléa mouvement de terrain moyen et à ce titre soumis à une inconstructibilité de principe.

30- Cette inconstructibilité rend les deux parcelles concernées impropres à l'usage auquel elles étaient destinées.

31- En l'état, ce défaut ne résulte cependant que d'une appréciation de l'administration, son technicien (cf rapport BRGM de juin 2012) s'appuyant sur des données théoriques pour considérer que les valeurs de pentes sont trop élevées pour autoriser un classement en zone d'aléa faible à modéré.

32- Il s'agit donc d'un vice extrinsèque qui ne permet pas d'exercer l'action en garantie de l'article 1641 du code civil.

Sur le dol :

33- Aux termes des dispositions de l'article 1116 du code civil en sa rédaction antérieure à l'ordonnance du 10 février 2016 applicable au présent litige, le dol est une cause de nullité de la convention lorsque les manoeuvres pratiquées par l'une des parties sont telles, qu'il est évident que, sans ces manoeuvres, l'autre partie n'aurait pas contracté.

Sur l'inconstructibilité

34- En l'espèce, il est établi qu'au moment de la formation du contrat, les parcelles cadastrées [Cadastre 7] et [Cadastre 9], vendues comme terrain à bâtir, étaient identifiées depuis plusieurs années par le technicien de l'administration, le Bureau des recherches géologiques et minières, comme se trouvant soumises à un aléa mouvement de terrain moyen qui les rendait inconstructibles.

35- L'examen des pièces versées aux débats révèle que ce classement en zone d'aléa moyen était effectif depuis l'année 2010 après une première analyse effectuée à grands traits par le BRGM.

36- En juin 2012, cette analyse avait été maintenue après un nouvel examen par le BRGM, le 16 mai 2012, à la lumière des conclusions de l'étude de sol réalisée par le bureau d'étude SOILPIX sur demande de la SNC MARINE.

37- Enfin, il est constant qu'une cartographie issue de l'analyse du BRGM avait été notifiée le 6 juin 2014 à la commune du lieu de situation des terrains, dans le cadre d'un PAC, par le préfet.

38- En outre, lors de cette notification, le maire de la commune de [Localité 14] avait été invité par le préfet à interdire de manière générale tout projet nouveau dans les zones d'aléas moyen.

39- Au moment de la rencontre des consentements des parties, en juillet puis en décembre 2014, il était par conséquent inéluctable que les parcelles concernées se trouvent soumises à une inconstructibilité dans le cadre du PPR alors en cours d'élaboration.

40- Il est évident que [C] [S] n'aurait pas contracté avec la SNC MARINE en juillet et décembre 2014 si elle avait eu connaissance de ces éléments.

Sur les manoeuvres dolosives

41- La SNC MARINE avait nécessairement connaissance du zonage initial du BRGM puisqu'elle avait commandité une étude technique (étude du BET SOILPIX) destinée à le faire évoluer dans un sens plus favorable.

42- Il est évident qu'elle avait connaissance en juillet et décembre 2014 des résultats de la nouvelle évaluation des risques réalisée par le BRGM, dans le prolongement du rapport de son BET, ce réexamen lui ayant d'ailleurs permis d'obtenir un classement plus favorable pour certaines des parcelles de son lotissement.

43- Elle ne pouvait ignorer que le maintien d'un aléa moyen sur les parcelles qu'elle vendait à [C] [S] comme terrain à bâtir rendait leur inconstructibilité inéluctable lors de l'adoption du PPR prévue quelques mois plus tard.

44- Au lieu d'informer loyalement [C] [S], la SNC MARINE s'est contentée de déposer auprès du notaire le rapport de son BET (rapport SOILPIX) et un certificat d'urbanisme du 10 octobre 2014 évoquant un aléa inondation nul et un aléa mouvement de terrain faible à modéré, moyen, c'est-à-dire contenant des informations trop imprécises pour être comprises de l'acquéreur.

45- La SNC s'est abstenue de toute information sur les résultats de la contre analyse du BRGM omettant de signaler que les préconisations de son BET avaient été écartées en ce qui concerne les parcelles litigieuses et leur classement en zone d'aléa moyen maintenu.

46- En mettant en exergue le rapport SOILPIX qui n'était plus à ce moment là d'actualité et en occultant toute information sur le zonage initial et la contre expertise du BRGM, la SNC MARINE a délibérément trompé [C] [S].

47- Le dol est donc parfaitement constitué.

Sur le permis de construire obtenu en décembre 2019

48- Il est établi que [C] [S] a pu obtenir de la commune de [Localité 14] un permis de construire à la date du 31 décembre 2019 à la suite, selon les propres explications de la commune, d'une erreur d'appréciation de l'instructeur.

49- Cet événement est survenu postérieurement à l'échange des consentements. Il ne remet pas en cause l'inconstructibilité du terrain. Il est par conséquent sans incidence sur la réalité du dol.

Sur les conséquences du comportement dolosif de la SNC MARINE

50- Le dol entraîne la nullité du contrat vicié et de ceux qui lui sont liés de manière indivisible dans le cadre d'un ensemble contractuel.

51- [C] [S] est évidemment fondée à obtenir la nullité de la vente qui a été conclue par actes des 10/ 07/ 14 et 19/ 12/ 14 et la restitution du prix qu'elle a versé au vendeur.

52- En se portant acquéreur de plusieurs parcelles, issues à l'origine d'un même ensemble immobilier, donc nécessairement limitrophes, à quelques mois d'intervalle, en décembre 2014 puis en octobre 2015, il est manifeste que [C] [S] poursuivait, ainsi qu'elle le soutient, un objectif global que la nullité de la vente des 10/ 07/ 14 et 19/ 12/ 14 vient compromettre.

53- L'appelante est par conséquent fondée à poursuivre également la nullité de la seconde vente intervenue le 16 octobre 2015 et à obtenir la restitution du prix alors versé au vendeur.

54- Outre ces nullités et les restitutions qui en découlent, [C] [S] est également fondée à solliciter une indemnité pour le préjudice qu'elle subit.

55- Sur ce point, la décision de [C] [S] de renoncer au permis qu'elle avait obtenu après la vente, une fois la contradiction avec les prescriptions du PPR établie, ne présente en soi aucun caractère fautif.

56- Compte tenu des conséquences très négatives que représente un classement en zone inconstructible, même pour une construction autorisée, notamment en matière d'assurance (cf le paragraphe 1.2.2 du PPR) ou en cas de revente, il ne peut être fait le reproche à [C] [S] d'avoir préféré demander le retrait de l'autorisation qui lui avait été accordée et ainsi d'avoir contribué à la survenue de son dommage.

57- La SNC MARINE sera par conséquent tenue de réparer les entières conséquences dommageables du dol qu'elle a commis.

58- [C] [S] justifie par les pièces qu'elle verse aux débats avoir engagé à fonds perdus des études de faisabilité en recourant aux services d'un architecte pour un coût de 5077, 80 €, des frais de géomètre pour 500, 01 €, des travaux de clôture pour la somme de 15 226, 46 € et un nettoyage pour un prix de 900 € .

Elle s'est également acquitté de frais d'acquisition auprès de la SCP de notaires, soit au total une dépense de 11 800 € (4015 + 4925 + 2800).

59- Elle est par conséquent fondée à poursuivre la condamnation du vendeur à lui verser la somme 33 504, 27 € à titre de dommages et intérêts.

Sur les demandes à l'encontre de la SCP de notaires :

60- [C] [S] ne rapporte pas la preuve que le notaire lui a dissimulé de façon délibérée, dans le cadre d'une collusion avec la SNC MARINE, des informations sur l'inconstructibilité du terrain dont elle se portait acquéreur.

61- Par contre, il est évident qu'en s'abstenant d'informer [C] [S] sur le zonage initial retenu par le BRGM et le contenu du PAC, le notaire a manqué à son devoir de conseil.

62- Il aurait dû recueillir des informations sur le sort qui avait été réservé aux propositions de reclassement du BET SOILPIX.

63- S'il avait été normalement diligent, il aurait recherché des indications plus précises sur le classement des parcelles à bâtir de manière à compléter les indications du certificat d'urbanisme qui telles que rédigées étaient inexploitables puisqu'elles évoquaient un aléa mouvement de terrain faible à modéré, moyen,

64- Par son comportement fautif, le notaire a privé [C] [S] d'une chance de ne pas conclure les ventes litigieuses et de ne pas engager inutilement des frais d'étude et de viabilisation de son terrain.

65- Cette perte de chance sera indemnisée par la somme de 10 000 € que le notaire sera condamné, à verser à [C] [S], in solidum avec le vendeur.

Sur le sort du prêt consenti par la Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel de Centre France :

66- La vente et la convention de crédit passée pour son financement sont constitutifs d'un ensemble contractuel indivisible.

67- La nullité qui vient sanctionner la vente conclue par actes des 10/ 07/ 14 et 19/ 12/ 14 entraîne par conséquent l'anéantissement du prêt que la CRCAMCF a consenti à [C] [S] pour son financement.

68- [C] [S] est fondée à obtenir le remboursement de la totalité des sommes qu'elle a versées à la banque, en capital, intérêts et frais d'assurance, au titre des échéances de remboursement de l'emprunt immobilier qu'elle avait souscrit.

69- Réciproquement la banque est fondée à obtenir de [C] [S] le remboursement du capital qu'elle lui a prêté, soit la somme de 81 500 €.

70- Compte tenu de la situation de [C] [S], infirmière libérale, dont le dernier avis d'imposition fait ressortir au titre de l'exercice 2019 un revenu annuel de 71247 euros, il y a lieu de faire application des dispositions de l'article 1244- 1 du code civil en sa rédaction antérieure à l'ordonnance du 10 février 2016 et de dire que le paiement de la somme due est reporté au jour de la restitution intégrale du prix de vente et au plus tard dans la limite de deux ans à compter de la présente décision.

71- La demande de la banque concernant des frais d'étude de projet pour un montant de 150 € sera par contre rejetée, la preuve n'étant pas rapportée d'une convention passée sur ce point entre les parties.

Sur les autres demandes :

72- La SNC MARINE qui perd son procès n'est pas fondée à obtenir la mainlevée de l'inscription hypothécaire prise par

[C] [S] sur la parcelle cadastrée Commune de [Localité 15], Section AL, [Cadastre 13] ni à réclamer des dommages et intérêts au titre d'un abus de procédure.

Sur les dépens et les frais irrépétibles :

73- Les dépens de première instance et d'appel seront supportés in solidum par la Société SNC MARINE et la Société MICHEL-MACE-RAMBAUD-PATEL.

74- Il serait inéquitable de laisser [C] [S] supporter la charge des frais irrépétibles qu'elle a été conduite à exposer devant le premier juge et en cause d'appel.

75- La Société SNC MARINE et la Société MICHEL-MACE-RAMBAUD-PATEL seront condamnées, in solidum, à lui verser la somme de 8000 € sur le fondement des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile.

76- L'équité ne justifie aucune autre application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS

La cour, statuant publiquement, en matière civile et en dernier ressort, par arrêtcontradictoire mis à disposition au greffe conformément à l'article 451 alinéa 2 du code de procédure civile,

Statuant par décision contradictoire, remise au greffe,

Infirme en toutes ses dispositions le jugement du 21 août 2019 du tribunal de grande instance de Saint-Denis ;

Statuant à nouveau,

Dit que le consentement de [C] [S] a été vicié par le dol ;

Prononce la nullité de la vente conclue entre [C] [S] et la SNC MARINE par actes notariés des 10 juillet 2014 et 19 décembre 2014 ;

Prononce la nullité de la vente conclue entre [C] [S] et la SNC MARINE par acte notarié du 16 octobre 2015 ;

Condamne la Société SNC MARINE à restituer à [C] [S] la somme de 81.500,00 € en restitution du prix reçu lors de la vente conclue par actes notariés des 10 juillet 2014 et 19 décembre 2014 ;

Condamne la Société SNC MARINE à restituer à [C] [S] la somme de 11. 000,00 € en restitution du prix reçu lors de la vente conclue par acte notarié du 16 octobre 2015 ;

Prononce la nullité du contrat de prêt immobilier souscrit auprès de la Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel de Centre France n° 00000966595 ;

Condamne la CAISSE RÉGIONALE DE CRÉDIT AGRICOLE MUTUEL DE CENTRE FRANCE à rembourser à [C] [S] la totalité des sommes reçues au titre des échéances de remboursement en capital, intérêts et assurance du contrat de prêt immobilier souscrit sous le n° 00000966595 ;

Condamne [C] [S] à restituer à la CAISSE RÉGIONALE DE CRÉDIT AGRICOLE MUTUEL DE CENTRE FRANCE la somme de 81 500 € correspondant au capital qu'elle lui a prêté ;

Dit que le paiement de [C] [S] à la CAISSE RÉGIONALE DE CRÉDIT AGRICOLE MUTUEL DE CENTRE FRANCE est reporté au jour de la restitution intégrale du prix de vente par le vendeur et au plus tard dans la limite de deux ans à compter de la présente décision ;

Condamne la Société SNC MARINE à verser à [C] [S] la somme de 33 504, 27 € à titre de dommages et intérêts ;

Condamne la Société MICHEL-MACE-RAMBAUD-PATEL, in solidum avec la Société SNC MARINE, à verser à [C] [S] la somme de 10 000 € à titre de dommages et intérêts ;

Condamne la Société SNC MARINE et la Société MICHEL-MACE-RAMBAUD-PATEL, in solidum, à verser à [C] [S] la somme de 8000 € sur le fondement des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile ;

Déboute les parties du surplus de leurs demandes ;

Condamne la Société SNC MARINE et la Société MICHEL-MACE-RAMBAUD-PATEL, in solidum, aux dépens de première instance et d'appel.

Le présent arrêt a été signé par Monsieur Cyril OZOUX, Président de chambre, et par Mme Véronique FONTAINE, greffière à laquelle la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

LA GREFFIÈRELE PRÉSIDENT