

15 novembre 2022  
Cour d'appel d'Angers  
RG n° 18/02589

Chambre A - Civile

Texte de la décision

**Entête**

COUR D'APPEL

D'ANGERS

CHAMBRE A - CIVILE

IG/IM

ARRET N°:

AFFAIRE N° RG 18/02589 - N° Portalis DBVP-V-B7C-ENWW

Jugement du 19 Novembre 2018

Tribunal de Grande Instance de LAVAL

n° d'inscription au RG de première instance 17/00347

ARRET DU 15 NOVEMBRE 2022

APPELANTS :

Madame [M] [R]

née le [Date naissance 4] 1967 à [Localité 9] (53)

[Adresse 10]

[Localité 9]

Monsieur [U] [I]

né le [Date naissance 2] 1964 à [Localité 9] (53)

[Adresse 10]

[Localité 9]

Représentés par Me Renaud GISSELBRECHT, avocat postulant au barreau de LAVAL, et Me Simon AUBIN, avocat plaidant au barreau de RENNES

INTIMES :

Maître [E] [P]

né le [Date naissance 3] 1958 à [Localité 14]

[Adresse 1]

[Localité 13]

S.C.P. [J] [D], [N] [A], [V] [K], NOTAIRES ASSOCIES

[Adresse 12]

[Localité 9]

Représentés par Me Claire PENARD de la SCP PENARD CLAIRE, avocat au barreau de LAVAL

S.A.R.L. [O] IMMO

[Adresse 16]

[Localité 9]

Représentée par Me Dominique BOUCHERON de la SELARL DOMINIQUE BOUCHERON, avocat postulant au barreau d'ANGERS - N° du dossier 190031,

et Me Manuel RAISON, avocat plaidant au barreau de PARIS

CAISSE DE CREDIT MUTUEL [Localité 9] [Adresse 15]

[Adresse 7]

[Localité 9]

Représentée par Me Nicolas FOUASSIER de la SELARL BFC AVOCATS, avocat au barreau de LAVAL - N° du dossier 21700420

#### COMPOSITION DE LA COUR

L'affaire a été débattue publiquement à l'audience du 06 Septembre 2022 à 14 H 00, les avocats ne s'y étant pas opposés, devant Mme MULLER, conseillère faisant fonction de présidente, et M. WOLFF, conseiller, après lecture du rapport de Mme GANDAIS, conseillère.

Ces magistrats ont rendu compte des plaidoiries dans le délibéré de la Cour, composée de :

Mme MULLER, conseillère faisant fonction de Présidente

Mme GANDAIS, conseillère

M. WOLFF, conseiller

Greffière lors des débats : Mme LEVEUF

ARRET : contradictoire

Prononcé publiquement le 15 novembre 2022 par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la cour, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions de l'article 450 du code de procédure civile ;

Signé par Catherine MULLER, conseillère faisant fonction de présidente, et par Christine LEVEUF, greffière à laquelle la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

## Exposé du litige

~~~~~  
EXPOSE DU LITIGE

Par jugement du tribunal de grande instance de Laval du 2 mars 2015, la Caisse de Crédit Mutuel [Localité 9] [Adresse 15] a été désignée adjudicataire sur saisie immobilière d'un ensemble immobilier, ayant appartenu à la SCI [F] et situé [Adresse 11] à [Localité 9] (53), cadastré parcelle DI n°[Cadastré 5], et au lieu-dit [Adresse 8] à [Localité 9], cadastré DI n°[Cadastré 6].

Suivant acte sous seing privé du 26 novembre 2015, la Caisse de Crédit Mutuel [Localité 9] [Adresse 15] a donné mandat exclusif de vente de ce bien à Monsieur [B] [O], gérant de la société à responsabilité limitée [O] Immo, agent immobilier exerçant sous l'enseigne [...].

Le 30 décembre 2015, un compromis de vente sous seing privé a été établi par l'agence [...] [O] Immobilier, entre d'une part, la Caisse de Crédit Mutuel [Localité 9] [Adresse 15], venderesse, et d'autre part, M. [U] [I] et Mme [M] [R], acquéreurs, moyennant un prix de 185 000 euros.

La vente était réitérée par acte authentique du 31 mars 2016, reçu par Me [J] [D], membre de la société civile professionnelle [D]-[A]-[K], notaires à [Localité 9]. Les acquéreurs étaient, pour leur part, assistés de Me [E] [P], notaire à [Localité 13] (53).

Le 23 mai 2016, le plan local d'urbanisme (ci-après PLU) de la ville de [Localité 9] était modifié de sorte que l'immeuble appartenant à M. [U] [I] et Mme [M] [R] faisait l'objet d'un classement en zone repérée au patrimoine bâti et paysager.

Le 19 août 2016, souhaitant faire réaliser des travaux modificatifs de leur bien, M. [U] [I] et Mme [M] [R] ont déposé en mairie de [Localité 9] une demande de permis de démolir et deux déclarations préalables de travaux tendant d'une part à modifier les dimensions de plusieurs ouvertures existantes et à remplacer des menuiseries bois existantes par des menuiseries en pvc blanc et aluminium, d'autre part, à réaliser une extension de l'habitation avec démolition partielle.

Suivant arrêtés municipaux des 17 octobre 2016 et 17 janvier 2017, la demande de permis de démolir était refusée et les déclarations de travaux déposées par M. [U] [I] et Mme [M] [R] faisaient l'objet d'une opposition du maire, au motif que le bien immobilier en cause était repéré patrimoine protégé au PLU de [Localité 9] et que le projet des acquéreurs méconnaissait les prescriptions de l'annexe n°23 du PLU.

Par actes d'huissier du 25 juillet 2017, M. [U] [I] et Mme [M] [R] ont fait assigner en responsabilité délictuelle la société civile professionnelle [D]-[A]-[K], notaires associés, la société à responsabilité limitée [O] Immo et en responsabilité contractuelle la Caisse de Crédit Mutuel [Localité 9] [Adresse 15], devant le tribunal de grande instance de Laval, aux fins d'obtenir, à titre principal, l'indemnisation de leur préjudice et, à titre subsidiaire, la diminution du prix d'achat du bien acquis sur le fondement de la garantie des vices cachés.

Par acte d'huissier du 16 janvier 2018, M. [U] [I] et Mme [M] [R] ont fait assigner en responsabilité délictuelle devant ce même tribunal, Me [E] [P], notaire à [Localité 13], sollicitant sa condamnation in solidum avec les défendeurs.

Suivant jugement rendu le 19 novembre 2018, le tribunal de grande instance de Laval a :

- débouté Mme [M] [R] et M. [U] [I] de l'ensemble de leurs demandes,
- condamné in solidum Mme [M] [R] et M. [U] [I] à payer à la société civile professionnelle [D]-[A]-[K] et Me [P], ensemble, la somme de 2 500 euros sur le fondement des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile,

- condamné in solidum Mme [M] [R] et M. [U] [I] à payer à la société à responsabilité limitée [O] Immo la somme de 2 500 euros sur le fondement des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile,
- condamné in solidum Mme [M] [R] et M. [U] [I] à payer à la Caisse de Crédit Mutuel [Localité 9] [Adresse 15] la somme de 2 500 euros sur le fondement des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile,
- condamné in solidum Mme [M] [R] et M. [U] [I] aux dépens, dont distraction au profit de la SELARL BFC Avocats, en la personne de Me Nicolas Fouassier, et de Me Bénédicte Allamand.

Par déclaration reçue au greffe le 26 décembre 2018, Mme [M] [R] et M. [U] [I] ont interjeté appel de ce jugement intimant la société civile professionnelle [D]-[A]-[K], Me [E] [P], la société à responsabilité limitée [O] Immo et la Caisse de Crédit Mutuel [Localité 9] [Adresse 15]. Ils sollicitent la réformation du jugement en ce qu'il les a déboutés de l'ensemble de leurs demandes, les a condamnés in solidum à payer à la Société civile professionnelle [D] [A] [K] et Me [P] ensemble la somme de 2 500 euros sur le fondement des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile, les a condamnés in solidum à payer à la société à responsabilité limitée [O] Immo la somme de 2 500 euros sur le fondement des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile, les a condamnés in solidum à payer à la Caisse de Crédit Mutuel [Localité 9] [Adresse 15] la somme de 2 500 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile, les a condamnés in solidum aux dépens, dont distraction au profit de la SELARL BFC Avocats, en la personne de Me Nicolas Fouassier, et de Me Bénédicte Allamand.

Pour un plus ample exposé des prétentions et moyens des parties, il est renvoyé, en application des dispositions de l'article 455 du code de procédure civile, à leurs dernières conclusions en date du :

- 18 juillet 2019 pour Mme [M] [R] et M. [U] [I],
- 11 juin 2019 pour la société civile professionnelle [D]-[A]-[K] et Me [E] [P],
- 5 juin 2019 pour la société à responsabilité limitée [O] Immo,
- 30 juillet 2019 pour la Caisse de Crédit Mutuel [Localité 9] [Adresse 15],

qui peuvent se résumer comme suit.

M. [U] [I] et Mme [M] [R] demandent à la cour, au visa des articles 1382, 1147, 1644 et 1645 du code civil, de :

à titre principal,

- réformer le jugement dont appel,

en conséquence,

- condamner Me [D], Me [P], la société à responsabilité limitée [O] Immo et la Caisse de Crédit Mutuel [Localité 9] [Adresse 15] in solidum au paiement de la somme de 223 330,91 euros au titre du préjudice subi,
  - débouter Me [D], Me [P], la société à responsabilité limitée [O] Immo et la Caisse de Crédit Mutuel [Localité 9] [Adresse 15] de l'ensemble de leurs demandes, fins et conclusions,
- à titre subsidiaire,
- condamner la Caisse de Crédit Mutuel [Localité 9] [Adresse 15] au paiement de la somme de 150 000 euros au titre de l'action en diminution de prix fondée sur la garantie des vices cachés,
- en tout état de cause,
- condamner Me [D], Me [P], la société à responsabilité limitée [O] Immo et la Caisse de Crédit Mutuel [Localité 9] [Adresse 15] in solidum au paiement de la somme de 5 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile,
  - condamner Me [D], Me [P], la société à responsabilité limitée [O] Immo et la Caisse de Crédit Mutuel [Localité 9] [Adresse 15] aux entiers dépens.

Au soutien de leur appel, M. [U] [I] et Mme [M] [R] font valoir que Me [D], rédacteur de l'acte de vente, a failli à son devoir de conseil. A cet égard, ils exposent que ce dernier était nécessairement informé de leur volonté de procéder à la rénovation et à l'extension de l'immeuble, ancien et atypique, dont l'état de délabrement lors de l'acquisition rendait inéluctables, pour l'habiter, de lourds travaux de restauration. Ils soulignent avoir réitéré ce souhait, le jour de la signature de la vente, désirant y fixer leur résidence principale. Ils ajoutent avoir formulé des interrogations auprès du notaire rédacteur, sur un possible classement du bien en zone protégée. Les appelants relèvent qu'en tant que profanes de l'immobilier, ils n'ont pas exigé de conditions suspensives particulières sur ce point et que cela ne saurait dispenser le notaire de son obligation de conseil. Ils font également grief à Me [D], tenu de s'assurer de l'efficacité de l'acte, d'avoir omis de les informer relativement à la teneur du certificat d'urbanisme informatif annexé à l'acte et à l'intérêt de se voir délivrer un certificat d'urbanisme pré-opérationnel. M. [U] [I] et Mme [M] [R] affirment qu'il appartenait à Me [D] de les informer de l'existence d'une procédure en cours de révision du PLU, qui se déduisait de l'indication de sursis à statuer portée sur le certificat d'urbanisme dit d'information annexé à l'acte. Ils estiment que le notaire, en présence de ce risque juridique, devait les informer clairement des conséquences prévisibles d'une modification du PLU de [Localité 9]. Les appelants soulignent qu'en tant que professionnel de l'immobilier, Me [D] ne pouvait ignorer que les parcelles, objets de la vente, devaient être classées en zone protégée. Ils considèrent, sur le lien de causalité entre le manquement à son devoir de conseil et le préjudice qui en découle, que, privés d'une information essentielle, ils ont acquis le bien sans pouvoir se rétracter en connaissance de cause ou pouvoir négocier un prix moindre au vu du coût des travaux de conformité aux prescriptions administratives dépassant largement leur budget initial. Ils se prévalent à cet égard d'une perte de chance d'acquérir le bien à des conditions plus favorables, outre une perte de chance de pouvoir procéder à des opérations d'extension, de rénovation et de démolition sur l'immeuble.

Les appelants engagent également la responsabilité délictuelle de Me [E] [P], notaire les ayant assistés, pour manquement à son devoir de conseil. Reprenant l'argumentaire développé contre Me [D], ils affirment que de la même manière, leur notaire, professionnel de l'immobilier, était informé de leur intention de procéder à la rénovation de l'immeuble en cause, eu égard à son état de délabrement le rendant inhabitable en l'état. Ils réitèrent leurs moyens s'agissant du défaut d'information portant sur la teneur et les conséquences du certificat d'urbanisme informatif annexé à l'acte de vente, sur l'intérêt de demander un certificat d'urbanisme pré-opérationnel. Ils reprochent aussi à leur notaire, l'absence d'information quant à la procédure en cours de révision du PLU impliquant des prescriptions d'urbanisme spécifiques, se déduisant du sursis à statuer mentionné sur le certificat d'urbanisme dit d'information. M. [U] [I] et Mme [M] [R] estiment que Me [P] aurait dû leur préconiser d'inclure une clause résolutoire en cas de repérage du bien en zone

protégée. Ils affirment que leur notaire ne pouvait ignorer que les parcelles, objets de la vente, devaient être classées, au regard des informations communiquées par la mairie à l'ensemble des professionnels de l'immobilier.

M. [U] [I] et Mme [M] [R] invoquent la responsabilité délictuelle de la société à responsabilité limitée [O] Immo, faisant valoir que cette dernière était informée de leur volonté de procéder à une extension et une rénovation complète du bien au vu de la clause liée aux autorisations d'urbanisme figurant au compromis de vente et de l'annonce diffusée renvoyant explicitement à la nécessité de procéder à de tels travaux. Ils ajoutent que l'agent immobilier, tant lors de la signature du compromis de vente que lors de la signature de l'acte authentique, leur a répondu négativement sur le point de savoir si le bien faisait l'objet d'un classement. Les appelants considèrent que l'agent immobilier ne pouvait pas ignorer la procédure en cours de classement en zone protégée et qu'à tout le moins, il a été négligent, ne vérifiant pas l'actualité des prescriptions d'urbanisme de la ville de [Localité 9]. Les appelants se prévalent en conséquence d'un manquement de l'agent immobilier à son devoir d'information, rappelant que la demande d'autorisation d'urbanisme par l'agence immobilière ne saurait l'exonérer de sa responsabilité. Ils font valoir que les fautes reprochées à l'agent immobilier ont généré les mêmes préjudices que ceux découlant des fautes des notaires.

Les appelants soutiennent que la Caisse de Crédit Mutuel [Localité 9] [Adresse 15] engage, pour sa part, sa responsabilité contractuelle, en tant que vendeur professionnel, pour ne pas s'être renseignée sur l'éventuel classement en zone protégée, frappant le bien immobilier vendu. A cet égard, ils considèrent qu'en tant qu'organisme institutionnel, elle avait la possibilité de s'informer sur les dispositions d'urbanisme applicables au bien vendu et sur la procédure en cours de modification du PLU, induite par le certificat d'urbanisme mentionnant un sursis à statuer. Ils estiment que les manquements reprochés à la Caisse de Crédit Mutuel [Localité 9] [Adresse 15] sont eux aussi directement à l'origine de leurs préjudices.

M. [U] [I] et Mme [M] [R] considèrent que la faute commune des notaires, de l'agence immobilière et du vendeur, caractérisée par le défaut d'information des acquéreurs relativement à la procédure de classement en zone protégée du bien litigieux, a concouru à la réalisation de leur entier dommage.

A titre subsidiaire, les appelants font valoir que le vice caché, tenant aux prescriptions d'urbanisme menaçant le bien litigieux, rend impossible la réalisation des travaux de rénovation, d'extension et d'ouvertures qu'ils avaient prévus. Ils soulignent que le vice invoqué est suffisamment grave pour rendre l'immeuble impropre à l'usage auquel ils le destinaient. Ils affirment qu'ils auraient conclu la vente à un moindre prix s'ils avaient eu connaissance des prescriptions d'urbanisme sus-évoquées impliquant un budget de travaux plus important que celui qu'ils avaient arrêté. Ils exposent que la Caisse de Crédit Mutuel [Localité 9] [Adresse 15] avait les moyens de se renseigner sur la procédure de repérage en patrimoine classé du bien acquis dans le cadre d'une licitation judiciaire et devant à ce titre être assimilée à un vendeur professionnel qui ne pouvait ignorer les vices. Ils notent que le précédent propriétaire du bien avait reçu, le 12 mai 2015, un courrier l'informant du repérage du bien.

La société civile professionnelle [D]-[A]-[K] et Me [E] [P] demandent à la cour, de :

- confirmer le jugement entrepris du tribunal de grande instance de Laval du 19 novembre 2018 en toutes ses dispositions,

y ajoutant,

- débouter Mme [R] et M. [I] de l'intégralité de leurs demandes, fins, moyens et conclusions dirigés à leur rencontre,

en conséquence,

- condamner solidairement Mme [R] et M. [I] à leur verser la somme de 5 000 euros chacun au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

- condamner solidairement Mme [R] et M. [I] aux entiers dépens de l'appel dont distraction au profit de la Société civile professionnelle Claire Panard, Me Claire Panard avocat aux offres.

A l'appui de ses prétentions, la société civile professionnelle [D]-[A]-[K] affirme n'avoir commis aucune faute, n'ayant à aucun moment été avisée du projet des acquéreurs s'agissant de travaux de rénovation et d'extension du bien immobilier. Elle relève que le compromis de vente ne comportait aucune condition relative à la démolition ou au souhait de réaliser des travaux importants sur ledit bien. Elle rappelle avoir sollicité les documents d'urbanisme d'usage qui n'ont pas fait apparaître de révision en cours du PLU. L'intimée ajoute que le compromis ne fait pas état d'un bien délabré nécessitant des travaux urgents et qu'au contraire, la description de l'immeuble laissait penser qu'il était parfaitement habitable. Elle estime en conséquence qu'elle n'avait pas à délivrer un conseil sur ce point ou à solliciter un certificat d'urbanisme pré-opérationnel, aucun élément objectif ne la renseignant sur le projet de rénovation et d'extension des acquéreurs. L'intimée soutient par ailleurs qu'elle n'a pas été rendue destinataire d'un courrier ou d'une note d'information de la part de la Mairie de [Localité 9], relativement à un projet de dynamisation de la ville et de son agglomération. Sur le sursis à statuer mentionné aux termes du certificat d'urbanisme d'information, elle réplique qu'un tel sursis à statuer peut être envisagé dans de multiples domaines et que le document d'urbanisme ne faisait état d'aucun projet de classement du bien en zone protégée. Elle rappelle que ce n'est que postérieurement à la vente litigieuse que le bien a été classé en zone patrimoine protégé suite à une modification du PLU en date du 23 mai 2016.

Me [P] réfute, pour sa part, tout engagement de sa responsabilité, n'étant pas intervenu dans le cadre de la négociation de la vente et n'ayant disposé, tout comme son confrère notaire rédacteur, d'aucune information relative au projet de travaux des consorts [R]-[I]. Il ajoute que les documents d'urbanisme ne révélant aucune révision en cours du PLU et dans la mesure où les acquéreurs avaient renoncé à ériger la délivrance d'un certificat d'urbanisme pré-opérationnel en condition suspensive à la signature de la vente, aucune obligation de conseil particulière sur ce point ne lui incombait. En outre, Me [P] relève que n'exerçant pas son activité à [Localité 9], l'argumentation des appelants relativement à un courrier d'information de la mairie sur un projet de refonte des zones, adressé aux professionnels de l'immobilier de [Localité 9], est inopérante.

A titre subsidiaire, sur les préjudices allégués par M. [U] [I] et Mme [M] [R], les intimés remarquent qu'au titre d'une perte de chance, le préjudice ne peut pas être intégralement réparé et que l'indemnisation ne doit pas conduire à un enrichissement sans cause.

La société à responsabilité limitée [O] Immo demande à la cour, au visa des articles 1240 et suivants, 1353 du code civil, 9 du code de procédure civile, de :

- la recevoir en ses écritures et la déclarer bien fondée,

- confirmer le jugement du tribunal de grande instance de Laval du 19 novembre 2018 en ce qu'il a :

\* débouté Mme [M] [R] et M. [U] [I] de l'ensemble de leurs demandes,

\* condamné in solidum Mme [M] [R] et M. [U] [I] à payer à la société civile professionnelle [D]-[A]-[K] et Me [P] ensemble la somme de 2 500 euros sur le fondement des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile,

\* condamné in solidum Mme [M] [R] et M. [U] [I] à payer à la S.A.R.L. [O] Immo la somme de 2 500 euros sur le fondement des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile,

\* condamné in solidum Mme [M] [R] et M. [U] [I] à payer à la Caisse de Crédit Mutuel [Localité 9] [Adresse 15] la somme de 2 500 euros sur le fondement des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile,

\* condamné in solidum Mme [M] [R] et M. [U] [I] aux dépens, dont distraction au profit de la SELARL BFC Avocats, en la personne de Me Nicolas Fouassier, et de Me Bénédicte Allamand,

en conséquence,

à titre principal,

- constater l'absence de faute de l'agence immobilière,

- constater l'absence de lien de causalité entre la mission de l'agence immobilière et les préjudices allégués,

- constater l'absence de préjudice indemnisable opposable à l'agence immobilière,

- en déduire que sa responsabilité ne peut être engagée en l'espèce,

en conséquence, débouter Mme [R] et M. [I], ou toute partie, de l'ensemble de leurs demandes, fins et prétentions à l'encontre de l'agence immobilière,

à titre subsidiaire,

- constater le caractère excessif et injustifié du préjudice allégué par Mme [R] et M. [I],

en conséquence, le minorer très substantiellement,

en toute hypothèse,

- condamner solidairement Mme [R] et M. [I], ou tout succombant, à lui verser la somme de 4 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile, ainsi que les entiers dépens, conformément à l'article 699 du code de procédure civile, dont distraction au profit de Me Boucheron.

La société à responsabilité limitée [O] Immo expose n'avoir commis aucun manquement au regard de ses obligations d'information et de conseil au jour de la signature du compromis de vente, ayant délivré des informations exactes aux futurs acquéreurs. Elle constate qu'au jour de sa mise en vente, le bien ne faisait l'objet d'aucune prescription administrative particulière et affirme que les appelants ne l'ont aucunement interrogée sur un éventuel classement des lieux en zone protégée. Elle rappelle que le classement de l'immeuble en zone patrimoine protégé est intervenue le 23 mai 2016, soit après la vente litigieuse. Elle constate que le certificat d'urbanisme annexé à l'acte authentique de vente

ne renvoie pas à l'existence d'une procédure de modification en cours du PLU impliquant un possible classement du bien immobilier. L'agence immobilière affirme ne pas avoir été destinataire du courrier adressé par la mairie de [Localité 9], le 19 décembre 2014, observant en tout état de cause que ledit courrier s'analyse en une simple note informative et ne saurait servir comme élément d'information directement utilisable en vue d'une vente. La société à responsabilité limitée [O] Immo ajoute que si elle a pu solliciter la mairie de [Localité 9] pour se renseigner sur l'éventuel classement du bien litigieux, il s'agit là d'une démarche usuelle et dont il ne peut être déduit une connaissance de sa part de l'intention des futurs acquéreurs s'agissant de la nature des travaux envisagés. Sur le lien de causalité entre le préjudice allégué et sa mission d'agent immobilier, l'intimée fait valoir que le préjudice résulte du refus de permis de démolir et des oppositions aux autorisations préalables prises par la mairie de [Localité 9] les 17 octobre 2016 et 17 janvier 2017. Or, elle observe qu'il n'existe aucun lien de causalité entre ce refus et son intervention. Elle ajoute que les acquéreurs ont participé à leur dommage dès lors qu'ils ont engagé des travaux avant même d'avoir déposé et reçu un permis de démolir de la mairie de [Localité 9]. Elle fait encore remarquer que si les prescriptions nouvelles d'urbanisme imposent des contraintes, il n'en demeure pas moins que des travaux de réfection et de remise en état du bien demeurent toujours réalisables. L'agence immobilière conclut au rejet des demandes indemnitaires des consorts [R]-[I], estimant qu'ils ne justifient pas de préjudices certains, directs et légitimes. Très subsidiairement, au regard du caractère excessif et injustifié du préjudice allégué, l'agence immobilière sollicite la minoration très substantielle des quantum indemnitaires, au vu de la participation des appelants à leur préjudice et de la chronologie du dossier.

La Caisse de Crédit Mutuel [Localité 9] [Adresse 15] demande à la cour de :

- confirmer le jugement entrepris du tribunal de grande instance de Laval du 19 novembre 2018 en toutes ses dispositions,

y ajoutant,

- débouter Mme [R] et M. [I] de l'intégralité de leurs demandes fins moyens et conclusions dirigés à son encontre,

- condamner solidairement Mme [R] et M. [I] à lui verser la somme de 5 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

- condamner solidairement Mme [R] et M. [I] aux entiers dépens de l'appel, dont distraction au profit de la SELARL BFC Avocats, Me Nicolas Fouassier, avocat aux offres et affirmations de droit.

La Caisse de Crédit Mutuel [Localité 9] [Adresse 15] conteste toute responsabilité, approuvant le tribunal d'avoir écarté, d'une part, l'applicabilité de l'article 1112-1 du code civil et d'autre part, la qualité de vendeur professionnel. A cet égard, l'intimée rappelle que son objet social et son activité sont extérieures à la vente de biens immobiliers. La venderesse relève également que la modification du PLU est intervenue postérieurement à la régularisation de l'acte authentique et a fortiori du compromis de vente. Elle souligne encore que les acquéreurs n'ont en tout état de cause pas érigé en condition suspensive de la régularisation de la vente du bien, la possibilité pour eux de réaliser des travaux de rénovation et d'extension. La Caisse de Crédit Mutuel [Localité 9] [Adresse 15] fait valoir qu'elle n'a pas eu connaissance d'une quelconque révision en cours du PLU, n'étant devenue adjudicataire du bien que postérieurement au courrier de la mairie de [Localité 9] qui informerait la précédente propriétaire du bien litigieux d'une éventuelle modification du PLU. Enfin, elle rappelle qu'en tant que venderesse profane, elle ne peut se voir reprocher aucun manquement dans le cadre de ses relations avec les acquéreurs.

En réponse à l'action subsidiaire en garantie des vices cachés formée par les appelants, l'intimée excipe de sa qualité de vendeur non professionnel et oppose la clause exonératoire de la garantie des vices cachés, contenue à l'acte de vente. Au surplus, elle fait valoir que M. [U] [I] et Mme [M] [R] ne rapportent pas la preuve d'un vice caché puisque le caractère caché et d'antériorité fait défaut. Ainsi, elle observe que les refus administratifs notifiés aux acquéreurs résultent des nouvelles dispositions du PLU qui a été adopté après l'acte authentique de vente et a fortiori après le compromis de vente. La venderesse ajoute que le caractère caché du vice n'est pas davantage caractérisé, ignorant tout de l'existence d'une procédure en cours de modification du PLU et de ses conséquences.

L'ordonnance de clôture a été rendue le 6 juillet 2022 et l'affaire a été fixée à l'audience du 6 septembre 2022, date à laquelle l'affaire a été mise en délibéré au 15 novembre 2022.

Le 7 septembre 2022, le conseil de M. [U] [I] et Mme [M] [R] a été invité par le greffe à communiquer en cours de délibéré, avant le 30 septembre 2022, le certificat d'urbanisme du 27 février 2016 annexé à l'acte de vente. Les conseils des intimés ont été informés de cette demande de la cour.

Le 7 septembre 2022, le conseil de M. [U] [I] et Mme [M] [R] adressait au greffe et à l'ensemble des parties, le certificat d'urbanisme du 27 février 2016.

## Motivation

### MOTIFS DE LA DECISION

I- Sur la responsabilité délictuelle des notaires

- Sur la responsabilité délictuelle de la société civile professionnelle [J] [D], [N] [A] et [T] [K]

En application des articles 1240 et 1241 du code civil, le notaire est tenu, en sa qualité d'officier public, de conseiller les parties et d'assurer l'efficacité des actes instrumentés par ses soins. Il lui appartient d'éclairer les parties et d'appeler leur attention sur la portée, les effets et les risques des actes auxquels il prête son concours, quelles que soient leurs compétences personnelles.

Son obligation d'information lui impose notamment de prendre en considération les mobiles des parties lorsqu'il en a eu connaissance.

Sa responsabilité, qui doit être recherchée sur le fondement des textes précités, ne peut être engagée que si la preuve d'une faute, d'un préjudice et d'un lien de causalité direct et certain entre les deux est rapportée.

Par ailleurs, l'article L 410-1 du code de l'urbanisme définit l'objet d'un certificat d'urbanisme : "Le certificat d'urbanisme, en fonction de la demande présentée :

- a) Indique les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain ;
- b) Indique, en outre, lorsque la demande a précisé la nature de l'opération envisagée ainsi que la localisation approximative et la destination des bâtiments projetés, si le terrain peut être utilisé pour la réalisation de cette opération ainsi que l'état des équipements publics existants ou prévus".

En l'espèce, il importe de déterminer l'étendue de l'obligation d'information et de conseil dont Me [J] [D], notaire rédacteur, se trouvait débiteur à l'égard de M. [U] [I] et Mme [M] [R] et plus spécialement d'examiner si l'efficacité de l'acte était subordonnée à des questions spécifiques d'urbanisme tenant aux règles applicables aux parcelles.

La cour relève en premier lieu que Me [D] n'a pas participé à l'élaboration et à la signature du compromis de vente mais s'est limité à rédiger l'acte authentique de vente, le 31 mars 2016. Ainsi, il n'a pas eu connaissance des attentes en termes de bien immobilier et travaux qui sont classiquement exprimées par des candidats à l'acquisition, lors de la prospection d'un bien.

En second lieu, l'annonce publiée le 7 décembre 2015 par l'agent immobilier décrit la maison en cause comme suit : 'd'une surface d'environ 240 m<sup>2</sup> habitables renfermant 7 pièces principales, avec possibilité d'extension dans un grenier. Des travaux sont à prévoir. Belles dépendances dont une d'une surface de 75 m<sup>2</sup> (...)' . Il est encore indiqué, au titre de l'état dudit bien : 'Travaux de remise en état'. Les photographies produites aux débats par les appelants, au demeurant non datées, ne permettent pas de conclure à la nécessité de travaux de rénovation de grande envergure dans la mesure où la cour n'est pas en capacité de savoir de quelle pièce il s'agit, habitation principale ou dépendances.

Le compromis de vente en date du 30 décembre 2015, établi par l'agence immobilière, désigne le bien immobilier comme suit : 'maison d'habitation comprenant un salon-séjour avec cheminée, une cuisine, une cave, un couloir desservant une chambre avec salle d'eau, wc, une salle de jeux. A l'étage, deux chambres, salle de bain, dressing, mezzanine. Au 2ème étage, grenier sous les combles. Au pignon est, tourelle avec escalier à vis desservant les deux étages. A l'extérieur, à l'est de la maison, petites dépendances accolées en pierre. Au sud, façade avant, un préau à usage de garage, une loge en pierre et un petit bûcher. Ancien potager et petit plan d'eau. Le tout sur un terrain cadastré pour une parcelle, section DI numéro [Cadastre 5] (...).'

Il ne peut se déduire de ces seules énonciations concernant l'état du bien immobilier litigieux, la nécessité de procéder, pour les acquéreurs, à des travaux de démolition et de modification substantielle pour habiter ledit bien. En effet, contrairement à ce qui est soutenu par M. [U] [I] et Mme [M] [R], aucune des caractéristiques susmentionnées n'était de nature à attirer spécialement l'attention du notaire instrumentaire sur le caractère inhabitable du bien et la nécessité qui

en découlerait d'exécuter des travaux de grande ampleur. Au vu du compromis de vente, qui ne contenait aucune condition suspensive ou réserve sur ce point, le notaire ne pouvait que constater la décision des acquéreurs d'acheter le bien immobilier litigieux pour l'affecter à l'usage d'habitation et n'avait pas à interférer dans des projets de rénovation qui ne lui ont pas été révélés.

Il résulte d'ailleurs de la chronologie des faits que Mme [M] [R] devait vendre préalablement sa maison pour pouvoir acquérir le bien immobilier litigieux, stipulant à cet effet une condition suspensive au compromis de vente. Mme [M] [R] ne fait état d'aucune solution provisoire d'hébergement, le temps de la réalisation de travaux, démontrant ainsi qu'elle comptait habiter le bien dès la signature de l'acte authentique. Celui-ci, signé le 31 mars 2016 relate, au titre des 'Conditions particulières' en page 7 que la vente du bien de Mme [M] [R] est intervenue le 11 mars 2016. Ainsi, aucune condition particulière contenue au compromis de vente et à l'acte authentique n'érigait la réalisation de travaux de rénovation et de démolition comme un élément essentiel du consentement des acquéreurs à la vente.

En outre, si M. [U] [I] et Mme [M] [R] affirment avoir expressément indiqué à Me [D] leur intention de procéder à des travaux de rénovation et même interrogé les intervenants à la vente, le jour de la signature, sur un possible classement du bien en zone protégée, ils ne l'établissent aucunement.

Au contraire, l'acte authentique, au paragraphe 'Urbanisme' en page 10, comporte les déclarations de M. [U] [I] et Mme [M] [R], lesquels ont reconnu que 'le notaire leur a fourni les éclaircissements complémentaires sur la portée, l'étendue, les effets desdites charges et prescriptions" et ils n'ont jamais fait "de l'obtention d'un certificat d'urbanisme préopératoire et de la possibilité d'exécuter les travaux nécessitant l'obtention préalable d'un permis de construire une condition des présentes". A cet égard, les appelants ne peuvent soutenir avoir signé une clause de style dont ils n'auraient pas pris la mesure alors que celle-ci avait une incidence directe sur leur projet à court terme d'effectuer des travaux importants de restauration et d'extension.

De surcroît, le courrier du 19 décembre 2014 rédigé par M. [S] [H], sénateur-maire de [Localité 9], 'à l'attention de Mesdames et Messieurs les acteurs de la promotion immobilière et du marché de l'immobilier', dont M. [U] [I] et Mme [M] [R] font état, pour témoigner de la connaissance par Me [D] d'un processus en cours de révision du PLU, n'est pas opérant. En effet, cet écrit municipal n'est pas adressé nominativement à Me [D] ou à la société civile professionnelle [D]-[A]-[K] qui contestent formellement en avoir eu connaissance. Aucune preuve de notification dudit courrier n'est produite aux débats. En tout état de cause, il importe de constater que ce courrier qui convie à une réunion pour échanger sur les projets urbains, les zones d'aménagement concerté en cours et les objectifs de renouvellement urbains, reste très généraliste dans le périmètre géographique concerné et le calendrier de l'évolution urbanistique annoncée.

De même, le 'certificat d'urbanisme d'information' en date du 27 février 2016, sollicité par le notaire instrumentaire, ne précisait nullement une procédure en cours de révision du PLU. Il spécifiait qu'au regard du PLU applicable approuvé le 8 février 2007, modifié le 3 février 2014, les parcelles concernées étaient classées en zone UC (zone urbaine, périphérique du centre ancien, où les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettant d'admettre immédiatement des constructions). Comme relevé de manière pertinente par le premier juge, l'effet de ce certificat était d'informer les futurs acquéreurs et de constater le droit applicable en mentionnant les possibilités d'utilisation du terrain et les différentes contraintes qui peuvent l'affecter. L'acte administratif énonçait explicitement qu'il n'avait 'pas valeur d'autorisation pour la réalisation des travaux ou d'une opération projetée'. En outre, les développements de M. [U] [I] et Mme [M] [R] relativement à la mention suivante stipulée par l'acte administratif au titre des observations et prescriptions

particulières 'il peut être sursis à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations en application de l'article L 111-7 du code de l'urbanisme', qui présumerait de l'existence d'une procédure en cours de modification ou d'élaboration du PLU, ne reposent sur aucun élément objectif ou disposition textuelle.

Ce n'est que le 23 mai 2016, soit postérieurement à l'acte de vente, que le PLU a été modifié, classant le bien acquis par M. [U] [I] et Mme [M] [R] en zone patrimoine protégée.

Du tout, il en résulte que M. [U] [I] et Mme [M] [R] ne démontrent pas avoir porté à la connaissance du notaire instrumentaire, le facteur déterminant de leur décision d'acquisition du bien immobilier que constituaient les travaux d'extension et de rénovation. L'information relative à de tels travaux et de manière corrélative l'importance des contraintes urbanistiques liées au classement administratif du bien n'étaient donc pas entrées dans le périmètre de la mission du notaire rédacteur. Dans ces conditions, Me [D] a accompli les diligences habituelles, suffisantes et n'était pas tenu d'obtenir de la part de l'administration des documents d'urbanisme plus précis, comme le certificat d'urbanisme pré-opérationnel. Il ne lui incombait pas davantage de préconiser aux acquéreurs l'insertion d'une clause résolutoire en cas de repérage du bien en zone protégée.

Au vu de ce qui précède, Me [D] n'a commis aucun manquement à son devoir d'information et de conseil à l'égard de M. [U] [I] et Mme [M] [R] et le jugement devra être confirmé sur ce point.

- Sur la responsabilité délictuelle de Me [E] [P]

En application de l'article 1240 du code civil, le notaire qui assiste les parties à un acte, bien que non rédacteur de l'acte, est tenu d'éclairer celles-ci et d'appeler leur attention sur la portée, les effets ainsi que sur les risques de l'acte auquel il prête son concours, et le cas échéant de le leur déconseiller, sans que leurs compétences personnelles, ni la présence d'un conseiller à leur côté, ne le dispensent de son devoir de conseil.

En l'espèce, Me [E] [P] qui a prêté son concours à l'acte de vente reçu le 31 mars 2016, était tenu à l'égard de M. [U] [I] et Mme [M] [R] qu'il assistait, d'une obligation d'information et de conseil, s'agissant des caractéristiques du bien et de la portée des clauses figurant à l'acte.

Au bénéfice des développements qui précèdent, la cour relève que l'intention de M. [U] [I] et Mme [M] [R] de procéder à des travaux d'ampleur, de rénovation et d'extension ne pouvait se déduire des caractéristiques du bien en cause qui, contrairement à ce qui est soutenu, apparaissait habitable. De même et à la faveur des constatations opérées s'agissant de la responsabilité de Me [D], il n'est pas démontré par les appelants que Me [P] était avisé d'une procédure en cours de révision du PLU, que ce soit à l'occasion d'un courrier informatif de la commune ou à l'analyse du certificat d'urbanisme informatif en date du 27 février 2016. Il s'ensuit que faute pour M. [U] [I] et Mme [M] [R] de démontrer la connaissance par Me [P] de leurs souhaits particuliers en termes de travaux à réaliser sur le bien, ils ne peuvent lui reprocher un manquement s'agissant de la délivrance d'un certificat d'urbanisme pré-opérationnel et de l'insertion d'une condition suspensive d'autorisation de construire, à la signature de l'acte.

Dès lors, le jugement qui a écarté la responsabilité délictuelle de Me [E] [P] sera confirmé sur ce point.

II- Sur la responsabilité délictuelle de l'agence immobilière :

En application de l'article 1382 du code civil, dans sa rédaction applicable aux faits de l'espèce, il incombe à l'agent immobilier -débitur à cet égard d'une obligation d'information- par l'intermédiaire duquel un compromis de vente est signé de renseigner les parties sur la situation exacte du bien immobilier considéré afin de leur permettre de consentir, en toute connaissance de cause et en considération de l'ensemble des paramètres utiles, à l'opération immobilière envisagée.

La responsabilité de l'agent immobilier peut donc être recherchée s'il n'a pas indiqué à l'acquéreur certaines informations qu'il connaissait ou aurait dû connaître.

En l'espèce et à titre liminaire, la cour approuve l'analyse du premier juge qui a écarté les dispositions de l'article 1112-1 du code civil, invoquées par M. [U] [I] et Mme [M] [R] à l'appui de leur argumentation, dans la mesure où lesdites dispositions, issues de l'ordonnance du 10 février 2016, applicables au 1er octobre 2016, ne sont pas applicables à l'espèce, le mandat de vente, le compromis de vente et l'acte authentique de vente ayant été signés antérieurement.

M. [U] [I] et Mme [M] [R] ne démontrent pas avoir attiré particulièrement l'attention de l'agence immobilière sur les spécificités de leur projet, étant rappelé que le caractère inhabitable du bien, tel que soutenu par les appelants, ne résulte d'aucune des pièces produites aux débats et notamment de l'annonce immobilière.

De surcroît, aucun élément concret et tangible du dossier ne fonde les affirmations de M. [U] [I] et Mme [M] [R] quant à la connaissance, qu'aurait eu la société à responsabilité limitée [O] Immo, avant la signature du compromis de vente, d'une part, de leurs intentions en termes de travaux et d'autre part, de la procédure en cours de révision du PLU. A cet égard et au bénéfice des constatations qui précèdent s'agissant des circonstances de l'envoi du courrier municipal du 19 décembre 2014 aux professionnels de l'immobilier, la cour relève qu'il n'est pas démontré la réception dudit courrier par la société à responsabilité limitée [O] Immo.

Par ailleurs, la mention portée par l'agence immobilière sur l'annonce du bien, indiquant que celui-ci pouvait faire l'objet d'une extension au niveau du grenier, était tout à fait exacte au jour de la publication de l'annonce et même au jour de la signature du compromis de vente.

En l'absence de faute de la part de la société à responsabilité limitée [O] Immo dans la délivrance des informations données à M. [U] [I] et Mme [M] [R], le jugement sera confirmé en ce qu'il a débouté ces derniers de leur action en responsabilité formée à l'encontre de l'agence immobilière.

### III- Sur la responsabilité contractuelle de la venderesse

Il est constant que pour déterminer la qualité de vendeur professionnel de l'immobilier, il y a lieu de prendre en compte la compétence technique du vendeur en matière immobilière. Sont considérés comme des vendeurs professionnels les personnes dont l'activité principale consiste à gérer, acquérir ou vendre des immeubles.

En l'espèce, il ressort des statuts de la Caisse de Crédit Mutuel [Localité 9] [Adresse 15], en date du 28 mars 2015, produits aux débats, que son objet social consiste à effectuer des opérations de banque et d'assurance. Ainsi, l'article 3 des statuts énonce 'la Caisse a pour but d'aider et de favoriser l'effort personnel et l'initiative individuelle de ses sociétaires. Elle contribue à la satisfaction au plus juste coût des besoins de ses sociétaires dans le domaine des activités de banque et d'assurance, à la promotion de leurs activités économiques et sociales et à leur formation dans ces domaines. Elle a notamment pour objet :

- a) d'effectuer toutes opérations de banque autorisées aux établissements de crédit et toutes opérations connexes et annexes définies aux articles L 511-1 et suivants du code monétaire et financier ;
- b) d'effectuer toutes prestations de services d'investissement et services connexes définis aux articles L 321-1 et suivants du code monétaire et financier ;
- c) d'effectuer toutes opérations liées aux activités de courtage d'assurance et de tout produit financier ;
- d) de réaliser toutes opérations compatibles avec les exigences de la profession bancaire et conformes tant aux réglementations applicables aux activités entrant dans l'objet social qu'aux statuts des Caisses de Crédit Mutuel et au Règlement Général de Fonctionnement du Crédit Mutuel de Maine-Anjou et Basse-Normandie ci-après appelé le Règlement Général de Fonctionnement.'

La lecture combinée de ces statuts ainsi que les références textuelles du code monétaire et financier établit que la Caisse de Crédit Mutuel [Localité 9] [Adresse 15] a une mission qui se limite à des opérations de banque et d'assurance à l'exclusion de toute activité immobilière.

En outre, la circonstance que la Caisse de Crédit Mutuel [Localité 9] [Adresse 15] ait été adjudicataire du bien litigieux après une saisie immobilière ne saurait suffire à donner à cette dernière la qualité de professionnelle dans la vente immobilière en cause. Rien ne démontre au surplus que la Caisse de Crédit Mutuel [Localité 9] [Adresse 15], qui souligne le caractère occasionnel de la vente litigieuse, avait l'habitude d'effectuer des opérations immobilières.

C'est à bon droit que le premier juge a écarté la qualité de vendeur professionnel pour la Caisse de Crédit Mutuel [Localité 9] [Adresse 15] qui n'était donc débiteur d'aucun devoir de conseil.

Par ailleurs, s'agissant de l'obligation d'information et de renseignement qui pèse sur le vendeur non professionnel, c'est en premier lieu, par une juste analyse des dispositions de l'article 1112-1 du code civil, invoquées par M. [U] [I] et Mme [M] [R], que le tribunal a, à nouveau rappelé, que ces dispositions, issues de l'ordonnance du 10 février 2016, applicables

au 1er octobre 2016, n'étaient pas applicables à l'espèce. En second lieu, il est constant que le vendeur non professionnel doit renseigner l'acquéreur sur la chose vendue et lui communiquer les informations utiles dont il dispose. En l'occurrence, c'est à raison que le premier juge a rappelé l'absence de démonstration par M. [U] [I] et Mme [M] [R], de la manifestation de leur volonté, antérieurement à la vente, cette fois auprès du vendeur, de procéder à des travaux de rénovation et d'extension du bien en cause. De même, il ne ressort d'aucun élément que la Caisse de Crédit Mutuel [Localité 9] [Adresse 15], venderesse, était informée de la modification en cours du plan local d'urbanisme.

Il s'ensuit que le jugement doit être confirmé sur ce point.

\* \* \*

M. [U] [I] et Mme [M] [R] succombant dans leur action en responsabilité engagée à l'encontre de la société civile professionnelle [J] [D], [N] [A] et [T] [K], de Me [E] [P], de la société à responsabilité limitée [O] Immo et de la Caisse de Crédit Mutuel [Localité 9] [Adresse 15], c'est à juste titre que le premier juge les a déboutés de l'ensemble de leurs demandes indemnitaires. Le jugement sera ainsi confirmé de ce chef.

#### IV- Sur l'action subsidiaire en garantie des vices cachés dirigée contre le vendeur

Selon 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 diminuent tellement cet usage que l'acheteur ne l'aurait pas acquise, ou n'en aurait donné qu'un moindre prix, s'il les avait connus.

Il est constant qu'il appartient à l'acquéreur de rapporter la preuve du vice caché et de ses différents caractères : un défaut inhérent à la chose, antérieur à la vente, non apparent et suffisamment grave pour en compromettre son usage normal.

Les articles 1642 et 1643 du même code précisent que le vendeur n'est pas tenu des vices apparents dont l'acheteur aurait pu se convaincre lui-même, mais seulement des vices cachés, quand bien même il ne les aurait pas connus, à moins que, dans ce dernier cas, il n'ait stipulé qu'il ne sera obligé à aucune garantie.

En l'espèce, en page 8 de l'acte de vente, le vendeur bénéficie d'une clause d'exclusion de garantie stipulée comme suit : 'L'acquéreur prend le bien dans l'état où il se trouve au jour de l'entrée en jouissance, sans recours contre le vendeur pour quelque cause que ce soit notamment en raison : - des vices apparents, - des vices cachés. S'agissant des vices cachés, il est précisé que cette exonération de garantie ne s'applique pas : - si le vendeur a la qualité de professionnel de l'immobilier ou de la construction, ou s'il est réputé ou s'est comporté comme tel, - s'il est prouvé par l'acquéreur, dans les délais légaux, que les vices cachés étaient en réalité connus du vendeur.'

Au vu des développements qui précèdent, il est acquis que la Caisse de Crédit Mutuel [Localité 9] [Adresse 15] n'est pas un professionnel du bâtiment ou de l'immobilier et ne peut donc avoir la qualité de vendeur professionnel.

S'agissant de la bonne foi du vendeur, à savoir sa connaissance des défauts ou désordres non apparents dont il n'aurait pas avisé les candidats à l'achat immobilier, il appartient à M. [U] [I] et Mme [M] [R] de justifier d'indices suffisants pour établir qu'il a omis de leur livrer des informations déterminantes s'agissant du vice dont ils se plaignent voire qu'il leur a volontairement caché.

Au cas particulier et comme analysé justement par le premier juge, le vice caché allégué par les acheteurs serait constitué par l'existence d'une modification en cours du PLU qui a abouti, après la vente, à l'impossibilité pour eux de procéder aux travaux de rénovation et de modification projetés.

A la faveur de ce qui a été retenu précédemment par la cour, il échet de constater que M. [U] [I] et Mme [M] [R] ne rapportent pas la preuve du caractère caché du vice allégué, la connaissance par le vendeur d'une modification en cours du PLU n'étant aucunement démontrée. Le moyen développé par M. [U] [I] et Mme [M] [R], s'appuyant sur un courrier de la mairie de [Localité 9], daté du 12 mai 2015 adressé à 'Monsieur [F]', l'informant de ce que sa propriété avait été repérée comme architecture et patrimoine du 16ème siècle, avec communication de la fiche informative dudit bien, est inopérant. En effet, la Caisse de Crédit Mutuel [Localité 9] [Adresse 15], qui n'était alors pas propriétaire dudit bien, conteste avoir eu connaissance de ce courrier et relève que les gérants de la société civile immobilière étaient Monsieur et Madame [Z] et non Monsieur [F]. En tout état de cause, la cour retient qu'aucun élément de la procédure ne permet d'établir que la Caisse de Crédit Mutuel [Localité 9] [Adresse 15] a eu transmission dudit courrier, lorsqu'elle est devenue propriétaire du bien dans les suites de l'adjudication.

En l'absence de démonstration d'un vice caché, c'est à juste titre que le premier juge a débouté M. [U] [I] et Mme [M] [R] de leur action en garantie des vices cachés formée à l'encontre du vendeur et de leur demande indemnitaire subséquente. Le jugement sera en conséquence confirmé de ce chef.

#### V- Sur les frais irrépétibles et les dépens

Le jugement entrepris sera confirmé en ses dispositions relatives à l'article 700 du code de procédure civile et aux dépens.

M. [U] [I] et Mme [M] [R] qui succombent en appel devront supporter in solidum les dépens de l'instance qui seront recouverts conformément à l'article 699 du code de procédure civile, au profit de Me Boucheron, de la SELARL BFC Avocats, Me Nicolas Fouassier et de la société civile professionnelle Claire Pénard, Me Claire Pénard.

M. [U] [I] et Mme [M] [R] seront également déboutés de leurs demandes formées à l'encontre de Me [E] [P], de la Société civile professionnelle [J] [D], [N] [A] et [T] [K], de la société à responsabilité limitée [O] Immo et de la Caisse de Crédit Mutuel [Localité 9] [Adresse 15], sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

Sur ce dernier fondement, ils seront en revanche condamnés in solidum à payer à Me [E] [P], la société civile professionnelle [J] [D], [N] [A] et [T] [K], la société à responsabilité limitée [O] Immo et la Caisse de Crédit Mutuel [Localité 9] [Adresse 15], à qui il serait inéquitable de laisser la charge de la totalité de leurs frais irrépétibles d'appel, chacun, une indemnité de 2 000 euros.

## Dispositif

PAR CES MOTIFS

La Cour,

Statuant publiquement, par arrêt contradictoire, mis à disposition au greffe,

CONFIRME le jugement du tribunal de grande instance de Laval du 19 novembre 2018 en toutes ses dispositions ;

Y ajoutant,

CONDAMNE in solidum M. [U] [I] et Mme [M] [R] à payer à la société civile professionnelle [J] [D], [N] [A] et [T] [K] la somme de 2 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile, à raison des frais irrépétibles exposés en cause d'appel ;

CONDAMNE in solidum M. [U] [I] et Mme [M] [R] à payer à Me [E] [P] la somme de 2 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile, à raison des frais irrépétibles exposés en cause d'appel ;

CONDAMNE in solidum M. [U] [I] et Mme [M] [R] à payer à la société à responsabilité limitée [O] Immo la somme de 2 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile, à raison des frais irrépétibles exposés en cause d'appel ;

CONDAMNE in solidum M. [U] [I] et Mme [M] [R] à payer à la Caisse de Crédit Mutuel [Localité 9] [Adresse 15] la somme de 2 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile, à raison des frais irrépétibles exposés en cause d'appel ;

DEBOUTE M. [U] [I] et Mme [M] [R] de leurs demandes formées à l'encontre de Me [E] [P], de la société civile professionnelle [J] [D], [N] [A] et [T] [K], de la société à responsabilité limitée [O] Immo et de la Caisse de Crédit Mutuel [Localité 9] [Adresse 15], au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;

CONDAMNE in solidum M. [U] [I] et Mme [M] [R] aux dépens d'appel qui seront recouverts conformément à l'article 699 du code de procédure civile au profit de Me Boucheron, de la SELARL BFC Avocats, Me Nicolas Fouassier et de la société civile professionnelle Claire Pénard, Me Claire Pénard.

LA GREFFIERE LA PRESIDENTE

C. LEVEUF C. MULLER