

25 novembre 2022

Cour d'appel de Saint-Denis de la Réunion

RG n° 21/01011

Chambre civile TGI

Texte de la **décision**

Entête

ARRÊT N° 22/536

PF

N° RG 21/01011 - N° Portalis DBWB-V-B7F-FR6V

[O]

[O]

[O]

[O]

C/

[A]-[K]

[X]

RG 1^{ère} INSTANCE : 18/00873

COUR D'APPEL DE SAINT- DENIS

ARRÊT DU 25 NOVEMBRE 2022

Chambre civile TGI

Appel d'une décision rendue par le TJ HORS JAF, JEX, JLD, J. EXPRO, JCP DE SAINT-DENIS en date du 13 AVRIL 2021 RG n°: 18/00873 suivant déclaration d'appel en date du 09 JUIN 2021

APPELANTS :

Monsieur [Z] [L] [O]

[Adresse 1]

[Localité 11]

Représentant : Me Pierre HOARAU, Plaidant/Postulant, avocat au barreau de SAINT-DENIS-DE-LA-REUNION

Monsieur [Z] [C] [O]

[Adresse 9]

[Localité 10]

Représentant : Me Pierre HOARAU, Plaidant/Postulant, avocat au barreau de SAINT-DENIS-DE-LA-REUNION

Madame [J] [O] épouse [T]

[Adresse 2]

[Localité 11]

Représentant : Me Pierre HOARAU, Plaidant/Postulant, avocat au barreau de SAINT-DENIS-DE-LA-REUNION

Madame [W] [O] épouse [P]

[Adresse 8]

[Localité 11]

Représentant : Me Pierre HOARAU, Plaidant/Postulant, avocat au barreau de SAINT-DENIS-DE-LA-REUNION

INTIMES :

Monsieur [H] [N] [A]-[K]

[Adresse 4]

[Localité 11]

Maître [E] [X]

[Adresse 6]

[Localité 12]

Représentant : Me Abdoul karim AMODE de la SELARL AMODE & ASSOCIES (SELARL), Plaidant/Postulant, avocat au barreau de SAINT-PIERRE-DE-LA-REUNION

CLÔTURE LE : 24 mars 2022

DÉBATS : En application des dispositions de l'article 804 du code de procédure civile, l'affaire a été débattue à l'audience publique du 09 Septembre 2022 devant la Cour composée de :

Président : Monsieur Patrick CHEVRIER, Président de chambre

Conseiller : Madame Pauline FLAUSS, Conseillère

Conseiller : Madame Magali ISSAD, Conseillère

Qui en ont délibéré après avoir entendu les avocats en leurs plaidoiries.

A l'issue des débats, le président a indiqué que l'arrêt serait prononcé par sa mise à disposition le 18 Novembre 2022 prorogé au 25 novembre 2022.

Greffier lors des débats : Madame Marina BOYER, Greffière.

ARRÊT : prononcé publiquement par sa mise à disposition des parties le 25 Novembre 2022.

* * * * *

Exposé du litige

LA COUR

Suivant acte notarié du 4 juillet 2015, M. [R] [O] a fait donation à ses quatre enfants ' M. [Z] [L] [O], M. [Z] [C] [O], Mme [J] [O] et Mme [W] [O] (les consorts [O]) ' de la propriété d'une parcelle initialement cadastrée AT [Cadastre 5] sis [Adresse 7] et divisée en neuf nouvelles parcelles.

Suivant acte authentique du même jour en l'étude de Me [X], les consorts [O] ont vendu 8 desdites parcelles à M. [A]-[K] au prix de 351.000 euros payable par dation d'un immeuble de 4 appartements F3 et 6 places de parking, sur la 9ème parcelle issue de la division avec livraison au plus tard le 4 mars 2017.

En l'absence de livraison des biens à la date convenue, les consorts [O] ont, par actes d'huissier délivrés les 11 et 17 octobre 2017, saisi le tribunal de grande instance de Saint-Denis en nullité pour dol de la vente et, subsidiairement, en résolution de celle-ci et en condamnation solidaire de M. [A]-[K] et de Me [X], au titre du manquement au devoir de conseil de ce dernier, à leur verser la somme de 386.100 euros au titre du préjudice moral et à la libération du séquestre notarié du même montant.

Par jugement réputé contradictoire du 13 avril 2021, le tribunal judiciaire de Saint-Denis a :

- déclaré l'action recevable
- débouté les demandeurs de l'ensemble de leurs demandes
- dit n'y avoir lieu à exécution provisoire
- dit n'y avoir lieu à application de l'article 700 du CPC
- condamné in solidum M. [Z] [L] [O], M. [Z] [C] [O], Mme [J] [T] née [O], Mme [W] [P] née [O] aux dépens.

Pour se déterminer ainsi, les premiers juges ont constaté la publication de l'assignation au registre foncier le 10 avril 2019.

Ils ont ensuite jugé que les man'uvres dolosives de M. [A]-[K] n'étaient pas caractérisées dès lors que l'acte de vente du 4 juillet 2015 reprenait les termes d'un précédent compromis de vente conclu avec leur père devant leur notaire, Me [V], qu'ils n'étaient pas profanes pour participer à une SCI et que les articles de journaux versés aux débats concernaient d'autres chantiers de l'acquéreur.

Ils ont écarté la résolution de la vente pour absence de contrepartie en rappelant qu'il était possible de renoncer à la résolution de contrat, comme ils l'avaient fait en l'espèce dans l'acte de vente notarié, et que cette clause ne pouvait être qualifiée comme abusive par application du code de la consommation, les qualités de consommateurs et professionnels ne s'appliquant respectivement pas d'une part aux consorts [O] et d'autre part à M. [A]-[K].

Pour écarter la responsabilité du notaire, ils ont ensuite jugé que le bénéfice du privilège du vendeur et la clause de séquestre garantissant le paiement du prix de la vente étaient suffisants et que celui-ci n'avait pas à garantir les parties à l'acte des aléas économiques de l'opération.

Par déclaration du 9 juin 2021, les consorts [O] ont formé appel du jugement.

Aux termes de leurs dernières conclusions déposées le 26 janvier 2022, M. [Z] [L] [O], M. [Z] [C] [O], Mme [J] [O] et Mme [W] [O] demandent à la cour de :

- les déclarer recevables en leur appel,

- juger que la non réalisation volontaire des constructions devant correspondre au prix de vente de leur bien doit être qualifiée de dol ayant vicié leur consentement lors de la vente du 4 juillet 2015,

- juger qu'en tout état de cause, c'est par erreur substantielle qu'ils ont consenti à la vente du 4 juillet 2015 aux conditions de prix et de paiement du prix prévues à l'acte de Me [X],

En conséquence,

- réformer le jugement du 13 avril 2021 en ce qu'il a débouté les concluant de leurs demandes de nullité de la vente intervenue,

Statuant à nouveau,

- dire et juger nulle et de nul effet la vente du 4 juillet 2015 concernant la parcelle AT [Cadastre 5],

- ordonner la publication de l'arrêt à intervenir au service de la publicité foncière,

Subsidiairement,

- réformer le jugement en ce qu'il rejeté la demande de résolution de la vente,

- juger qu'à l'acte du 4 juillet 2015, M. [A]-[K] est bien intervenu en qualité de professionnel de l'immobilier de la construction,

- juger qu'ils sont bien intervenus en leur qualité de particuliers consommateurs au sens du code de la consommation,

En conséquence,

- juger que la clause initiée en page 10 de l'acte du 4 juillet 2015 portant renonciation à l'action résolutoire est abusive et doit être considérée comme nulle et non avenue,

- juger bien fondée la demande en résolution de l'acte de vente du 4 juillet 2015 du fait du non-paiement du prix de vente par l'acquéreur,

- prononcer la résolution de la vente du 4 juillet 2015 de la parcelle AT [Cadastre 5] et en ordonner la publication au service de la publicité foncière,

En tout état de cause,

- juger que le non-respect par l'acquéreur de ses obligations d'acquéreur leur a causé un préjudice important tant moral que matériel,

- juger par ailleurs que Me [X] en insérant à son acte de vente une clause abusive et en étant défaillant dans la constitution de la garantie financière prévue à son acte, a engagé sa responsabilité en permettant la réalisation du préjudice subi,
- réformer le jugement en ce qu'il n'a pas retenu cette responsabilité,
- condamner in solidum M. [A]-[K] et Me [X] au paiement de la somme de 350.000 € à titre de dommages et intérêts ainsi que celle de 10.000 € au titre de l'article 700 du CPC,
- juger que le notaire Me [X] devra leur remettre les sommes consignées en sa comptabilité,
- l'enjoindre d'avoir à préciser le montant de celles-ci et de produire les justificatifs des consignations et des ventes avant donné lieu à ces consignations,
- Débouter Me [X] de toutes demandes autres ou contraires.

Aux termes de ses uniques conclusions déposées le 12 novembre 2021, Me [X] demande à la cour de :

- constater que la cour d'appel ne fut saisie que des seuls chefs du jugement entrepris déboutant les consorts [O] de leurs demandes, à titre principal, de nullité de l'acte de vente du 4 juillet 2015 pour man'uvres dolosives, et, à titre subsidiaire, de résolution de la vente du 4 juillet 2015 pour absence de paiement du prix de vente ;
- dire et juger que la cour d'appel n'a pas été saisie des chefs du jugement du tribunal judiciaire de Saint-Denis du 13 Avril 2021 - RG n° 18/00873 déboutant les consorts [O] de leurs conclusions, fins et prétentions contre Me [X], notaire associé ;
- condamner solidairement les appelants à lui verser la somme de 10.000 € (dix mille Euro) en application de l'article 700 du code de procédure civile, outre les entiers dépens d'appel.

A titre subsidiaire,

- constater que les appelants ne demandent dans le dispositif de leurs premières conclusions que la seule réformation

du jugement du tribunal judiciaire de Saint-Denis du 13 Avril 2021 - RG n°18/00873 en ce qu'il les a déboutés de leur demande de nullité de l'acte de vente du 04 juillet 2015 pour man'uvres dolosives ;

- confirmer en conséquence le jugement du tribunal judiciaire de Saint-Denis du 13 avril 2021 ' RG n°18/00873 pour tous les autres chefs qu'induit (/ de) son dispositif ;

- condamner solidairement les appelants à lui verser à Me [X], notaire associé, intimé exposant, la somme de 10.000 € (dix mille euros) en application de l'article 700 du code de procédure civile, outre les entiers dépens d'appel.

A titre infiniment subsidiaire,

- Rejeter, comme non fondé en fait et en droit, l'ensemble des conclusions, fins et prétentions des consorts [O] formulé à son encontre ;

- confirmer en conséquence (et fut-ce par d'autres motifs) le jugement du tribunal judiciaire de Saint-Denis du 13 avril 2021 - RG n°18/00873 ;

- condamner solidairement les appelants à lui verser la somme de 10.000 € (dix mille Euros) en application de l'article 700 du code de procédure civile, outre les entiers dépens d'appel.

* * * * *

Pour plus ample exposé des moyens et prétentions des parties, il convient de se reporter à leurs écritures ci-dessus visées, figurant au dossier de la procédure, auxquelles il est expressément référé en application de l'article 455 du code de procédure civile.

M. [A]-[K], auquel l'appel a été signifié à étude le 18 août 2021, n'a pas constitué avocat; n'ayant pas conclu, il est réputé solliciter confirmation du jugement par adoption des motifs de ce dernier.

La clôture a été prononcée suivant ordonnance du 24 mars 2022.

Motivation

MOTIFS

A titre liminaire, la cour rappelle qu'en application des dispositions de l'article 954 du code de procédure civile, elle ne statue que sur les prétentions énoncées au dispositif des conclusions et n'examine que les moyens développés dans la partie discussion des conclusions présentés au soutien de ces prétentions.

Sur l'étendue de la saisine de la cour et la portée des conclusions des appelants.

Vu les articles 562 et 901 du code de procédure civile;

S'il est exact, comme le relève l'intimée, que l'effet dévolutif de l'appel réformation n'opère que pour les chefs du jugement expressément mentionnés dans la déclaration d'appel, la déclaration d'appel rectificative des consorts [O] déposée le 9 juillet 2021 précise: "Appel du jugement du 13/04/2021 du Tribunal Judiciaire de Saint-Denis en ce qu'il a débouté les appelants de leurs demandes tendant à prononcer la nullité de l'acte de vente du 04/07/2015 reçu par Me [E] [X] en raison de man'uvres dolosives, à titre subsidiaire, prononcer la résolution de la vente du 04/07/2015 reçu par Me [E] [X], en l'absence de paiement du prix de vente. En tout état de cause, dire que Me [E] [X] a commis une faute de nature à engager sa responsabilité civile, en insérant dans l'acte définitif de vente qui plus est dans un acte de vente aléatoire, une clause abusive selon laquelle le vendeur déclare renoncer expressément au bénéfice de l'action résolutoire, le condamner solidairement avec M. [H] [N] [A]-[K] à régler à M. [Z] [L] [O], M. [Z] [C] [O], Mme [J] [T] née [O], Mme [W] [P] née [O] la somme de 386100 € en réparation de leur préjudice moral, somme correspondant au montant total du séquestre selon l'acte de vente, autoriser ces derniers en l'absence de règlement, à prélever la somme de 386100 € au titre de la réparation de leur préjudice moral, sur les fonds séquestrés par M. [A]-[K] en la comptabilité de Me [E] [X], somme nantie au profit des demandeurs en garantie de la construction et de l'achèvement de l'immeuble. A défaut, condamner solidairement M. [H] [N] [A]-[K] et Me [E] [X] à régler à M. [Z] [L] [O], M. [Z] [C] [O], Mme [J] [T] née [O], Mme [W] [P] née [O] la somme de 179968 €, dans l'hypothèse où le montant séquestré en la comptabilité du notaire n'est que de 206132 €. Ordonner la publication du jugement à intervenir auprès des hypothèques de [Localité 14] (Réunion), et condamner solidairement M. [H] [N] [A]-[K] et Me [E] [X] à régler à M. [Z] [L] [O], M. [Z] [C] [O], Mme [J] [T] née [O], Mme [W] [P] née [O] la somme de 3000 € au titre de l'article 700 du CPC ainsi qu'aux entiers dépens ".

Il s'infère de cette lecture que, même s'il eut été plus lisible de se borner à reproduire littéralement le chef du jugement critiqué ayant débouté les consorts [O] de l'ensemble de leurs demandes, ceux-ci ont bien saisi la cour du chef du dispositif du jugement les ayant déboutés de leur demande en condamnation de Me [X].

Dès lors, Me [X] n'est pas fondé à se prévaloir de l'absence d'effet dévolutif de la déclaration d'appel des chefs du jugement le concernant.

Vu les articles 562, 908, 910-4 et 954 du code de procédure civile;

En revanche, la cour n'est saisie que des seules prétentions figurant au dispositif des conclusions des parties et celles-ci ne peuvent ajouter aux prétentions de leurs conclusions déposées dans les délais de dépôt de premières conclusions, à peine d'irrecevabilité.

Aussi, Me [X] ayant relevé que les chefs du dispositif des conclusions des appelants déposées dans le délai prescrit par l'article 908 du code de procédure civile ne comprenaient pas de demande de réformation du jugement en ce que ce dernier avait débouté les consorts [O] des demandes formées à son encontre, il est fondé à arguer de ce que la cour n'a pas valablement été saisie d'une demande en réformation à ce titre dès lors que la cour ne saurait ni ajouter au dispositif des conclusions des appelants cette prétention par une interprétation des conclusions ni prendre en considération cette prétention, irrecevable, figurant aux nouvelles conclusions des appelants déposées postérieurement au délai de l'article 908 du code de procédure civile.

Ainsi, en l'absence de demande d'infirmer le jugement en ce qu'il a rejeté les demandes formées contre Me [X] dans les conclusions d'appel, la cour ne peut que confirmer le jugement sur ce point.

Sur les demandes en nullité et réformation de la vente

A titre liminaire,

Vu l'article 1582 du code civil, lequel dispose: "la vente est une convention par laquelle l'un s'oblige à livrer une chose, l'autre à la payer" ;

Vu l'article 1342-4 du même code, codifiant l'état du droit jurisprudentiel antérieur à 2016, prévoyant que le créancier "peut accepter de recevoir en paiement autre chose que ce qui lui est dû":

L'acte de vente du 4 juillet 2015 stipule:

"P R IX

La présente vente est conclue moyennant le prix de TROIS CENT CINQUANTE
ET UN MILLE EUROS (351 000,00 EUR).

Le paiement de ce prix a lieu de la manière indiquée ci-après.

PAIEMENT DU PRIX

PAIEMENT PAR REMISE DE LOCAUX A CONSTRUIRE

De convention expresse entre les parties, la totalité du prix de vente revenant au VENDEUR soit la somme de 351.000,00 euros, est convertie en l'obligation pour l'ACQUEREUR de faire édifier, au profit du VENDEUR, sur un BIEN lui appartenant, situé à [Adresse 13], cadastre section AT N° [Cadastre 3] d'une superficie cadastrale de 460,00 m², figurant en teinte bleue à l'extrait du plan cadastral sus-visé, un ensemble immobilier composé d'un bâtiment unique, élevé d'un étage sur rez-de-chaussée, comprenant QUATRE (4) APPARTEMENTS de Type F3, pour une valeur équivalente".

La cour fait observer qu'en admettant que la contrepartie à une vente puisse ne pas être le versement d'une somme d'argent, en l'espèce, la contrepartie de la vente des parcelles par les consorts [O] suivant acte du 4 juillet 2015 est bien une somme d'argent (351.000 euros); en accord avec les dispositions désormais codifiées à l'article 1342-4 susvisé, il résulte en effet clairement des stipulations relatives au "paiement du prix du contrat de vente" de l'acte de vente que la dation immobilière promise par M. [A]-[K] ne constitue qu'une modalité de paiement de ladite somme, acceptée par les débiteurs.

Il s'en déduit que la promesse de dation ne constitue pas un élément constitutif du contrat de vente immobilière; en revanche, cette modalité de paiement peut, au cas d'espèce, constituer un élément déterminant du consentement des parties à la vente.

- sur la nullité pour vices du consentement

1- Les appelants font valoir que l'acquéreur a dissimulé volontairement son absence de volonté ou son incapacité à entreprendre la construction promise à titre de paiement de la vente, ce qui constitue une réticence dolosive et qui a vicié son consentement d'erreur.

Vu l'article 1116 du code civil dans leur rédaction applicable au litige;

Au soutien de l'existence du dol ou de la réticence dolosive de M. [A]-[K] à ne pas les avoir informés de l'impossibilité dans laquelle il se trouvait de réaliser les constructions à déterminer leur consentement à la vente, les consorts [O] se limitent en appel à verser aux débats :

- les extraits Kbis de 8 sociétés gérées ou ayant été gérées par M. [A]-[K] dont deux ont fait l'objet d'une liquidation pour insuffisance d'actif avant la vente, mais ayant des activités sans rapport avec la construction immobilière et la SARL Elite Property, ayant pour objet la promotion immobilière et objet d'une procédure de redressement ouverte le 17 mars 2017 avec date de cessation des paiements fixée au 30 septembre 2016;
- l'extrait d'immatriculation de M. [A]-[K] à la chambre des métiers et de l'artisanat exerçant sous l'enseigne Elite construction depuis 2013;
- le projet de construction d'un immeuble comportant 4 T3 établi le 18 juin 2013 sous le cachet "Elite construction et design";

Aucun de ces éléments, pas plus que le constat que M. [A]-[K] n'a pas construit le bien prévu en dation à la date stipulée à la vente, n'est de nature à établir, au jour de l'accord des parties le 4 juillet 2015, le dol de M. [A]-[K] en vue de convaincre les consorts [O] de conclure la vente.

Les consorts [O] échouent ainsi à apporter la preuve qui leur incombe de l'existence d'un dol.

2- Les appelants énoncent en outre qu'ils n'auraient pas accepté de passer la vente au prix minoré de 351.000 euros et contre conversion de la remise du prix en promesse de dation de paiement d'un immeuble s'ils avaient eu connaissance de l'absence de volonté ou de capacité du vendeur d'ériger la construction pour en déduire l'existence d'une erreur déterminante.

Vu l'article 1110 du code civil dans sa version applicable au litige;

La cour rappelle que l'erreur sur le prix qui n'est pas en lien avec les qualités substantielles de la chose vendue ne constitue pas une erreur substantielle au sens de l'article 1110 précité.

Aussi, le fait que les consorts [O] aient accepté de vendre leur bien à un prix inférieur à celui du marché au motif que le prix serait acquitté par dation, à le supposer établi, est sans rapport avec les qualités substantielles du terrain objet de la vente et le moyen ne peut prospérer.

De plus, l'erreur des appelants sur la capacité de l'acquéreur à construire le bien promis en paiement, - par ailleurs non établie au jour de l'accord des parties-, est constitutive d'un aléa, non d'un vice de consentement des consorts [O] à avoir accepté le paiement du terrain vendu par promesse de dation d'un immeuble à construire, hors démonstration d'un dol.

Le jugement ayant débouté les consorts [O] de leur demande en nullité de la vente doit être confirmé.

Sur la résiliation de la vente

Vu l'article 1184 du code civil, dans sa version applicable au litige, ensemble l'article 1654;

Les consorts [O] sollicitent la résolution de la vente pour non-exécution par M. [A]-[K] de la livraison de l'immeuble convenu en paiement.

A ce titre, ils soutiennent que la clause du contrat de vente par laquelle ils renoncent à l'action résolutoire revêt un caractère abusif par application de l'article R.212-1 7° du code de la consommation, exposant que M. [A]-[K] est intervenu comme professionnel de l'immobilier et qu'ils ne sont eux-mêmes que consommateurs profanes.

Sur ce,

L'article R.212-1 7° du code de la consommation dispose que "Dans les contrats conclus entre des professionnels et des consommateurs, sont de manière irréfragable présumées abusives, au sens des dispositions des premier et quatrième alinéas de l'article L.212-1 et dès lors interdites, les clauses ayant pour objet ou pour effet de :

7° Interdire au consommateur le droit de demander la résolution ou la résiliation du contrat en cas d'inexécution par le professionnel de ses obligations de délivrance ou de garantie d'un bien ou de son obligation de fourniture d'un service";

La clause de renonciation à l'action résolutoire est insérée à l'acte de vente sous le titre "Réserve de privilège de vendeur - Renonciation à l'action résolutoire" qui stipule :

"Privilège

A la sureté et garantie du paiement du prix de la présente vente en principal, intérêts et accessoires, le bien présentement vendu demeurera affecté par privilège spécial, ce conformément aux dispositions de l'article 2374-1° du code civil.

Le vendeur déclare renoncer expressément au bénéfice de l'action résolutoire".

Le contrat de vente d'immeuble par les consorts [O] à M. [A]-[K] n'étant pas un contrat impliquant " obligations de délivrance ou de garantie d'un bien ou [...] obligation de fourniture d'un service" par M. [A]-[K] mais paiement d'un prix, - la promesse de dation n'étant qu'une modalité d'exécution du paiement-, l'invocation des dispositions de l'article R.212-1 7° du code de la consommation au soutien du caractère abusif de la clause de renonciation à exercer l'action résolutoire est inopérant.

Aussi, à supposer que l'action résolutoire des consorts [O] ait été recevable dans les conditions de l'article 2379 du code civil, leur demande ne peut prospérer dès lors qu'ils ont valablement renoncé à l'exercice de ce droit d'action en résolution de la vente.

Le jugement les ayant déboutés de leur demande en résolution doit ainsi être confirmé.

Sur la demande en condamnation au versement de dommages-intérêts

Les consorts [O] énoncent que le non-respect par l'acquéreur de ses obligations leur a causé un important préjudice tant matériel que moral.

Vu les articles 1147 et 1382 du code civil dans leur version applicable au litige;

Vu les articles 5, 6 et 9 du code de procédure civile;

Vu le principe de réparation intégrale du préjudice;

Les consorts [O] présentent une demande indemnitaire globale et n'articulent aucun argumentaire pour préciser ce qui relève de leur préjudice moral.

Ils soutiennent que leur préjudice correspond à l'absence de paiement du prix de vente (351.000 euros) et à la perte de chance de faire fructifier la somme pendant sept ans (10%) de la somme, de sorte que leur préjudice ne peut être inférieur à 350.000 euros.

Me [V] a mis en demeure M. [A]-[K] par courrier de 21 avril 2017 de lui donner toutes informations utiles sur l'achèvement du bien promis en dation avec livraison au plus tard le 4 mars 2017 alors que les travaux n'avaient pas commencé (pièce 4). Par courriel du 26 mai 2017, Me [X] écrivait à son confrère que "compte tenu de la situation actuelle du promoteur, il me paraît peu probable que les appartements soient livrés par ce dernier » (pièce 5). A l'inverse aucun élément permettant de supposer que M. [A]-[K] se soit acquitté de son engagement de dation ne résulte des débats.

Les consorts [O] sont donc fondés à prétendre que M. [A]-[K] ne s'est pas acquitté de la promesse de dation, laquelle devait venir en paiement du prix de la vente (351.000 euros) et à solliciter la condamnation de M. [A]-[K] au paiement de la somme de 350.000 euros.

Le jugement sera infirmé en ce qu'il a rejeté la demande indemnitaire des consorts [O] à l'égard de M. [A]-[K].

Sur les frais irrépétibles et les dépens

Vu les articles 696 et 700 du code de procédure civile;

M. [A]-[K], qui succombe pour l'essentiel, sera condamné aux dépens.

L'équité commande en outre de rejeter les demandes formées entre Me [X] et les consorts [O] au titre des frais irrépétibles et de condamner M. [A]-[K] à verser aux consorts [O] la somme de 4.000 euros au titre des frais de première instance et d'appel.

Dispositif

PAR CES MOTIFS,

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

- Dit n'y avoir lieu à absence d'effet dévolutif de la déclaration d'appel du chef du jugement entrepris ayant débouté les consorts [O] de leur demande envers Me [X];

- Confirme le jugement entrepris sauf en ce qu'il a rejeté la demande indemnitaire des consorts [O] à l'égard de M. [A]-[K] et a rejeté la demande de frais irrépétibles de ceux-ci à l'encontre de ce dernier;

Statuant à nouveau dans cette mesure et y ajoutant :

- Condamne M. [A]-[K] à verser à M. [Z] [L] [O], M. [Z] [C] [O], Mme [J] [O] et Mme [W] [O] la somme de 350.000 euros en indemnisation de leur préjudice matériel;

- Condamne M. [A]-[K] à verser à M. [Z] [L] [O], M. [Z] [C] [O], Mme [J] [O] et Mme [W] [O] la somme de 4.000 euros au titre des frais irrépétibles exposés en première instance et en appel;

- Condamne M. [A]-[K] aux dépens.

Le présent arrêt a été signé par Monsieur Patrick CHEVRIER, Président de chambre, et par Madame Marina BOYER, Greffière, à laquelle la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

LA GREFFIÈRE signé LE PRÉSIDENT