CIV. 3

JL

COUR DE CASSATION

_____

Audience publique du 20 mars 2025

Cassation partielle

Mme TEILLER, président

Arrêt n° 152 F-D

Pourvoi n° B 23-14.445

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

_____

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

_____

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 20 MARS 2025

1°/ la société HPA Holding, société par actions simplifiée, dont le siège est [Adresse 2], anciennement dénommée Groupe Garrigae,

2°/ la société JSB, société à responsabilité limitée, dont le siège est [Adresse 5], anciennement dénommée Les Jardins de Saint-Benoît, en liquidation judiciaire,

3°/ la société [Y] Yang-Ting, société d'exercice libéral à responsabilité limitée, dont le siège est [Adresse 6], en la personne de Mme [S] [Y], agissant en sa qualité de liquidateur judiciaire de la société JSB,

ont formé le pourvoi n° B 23-14.445 contre l'arrêt rendu le 9 février 2023 par la cour d'appel de Montpellier (3e chambre civile), dans le litige les opposant :

1°/ à M. [L] [M] [U],

2°/ à Mme [J] [Z], épouse [U],

tous deux domiciliés [Adresse 4] (Irlande),

3°/ à la société Crédit immobilier de France développement, société anonyme, dont le siège est [Adresse 1], venant aux droits du Crédit immobilier de France Rhône Alpes Auvergne,

4°/ à la société Stéphane Grosjean & Frédéric Schuller, société civile professionnelle, dont le siège est [Adresse 3], anciennement société Benedetti Grosjean Gally Dariscon,

défendeurs à la cassation.

Les demanderesses invoquent, à l'appui de leur pourvoi, quatre moyens de cassation.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de M. Pety, conseiller, les observations de la SCP Gatineau, Fattaccini et Rebeyrol, avocat des sociétés HPA Holding et [Y] Yang-Ting, ès qualités, de Me Haas, avocat de M. et Mme [U], de la SCP Piwnica et Molinié, avocat de la société Crédit immobilier de France développement, après débats en l'audience publique du 11 février 2025 où étaient présents Mme Teiller, président, M. Pety, conseiller rapporteur, M. Boyer, conseiller doyen, et Mme Letourneur, greffier de chambre,

la troisième chambre civile de la Cour de cassation, composée des président et conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt.

Reprise d'instance

1. Il est donné acte à la société [Y] Yang-Ting, prise en la personne de Mme [Y], agissant en sa qualité de liquidateur judiciaire de la société JSB, anciennement dénommée Les Jardins de Saint-Benoît, de sa reprise d'instance.

Désistement partiel

2. Il est donné acte à la société HPA Holding, anciennement dénommée Groupe Garrigae, et à la société [Y] Yang-Ting, ès qualités, du désistement de leur pourvoi en ce qu'il est dirigé contre la société civile professionnelle Stéphane Grosjean et Frédéric Schuller, anciennement dénommée Benedetti Grosjean Gally Dariscon.

Faits et procédure

3. Selon l'arrêt attaqué (Montpellier, 9 février 2023), M. et Mme [U] (les acquéreurs) ont conclu avec la société Les Jardins de Saint-Benoît, devenue la société JSB (le vendeur), un contrat de réservation d'une maison meublée dans une résidence de tourisme, acte comportant une promesse de bail commercial au profit de la société Garrigae Hotels And Resorts (le preneur).

4. Par acte authentique du 17 avril 2008, les parties ont signé la vente en l'état futur d'achèvement de ce bien réservé au prix de 326 508 euros toutes taxes comprises, cette somme étant partiellement financée par un prêt souscrit auprès du Crédit immobilier de France Rhône Alpes Auvergne, désormais dénommé le Crédit immobilier de France développement (la banque).

5. Un avenant au bail a ensuite été conclu entre les acquéreurs et le vendeur en vue d'une substitution du preneur et de la réduction des loyers.

6. Dénonçant une rentabilité décevante de l'opération immobilière, les acquéreurs ont assigné la société HPA Holding, auteur de la plaquette commerciale, le vendeur et la banque en nullité de la vente pour dol et paiement de dommages-

intérêts.

Examen des moyens

Sur les premier, deuxième et quatrième moyens

7. En application de l'article 1014, alinéa 2, du code de procédure civile, il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur les premier et deuxième moyens qui ne sont manifestement pas de nature à entraîner la cassation et sur le quatrième moyen qui est irrecevable.

Mais sur le troisième moyen, pris en sa première branche

Enoncé du moyen

8. Le vendeur et la société HPA Holding font grief à l'arrêt de les condamner in solidum à payer à la banque la somme de 280 250 euros, alors « que l'interdépendance entre deux ou plusieurs contrats n'a pas pour effet de rendre indivisibles les obligations de restitution consécutives à leur anéantissement ; qu'en condamnant, après avoir prononcé la nullité du contrat de vente pour dol et la résolution consécutive du contrat de prêt souscrit pour financer l'acquisition, le vendeur et son prétendu mandataire à restituer le capital emprunté au prêteur, la cour d'appel a violé les articles 1116 et 1304 du code civil, dans leur rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016. »

Réponse de la Cour

Vu l'article 1304 du code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 :

9. En application de ce texte, l'obligation de restitution du capital au prêteur ensuite de l'anéantissement d'un contrat de crédit affecté, consécutif à la nullité ou à la résolution du contrat principal, pèse sur l'emprunteur, partie au contrat de prêt, et non sur le vendeur, même si les fonds lui ont été directement versés à la demande de l'emprunteur et nonobstant la sûreté dont dispose le prêteur pour le paiement de l'obligation, qui, reportée de plein droit sur l'obligation de restituer, subsiste jusqu'à l'extinction de celle-ci.

10. Pour condamner in solidum le vendeur et la société HPA Holding à payer à la banque la somme de 280 250 euros correspondant au montant du prêt, l'arrêt énonce que l'annulation de plein droit du contrat de prêt, ensuite de l'annulation du contrat de vente, entraîne la restitution par le vendeur de cette somme, qu'il a perçue au titre de la vente immobilière, à la banque, qui dispose d'un privilège.

11. En statuant ainsi, alors que l'obligation de restitution au prêteur du capital emprunté incombait, après annulation du prêt affecté, aux seuls emprunteurs, acquéreurs de l'immeuble, la cour d'appel a violé le texte susvisé.

Et sur le troisième moyen, pris en sa seconde branche

Enoncé du moyen

12. Le vendeur et la société HPA Holding font grief à l'arrêt de les condamner in solidum à payer aux acquéreurs la somme de 52 256 euros au titre de leur apport personnel, alors « que seul le vendeur peut être condamné à restituer le prix de vente consécutivement à l'annulation du contrat de vente ; qu'en condamnant la société HPA Holding, anciennement dénommée Groupe Garrigae, in solidum avec la société Les Jardins de Saint-Benoît, devenue JSB, qui avait seule conclu le contrat de vente annulé, à restituer une certaine somme correspondant au montant du prix de vente, la cour d'appel a violé les articles 1116 et 1304 du code civil, dans leur rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016. »

Réponse de la Cour

Vu l'article 1304 du code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 :

13. Il résulte de ce texte que la nullité emporte anéantissement rétroactif du contrat et la remise des parties dans l'état antérieur à la conclusion de celui-ci, ce qui donne lieu à des restitutions réciproques entre elles.

14. Pour condamner la société HPA Holding, in solidum avec le vendeur, à payer, ensuite de l'annulation de la vente, la somme de 52 256 euros aux acquéreurs, l'arrêt énonce que ces derniers ont versé ce montant au titre d'un apport personnel.

15. En statuant ainsi, alors que la société HPA Holding n'avait pas la qualité de vendeur, contrairement à la société JSB, la cour d'appel a violé le texte susvisé.

Portée et conséquence de la cassation

16. Le troisième moyen, pris en sa seconde branche, ne formulant aucune critique contre les motifs de l'arrêt fondant la condamnation du vendeur à payer aux acquéreurs la somme de 52 256 euros au titre de leur apport personnel, la cassation prononcée sur ce moyen n'entraîne pas la cassation du chef de l'arrêt condamnant cette société, in solidum, avec la société HPA Holding, à payer cette somme aux acquéreurs.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il condamne in solidum les sociétés HPA Holding et Les Jardins de Saint-Benoît, devenue la société JSB, à payer au Crédit immobilier de France développement la somme de 280 250 euros avec intérêts au taux légal à compter du 30 décembre 2014 et en ce qu'il condamne la société HPA Holding, in solidum avec la société Les Jardins de Saint-Benoît, à payer à M. et Mme [U] la somme de 52 256 euros au titre de leur apport personnel, l'arrêt rendu le 9 février 2023, entre les parties, par la cour d'appel de Montpellier ;

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

Condamne M. et Mme [U] aux dépens ;

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

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

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience

publique du vingt mars deux mille vingt-cinq.