

Cour de cassation

Chambre civile 3

Audience publique du 12 avril 2018

N° de pourvoi: 17-13.118

ECLI:FR:CCASS:2018:C300358

Publié au bulletin

Rejet

M. Chauvin (président), président

SCP Delamarre et Jehannin, SCP Didier et Pinet, SCP Ghestin, SCP Thouvenin, Coudray et Grévy, avocat(s)

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :

Donne acte à la société Stellium immobilier du désistement de son pourvoi ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Angers, 13 décembre 2016), que M. X..., démarché par M. Y..., se présentant comme conseiller en investissement indépendant mandaté par la société Omnium conseil, a conclu un contrat de réservation portant sur un appartement et une place de stationnement d'un immeuble, puis les a acquis en l'état futur d'achèvement de la société La Queurie, selon acte authentique du 8 avril 2008 ; que l'acquéreur a payé comptant en la comptabilité du notaire la somme de 37 915,50 euros, ladite somme provenant d'une fraction d'un prêt immobilier contracté par acte authentique du même jour auprès de la société financière de crédit immobilier de Picardie Champagne-Ardennes, M. X... ayant adhéré au contrat d'assurance groupe conclu par le prêteur avec la société CNP assurances pour couvrir les risques décès et invalidité ; que l'immeuble a été livré fin 2009; que, contestant les conditions dans lesquelles il a conclu ces contrats, dont l'objectif était la défiscalisation, M. X... a assigné la société La Queurie, les sociétés Omnium finance, anciennement nommée Omnium conseil, et Crédit immobilier de France Nord, venant aux droits de la société financière de Crédit immobilier de Picardie Champagne-Ardennes, CNP assurances et M. Y... en annulation des contrats et en indemnisation de ses préjudices ;

Sur le premier moyen du pourvoi principal :

Attendu que la société La Queurie fait grief à l'arrêt de prononcer l'annulation du contrat de réservation, de dire que M. X... avait conservé la faculté de se rétracter, faute de notification régulière du délai de réflexion de l'article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation, de dire que la vente immobilière est annulée et, en conséquence, d'ordonner à la société La Queurie de restituer à M. X... le prix payé, alors, selon le moyen, que la signature par l'acquéreur de l'acte authentique de vente sans réserve vaut renonciation à se prévaloir de l'irrégularité de la notification du droit de rétractation prévue à l'article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation ; qu'au cas d'espèce, la cour d'appel ayant constaté que M. X... avait signé l'acte authentique de vente, lequel mentionnait que les prescriptions de l'article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation avaient déjà été respectées, sans émettre de réserve quant à l'irrégularité de la présentation de la faculté de renonciation au sein du contrat préliminaire de réservation qui l'avait précédé, elle devait en déduire que M. X... avait par là même renoncé à exercer son droit de rétractation, en sorte que la lettre du 17 février 2015 ne pouvait valoir rétractation valable et emporter anéantissement de la vente ; qu'en décidant le contraire, la cour d'appel a violé l'article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation ;

Mais attendu qu'ayant exactement retenu que, le contrat de réservation, qui était un contrat distinct et autonome du contrat de vente, étant nul, M. X... se trouvait dans la situation visée au cinquième alinéa de l'article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation et constaté qu'il n'avait pas bénéficié d'un délai de réflexion, la cour d'appel a déduit, à bon droit, de ces seuls motifs que la vente devait être annulée ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

Sur le second moyen du pourvoi principal, ci-après annexé :

Attendu qu'il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur ce moyen qui n'est manifestement pas de nature à entraîner la cassation ;

Sur le moyen unique du pourvoi provoqué, ci-après annexé :

Attendu que la société CNP assurances fait grief à l'arrêt de rejeter sa demande de condamnation de M. X... à lui payer une somme correspondant aux restitutions des garanties par elle accordées en exécution du contrat d'assurance ;

Mais attendu qu'ayant retenu que la société CNP assurances précisait qu'elle avait fourni durant plusieurs années une prestation d'assurance qui ne pouvait être restituée en nature, la cour d'appel a relevé que M. X..., devant être replacé dans la situation qui eût été la sienne s'il n'avait pas contracté et que tel ne serait pas le cas s'il devait être considéré qu'il était débiteur de sommes au titre de ce contrat d'assurance dépendant de cet ensemble contractuel rétroactivement dépourvu d'effets, la cour d'appel a pu en déduire ou en a exactement déduit qu'il n'y avait pas lieu d'accueillir cette demande ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE les pourvois ;

Condamne la société La Queurie et la société CNP assurances aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne la société La Queurie à payer à M. X... la somme de 3 000 euros, et rejette les autres demandes ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du douze avril deux mille dix-huit. MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits au pourvoi principal par la SCP Didier et Pinet, avocat aux Conseils, pour les sociétés La Queurie et Stellium immobilier.

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué, après avoir prononcé l'annulation du contrat de réservation, d'AVOIR dit que M. X... avait conservé la faculté de se rétracter, faute de notification régulière du délai de réflexion de l'article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation, d'AVOIR dit que la vente immobilière du 8 avril 2008 en l'état futur d'achèvement constatée par acte de Me D..., notaire associé au Mans, le 8 avril 2008, entre M. X... et la SCCV La Queurie dans un ensemble immobilier à usage d'habitation dénommé « Résidence

[...]», figurant au cadastre de la commune du Mans sous les relations suivantes : MV n° 69, n° 70, n° 71, n° 72, n° 73, n° 74, n° 90, n° 326, n° 327, n° 328, n° 466, n° 468, n° 497, n° 498, n° 499 d'une surface totale de 2 ha 19 a et 93 ca portant sur les lots suivants : - lot n° 132 au rez-de-chaussée du bâtiment C un appartement de deux pièces identifié C02 d'une surface de 34,57 m² outre terrasse de 6,22 m² et les 195/10.000èmes des parties communes spéciales au bâtiment C, les 55/10.000èmes des parties communes spéciales au bâtiment parking et aux bâtiments B, C et D et les 257/100.000èmes des parties communes générales, - et le lot n° 251, un parking extérieur portant le n° 62 et les 9/10.000èmes des parties communes générales, est annulée et d'AVOIR en conséquence ordonné à la société La Queurie de restituer à M. X... le prix payé soit la somme de 105.988,63 € avec intérêts au taux légal à compter du 17 février 2015 et avec capitalisation annuelle des intérêts ;

AUX MOTIFS QUE sur les effets des irrégularités dénoncées par M. X... visant le contrat préliminaire : que M. X... déclare tenir pour une seule et même opération contractuelle le contrat de réservation et le contrat de vente notarié ; qu'aussi, M. X... entend se prévaloir d'irrégularités affectant le contrat préliminaire de réservation pour en solliciter la nullité et en tirer comme conséquence la nullité du contrat de vente du 8 avril 2008 ; qu'il fait état d'une violation des articles L. 121-23, L. 121-24, R. 121-4 à R. 121-6 du code de la consommation à propos de la présentation du formulaire détachable permettant au consommateur d'exercer la faculté de renonciation prévue à l'article L. 121-25 du même code ; qu'il soutient que ce contrat préliminaire est totalement silencieux sur le taux nominal de l'intérêt et le taux effectif global du prêt destiné à l'acquisition du bien immobilier et enfin, qu'il a été exigé et obtenu un dépôt de garantie de 1 500 € le jour même de la réservation ; qu'il fait grief aussi au réservant d'avoir violé l'article L. 261-15 du code de la construction et de l'habitation dès lors que ce chèque établi au nom de Maître D... n'a pas été déposé sur un compte spécial, ce, pour la simple raison qu'il n'a pas été encaissé ; qu'il fait état enfin d'une absence d'habilitation préfectorale de M. Y... par l'entremise duquel le contrat de réservation a été signé ; que contrairement à ce qui est soutenu par M. X..., il n'existe pas un lien incontestable entre le contrat de réservation et l'acte authentique du 8 avril 2008 tenant au fait que ce dernier n'est que la conséquence du contrat de vente sous seing privé préalable (page 12, lignes 7 à 9 de ses conclusions) ; que le contrat de réservation n'est pas un contrat de vente comme tend à le soutenir l'appelant ; que ce contrat préliminaire n'est pas une promesse de vente et d'achat ; que c'est un simple contrat facultatif qui n'engage pas le réservataire à acheter, mais qui a pour seul objet de lui assurer la réservation à son profit d'un bien immobilier en contrepartie de quoi, il verse un dépôt de garantie ; qu'il est un contrat distinct et autonome du contrat de vente ; qu'il n'en demeure pas moins que ce contrat de réservation est nul ; qu'il n'est pas contesté que le contrat de réservation a été signé dans le cadre d'un démarchage à domicile ; que M. X... reproche à la SCCV La Queurie d'avoir exigé et obtenu un chèque de 1 500 € libellé à l'ordre de Maître D..., notaire de l'opération, le 30 juillet 2007, jour même de la signature du contrat de réservation en violation de l'article L. 121-6 du code de la consommation ; qu'il ajoute par ailleurs que ce chèque n'a jamais été encaissé par Maître D... alors qu'il devait le déposer sur un compte spécial ; qu'il sollicite également pour ces motifs la nullité du contrat de réservation ; qu'il n'est pas contesté que le réservant a exigé et obtenu un dépôt de garantie de ancien du code de la consommation, il est interdit d'obtenir du client avant l'expiration du délai de réflexion une contrepartie quelconque et cette interdiction destinée à assurer la liberté du client démarché est sanctionnée par la nullité du contrat ; qu'il importe peu à cet égard, que cette somme réglée par chèque de garantie émis au nom du notaire n'ait pas été encaissée ; que la sanction est encourue dès lors que le paiement d'une somme est exigé immédiatement du réservataire démarché et la remise d'un chèque même non encaissé doit être considéré comme une contrepartie illicite ; que de surcroît, le contrat ne répond pas aux exigences énoncées à l'article L.121-23 et L. 121-24 du code de la consommation dans leur rédaction applicable à la cause ; que les règles de forme relatives au formulaire détachable permettant au réservataire d'exercer son droit à renonciation ne sont pas respectées : l'adresse à laquelle le formulaire de rétractation doit être adressé figure non pas au verso, mais du même côté que le bordereau de rétractation ; que le contrat de réservation est nul ; qu'au terme de l'article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation dans sa version applicable à l'espèce : « Pour tout acte ayant pour objet la construction ou l'acquisition d'un immeuble à usage d'habitation, la souscription de parts donnant vocation à l'attribution en jouissance ou en propriété d'immeubles d'habitation ou la vente d'immeubles à construire ou de location-accession à la propriété immobilière, l'acquéreur non professionnel peut se rétracter dans un délai de sept jours à compter du

lendemain de la première présentation de la lettre lui notifiant l'acte./ Cet acte est notifié à l'acquéreur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes pour la détermination de la date de réception ou de remise. La faculté de rétractation est exercée dans ces mêmes formes./ Lorsque l'acte est conclu par l'intermédiaire d'un professionnel ayant reçu mandat pour prêter son concours à la vente, cet acte peut être remis directement au bénéficiaire du droit de rétractation. Dans ce cas, le délai de rétractation court à compter du lendemain de la remise de l'acte, qui doit être attestée selon des modalités fixées par décret./ Lorsque le contrat constatant ou réalisant la convention est précédé d'un contrat préliminaire ou d'une promesse synallagmatique ou unilatérale, les dispositions figurant aux trois alinéas précédents ne s'appliquent qu'à ce contrat ou à cette promesse./ Lorsque le contrat constatant ou réalisant la convention est dressé en la forme authentique et n'est pas précédé d'un contrat préliminaire ou d'une promesse synallagmatique ou unilatérale, l'acquéreur non professionnel dispose d'un délai de réflexion de sept jours à compter de la notification ou de la remise du projet d'acte selon les mêmes modalités que celles prévues pour le délai de rétractation mentionné aux premier et troisième alinéas. En aucun cas l'acte authentique ne peut être signé pendant ce délai de sept jours » ; que M. X... se trouve dans la situation visée au 5e alinéa de cet article ; qu'en effet, le contrat préliminaire étant nul et dépourvu à ce titre d'effets, il devait pouvoir bénéficier de cette protection à l'occasion de la signature de l'acte authentique ; qu'il devait lui être rappelé ce délai de réflexion ; qu'or, le notaire, page 14 de l'acte, a considéré que les prescriptions de l'article L. 271-1 du code de la construction avaient déjà été respectées lors de l'acte de réservation sous signatures privées et il n'a pas mis en oeuvre à nouveau cette mesure ; que la lettre recommandée contenant le projet d'acte de vente qu'il déclare avoir adressée à M. X... n'est pas versée aux débats ; qu'il n'est pas précisé non plus à quelle date, elle a été adressée à l'acquéreur ; qu'il n'est pas allégué enfin que ce courrier contenait les mentions nécessaires de l'article L. 271-1 du code de la construction sur le délai de réflexion de sept jours ; qu'il résulte de ces éléments que la notification n'étant pas effective, le délai ouvert pour exercer le droit de rétractation n'a pas couru ; que l'acquéreur a conservé la faculté de se rétracter dans les cinq ans à compter du jour où il a eu connaissance des faits lui permettant de l'exercer ; que pour revenir sur son engagement, M. X... entend se prévaloir de son droit de rétractation tel qu'édicte par l'article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation : il a manifesté la volonté d'user de ce droit par lettre recommandée du 17 février 2015 adressée à la SCCV La Queurie, ainsi libellée : « suite au contrat de réservation signé le 29 août 2007... je déclare me rétracter de mon engagement

Je vous prie en conséquence de m'adresser en retour le montant total des sommes qui vous ont été versées ensuite de ce contrat » ; qu'il convient de lui en décerner acte ; qu'en conséquence, la vente est réputée n'avoir jamais existé et la société La Queurie devra restituer à M. Philippe X... le prix payé soit la somme de 105.988,63 € avec intérêts au taux légal à compter du 17 février 2015 date à laquelle M. X... a mentionné son refus d'acquiescer et avec capitalisation annuelle des intérêts.

ALORS QUE la signature par l'acquéreur de l'acte authentique de vente sans réserve vaut renonciation à se prévaloir de l'irrégularité de la notification du droit de rétractation prévue à l'article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation ; qu'au cas d'espèce, la cour d'appel ayant constaté que M. X... avait signé l'acte authentique de vente, lequel mentionnait que les prescriptions de l'article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation avaient déjà été respectées, sans émettre de réserve quant à l'irrégularité de la présentation de la faculté de renonciation au sein du contrat préliminaire de réservation

qui l'avait précédé, elle devait en déduire que M. X... avait par là même renoncé à exercer son droit de rétractation, en sorte que la lettre du 17 février 2015 ne pouvait valoir rétractation valable et emporter anéantissement de la vente ; qu'en décidant le contraire, la cour d'appel a violé l'article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation.

SECOND MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué d'AVOIR condamné la société Stellium Immobilier, in solidum avec M. Y..., à verser à titre de dommages-intérêts une somme globale de 25.000 € à M. X... ;

AUX MOTIFS QUE M. X... entend obtenir la condamnation de Monsieur Y..., de la société Omnium Gestion devenue Stellium Immobilier, de la société Crédit Immobilier de France Nord aux droits de la société de Crédit Immobilier Picardie Champagne-Ardenne au titre des fautes délictuelles commises à son égard à lui payer les sommes suivantes : - l'impôt foncier 2010 à 2014 : 1 810 € ; - les honoraires, frais et charges de copropriété jusqu'en décembre 2012 : 2 844,64 € ; - les honoraires et frais de Century 21 : 1 009,00 € ; - le préjudice moral : 12.000 € ; - le préjudice financier : 30.000 €, le tout à parfaire au jour de l'arrêt ; qu'il entend également qu'il soit dit et jugé qu'il conservera le montant des loyers échus payés à titre de dommages et intérêts supplémentaires ; qu'il sollicite en outre la condamnation distincte de la banque à lui verser 56.000 € pour perte de chance de ne pas contracter à défaut de mise en garde ; que la société Omnium Gestion est devenue la société Cabinet immobilier Conseil et gestion SAS ; qu'elle n'est pas à la cause bien que suite à une erreur matérielle, M. X... la mentionne comme étant la société dont l'activité a été reprise par Stellium Immobilier ; que la société Omnium Gestion était la société en charge de gérer les locations immobilières et elle se distingue de la société Stellium Immobilier laquelle anime un réseau de mandataires indépendants auquel appartenait M. Y..., en charge de la commercialisation des biens immobiliers destinés à l'investissement locatif ; que c'est donc Stellium Immobilier aux droits d'Omnium Conseil et non Omnium Gestion qui est intimée ; qu'il convient également de noter que M. X... ne met en cause la responsabilité civile que des trois parties ci-dessus évoquées ; qu'il ne met pas en cause la responsabilité délictuelle de la société La Queurie ; qu'il est fait état d'un dol lors des opérations de démarchage ; qu'il souligne que les présentations systématiquement favorables effectuées par les promoteurs du projet peuvent légitimement être qualifiées de manoeuvres frauduleuses déterminant son consentement ; qu'il soutient que les constructions réalisées au Mans ont été décidées sans aucune étude de marché préalable, que ces constructions ne sont pas attractives, qu'il n'y a pas de demande locative dans ce secteur ; qu'il souligne que le prix de vente de l'appartement a été surévalué au regard de l'importance de réalisation des programmes de construction dans la ville du Mans et d'un marché locatif peu soutenu ; qu'il indique que son appartement perd constamment de la valeur ; qu'il se réfère aux évaluations qu'il a fait faire par des agences immobilières, ledit appartement étant évalué entre 95.000 € et 97.000 € en 2007 puis entre 72.000 € et 77.000 € en 2012 et entre 64.000 € et 65.000 € en 2014 ; qu'il soutient que cette perte de valeur ne peut s'expliquer par la seule crise de l'immobilier ; qu'il relève que l'indication d'une prétendue demande locative « forte » est fautive et il en veut pour preuve qu'il n'a trouvé un locataire qu'en avril 2010 et encore au prix d'une diminution du montant du loyer estimé ; qu'il ajoute que les perspectives d'évolution du loyer à la hausse ne sont pas exactes ; qu'il incombe à M. X... de prouver l'existence du dol lequel ne peut résulter de la simple présentation favorable de l'opération immobilière ;

que le prix de vente est proche du prix estimé ; que la baisse du marché immobilier, à supposer qu'un certain crédit puisse être attaché à ces simples estimations, ne peut suffire à prouver le dol ; que si l'appartement est décrit comme étant situé dans un quartier dynamique du Mans, si les perspectives de loyers s'avèrent inexactes, le loyer prétendu étant supérieur au loyer actuel, il n'est pas démontré la preuve de manoeuvres dolosives ; que le bien est régulièrement loué pour un montant proche du montant prévu ; que de même, si les renseignements figurant dans l'étude de M. Y... apparaissent très insuffisants, si la simulation est des plus réduites, M. Y... ne prenant même pas la peine de remplir complètement le document, omettant de mentionner le revenu imposable, le taux d'imposition et l'épargne de M. X..., cette carence qui manifeste l'absence de compétence et le manquement à l'obligation de conseil est insuffisante à caractériser le dol ; qu'elle suffit toutefois à engager la responsabilité délictuelle de M. Y... et de Stellium Immobilier ; (

) que M. X... ne saurait réclamer indemnisation de la perte financière pour indisponibilité du capital emprunté par référence à ce qu'il aurait pu obtenir en placement en assurance-vie ; que M. X... ne disposait pas du capital qu'il a dû emprunter ; qu'il n'est pas démontré qu'il aurait pu obtenir un prêt de ce montant pour l'investir en assurance-vie ; que de même, M. X... ne saurait réclamer le droit de conserver les loyers à titre de dommages-intérêts ; que ces loyers n'ont pas été perçus ni par Stellium Immobilier ni M. Y..., mais la société La Queurie ; qu'enfin, il n'y a pas lieu de retenir les taxes fiscales et frais de gestion, lesquels sont pris en compte au titre des restitutions ; qu'il a subi un préjudice moral, né des tracas et des difficultés pour faire face aux charges de cet investissement ; qu'il a subi un préjudice financier en réglant les sommes correspondant aux mensualités d'emprunt qu'il n'a pu affecter à d'autres dépenses ; qu'il convient de retenir à titre de dommages-intérêts une somme globale de 25.000 € à charge de Stellium Immobilier et de M. Y... ;

1°) ALORS QUE la responsabilité encourue par une partie au titre de la méconnaissance d'un devoir de conseil suppose au préalable que cette partie fût tenue d'un tel devoir ; qu'au cas d'espèce, la société Stellium Immobilier faisait valoir que M. Y..., qui avait présenté le contrat de réservation à M. X..., était un mandataire indépendant - ce qui a été retenu par la cour d'appel (arrêt p. 12, alinéa 3) -, et qu'elle n'assumait aucun devoir de conseil, pour n'avoir aucune des qualités que lui attribuait M. X... à l'appui de sa demande indemnitaire, en se prévalant de textes qui ne lui étaient pas applicables (conclusions d'appel de la société Stellium Immobilier, p. 9) ; qu'en s'abstenant de s'expliquer sur la source du devoir de conseil que la société Stellium Immobilier aurait méconnu, engageant sa responsabilité délictuelle, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision au regard de l'article 1382 ancien du code civil ;

2°) ALORS, subsidiairement, QU'à supposer même, pour les besoins de la discussion, que la société Stellium Immobilier fût tenue d'un devoir de conseil envers M. X..., il résulte des propres constatations de l'arrêt attaqué que le prix de vente de l'immeuble était proche du prix estimé et que le bien était régulièrement donné à bail pour un loyer d'un montant proche de celui prévu ; qu'en n'expliquant pas, dès lors, au sujet de quels éléments la société Stellium Immobilier aurait méconnu son devoir de conseil, pour ne faire état que de l'absence de mention, dans le document de simulation rempli par le mandataire indépendant M. Y..., du revenu imposable, du taux d'imposition et de l'épargne de M. X..., la cour d'appel n'a de ce point de vue encore pas donné de base légale à sa décision au regard de l'article 1382 ancien du code civil ;

3°) ALORS QUE le préjudice causé par le manquement à un devoir de conseil ne peut être qu'une perte de chance d'avoir pu prendre une décision différente si le conseil avait été correctement délivré ; qu'une perte de chance doit être indemnisée à hauteur de la chance perdue, qu'il incombe au juge de déterminer ; qu'au cas d'espèce, en allouant à M. X... une indemnité de 25.000 € supposée couvrir son préjudice moral et son préjudice financier, correspondant aux mensualités d'emprunt qu'il n'avait pu consacrer à d'autres dépenses, la cour d'appel, qui n'a ainsi pas indemnisé la seule perte de chance causée par la mauvaise exécution du devoir de conseil, a violé l'article 1382 ancien du code civil. Moyen produit au pourvoi provoqué par la SCP Ghestin, avocat aux Conseils, pour la société CNP assurances.

Il est fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué, après avoir constaté la caducité du contrat d'assurance en conséquence de la nullité de la vente immobilière et de la caducité du prêt l'ayant financé, ainsi qu'après avoir ordonné la restitution par compensation des primes d'assurances versées par M. X..., d'AVOIR débouté la société CNP Assurances de sa demande de condamnation de ce dernier à lui payer une somme correspondant aux restitutions des garanties par elle accordées en exécution du contrat d'assurances ;

AUX MOTIFS QUE le prêt était l'un des éléments du montage financier et il était affecté spécialement à cette acquisition immobilière ; qu'il existe donc une indivisibilité entre les contrats de vente et de prêt ; que l'anéantissement de la vente immobilière entraîne en conséquence la caducité du prêt ; qu'à ce titre, M. X... restituera à la SA Crédit Immobilier de France la somme empruntée soit 113 060 € sous déduction de 38 141,29 € constituant au 1er février 2015, l'apport personnel et le montant des sommes versées au titre de cet emprunt, primes d'assurances incluses, ledit contrat étant également indivisible et caduc ; qu'il n'y a pas lieu de faire droit à la demande de la CNP Assurances laquelle, si le contrat d'assurance venait à être résilié ou annulé, demande de condamner M. X... à lui verser une indemnité équivalente aux primes d'assurances versées par lui ; qu'elle précise qu'elle a fourni durant plusieurs années, une prestation d'assurance qui ne peut être restituée en nature ; qu'il n'y a pas lieu de faire droit à sa demande dès lors que M. X... doit être replacé dans la situation qui aurait été la sienne s'il n'avait pas contracté et que tel ne serait pas le cas, s'il devait être considéré qu'il est débiteur de sommes au titre de ce contrat d'assurance dépendant de cet ensemble contractuel rétroactivement dépourvu d'effets ;

ALORS QUE l'anéantissement rétroactif d'un contrat a pour conséquence nécessaire les restitutions réciproques en nature ou en valeur ; qu'il résulte des constatations de l'arrêt attaqué que M. X... a adhéré au contrat d'assurance groupe souscrit auprès de la société CNP Assurances à effet du 8 avril 2008, la caducité de ce contrat à effet rétroactif au jour de sa formation ayant été prononcée par l'arrêt du 13 décembre 2016 ; d'où il suit que la CNP Assurances a exécuté sa prestation de garantie pendant plus de huit ans et huit mois ; qu'en déboutant la CNP Assurances de sa demande en restitution des prestations qu'elle a ainsi fournies en conséquence de l'anéantissement rétroactif du contrat d'assurance, la cour d'appel a violé l'article 1234 ancien du code civil devenu les articles 1352 à 1352-9 nouveaux du même code. **Publication :**

Décision attaquée : Cour d'appel d'Angers , du 13 décembre 2016