

Cour de cassation

chambre civile 3

Audience publique du 29 septembre 2016

N° de pourvoi: 15-15.129 15-17.434 15-26.360

ECLI:FR:CCASS:2016:C301011

Publié au bulletin

Cassation partielle partiellement sans renvoi

M. Chauvin (président), président

SCP Boré et Salve de Bruneton, SCP Delvolvé et Trichet, SCP Fabiani, Luc-Thaler et Pinatel, SCP Gatineau et Fattaccini, avocat(s)

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

Joint les pourvois n° 15-15. 129, 15-17. 434 et 15-26. 360 ;

Attendu, selon les arrêts attaqués (Douai, 16 février et 11 juin 2015), que M. et Mme X..., usufruitiers d'un immeuble à usage commercial et d'habitation, dont les nus-propriétaires sont leurs enfants, Eric, Christophe et Sylvie X..., (les consorts X...) ont, le 15 mai 1999, renouvelé le bail commercial consenti à la société Orphée, aux droits de laquelle se trouve la société Sofrade, sur le rez-de-chaussée et le sous-sol de l'immeuble, à effet du 10 septembre 1999 ; qu'un pacte de préférence était stipulé au profit du preneur ; que, le 10 janvier 2007, les consorts X... ont chargé la société Cabinet Maréchal, ayant pour gérant M. Y..., de rechercher un acquéreur pour cet immeuble ; que, le 17 janvier 2007, ils ont signé une promesse synallagmatique de vente au profit de M. Z... ; que, le 13 avril 2007, la vente a été conclue avec la société civile immobilière Kal (la SCI), dont le capital est notamment détenu par M. Y..., qui s'était substituée à M. Z..., par acte reçu par la société civile professionnelle A... B... C... D... E... F... Stéphan G... H... (la SCP) ; que la société Sofrade a assigné la SCI et les consorts X... en annulation de la vente pour violation du pacte de préférence ; que les consorts X... ont poursuivi reconventionnellement l'annulation de la vente pour violation de l'article 1596 du code civil ;

Sur le moyen unique du pourvoi principal n° E 15-15. 129 de la SCI et de la société Cabinet Maréchal :

Attendu que la SCI et la société Cabinet Maréchal font grief à l'arrêt du 16 février 2015 de prononcer la nullité de la vente, alors, selon le moyen :

1°/ que la nullité de la vente, qui sanctionne l'interdiction pour un mandataire de se porter acquéreur du bien sur lequel porte son mandat, est une nullité relative susceptible de confirmation expresse ou tacite ; que la confirmation tacite résulte de l'exécution volontaire de l'acte ou de tout autre acte impliquant l'intention du vendeur de réparer le vice, cause de nullité ; qu'en l'espèce, en se bornant à retenir que, la confirmation ne pouvant être formalisée que postérieurement à la signature de l'acte en cause, elle ne pouvait se déduire du courrier de M. Octave X..., concomitant à la vente, sans rechercher, comme elle y avait été expressément invitée, si le comportement des parties et notamment les actes de reddition de compte, accomplis par les consorts X... au profit de la SCI postérieurement à la régularisation de la vente n'étaient pas de nature à caractériser leur volonté de confirmer l'acte de vente argué de nullité, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1596 du code civil, ensemble l'article 1338 du code civil ;

2°/ que l'action en nullité relative ouverte au vendeur sur le fondement de l'article 1596 du code civil est susceptible de renonciation dans les conditions du droit commun des obligations ; que la renonciation, acte juridique unilatéral par lequel une personne abandonne volontairement un droit ou s'interdit de faire valoir un moyen de défense ou d'action, peut être expresse ou tacite et se déduit alors de tout acte manifestant une volonté consciente et non équivoque de renoncer ; qu'en l'espèce, il ressort des propres constatations de l'arrêt attaqué que les consorts X..., informés de l'identité de personnes entre la SCI et le cabinet Maréchal, susceptible d'affecter la validité de la vente litigieuse, ont expressément réitéré leur consentement à la vente projetée en connaissance de cause puis exécuté l'acte régularisé sans contestation ; qu'en écartant néanmoins toute renonciation de leur part à se prévaloir de la nullité encourue, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations et a violé l'article 1134 du code civil, ensemble l'article 1596 du code civil ;

3°/ que, si la charge de la preuve de la renonciation incombe en principe à celui qui s'en prévaut, la connaissance de la prérogative abdicuée lors de l'exécution de l'acte fait présumer la volonté de renonciation et conduit à renverser la charge de la preuve ; qu'il appartient alors au renonçant supposé de démontrer qu'il n'a pas agi sciemment et librement ; qu'en l'espèce, en retenant que la SCI ne rapportait pas la preuve d'une renonciation des consorts X... à leur action en nullité après avoir pourtant constaté que ces derniers avaient volontairement accepté et exécuté la vente en connaissance de l'interposition de personnes susceptible d'en affecter la validité, la cour d'appel a inversé la charge de la preuve et violé l'article 1315 du code civil, ensemble l'article 1134 du code civil ;

Mais attendu qu'ayant relevé que les consorts X... n'avaient pas conscience de la nullité édictée par l'article 1596 du code civil, la cour d'appel, qui n'était pas tenue de procéder à une recherche que ses constatations rendaient inopérante, en a exactement déduit, sans inverser la charge de la preuve, qu'ils n'avaient pas renoncé à invoquer la nullité de la vente ni n'avaient confirmé l'acte argué de nullité et a légalement justifié sa décision de ce chef ;

Sur le troisième moyen du pourvoi incident n° E 15-15. 129 et le premier moyen du pourvoi incident n° K 15-17. 434 des consorts X..., réunis :

Attendu que les consorts X... font grief à l'arrêt du 16 février 2015 de rejeter leurs demandes de dommages-intérêts complémentaires dirigées contre la SCI, la société Cabinet Maréchal et la SCP, alors, selon le moyen :

1°/ que la perte des avantages fiscaux attachés à la réalisation d'une vente par la suite annulée constitue un préjudice indemnisable qui, dans la mesure où elle n'est pas couverte par l'annulation et les restitutions qu'elle déclenche, constitue un préjudice dont la partie de bonne foi au contrat de vente annulé peut demander la réparation à la partie fautive ; qu'en énonçant, pour refuser de réparer le préjudice invoqué par les consorts X... au titre du surcoût fiscal consécutif au retard dans la réalisation de la vente, que " l'évolution du régime fiscal ne peut caractériser un préjudice indemnisable ", la cour d'appel a violé les articles 1382 et 1383 du code civil ;

2°/ que la partie de bonne foi au contrat de vente annulé peut demander la réparation à la partie fautive à réparer le préjudice qu'elle a subi en raison de la conclusion du contrat annulé ; qu'en retenant, pour les débouter de leur demande, que le préjudice dont ils faisaient état relevait " du choix des consorts X... de mettre en œuvre une nullité relative dans un contexte qui ne leur était pas préjudiciable ", après avoir pourtant constaté les fautes commises par la SCI et le Cabinet Maréchal dans la conclusion du contrat et relevé que les éléments versés aux débats n'établissaient pas que les consorts X... aient pu avoir conscience, en concluant la vente, de la nullité qu'elle encourait sur le fondement de l'article 1596 du code civil, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses constatations, a une nouvelle fois violé les articles 1382 et 1383 du code civil ;

Mais attendu qu'ayant relevé que le surcoût fiscal invoqué par les consorts X... résultait de leur choix de mettre en œuvre une nullité relative dans un contexte qui ne leur était pas préjudiciable, la cour d'appel a pu déduire de ce seul motif que ce chef de préjudice n'était pas imputable aux fautes commises par la SCI, la société Cabinet Maréchal et la SCP ;

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

Sur le second moyen du pourvoi principal n° K 15-17. 434 de la SCP, ci-après annexé :

Attendu que la SCP fait grief à l'arrêt du 16 février 2015 de la condamner à payer à la SCI une somme au titre des frais accessoires de la vente ;

Mais attendu que la SCP n'ayant pas soutenu, dans ses conclusions d'appel, que les frais payés à l'occasion d'une vente annulée pouvaient être restitués, le moyen est nouveau, mélangé de fait et de droit, et, partant, irrecevable ;

Sur le premier moyen du pourvoi principal n° N 15-26. 360 des consorts X... :

Attendu que les consorts X... font grief à l'arrêt du 11 juin 2015 de dire que celui du 16 février 2015 n'est pas entaché d'une erreur matérielle, alors, selon le moyen, que, dans leurs conclusions récapitulatives du 24 décembre 2014, les consorts X... sollicitaient la confirmation du jugement en ce qu'il avait « condamné la SCI Kal » à leur « rembourser l'ensemble des loyers et indemnités perçus depuis le 13 avril 2007, outre intérêts au taux légal ... » ; qu'en estimant qu'elle n'avait été saisie d'aucune demande de remboursement des loyers jusqu'à la date de son arrêt, là où les consorts X... sollicitaient, dans leurs écritures, le remboursement de l'ensemble des loyers perçus par la SCI Kal depuis le 13 avril 2007, ce qui incluait nécessairement les loyers perçus entre la date du jugement et la date de l'arrêt, la cour d'appel a dénaturé les conclusions dont elle était saisie et violé l'article 4 du code de procédure civile ;

Mais attendu qu'ayant relevé qu'elle n'était saisie, par le dispositif des dernières conclusions des consorts X..., que d'une demande de confirmation du jugement qui avait condamné la SCI à leur rembourser les loyers perçus du jour de la vente au jour du jugement, la cour d'appel en a exactement déduit, sans dénaturer, qu'elle n'était pas saisie d'une demande de remboursement des loyers jusqu'à la date de son arrêt ;

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

Sur le premier et le deuxième moyens du pourvoi incident n° E 15-15. 129 et le second moyen du pourvoi incident n° K 15-17. 434 des consorts X..., réunis, ci-après annexé :

Attendu qu'il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur ces moyens qui ne sont manifestement pas de nature à entraîner la cassation ;

Mais sur le premier moyen du pourvoi principal n° K 15-17. 434 de la SCP :

Vu l'article 1382 du code civil ;

Attendu que, pour condamner la SCP à garantir la SCI à hauteur de la moitié des condamnations prononcées à son encontre au titre du remboursement des loyers et des dépôts de garantie, l'arrêt du 16 février 2015 retient que le notaire a commis une faute pour avoir accepté d'authentifier la vente alors qu'il savait qu'elle était conclue en violation de l'article 1596 du code civil et que sa garantie est exclue pour la seule restitution du prix de vente qui ne constitue pas un préjudice indemnisable ;

Qu'en statuant ainsi, alors que la restitution des loyers et des dépôts de garantie prononcée à la suite de l'annulation d'un contrat de vente ne constitue pas un préjudice

indemnisable, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

Et sur le moyen unique du pourvoi incident n° N 15-26. 360 de la SCI et de la société Cabinet Maréchal :

Vu l'article 1351 du code civil, ensemble l'article 463 du code de procédure civile ;

Attendu que, pour accueillir la requête en omission de statuer des consorts X... en ce qu'elle porte sur les intérêts du prix perçu par les vendeurs, l'arrêt retient que, si l'arrêt du 16 février 2015 confirme le jugement, il n'énumère pas les points qui font l'objet de cette confirmation, qu'une telle formule ne vaut jugement que dans la mesure où les motifs de la décision expriment l'opinion du rédacteur sur le point en cause et qu'en l'espèce, l'arrêt est taiseux sur les raisons pour lesquelles la décision a été prise et n'exprime aucun motif, pas même adoptés ;

Qu'en statuant ainsi, alors qu'elle avait constaté que l'arrêt du 16 février 2015 avait, sur la question des intérêts assortissant la restitution du prix de vente, confirmé le jugement dont il est réputé avoir adopté les motifs, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

Vu l'article 627, alinéa 1er, du code de procédure civile ;

Attendu que la cassation prononcée n'implique pas qu'il soit à nouveau statué sur la requête en ce qu'elle porte sur les intérêts ;

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur le second moyen du pourvoi principal n° N 15-26. 360 des consorts X... :

MET hors de cause la société Sofrade ;

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'ils condamnent la SCP à garantir la SCI à hauteur de la moitié des condamnations prononcées à son encontre au titre du remboursement des loyers et des dépôts de garantie et accueillent la requête en omission de statuer en ce qu'elle porte sur les intérêts assortissant la restitution du prix de vente, les arrêts rendus les 16 février et 11 juin 2015, entre les parties, par la cour d'appel de Douai ;

DIT n'y avoir lieu à renvoi du chef de la requête en omission de statuer en ce qu'elle porte sur les intérêts ;

REJETTE la requête en omission de statuer des consorts X... en ce qu'elle porte sur les intérêts assortissant la restitution du prix de vente ;

Renvoie, pour le surplus, la cause et les parties devant la cour d'appel de Douai, autrement composée ;

Laisse à chaque partie la charge des dépens afférents à son pourvoi ;

Vu 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 des arrêts partiellement cassés ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du vingt-neuf septembre deux mille seize.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Delvolvé et Trichet, avocat aux Conseils, pour la SCI Kal et la société Cabinet Maréchal (demanderesse au pourvoi principal n° E 15-15. 129).

IL EST FAIT GRIEF A L'ARRET CONFIRMATIF ATTAQUE D'AVOIR prononcé la nullité de la vente consentie par les consorts X... au profit de la SCI KAL, constatée par acte authentique du 13 avril 2007 de la SCP A..., portant sur l'immeuble sis...,

AUX MOTIFS PROPRES QUE le cabinet MARECHAL, géré par M. Damien Y..., avait reçu des consorts X... mandat de rechercher un acquéreur de l'immeuble en cause ; qu'une promesse synallagmatique de vente avait été conclue avec M. Z..., qui prévoyait une faculté de substitution ; que M. Z... avait fait jouer cette possibilité au bénéfice de la SCI KAL, gérée par M. Damien Y... ; qu'il existait donc une interposition de personnes morales, prohibée par l'article 1596 du code civil ; qu'au surplus, le capital de la SCI KAL était détenu entièrement, directement ou par l'intermédiaire d'une société FIPAGE, dont ils étaient les uniques actionnaires, par MM. Damien et Grégory Y..., propriétaires du cabinet MARECHAL, les trois sociétés ayant la même adresse ; qu'il importait peu que M. Jacques Y..., titulaire de 45,5 % des parts du cabinet MARECHAL, ne fût pas associé de la SCI KAL ni de la société FIPAGE dont les parts étaient entièrement détenues par MM. Damien et Grégory Y..., propriétaires à eux deux de 50 % des parts du cabinet MARECHAL ; que la nullité prévue par l'article 1596 du code civil était relative ; que l'article 1338 du même code disposait que l'acte de confirmation ou ratification d'une obligation contre laquelle la loi admettait l'action en nullité ou en rescision n'était valable que lorsqu'on y trouvait la substance de cette obligation, la mention du motif de l'action en rescision et l'intention de réparer le vice sur lequel cette action était fondée, qu'à défaut d'acte de confirmation ou ratification, il suffisait que l'obligation fût exécutée volontairement après l'époque à laquelle l'obligation pouvait être valablement confirmée ou ratifiée ; que la confirmation, ratification, ou exécution volontaire dans les formes et à

l'époque déterminées par la loi, emportait la renonciation aux moyens et exceptions que l'on pouvait opposer contre cet acte, sans préjudice néanmoins du droit des tiers ; que le projet d'acte définitif mentionnait que l'acquéreur était la SCI KAL dont le gérant était M. Y..., domicilié à la même adresse que le cabinet MARECHAL dont au moins M. Octave X... savait qu'il était également géré par M. Damien Y... ; que ce dernier avait au surplus signé le 13 avril 2007, soit le jour-même de la réitération de la vente en la forme authentique, en qualité de « représentant de l'indivision X... » et « à l'intention de Mrs Y... », un document selon lequel il lui confirmait être parfaitement informé de ce qu'ils étaient les associés de la SCI KAL qui acquérait l'immeuble et que ceci ne lui posait aucun problème notamment en ce qui concernait le mandat de vente ; que cependant, quoiqu'il en fût de la connaissance par les consorts X... du fait que c'étaient les consorts Y..., ayant reçu mandat de rechercher un acquéreur, qui se portaient acquéreurs de l'immeuble, on ne pouvait déduire de ce seul fait que l'acte n'encourait pas la nullité prévue par l'article 1596 du code civil ; qu'en effet, la confirmation d'un acte nul exigeait à la fois la connaissance du vice l'affectant et l'intention de le réparer ; que la réalisation de ces conditions ne pouvait résulter de la seule connaissance, avant la conclusion de l'acte, de l'identité des dirigeants de la société mandataire et de la société acquéreur ; que les éléments communiqués n'attestaient pas de ce que les consorts X... avaient eu à la fois conscience de la nullité édictée par l'article 1596 du code civil et une volonté non équivoque d'y renoncer qui n'était pas démontrée, même par le courrier cité ; que le fait que l'identité des mandataires et acquéreurs ne posaient aucun problème à M. Octave X... n'induisait en rien qu'il n'ignorait pas que ce fait constituât un cas de nullité de la vente ; qu'enfin, un tel courrier ne pouvait valoir confirmation de l'acte susceptible d'être annulé, une telle confirmation ne pouvant être formalisée que postérieurement à la signature de l'acte en cause ; que de même, l'attestation de Me G..., notaire rédacteur de l'acte, si elle affirmait que l'attention des vendeurs avait été attirée sur la personne de l'acquéreur substitué et le mécanisme institué par les disposition de l'article 1596 du code civil, n'établissait en rien une renonciation non équivoque à la nullité prévue par ce texte ; qu'au surplus, sa valeur probante était faible en ce qu'il émanait d'une des parties au procès ; qu'elle était contredite par les consorts X... et qu'intrinsèquement elle était de peu de portée en ce que si le notaire affirmait avoir attiré l'attention des vendeurs, les seuls éléments avancés pour étayer cette affirmation étaient la signature par le seul Octave X... du courrier précédemment évoqué ; ET AUX MOTIFS EVENTUELLEMENT ADOPTES QUE les consorts X... avaient mandaté le Cabinet MARECHAL représenté par MM. Jacques et Damien Y... le 17 janvier 2007 afin de mettre en vente leur immeuble, rue de la Grande Chaussée pour le prix de 2. 200. 000 euros ; que par ailleurs, la vente de l'immeuble avait été régularisée au profit de la SCI KAL ayant pour associés M. Damien et Grégory Y... et la société FIPAGE, elle-même détenue par ces deux mêmes associés ; qu'ainsi, nonobstant cette interposition de personnes morales, il y avait lieu de relever l'existence d'intérêts communs manifestes entre l'agent immobilier en charge de la vente et la société qui s'était portée acquéreur, mandataire et cessionnaire ayant soit les mêmes gérants, soit les mêmes associés, outre l'identité de siège social ; que la vente régularisée le 13 avril 2007, en ce qu'elle violait les conditions posées par l'article 1596 du code civil, encourait la nullité ; qu'il convenait d'abord d'examiner s'il y avait eu dissimulation par la SCI KAL et le Cabinet MARECHAL, ou, si les consorts X... ignoraient effectivement les liens existants entre eux avant la signature de la vente ; qu'à ce titre lors de la signature du compromis de vente le 17 janvier 2007, qui engageait irrévocablement les consorts X..., ces derniers n'avaient effectivement connaissance ni de l'identité de personnes entre l'agent immobilier et l'acquéreur, seul M. Marc Z... figurant comme acquéreur, ni de la nullité de la vente envisagée ; que cependant, ce lien entre acquéreur et agent immobilier et la connaissance de cette situation par les consorts X... étaient apparus clairement avant la vente authentifiée le 13 avril 2007 ; que les consorts X..., le jour de la signature de l'acte

authentique, avaient connaissance des liens existant entre l'agent immobilier et l'acquéreur du bien ; qu'en droit, la confirmation d'un acte inopposable exigeait à la fois la connaissance d'un vice l'affectant et l'intention de le réparer ; que la renonciation du vendeur à se prévaloir de la nullité par l'exécution du contrat de vente devait être caractérisée par sa connaissance, préalable à l'exécution, de la violation des dispositions prévoyant la cause de nullité et destinées à le protéger ; qu'enfin la réalisation de ces conditions, en cas de violation de l'article 1596 du code civil, ne pouvait résulter de la seule connaissance, avant la conclusion de l'acte, de l'identité de dirigeants de la société mandataire et de la société acquéreuse ; qu'il convenait ainsi d'examiner la question de la connaissance par les consorts X... de la nullité relative affectant l'acte avant la vente et de leur intention de ratifier cette nullité et de valider ainsi la vente ; que le courrier daté du 13 avril 2007 signé par M. Octave X..., s'il confirmait la connaissance par les consorts X... des liens entre la SCI KAL et le Cabinet MARECHAL, ne permettait cependant pas, de manière non équivoque, de conclure, d'une part, que ces derniers avaient connaissance de la nullité édictée par l'article 1596 du code civil mais aussi, d'autre part, qu'ils avaient la volonté clairement exprimée de renoncer à s'en prévaloir ; qu'en effet, cet acte n'émanait que de M. Octave X..., usufruitier et non de ses enfants, nus propriétaires, ce dernier n'ayant nullement justifié de ce que ces deniers lui eussent donné mandat pour s'engager en leur nom sur ce point ; que par ailleurs, il ne permettait pas de s'assurer précisément que les consorts X... auraient signé la vente en toute connaissance du vice l'affectant ; qu'ainsi, il était seulement fait état de la connaissance par les vendeurs du lien entre les deux entités et de l'absence de répercussion sur le mandat de vente, et non sur la validité de la vente elle-même ; qu'enfin, il ne pouvait être déduit de ce courrier la renonciation à se prévaloir de la nullité édictée par l'article 1596 du code civil qui n'était nullement reprise ni dans sa lettre, ni dans son esprit ; que par ailleurs, si le notaire, qui restait néanmoins une partie au procès et ne pouvait se délivrer une attestation à lui-même, soutenait de ce que, au cours de l'ensemble de ces échanges, l'attention des vendeurs avait été attirée sur la personne de l'acquéreur substitué, et le mécanisme institué par les dispositions de l'article 1596 du code civil ayant conduit à la signature par M. X... en sa présence et à sa demande, après lecture, du courrier adressé au Cabinet MARECHAL et la SCI KAL, versé au débat, outre le fait que l'attestation du conseil en gestion du patrimoine ne corroborait pas cette information, il n'était nullement fait mention de ce que les consorts X... auraient clairement entendu renoncer, en toute connaissance de cause, à invoquer cette nullité en couvrant cet acte ; qu'ainsi, le courrier rédigé par M. X..., auquel faisait allusion le notaire, ne permettait nullement de s'assurer que ce dernier aurait avisé l'ensemble des vendeurs de la nullité encourue par l'acte de vente lui-même ; qu'à cet égard, il était permis de s'interroger sur l'absence d'insertion de toute clause reprenant ce point dans l'acte authentique de vente, comme cela avait été fait pour l'absence de purge du pacte de préférence, qui aurait permis d'écartier toute contestation ; qu'ainsi, nonobstant la connaissance par les consorts X..., avant la conclusion de l'acte de vente, de l'identité de dirigeants entre la société mandataire et la société acquéreur, il n'était pas rapporté la preuve qu'ils avaient, d'une part, connaissance de la nullité encourue pour la vente, et, d'autre part, la volonté claire et non équivoque d'y renoncer,

ALORS, D'UNE PART, QUE la nullité de la vente, qui sanctionne l'interdiction pour un mandataire de se porter acquéreur du bien sur lequel porte son mandat, est une nullité relative susceptible de confirmation expresse ou tacite ; que la confirmation tacite résulte de l'exécution volontaire de l'acte ou de tout autre acte impliquant l'intention du vendeur de réparer le vice, cause de nullité ; qu'en l'espèce, en se bornant à retenir que, la confirmation ne pouvant être formalisée que postérieurement à la signature de l'acte en cause, elle ne pouvait se déduire du courrier de M. Octave X..., concomitant à la vente,

sans rechercher, comme elle y avait été expressément invitée, si le comportement des parties et notamment les actes de reddition de compte, accomplis par les consorts X... au profit de la SCI KAL postérieurement à la régularisation de la vente n'étaient pas de nature à caractériser leur volonté de confirmer l'acte de vente argué de nullité, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1596 du code civil, ensemble l'article 1338 du code civil,

ALORS, D'AUTRE PART, QUE l'action en nullité relative ouverte au vendeur sur le fondement de l'article 1596 du code civil est susceptible de renonciation dans les conditions du droit commun des obligations ; que la renonciation, acte juridique unilatéral par lequel une personne abandonne volontairement un droit ou s'interdit de faire valoir un moyen de défense ou d'action, peut être expresse ou tacite et se déduit alors de tout acte manifestant une volonté consciente et non équivoque de renoncer ; qu'en l'espèce, il ressort des propres constatations de l'arrêt attaqué que les consorts X..., informés de l'identité de personnes entre la SCI KAL et le cabinet MARECHAL, susceptible d'affecter la validité de la vente litigieuse, ont expressément réitéré leur consentement à la vente projetée en connaissance de cause puis exécuté l'acte régularisé sans contestation ; qu'en écartant néanmoins toute renonciation de leur part à se prévaloir de la nullité encourue, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations et a violé l'article 1134 du code civil, ensemble l'article 1596 du code civil,

ALORS, ENFIN, QUE si la charge de la preuve de la renonciation incombe en principe à celui qui s'en prévaut, la connaissance de la prérogative abdiquée lors de l'exécution de l'acte fait présumer la volonté de renonciation et conduit à renverser la charge de la preuve ; qu'il appartient alors au renonçant supposé de démontrer qu'il n'a pas agi sciemment et librement ; qu'en l'espèce, en retenant que la SCI KAL ne rapportait pas la preuve d'une renonciation des consorts X... à leur action en nullité après avoir pourtant constaté que ces derniers avaient volontairement accepté et exécuté la vente en connaissance de l'interposition de personnes susceptible d'en affecter la validité, la cour d'appel a inversé la charge de la preuve et violé l'article 1315 du code civil, ensemble l'article 1134 du code civil.

Moyens produits par la SCP Fabiani, Luc-Thaler et Pinatel, avocat aux Conseils, pour les consorts X... (demandeurs au pourvoi incident n° E 15-15. 129).

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Le moyen fait grief à l'arrêt du 16 février 2015 d'avoir condamné la SCI Kal à rembourser aux consorts X... l'intégralité des loyers perçus du 13 avril 2007 au jour du jugement, et à l'arrêt du 11 juin 2015 d'avoir dit que cette disposition n'est pas entachée d'une erreur matérielle ;

Aux motifs que « l'annulation de la vente, qui entraîne l'anéantissement rétroactif du contrat, impose de replacer les parties dans la situation qui aurait été la leur si l'acte n'avait jamais existé. Cela implique le retour de l'immeuble dans le patrimoine des vendeurs suivant les modalités arrêtées par le jugement déféré et la restitution du prix qu'ils ont perçu, soit 2 200 000 €. La SCI Kal demande en outre à être remboursée des

frais de notaires et droits d'hypothèque, du montant de la commission, des intérêts

d'emprunt. Ils demandent en outre à conserver les fruits de l'immeuble, c'est-à-dire les loyers. L'article 549 du code civil prévoit que « le simple possesseur ne fait les fruits siens que dans le cas où il possède de bonne foi. Dans le cas contraire, il est tenu de restituer les produits avec la chose au propriétaire qui la revendique » et l'article 550 du même code précise que « le possesseur est de bonne foi quand il possède comme propriétaire, en vertu d'un titre translatif de propriété dont il ignore les vices. » Il cesse d'être de bonne foi du moment où ces vices lui sont connus. En leur qualité de professionnels de l'immobilier et de mandataires habituels, les consorts Y... ne pouvait ignorer qu'ils ne pouvaient agir en qualité de mandataire du vendeur et se porter acquéreur. Aucune information n'est donnée sur M. Z..., domicilié à Sainte Maxime (Var), signataire de la promesse en qualité d'acquéreur. Les consorts Y... n'établissent pas avoir pratiqué la moindre démarche publique pour trouver un acquéreur de sorte que l'on peut en conclure que celui-ci les dissimulait dès l'origine. Par ailleurs les circonstances de la ratification par Octave X... seul, le jour même de la signature de l'acte authentique, ne permet pas de conférer à ce document toute la portée qu'il aurait dû avoir. Il résulte de ce faisceau d'indices que l'acquéreur connaissait non seulement la difficulté théorique causée par l'article 1596 du code civil, mais encore la difficulté pratique découlant de la nécessité d'informer les vendeurs de la nullité et de s'assurer de leur intention expresse de la réparer, qu'il avait conscience de l'absence d'engagement certain des vendeurs sur ce point, de sorte qu'il n'ignorait pas le vice entachant le titre translatif de propriété ce qui suffit à retenir qu'il n'est pas de bonne foi au sens de l'article 550 du code civil. Le jugement sera donc confirmé sur ce point également ainsi qu'en ce qu'il condamne la SCI Kal à rembourser aux consorts X... l'intégralité des loyers perçus du 13 avril 2007 au jour du jugement » (arrêt du 16 février 2015, p. 8 et 9) ;

Et aux motifs que « les requérants exposent que l'arrêt critiqué a confirmé le jugement en ce qu'il condamnait la SCI Kal, notamment, à rembourser le montant des loyers perçus du jour de la vente au jour du jugement. Ils considèrent qu'il ne peut s'agir là que d'une erreur matérielle dans la mesure où elle aboutit à un résultat contraire à ce qui était manifestement souhaité par la cour dès lors qu'il serait incohérent de décider que l'acquéreur aurait le droit de conserver lesdits loyers perçus du jour du jugement au jour où elle a statué. Toutefois la cour était saisie des demandes formulées par les consorts X... dans leurs écritures récapitulatives du 24 décembre 2014 qui, sur ce point, concluent : « Confirmer Le jugement entrepris en ce qu'il a prononcé la nullité de la vente (...) en ce qu'il a dit que la décision vaudrait transfert de propriété et condamné la SCI Kal à rembourser l'ensemble des loyers et indemnités perçus depuis Le 13 avril 2007, outre intérêts au taux légal (...) ». La cour n'était donc pas saisie d'une demande de remboursement des loyers jusqu'à La date de son arrêt étant précisé que L'article 954 du code de procédure civile, dans sa formulation issue du décret du 9 décembre 2009 applicable au 1er janvier 2011 dispose que « Les prétentions sont récapitulées sous forme de dispositif. La cour ne statue que sur les prétentions énoncées au dispositif » et qu'il a été relevé appel par déclaration du 22 juillet 2013 » (arrêt du 11 juin 2015, p. 5) ;

Alors que dans leurs conclusions récapitulatives du 24 décembre 2014 (p. 38, § 12), les consorts X... sollicitaient la confirmation du jugement en ce qu'il avait « condamné la SCI Kal » à leur « rembourser l'ensemble des loyers et indemnités perçus depuis le 13 avril 2007, outre intérêts au taux légal... » ; qu'en estimant qu'elle n'avait été saisie d'aucune demande de remboursement des loyers jusqu'à la date de son arrêt, là où les consorts X...

sollicitaient, dans leurs écritures, le remboursement de l'ensemble des loyers perçus par la SCI Kal depuis le 13 avril 2007, ce qui incluait nécessairement les loyers perçus entre la date du jugement et la date de l'arrêt, la cour d'appel a dénaturé les conclusions dont elle était saisie et violé l'article 4 du code de procédure civile.

DEUXIEME MOYEN DE CASSATION

Le moyen fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir condamné les consorts X... à restituer à la SCI Kal, outre la somme de 2, 2 millions d'euros, les intérêts au taux légal à compter de la vente capitalisés par période annuelle ;

Aux motifs que « le jugement déferé a condamné les vendeurs à restituer le prix de la vente augmentés des intérêts au taux légal à compter de celle-ci au motif que les intérêts ne pourraient être considérées comme des fruits au sens de l'article 549 du code civil. Les consorts X... font valoir à juste titre que l'article 584 du code civil dispose que les fruits civils sont « les loyers des maisons, les intérêts des sommes exigibles, les arrérages des rentes ». Ils considèrent que l'omission de statuer sur ce point rend l'arrêt du 16 février 2015 incohérent dès lors que les acquéreurs ont été retenus comme n'étant pas de bonne foi. Ils soulignent que l'article 549 du code civil prévoit que « le simple possesseur ne fait les fruits siens que dans les cas où il possède de bonne foi. Dans le cas contraire, il est tenu de restituer les produits avec la chose au propriétaire qui la revendique ». Ils concluent que la SCI Kal, dont la mauvaise foi a été retenue, est mal fondée à réclamer les fruits en même temps que le principal du prix. La situation se présente ici toutefois à l'inverse de ce qu'elle était lors de la discussion sur les loyers. Ici, ce n'est pas la SCI Kal qui possède et sur la bonne foi de qui il faut s'interroger, mais les consorts X... La bonne foi de l'article 549 du code civil n'est pas générale mais relative à la possession. Posséder de bonne foi signifie posséder avec la conviction que l'on possède à juste titre. Or, les consorts X... possèdent le prix d'une vente dont ils soutiennent qu'elle est irrégulière et dont ils sollicitent, depuis qu'elle a été conclue, l'annulation. Ils n'étaient donc pas possesseurs de bonne foi au sens de l'article 549 du code civil, puisqu'ils revendiquaient l'annulation du titre en vertu duquel ils possédaient, ce dont devait découler l'obligation pour eux de restituer la somme. Il convient de confirmer le jugement déferé sur ce point » (arrêt du 11 juin 2015, p. 6) ;

Et aux motifs que « (...) quoiqu'il en soit de la connaissance par les consorts X... du fait que ce sont les consorts Y..., ayant reçu mandat de rechercher un acquéreur, qui se portaient acquéreurs de l'immeuble, on ne peut déduire de ce seul fait que l'acte n'encourt pas la nullité prévue par l'article 1596 du code civil ; qu'en effet, la confirmation d'un acte nul exige à la fois la connaissance du vice l'affectant et l'intention de le réparer ; que la réalisation de ces conditions ne peut résulter de la seule connaissance, avant la conclusion de l'acte, de l'identité des dirigeants de la société mandataire et de la société acquéreur ; que les éléments communiqués n'attestent pas de ce que les consorts X... avaient eu à la fois conscience de la nullité édictée par l'article 1596 du code civil et une volonté non équivoque d'y renoncer qui n'est pas démontrée, même par le courrier cité ; que le fait que l'identité des mandataires et acquéreurs ne posait aucun problème à M. Octave X... n'induit en rien qu'il n'ignorait pas que ce fait constitue un cas de nullité de la vente ; qu'enfin, un tel courrier ne saurait valoir confirmation de l'acte susceptible d'être annulé, une telle confirmation ne pouvant être formalisée que postérieurement à la

signature de l'acte en cause ; que de même, l'attestation de Me G..., notaire rédacteur de l'acte, si elle affirme que l'attention des vendeurs a été attirée sur la personne de l'acquéreur substitué et le mécanisme institué par les disposition de l'article 1596 du code civil, n'établit en rien une renonciation non équivoque à la nullité prévue par ce texte ; qu'au surplus, sa valeur probante est faible en ce qu'il émane d'une des parties au procès ; qu'elle est contredite par les consorts X... et qu'intrinsèquement elle est de peu de portée en ce que si le notaire affirme avoir attiré l'attention des vendeurs, les seuls éléments avancés pour étayer cette affirmation sont la signature par le seul Octave X... du courrier précédemment évoqué » (arrêt du 16 février 2015, p. 8) ;

Alors, d'une part, que la nullité devant uniquement permettre aux parties d'obtenir la remise des choses dans leur état antérieur, et les restitutions se limitant à ce qui a été payé, l'acquéreur ne saurait prétendre, en cas d'annulation de la vente, à des intérêts sur le prix perçu, sauf à établir que le vendeur connaissait, au moment de sa formation, la cause ayant conduit à l'anéantissement de la vente ; qu'en se bornant à retenir, pour les condamner à restituer les intérêts capitalisés sur le prix de la vente à compter de celle-ci, que les consorts X... n'étaient « pas possesseurs de bonne foi au sens de l'article 549 du code civil, puisqu'ils revendiquaient l'annulation du titre en vertu duquel ils possédaient », la cour d'appel, qui s'est fondée sur des motifs impropres à établir que les consorts X... auraient pu connaître, à la date de la vente, la cause qui en avait provoqué l'annulation, a violé l'article 549 du code civil ;

Alors, d'autre part, et en tout état de cause, que l'acquéreur ne saurait prétendre, en cas d'annulation de la vente, à des intérêts sur le prix perçu, sauf à établir que le vendeur était de mauvaise foi parce qu'il connaissait, au moment de sa formation, la cause ayant conduit à l'anéantissement de la vente ; qu'en retenant, pour les condamner à restituer les intérêts capitalisés sur le prix de la vente à compter de celle-ci, que les consorts X... n'étaient « pas possesseurs de bonne foi au sens de l'article 549 du code civil, puisqu'ils revendiquaient l'annulation du titre en vertu duquel ils possédaient », après avoir pourtant constaté que les éléments versés aux débats n'établissaient pas que les consorts X... aient eu « conscience de la nullité édictée par l'article 1596 du code civil » en concluant la vente du 13 avril 2007, ce dont il résultait que les consorts X... n'avaient pu, de mauvaise foi, entrer en possession de son prix, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses constatations, a derechef violé l'article 549 du code civil.

TROISIEME MOYEN DE CASSATION

Le moyen fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir débouté les consorts X... de leurs demandes de dommages-intérêts complémentaires dirigées contre la SCI Kal, la société cabinet Maréchal et la SCP A... et Associés ;

Aux motifs adoptés que « sur les responsabilités encourues : la SCI Kal a acquis un immeuble dont ses propres dirigeants, par l'intermédiaire du Cabinet Maréchal, étaient en charge de sa vente, en utilisant pour le compromis de vente un prêtenom, tout en ayant connaissance de cette incompatibilité. Ainsi, en sa qualité de professionnelle de l'immobilier, la SCI Kal a commis une faute en ne démontrant pas avoir clairement informé les vendeurs de la nullité réelle de la vente encourue du fait de ce lien, de sorte que sa

responsabilité est engagée à leur égard. S'agissant du notaire : En droit, le notaire est tenu d'assurer l'efficacité des actes qu'il instrumente et de conseiller les parties. Or, en l'espèce, il convient de relever que le notaire a accepté d'authentifier la vente du 13 avril 2007 alors qu'il savait qu'elle était passée en violation de l'article 1596 du code civil. À cet égard, l'attestation, rédigée pour les besoins de la cause, par Maître G..., partie au procès, est sans effet sur la nullité encourue et dont il avait connaissance. Et le courrier signé de M. Octave X... ne permet nullement de s'assurer que le notaire a rempli son office en informant clairement l'ensemble des parties des incompatibilités prévues par ce texte et des conséquences encourues par l'acte en terme de nullité. Ce courrier doit, ainsi, davantage être assimilé à une tentative de régularisation qui ne saurait pourtant avoir le moindre effet, puisque, d'une part, il ne fait pas référence expressément au vice et à la nullité encourue et, d'autre part, car il n'est pas signé par les nu-proprétaires également concernés. (...) En conséquence, il convient de dire que le notaire a commis une faute de nature à engager sa responsabilité. S'agissant de l'agent immobilier : Comme déjà mentionné, les dirigeants du Cabinet Maréchal, en charge d'un mandat de vente de l'immeuble, se sont, par le biais de la SCI Kal dont ils sont associés, portés acquéreurs de l'immeuble en cause, alors que l'article 1596 du code civil interdit clairement ce type d'opération. De même, l'agent immobilier n'a pas rempli son mandat en ne justifiant pas avoir réellement mis en vente le bien sur le marché. Aussi, il convient de retenir, en sa qualité de professionnel de l'immobilier, que le Cabinet Maréchal a commis une faute en régularisant le compromis de vente par l'intermédiaire d'un prête nom, M. Z..., sans justifier avoir porté à la connaissance de ses mandats la nullité encourue par l'acte, de sorte que sa responsabilité est engagée à leur égard ; que sur les préjudices complémentaires invoqués par les consorts X... (...) : les consorts X... rappellent que la vente réalisée en 2007 leur a fait bénéficier d'une exonération des plus-values en raison de la durée de la détention de l'immeuble, dispositif dont ils ne peuvent plus bénéficier désormais, la loi fiscale imposant les plus-values immobilières pour les cessions intervenues à compter du 1er février 2012, en ne les exonérant que pour une durée de détention supérieure à 30 ans. Cependant, le régime fiscal ne peut constituer un préjudice indemnisable. Par ailleurs, les consorts X... ne précisent nullement le lien de causalité entre ce préjudice éventuel et les fautes reprochées à la SCI Kal, au Cabinet Maréchal et au notaire » ;

Et aux motifs propres que « outre le paiement de la commission de l'intermédiaire, demande étudiée ci-dessus, les consorts X... sollicitent :-94 804 € en réparation du préjudice résultant du surcoût fiscal consécutif au retard dans la réalisation de la vente (...). Ils invoquent (...) la modification du régime fiscal des plus-values qui est aujourd'hui moins favorable qu'en 2007. C'est à juste titre que le jugement déféré a souligné que l'évolution du régime fiscal ne peut caractériser un préjudice indemnisable étant observé en outre que le préjudice ainsi causé relève du choix délibéré des consorts X... de mettre en oeuvre une nullité relative dans un contexte qui ne leur était pas préjudiciable. (...), il convient de confirmer le jugement déféré en ce qu'il a rejeté la demande de ce chef (...) » ;

Alors, d'une part, que la perte des avantages fiscaux attachées à la réalisation d'une vente par la suite annulée constitue un préjudice indemnisable qui, dans la mesure où elle n'est pas couverte par l'annulation et les restitutions qu'elle déclenche, constitue un préjudice dont la partie de bonne foi au contrat de vente annulé peut demander la réparation à la partie fautive ; qu'en énonçant, pour refuser de réparer le préjudice invoqué par les consorts X... au titre du surcoût fiscal consécutif au retard dans la réalisation de la vente, que « l'évolution du régime fiscal ne peut caractériser un préjudice indemnisable », la cour

d'appel a violé les articles 1382 et 1383 du code civil ;

Alors, d'autre part, que la partie de bonne foi à un contrat de vente annulé peut demander la condamnation de la partie fautive à réparer le préjudice qu'elle a subi en raison de la conclusion du contrat annulé ; qu'en retenant, pour les débouter de leur demande, que le préjudice dont ils faisaient état relevait « du choix des consorts X... de mettre en oeuvre une nullité relative dans un contexte qui ne leur était pas préjudiciable », après avoir pourtant constaté les fautes commises par la SCI Kal et le cabinet Maréchal dans la conclusion du contrat et relevé que les éléments versés aux débats n'établissaient pas que les consorts X... aient pu avoir conscience, en concluant la vente, de la nullité qu'elle encourait sur le fondement de l'article 1596 du code civil, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses constatations, a une nouvelle fois violé les articles 1382 et 1383 du code civil.

Moyens produits par la SCP Boré et Salve de Bruneton, avocat aux Conseils, pour la société A... B... C... D... E... F... Stephan G... H... (demanderesse au pourvoi principal n° K 15-17. 434).

PREMIER MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'AVOIR condamné la SCP A... à garantir la SCI Kal à hauteur de 50 % des condamnations prononcées à son encontre, à l'exclusion du prix de vente ;

AUX MOTIFS QUE sur les demandes de la SCI Kal contre le notaire ; qu'au cas où des restitutions seraient ordonnées, la SCI Kal demande la garantie de la SCP A... pour toute condamnation en restitution ; qu'il a été fait droit à cette demande à hauteur de 30 %, sauf pour ce qui concerne la restitution du prix, aux motifs pertinents que le notaire, tenu d'assurer l'efficacité des actes qu'il instrumente et de conseiller les parties, a manqué à ses obligations mais que la SCI Kal avait elle-même commis une faute justifiant que la garantie du notaire soit limitée ; que la Cour confirmera ce chef de la décision sauf à condamner le notaire à garantir à l'acquéreur du montant des sommes à sa charge (hors prix de l'immeuble) à hauteur de 50 % ; qu'en effet si la mauvaise foi de l'acquéreur a été retenue au sens de l'article 550 du Code civil, il convient d'observer que même face à un professionnel de l'immobilier, le notaire est, qui reste le professionnel de l'acte, tenu à un devoir de conseil, que l'opération envisagée n'était pas illicite à condition de la conduire en toute transparence et de s'assurer du consentement éclairé des intéressés ; que par ailleurs, les frais de la vente engagés en vain, justifiés à hauteur de 157. 197, 54 euros et retenus dans les limites de la demande, soit 153. 357, 54 euros constituent un préjudice certain qui doit être indemnisé dans les mêmes conditions ; qu'il convient donc de condamner la SCP A... à payer à la SCI Kal 76. 678, 77 euros ; que tel n'est pas le cas ni du montant de la commission qui n'était pas due compte tenu de l'annulation du mandat examiné plus haut, ni du préjudice financier allégué ; qu'en effet, l'emprunteur bénéficiera du capital emprunté et le seul chef de préjudice indemnisable serait le coût d'immobilisation de ce capital pendant la période comprise entre la vente et la restitution du prix qui n'est pas chiffré ;

AUX MOTIFS ADOPTÉS QUE s'agissant du notaire ; qu'en droit le notaire est tenu d'assurer l'efficacité des actes qu'il instrumente et de conseiller les parties ; qu'or, en l'espèce, il convient de relever que le notaire a accepté d'authentifier la vente du 13 avril 2007 alors qu'il savait qu'elle était passée en violation de l'article 1596 du Code civil ; qu'à cet égard, l'attestation, rédigée pour les besoins de la cause, par Maître G..., partie au procès, est sans effet sur la nullité encourue et dont il avait connaissance ; qu'et le courrier signé de M. Octave X... ne permet nullement de s'assurer que le notaire a rempli son office en informant clairement l'ensemble des parties des incompatibilités prévues par ce texte et des conséquences encourues par l'acte en terme de nullité ; que ce courrier doit, ainsi, davantage être assimilé à une tentative de régularisation qui ne saurait pourtant avoir le moindre effet, puisque, d'une part, il ne fait pas référence expressément au vice et à la nullité encourue et, d'autre part, car il n'est pas signé par les nu-propriétaires également concernés ; qu'il ne démontre pas davantage que les parties auraient entendu renoncer en toute connaissance de cause à cette nullité ; qu'en conséquence, il convient de dire que le notaire a commis une faute de nature à engager sa responsabilité ;

ET QUE sur l'appel en garantie à l'égard du notaire ; que la SCI Kal et le cabinet Maréchal formulent un appel en garantie à l'égard du notaire rappelant que ce dernier a également engagé sa responsabilité à leur égard en authentifiant une vente conclue en violation de l'article 1596 du Code civil ; que sur ce, comme déjà jugé, le notaire a effectivement commis une faute sur ce point de nature à engager sa responsabilité. ; que cependant, il convient de rappeler que la SCI Kal et le cabinet Maréchal ont également commis une faute engageant à l'occasion de la réalisation de cette vente, de sorte qu'il y a lieu de retenir un partage de responsabilité entre ces trois intervenants ; que cependant, en droit, les restitutions réciproques consécutives à l'annulation d'une vente ne constituent pas, en elles-mêmes, un préjudice indemnisable que le notaire peut être tenu de réparer ; qu'en conséquence, l'obligation de garantie du notaire est exclue s'agissant de la restitution du prix de vente stricto sensu ;

ALORS QUE les restitutions prononcées à la suite de l'annulation d'un contrat ne constituent pas un préjudice que le notaire pourrait être tenu d'indemniser ; qu'en condamnant la SCP A... à garantir la SCI Kal à hauteur de 50 % des condamnations prononcées à son encontre, comprenant le remboursement aux consorts X... de l'intégralité des loyers perçus par la SCI Kal durant la période comprise entre le 13 avril 2007 et le jour du jugement du Tribunal de grande instance de Lille en date du 18 juillet 2013, et le paiement de la somme de 3. 100 euros aux consorts X... au titre de la restitution des dépôts de garantie des locataires perçus par la SCI Kal, quand la SCP A... ne pouvait être condamnée à garantir la SCI Kal de ces condamnations à restituer, la Cour d'appel a violé l'article 1382 du Code civil.

SECOND MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'AVOIR condamné la SCP A... à payer à la SCI Kal la somme d'un montant de 76. 678, 77 euros au titre des frais accessoires de la vente ;

AUX MOTIFS QUE sur les demandes de la SCI Kal contre le notaire ; qu'au cas où des restitutions seraient ordonnées, la SCI Kal demande la garantie de la SCP A... pour toute

condamnation en restitution ; qu'il a été fait droit à cette demande à hauteur de 30 %, sauf pour ce qui concerne la restitution du prix, aux motifs pertinents que le notaire, tenu d'assurer l'efficacité des actes qu'il instrumente et de conseiller les parties, a manqué à ses obligations mais que la SCI Kal avait elle-même commis une faute justifiant que la garantie du notaire soit limitée ; que la Cour confirmera ce chef de la décision sauf à condamner le notaire à garantir à l'acquéreur du montant des sommes à sa charge (hors prix de l'immeuble) à hauteur de 50 % ; qu'en effet si la mauvaise foi de l'acquéreur a été retenue au sens de l'article 550 du Code civil, il convient d'observer que même face à un professionnel de l'immobilier, le notaire est, qui reste le professionnel de l'acte, tenu à un devoir de conseil, que l'opération envisagée n'était pas illicite à condition de la conduire en toute transparence et de s'assurer du consentement éclairé des intéressés ; que par ailleurs, les frais de la vente engagés en vain, justifiés à hauteur de 157. 197, 54 euros et retenus dans les limites de la demande, soit 153. 357, 54 euros constituent un préjudice certain qui doit être indemnisé dans les mêmes conditions ; qu'il convient donc de condamner la SCP A... à payer à la SCI Kal 76. 678, 77 euros ; que tel n'est pas le cas ni du montant de la commission qui n'était pas due compte tenu de l'annulation du mandat examiné plus haut, ni du préjudice financier allégué ; qu'en effet, l'emprunteur bénéficiera du capital emprunté et le seul chef de préjudice indemnisable serait le coût d'immobilisation de ce capital pendant la période comprise entre la vente et la restitution du prix qui n'est pas chiffré ;

ALORS QUE les frais accessoires payés à l'occasion d'une vente annulée doivent être restitués de sorte qu'ils ne sauraient être mis à la charge d'un notaire tiers à l'acte ; qu'en condamnant la SCP A... à verser à la SCI Kal la somme de 76. 678, 77 euros au titre des frais de vente, la Cour d'appel a violé l'article 1382 du Code civil.

Moyens produits par la SCP Fabiani, Luc-Thaler et Pinatel, avocat aux Conseils, pour les consorts X... (demandeurs au pourvoi incident n° K 15-17. 434).

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Le moyen fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir débouté les consorts X... de leurs demandes de dommages-intérêts complémentaires dirigées contre la SCP A... et Associés ;

Aux motifs adoptés que « sur les responsabilités encourues : (...) S'agissant du notaire : En droit, le notaire est tenu d'assurer l'efficacité des actes qu'il instrumente et de conseiller les parties. Or, en l'espèce, il convient de relever que le notaire a accepté d'authentifier la vente du 13 avril 2007 alors qu'il savait qu'elle était passée en violation de l'article 1596 du code civil. A cet égard, l'attestation, rédigée pour les besoins de la cause, par Maître G..., partie au procès, est sans effet sur la nullité encourue et dont il avait connaissance. Et le courrier signé de M. Octave X... ne permet nullement de s'assurer que le notaire a rempli son office en informant clairement l'ensemble des parties des incompatibilités prévues par ce texte et des conséquences encourues par l'acte en terme de nullité. Ce courrier doit, ainsi, davantage être assimilé aune tentative de régularisation qui ne saurait pourtant avoir le moindre effet, puisque, d'une part, il ne fait pas référence expressément au vice et à la nullité encourue et, d'autre part, car il n'est pas signé par les nu-proprétaires également concernés. (...) En conséquence, il convient de dire que le notaire a commis une faute de nature à engager sa responsabilité ; que sur les préjudices complémentaires invoqués par

les consorts X... (...) : les consorts X... rappellent que la vente réalisée en 2007 leur a fait bénéficier d'une exonération des plus-values en raison de la durée de la détention de l'immeuble, dispositif dont ils ne peuvent plus bénéficier désormais, la loi fiscale imposant les plus-values immobilières pour les cessions intervenues à compter du 1er février 2012, en ne les exonérant que pour une durée de détention supérieure à 30 ans. Cependant, le régime fiscal ne peut constituer un préjudice indemnisable. Par ailleurs, les consorts X... ne précisent nullement le lien de causalité entre ce préjudice éventuel et les fautes reprochées à la SCI Kal, au Cabinet Maréchal et au notaire » ;

Et aux motifs propres que « le notaire, tenu d'assurer l'efficacité des actes qu'il instrumente et de conseiller les parties, a manqué à ses obligations (...) ; qu'en effet si la mauvaise foi de l'acquéreur a été retenue au sens de l'article 550 du Code civil, il convient d'observer que même face à un professionnel de l'immobilier, le notaire, qui reste le professionnel de l'acte, est tenu à un devoir de conseil ; que l'opération envisagée n'était pas illicite à condition de la conduire en toute transparence et de s'assurer du consentement éclairé des intéressés (...), qu'outre le paiement de la commission de l'intermédiaire, demande étudiée ci-dessus, les consorts X... sollicitent :-94 804 € en réparation du préjudice résultant du surcoût fiscal consécutif au retard dans la réalisation de la vente (...). Ils invoquent (...) la modification du régime fiscal des plus-values qui est aujourd'hui moins favorable qu'en 2007. C'est à juste titre que le jugement déféré a souligné que l'évolution du régime fiscal ne peut caractériser un préjudice indemnisable étant observé en outre que le préjudice ainsi causé relève du choix délibéré des consorts X... de mettre en oeuvre une nullité relative dans un contexte qui ne leur était pas préjudiciable. (...), il convient de confirmer le jugement déféré en ce qu'il a rejeté la demande de ce chef (...) » ;

Alors, d'une part, que la perte des avantages fiscaux attachés à la réalisation d'une vente par la suite annulée constitue un préjudice indemnisable qui, dans la mesure où elle n'est pas couverte par l'annulation et les restitutions qu'elle déclenche, constitue un préjudice dont la partie de bonne foi au contrat de vente annulé peut demander la réparation au notaire ayant accepté d'authentifier au mépris de son devoir de conseil et de son obligation d'assurer l'efficacité de l'acte qu'il instrumente ; qu'en énonçant, pour débouter les consorts X... de leurs demandes dirigées contre le notaire et refuser de réparer le préjudice dont ils faisaient état au titre du surcoût fiscal consécutif au retard dans la réalisation de la vente, que « l'évolution du régime fiscal ne peut caractériser un préjudice indemnisable », la cour d'appel a violé les articles 1382 et 1383 du code civil ;

Alors, d'autre part, que la partie de bonne foi à un contrat de vente annulé peut demander la condamnation du notaire ayant accepté de l'authentifier au mépris de son devoir de conseil et de son obligation d'assurer l'efficacité de l'acte à réparer le préjudice subi en raison de la conclusion du contrat annulé ; qu'en retenant, pour les débouter de leur demande, que le préjudice dont ils faisaient état relevait « du choix des consorts X... de mettre en oeuvre une nullité relative dans un contexte qui ne leur était pas préjudiciable », après avoir pourtant constaté la faute du notaire et relevé que les éléments versés aux débats n'établissaient pas que les consorts X... aient pu avoir conscience, en concluant la vente, de la nullité qu'elle encourait sur le fondement de l'article 1596 du code civil, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses constatations, a une nouvelle fois violé les articles 1382 et 1383 du code civil.

SECOND MOYEN DE CASSATION

Le moyen fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir débouté les consorts X... de leurs demandes de dommages-intérêts complémentaires dirigées contre la SCP A... et Associés ;

Aux motifs adoptés que « en droit, le notaire est tenu d'assurer l'efficacité des actes qu'il instrumente et de conseiller les parties. Or, en l'espèce, il convient de relever que le notaire a accepté d'authentifier la vente du 13 avril 2007 alors qu'il savait qu'elle était passée en violation de l'article 1596 du code civil. À cet égard, l'attestation, rédigée pour les besoins de la cause, par Maître G..., partie au procès, est sans effet sur la nullité encourue et dont il avait connaissance. Et le courrier signé de M. Octave X... ne permet nullement de s'assurer que le notaire a rempli son office en informant clairement l'ensemble des parties des incompatibilités prévues par ce texte et des conséquences encourues par l'acte en terme de nullité. Ce courrier doit, ainsi, davantage être assimilé aune tentative de régularisation qui ne saurait pourtant avoir le moindre effet, puisque, d'une part, il ne fait pas référence expressément au vice et à la nullité encourue et, d'autre part, car il n'est pas signé par les nu-propriétaires également concernés. En conséquence, il convient de dire que le notaire a commis une faute de nature à engager sa responsabilité (...) ; que sur les préjudices complémentaires invoqués par les consorts X... : Les consorts X... formulent diverses demandes de dommages et intérêts constituant, selon eux, la perte de chance de vendre l'immeuble dans des conditions financières plus favorables, qu'il convient d'examiner comme suit. À titre liminaire, il convient de rappeler qu'en droit, seule constitue une perte de chance réparable, la disparition actuelle et certaine d'une éventualité favorable et non une perte de chance purement hypothétique. Sur le montant de la commission perçue par le Cabinet Maréchal, soit 184. 184 € TTC : les consorts X... soutiennent que le montant de cette commission a diminué d'autant le prix de vente de l'immeuble qu'ils auraient pu retirer du marché. Cependant, il convient de relever d'abord que cette commission a été versée par la SCI Kal, société acquéreuse, au Cabinet Maréchal, et non par les consorts X.... Par ailleurs, force est de constater que les consorts X... ont donné mandat au Cabinet Maréchal de vendre leur bien au prix de 2. 200. 000 €, prix qu'ils ont effectivement obtenu, comme cela résulte de la pièce A2-1 qu'ils versent aux débats où ils marquent leur accord pour un prix de vente net global à hauteur de ce montant.

Par ailleurs, ils ne démontrent par aucune pièce que leur immeuble avait une valeur supérieure à cette date. En conséquence, ils doivent être déboutés de ce chef de demande. Sur la perte du bénéfice du régime fiscal applicables aux plus-values immobilières applicable en 2007, soit pour une somme de 458. 784 € : Dans ce cadre, les consorts X... rappellent que la vente réalisée en 2007 leur a fait bénéficier d'une exonération des plus-values en raison de la durée de la détention de l'immeuble, dispositif dont ils ne peuvent plus bénéficier désormais, la loi fiscale imposant les plus-values immobilières pour les cessions intervenues à compter du 1er février 2012, en ne les exonérant que pour une durée de détention supérieure à 30 ans. Cependant, le régime fiscal ne peut constituer un préjudice indemnisable. Par ailleurs, les consorts X... ne précisent nullement le lien de causalité entre ce préjudice éventuel et les fautes reprochées à la SCI Kal, au Cabinet Maréchal et au notaire ; sur la dépréciation du bien au regard de l'évolution du marché, soit pour une somme de 220. 000 € : Les consorts X... mettent en avant un autre préjudice lié à la dépréciation du bien au regard de l'évolution

du marché entre le 17 janvier 2007, soit avant la crise immobilière et la date du présent jugement, qu'ils évaluent à 10 %" environ ". Cependant, force est de constater que les consorts X... n'avancent pas le moindre commencement de preuve tendant à démontrer que leur immeuble aurait à ce jour une valeur moindre que celle retenue pour la vente en 2007. Par ailleurs, il convient de souligner le caractère purement hypothétique de leur préjudice dans la mesure où tant qu'ils n'ont pas procédé à la vente de leur immeuble, ils ne peuvent justifier d'une dépréciation de sa valeur. Enfin, il convient de rappeler qu'ils ont pris l'initiative eux-mêmes de poursuivre la nullité de la vente. En conséquence, il convient de les débouter de ce chef de demande. Sur la discordance entre le prix auquel le Cabinet Maréchal a persuadé les consorts X... de vendre le bien, soit 2. 200. 000 euros et le prix réel de marché auquel le bien aurait pu se vendre, soit un préjudice évalué à la somme de 1. 982. 500 € : Pour asseoir cette demande, les consorts X... se fondent, d'une part, sur un courrier du 10 juillet 2009 émanant d'un cabinet " Invest Immo " qui évalue l'immeuble à une somme de 2. 700. 006 et, d'autre part, sur une offre concernant la prise à bail du local actuellement exploité par la société Sofrade du 06 juin 2008, adressé au Cabinet Maréchal, mentionnant un droit d'entrée de 1. 000. 000 euros. Sur ce, s'agissant du second document, il convient de constater qu'il ne porte que sur la valeur de l'emplacement commercial du rez-de-chaussée et non sur l'immeuble dans son entier de sorte qu'il ne saurait constituer un élément probant concernant la valeur de cet immeuble. Par ailleurs, concernant le premier document, force est de constater qu'il ne constitue nullement une offre probante d'acquisition de l'immeuble mais une évaluation de sa valeur par un agent immobilier, sans autres précisions, et plus de deux années après la vente en cause, alors que les valeurs des biens immobiliers connaissaient une hausse exponentielle. En outre, force est de relever que les consorts X... ne démontrent nullement que le Cabinet Maréchal les aurait contraint à vendre à un prix sous-évalué auquel ils n'auraient pas consenti. Aussi, ils doivent être déboutés de ce chef de demande.- au nom de M. Octave X... : M. X... met en avant un préjudice moral lié à la mise en cause de sa probité dans le cadre de la vente de son immeuble, lui causant un état dépressif grave. Force est, cependant, de relever qu'il ne démontre nullement le préjudice moral allégué alors que d'une part il n'a formulé aucune demande concernant le pacte de préférence et que d'autre part il s'est associé a posteriori à l'action en nullité » ;

Et aux motifs propres que « le notaire, tenu d'assurer l'efficacité des actes qu'il instrumente et de conseiller les parties, a manqué à ses obligations (...) ; qu'en effet si la mauvaise foi de l'acquéreur a été retenue au sens de l'article 550 du Code civil, il convient d'observer que même face à un professionnel de l'immobilier, le notaire, qui reste le professionnel de l'acte, est tenu à un devoir de conseil ; que l'opération envisagée n'était pas illicite à condition de la conduire en toute transparence et de s'assurer du consentement éclairé des intéressés (...) ; qu'outre le paiement de la commission de l'intermédiaire, demande étudiée ci-dessus, les consorts X... sollicitent :-94. 804 € en réparation du préjudice résultant du surcoût fiscal consécutif au retard dans la réalisation de la vente-961. 422 euros en réparation résultant de la perte de la valeur locative ;-100. 000 euros en réparation de leur préjudice moral. Ils invoquent en premier lieu la modification du régime fiscal des plus-values qui est aujourd'hui moins favorable qu'en 2007. C'est à juste titre que le jugement déféré a souligné que l'évolution du régime fiscal ne peut caractériser un préjudice indemnisable étant observé en outre que le préjudice ainsi causé relève du choix délibéré des consorts X... de mettre en oeuvre une nullité relative dans un contexte qui ne leur était pas préjudiciable. Pour cette même raison, ainsi que parce qu'ils n'établissent en rien avoir subi une perte de valeur locative, il convient de confirmer le jugement déféré en ce qu'il a rejeté la demande de ce chef. Enfin, le préjudice moral allégué n'est pas davantage indemnisable dans la mesure où la faute retenue, au

sens de l'article 550 du code civil, ne permet pas de caractériser un fait dommageable en rapport causal avec le trouble allégué. La probité de M. X... n'est nullement mise en cause par la méconnaissance des dispositions de l'article 1596 du code civil et les conséquences du défaut de purge des droits du locataire sont débattues. Le jugement sera encore confirmé en ce qu'il a rejeté ce chef de demande » ;

Alors, d'une part, que la partie de bonne foi à un contrat de vente annulé peut demander la condamnation du notaire ayant accepté de l'authentifier au mépris de son devoir de conseil et de son obligation d'assurer l'efficacité de l'acte à réparer le préjudice subi en raison de la conclusion du contrat annulé ; qu'en l'espèce, outre les préjudices subis au titre du surcoût fiscal, de la perte de valeur locative et du préjudice moral, les consorts X... faisaient expressément état, dans leurs conclusions d'appel (p. 35, § 3. 2. 3), du préjudice que leur avait nécessairement causé la perception, par le cabinet Maréchal, d'une commission de 184. 184 euros, qui avait diminué d'autant le prix de la vente qu'en son absence, ils auraient pu retirer du marché ; qu'en se bornant à relever, pour les débouter de leurs demandes indemnitaires, que les consorts X... n'établissaient pas les préjudices invoqués au titre du surcoût fiscal consécutif au retard dans la réalisation de la vente, de la perte de la valeur locative et de leur préjudice moral, sans répondre à ce moyen péremptoire, la cour d'appel a privé sa décision de motifs et violé l'article 455 du code de procédure civile ;

Alors, d'autre part, que la partie de bonne foi à un contrat de vente annulé peut demander la condamnation du notaire ayant accepté de l'authentifier au mépris de son devoir de conseil et de son obligation d'assurer l'efficacité de l'acte à réparer le préjudice subi en raison de la conclusion du contrat annulé ; qu'en affirmant, péremptoirement, que les consorts X... n'établissaient en rien avoir subi une perte de valeur locative en concluant la vente annulée, sans examiner les pièces qu'ils versaient aux débats pour établir l'existence et l'étendue de ce préjudice, la cour d'appel a une nouvelle fois privé sa décision de motifs et violé l'article 455 du code de procédure civile.

Moyens produits par la SCP Fabiani, Luc-Thaler et Pinatel, avocat aux Conseils, pour les consorts X... (demandeurs au pourvoi principal n° N 15-26. 360).

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Le moyen fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir dit que l'arrêt du 16 février 2015 n'est pas entaché d'une erreur matérielle ;

Aux motifs que « les requérants exposent que l'arrêt critiqué a confirmé le jugement en ce qu'il condamnait la SCI Kal, notamment, à rembourser le montant des loyers perçus du jour de la vente au jour du jugement. Ils considèrent qu'il ne peut s'agir là que d'une erreur matérielle dans la mesure où elle aboutit à un résultat contraire à ce qui était manifestement souhaité par la cour dès lors qu'il serait incohérent de décider que l'acquéreur aurait le droit de conserver lesdits loyers perçus du jour du jugement au jour où elle a statué. Toutefois la cour était saisie des demandes formulées par les consorts X... dans leurs écritures récapitulatives du 24 décembre 2014 qui, sur ce point, concluent :

« Confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a prononcé la nullité de la vente (...) en ce qu'il a dit que la décision vaudrait transfert de propriété et condamné la SCI Kal à rembourser l'ensemble des loyers et indemnités perçus depuis le 13 avril 2007, outre intérêts au taux légal (...) ». La cour n'était donc pas saisie d'une demande de remboursement des loyers jusqu'à la date de son arrêt étant précisé que l'article 954 du code de procédure civile, dans sa formulation issue du décret du 9 décembre 2009 applicable au 1er janvier 2011 dispose que « Les prétentions sont récapitulées sous forme de dispositif. La cour ne statue que sur les prétentions énoncées au dispositif » et qu'il a été relevé appel par déclaration du 22 juillet 2013 » (arrêt du 11 juin 2015, p. 5) ;

Alors que dans leurs conclusions récapitulatives du 24 décembre 2014 (p. 38, § 12), les consorts X... sollicitaient la confirmation du jugement en ce qu'il avait « condamné la SCI Kal » à leur « rembourser l'ensemble des loyers et indemnités perçus depuis le 13 avril 2007, outre intérêts au taux légal ... » ; qu'en estimant qu'elle n'avait été saisie d'aucune demande de remboursement des loyers jusqu'à la date de son arrêt, là où les consorts X... sollicitaient, dans leurs écritures, le remboursement de l'ensemble des loyers perçus par la SCI Kal depuis le 13 avril 2007, ce qui incluait nécessairement les loyers perçus entre la date du jugement et la date de l'arrêt, la cour d'appel a dénaturé les conclusions dont elle était saisie et violé l'article 4 du code de procédure civile.

SECOND MOYEN DE CASSATION

Le moyen fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir condamné les consorts X... à restituer à la SCI Kal les intérêts au taux légal à compter de la vente capitalisés par période annuelle ;

Aux motifs que « le jugement déferé a condamné les vendeurs à restituer le prix de la vente augmentés des intérêts au taux légal à compter de celle-ci au motif que les intérêts ne pourraient être considérées comme des fruits au sens de l'article 549 du code civil. Les consorts X... font valoir à juste titre que l'article 584 du code civil dispose que les fruits civils sont « les loyers des maisons, les intérêts des sommes exigibles, les arrrages des rentes ». Ils considèrent que l'omission de statuer sur ce point rend l'arrêt du 16 février 2015 incohérent dès lors que les acquéreurs ont été retenus comme n'étant pas de bonne foi. Ils soulignent que l'article 549 du code civil prévoit que « le simple possesseur ne fait les fruits siens que dans les cas où il possède de bonne foi. Dans le cas contraire, il est tenu de restituer les produits avec la chose au propriétaire qui la revendique ». Ils concluent que la SCI Kal, dont la mauvaise foi a été retenue, est mal fondée à réclamer les fruits en même temps que le principal du prix. La situation se présente ici toutefois à l'inverse de ce qu'elle était lors de la discussion sur les loyers. Ici, ce n'est pas la SCI Kal qui possède et sur la bonne foi de qui il faut s'interroger, mais les consorts X.... La bonne foi de l'article 549 du code civil n'est pas générale mais relative à la possession. Posséder de bonne foi signifie posséder avec la conviction que l'on possède à juste titre. Or, les consorts X... possèdent le prix d'une vente dont ils soutiennent qu'elle est irrégulière et dont ils sollicitent, depuis qu'elle a été conclue, l'annulation. Ils n'étaient donc pas possesseurs de bonne foi au sens de l'article 549 du code civil, puisqu'ils revendiquaient l'annulation du titre en vertu duquel ils possédaient, ce dont devait découler l'obligation pour eux de restituer la somme. Il convient de confirmer le jugement déferé sur ce point » (arrêt du 11 juin 2015, p. 6) ;

Alors, d'une part, que la nullité devant uniquement permettre aux parties d'obtenir la remise des choses dans leur état antérieur, et les restitutions se limitant à ce qui a été payé, l'acquéreur ne saurait prétendre, en cas d'annulation de la vente, à des intérêts sur le prix perçu, sauf à établir que le vendeur connaissait, au moment de sa formation, la cause ayant conduit à l'anéantissement de la vente ; qu'en se bornant à retenir, pour les condamner à restituer les intérêts capitalisés sur le prix de la vente à compter de celle-ci, que les consorts X... n'étaient « pas possesseurs de bonne foi au sens de l'article 549 du code civil, puisqu'ils revendiquaient l'annulation du titre en vertu duquel ils possédaient », la cour d'appel, qui s'est fondée sur des motifs impropres à établir que les consorts X... auraient pu connaître, à la date de la vente, la cause qui en avait provoqué l'annulation, a violé l'article 549 du code civil ;

Alors, d'autre part, et en tout état de cause, que l'acquéreur ne saurait prétendre, en cas d'annulation de la vente, à des intérêts sur le prix perçu, sauf à établir que le vendeur était de mauvaise foi parce qu'il connaissait, au moment de sa formation, la cause ayant conduit à l'anéantissement de la vente ; qu'en retenant, pour les condamner à restituer les intérêts capitalisés sur le prix de la vente à compter de celle-ci, que les consorts X... n'étaient « pas possesseurs de bonne foi au sens de l'article 549 du code civil, puisqu'ils revendiquaient l'annulation du titre en vertu duquel ils possédaient », après avoir pourtant constaté, dans son arrêt du 16 février 2015, que les éléments versés aux débats n'établissaient pas que les consorts X... aient eu « conscience de la nullité édictée par l'article 1596 du code civil » en concluant la vente du 13 avril 2007, ce dont il résultait que les consorts X... n'avaient pu, de mauvaise foi, entrer en possession de son prix, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses constatations, a derechef violé l'article 549 du code civil.

Moyen produit par la SCP Delvolvé et Trichet, avocat aux Conseils, pour la SCI Kal et la société Cabinet Maréchal (demanderesse au pourvoi incident n° N 15-26. 360).

IL EST FAIT GRIEF A L'ARRET ATTAQUE D'AVOIR dit que son arrêt du 16 février 2015 é tait entaché d'une omission de statuer sur la question des intérêts sur le prix de vente qui devait être réparée,

AUX MOTIFS QUE si l'arrêt critiqué avait confirmé le jugement déféré, il n'énumérait pas les points qui faisaient l'objet de cette confirmation, sinon par comparaison avec les points infirmés, qui, eux, étaient précisément mentionnés ; qu'une telle formule ne valait jugement que dans la mesure où les motifs de la décision exprimaient l'opinion du rédacteur sur le point en cause ; qu'en l'espèce, sur les deux points critiqués, l'arrêt était taisant sur les questions pour lesquelles cette décision était prise et n'exprimaient aucun motif, pas même adoptés ; que le jugement déféré avait condamné les vendeurs à restituer le prix de la vente augmenté des intérêts au taux légal à compter de celle-ci au motif que les intérêts ne pourraient être considérés comme des fruits au sens de l'article 549 du code civil ; que l'article 584 du code civil disposait que les fruits civils étaient « les loyers des maisons, les intérêts des sommes exigibles, les arrérages des rentes » ; que la situation se présentait ici toutefois à l'inverse de ce qu'elle était lors de la discussion sur les loyers ; que ce n'était pas la SCI KAL qui possédait et sur la bonne foi de qui il fallait s'interroger, mais les consorts X... ; que la bonne foi de l'article 549 du code civil n'était pas générale mais relative à la possession ; que posséder de bonne foi signifiait posséder

avec la conviction que l'on possédait à juste titre ; qu'or les consorts X... possédaient le prix d'une vente dont ils soutenaient qu'elle était irrégulière et dont ils sollicitaient, depuis qu'elle avait été conclue, l'annulation ; qu'ils n'étaient donc pas possesseurs de bonne foi au sens de l'article 5-1-9 du code civil, puisqu'ils revendiquaient l'annulation du titre en vertu duquel ils possédaient, ce dont devait découler l'obligation pour eux de restituer la somme,

ALORS, D'UNE PART, QUE si la juridiction qui a omis de statuer sur un chef de demande peut compléter son jugement, elle ne peut porter atteinte à la chose jugée ; qu'en l'espèce, le jugement du 18 juillet 2013, dans son dispositif, avait condamné « les consorts X... à restituer à la SCI KAL la somme de 2. 200. 000 €- deux millions deux cent mille euros-outre intérêts au taux légal à compter de la vente et capitalisation par périodes annuelles » (jugement p. 22) et l'arrêt du 16 février 2015 avait expressément confirmé le jugement entrepris de ce chef ; qu'il ressort donc de l'examen des dispositifs de ces décisions que la question des intérêts sur le prix de vente à restituer par les consorts X... consécutivement à l'annulation de la vente litigieuse avait été définitivement tranchée par la cour d'appel ; qu'en retenant néanmoins que son arrêt du 16 février 2015 était entachée d'une omission de statuer à cet égard, la cour d'appel a méconnu l'autorité de la chose jugée attachée à cette décision et violé l'article 1351 du code civil, ensemble l'article 463 du code de procédure civile,

ALORS, D'AUTRE PART, QUE seules les omissions de statuer sur un chef de demande entrent dans les prévisions de l'article 463 du code de procédure civile ; qu'en l'espèce, la mauvaise de foi de la SCI KAL au sens de l'article 549 du code civil a été invoquée par les consorts X... comme moyen de défense à la demande subsidiaire des acquéreurs en restitution du prix de vente augmenté des intérêts à compter du paiement et non comme demande ; qu'en retenant que cette question constituait une demande sur laquelle elle avait omis de statuer, la cour d'appel a violé l'article 463 du code de procédure civile,

ALORS, EN TOUT ETAT DE CAUSE, QUE selon les propres constatations de la cour d'appel, l'arrêt confirmatif du 16 février 2015, par motifs implicitement mais nécessairement adoptés des premiers juges, avait expressément écarté le moyen, invoqué par les consorts X..., tiré de l'application de l'article 549 du code civil dont elle avait considéré qu'il était sans application à la restitution du prix de vente ; qu'en retenant néanmoins qu'elle avait omis de statuer sur la question du droit à restitution du prix de vente augmenté des intérêts au regard de l'article 549 du code civil, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations et a violé le même texte.

Publication :

Décision attaquée : Cour d'appel de Douai , du 11 juin 2015