

TEXTE INTÉGRAL

Formation de diffusion : FS PBI
numéros de diffusion : 730

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

CIV. 3 MY1

COUR DE CASSATION _____

Audience publique du 1er octobre 2020

Rejet

M. CHAUVIN, président

Arrêt no 730 FS P+B+I

Pourvoi no T 19-17.549

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS _____

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 1ER OCTOBRE 2020

M. B H, domicilié Kerguenole Bangor, 56530 Belle Ile en Mer, a formé le pourvoi n T 19-17.549 contre l'arrêt rendu le 24 mai 2019 par la cour d'appel de Paris (pôle 4, chambre 1), dans le litige l'opposant :

1 / à M. F N, domicilié ..., ...,

2 / à la société Dauphine 37, société à responsabilité limitée, dont le siège est ..., ...,

3 / à M. X S, domicilié ..., 89340

Villeneuve la Guyard,

4 / à M. O J, "usage" de Chastenet de Puysegur, domicilié

..., ...,

5 / à Mme A L, domiciliée ..., 92200

Neuilly sur Seine, défendeurs à la cassation.

Le demandeur invoque, à l'appui de son pourvoi, les trois moyens de cassation annexés au présent arrêt.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de Mme Farrenq Nési, conseiller, les observations de la SCP Fabiani, K R et Pinatel, avocat de M. H, de la SCP Alain Bénabent, avocat de M. N, de la société Dauphine 37, de la SCP Boré, Salve de Bruneton et Mégret, avocat de M. S, et l'avis de Mme T, avocat général, après débats en l'audience publique du 7 juillet 2020 où étaient présents M. Chauvin, président, Mme Farrenq Nési, conseiller rapporteur, M. Maunand, conseiller doyen, M. P, Mmes Farrenq Nési, D Z, MM. F, Y, Boyer, conseillers, Mmes E, C, Q, Djikpa, conseillers référendaires et Mme Besse, greffier de chambre, la troisième chambre civile de la

Cour de cassation, composée, en application de l'article R. 431-5 du code de l'organisation judiciaire, des président et conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt.

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Paris, 24 mai 2019), par acte authentique du 25 juillet 2013, la société Dauphine 37 a vendu un immeuble à Mme M
2. Le 23 juillet 2014, celle-ci a conclu avec M. H une promesse de vente sous seing privé portant sur ce bien.
3. M. H a assigné Mme L en réitération de la vente et a publié son assignation le 26 mars 2015.
4. Le 12 octobre 2015, la société Dauphine 37 a engagé à l'encontre de Mme L, M. H et M. S, notaire, une action en résolution de la vente du 25 juillet 2013 pour défaut de paiement du prix.

Examen des moyens

Sur les deuxième et troisième moyens, ci après annexés

5. En application de l'article 1014, alinéa 2, du code de procédure civile, il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur ces moyens qui ne sont manifestement pas de nature à entraîner la cassation.

Sur le premier moyen

Énoncé du moyen

6. M. H fait grief à l'arrêt de déclarer recevable la demande de la société Dauphine 37 en résolution de la vente conclue avec Mme L, alors :

« 1 / qu'en jugeant recevable l'action de la société Dauphine 37 en résolution de la vente aux motifs que l'inscription de l'assignation par M. B H est caduque à défaut de prorogation de délai tout en exposant que l'inscription de l'assignation ne confère pas à M. B H de droits sur l'immeuble, de sorte que sa publication ne peut être assimilée à la publication d'un acte authentique de vente, la cour d'appel s'est prononcée par des motifs contradictoires et a violé l'article 455 du code de procédure civile ;

2 / qu'en jugeant recevable l'action de la société Dauphine 37 en résolution de la vente intervenue le 10 novembre 2009 avec Mme L et réitérée, après un jugement du 3 novembre 2011, par un acte authentique du 25 juillet 2013, au motif que la publication de l'assignation n'avait pas été prorogée quand il lui appartenait de rechercher, comme cela lui était expressément demandé, si la publication de l'assignation n'avait pas été prorogée de trois ans par une ordonnance, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision au regard des articles 30 et 37 du décret n 55-22 du 4 janvier 1955 ;

3 / qu'en n'exposant pas en quoi l'ordonnance du 9 mars 2018 de prorogation de la publication de l'assignation du 25 mars 2015 n'empêchait pas que celle-ci soit frappée de caducité, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile ;

4 / qu'en jugeant recevable l'action en résolution de la société Dauphine 37 quand il résultait expressément de l'acte de vente du 25 juillet 2013 que cette société avait renoncé à l'action résolutoire, la cour d'appel a violé les articles 1134, 1654 et 2379 du code civil dans leur rédaction applicable en la cause ;

5 / qu'en jugeant opposable à M. B H l'action résolutoire de la société Dauphine 37, ayant droit à titre particulier de Mme L titulaire du droit anéanti, lequel a antérieurement publié le 26 mars 2015 une assignation en réitération de la vente de droits réels du 23 juillet 2014, régulièrement prorogée jusqu'au 26 mars 2021 par la publication le 9 mars 2018 d'une ordonnance de la cour d'appel, quand il appartient au demandeur de faire publier son action résolutoire et la clause sur laquelle il se fonde pour qu'elle soit opposable, la cour d'appel a violé les articles 30 et 37 du décret n 55-22 du 4 janvier 1955 ainsi que l'article 2379 du code civil ;

6 / qu'en jugeant opposable à M. B H l'action résolutoire de la société Dauphine 37, ayant droit à titre particulier de Mme L titulaire du droit anéanti, lequel a antérieurement publié le 26 mars 2015 une assignation en réitération de la vente de droits réels du 23 juillet 2014, régulièrement prorogée jusqu'au 26 mars 2021 par la publication le 9 mars 2018 d'une ordonnance de la cour d'appel, sans trancher le litige conformément aux règles de droit qui lui sont applicables, ni respecté le principe de la contradiction, la cour d'appel a violé les articles 5, 12 et 16 du code de procédure civile, ensemble l'article 30 du décret n 55-22 du

4 janvier 1955 ainsi que l'article 2379 du code civil ;

7 / en jugeant recevable l'action de la société Dauphine 37 en résolution de la vente intervenue le 10 novembre 2009 avec Mme L et réitérée, après un jugement du 3 novembre 2011, par un acte authentique du 25 juillet 2013, au motif que la publication de

l'assignation en réitération de la vente sous seing privé du 24 juillet 2014 entre Mme L et M. B H n'avait pas eu pour effet de conférer à M. B H des droits sur l'immeuble quand la vente sous seing privé a pour effet immédiat le transfert de propriété entre les parties et que la publication de l'assignation en réitération de la vente oblige le vendeur qui envisage de demander la résolution de la vente de faire inscrire son privilège dans un délai de deux mois à compter de la publication de sa vente du 25 juillet 2013, la cour d'appel a violé les articles 1654, 2379 et 2427 du code civil ensemble les articles 28, 30 et 37 du décret n 55-22 du 4 janvier 1955 ;

8 / que sont obligatoirement publiées au service chargé de la publicité foncière de la situation des immeubles les demandes en justice tendant à obtenir la résolution d'une convention ; qu'en jugeant recevable l'action de la société Dauphine 37 en résolution de la vente intervenue le 10 novembre 2009 avec Mme L et réitérée, après un jugement du 3 novembre 2011, par un acte authentique du 25 juillet 2013 sans rechercher si la demande en résolution de la société Dauphine 37 avait été publiée, comme cela lui était pourtant expressément demandé, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision au regard des articles 28 et 30 du décret n 55-22 du 4 janvier 1955. »

Réponse de la Cour

7. Si l'acte de vente sous seing privé produit tous ses effets entre les cocontractants, il résulte des articles 28 et 30 du décret du 4 janvier 1955, fixant les règles de la publicité foncière, que le transfert de propriété ne devient opposable aux tiers que par la publication de l'acte authentique de cession au bureau des hypothèques (3 Civ., 22 octobre 1974, pourvoi n 73-12.127, Bull. 1974, III, n 372). o

8. La publication facultative de la demande en justice tendant à obtenir la réitération ou la réalisation en la forme authentique d'une vente sous seing privé, prévue par l'article 37.2 du décret du 4 janvier 1955, n'emporte pas mutation de propriété et ne peut pas être assimilée à la publication d'un acte authentique de vente, de sorte qu'elle n'entraîne pas en elle même les effets de l'opposabilité aux tiers prévus par l'article 30 du même décret.

9. Les exigences de publicité préalable prévues à l'article 30.1, alinéa 4, du décret du 4 janvier 1955 et à l'article 2379, alinéa 2, du code civil pour l'action en résolution d'une vente immobilière ne conditionnent son opposabilité qu'à l'égard des tiers ayant publié des droits immobiliers acquis du titulaire du droit anéanti.

10. D'une part, ayant relevé l'absence de publication d'une décision de justice ou d'un acte authentique de vente relatif à la cession entre Mme L et M. H et retenu à bon droit que la publication de l'assignation en réitération de la vente conclue par acte sous seing privé du 23 juillet 2014 n'avait pas eu pour effet de conférer à M. H des droits sur l'immeuble, la cour d'appel, qui n'était pas tenue de procéder à une recherche non demandée sur la publication de la demande en résolution de la vente et qui ne s'est pas prononcée par des motifs contradictoires, a exactement déduit, de ces seuls motifs, dont il résultait que M. H n'avait pas la qualité d'ayant droit de Mme L, que M. H ne pouvait faire obstacle à l'action en résolution de la vente du 25 juillet 2013 engagée par la société Dauphine 37.

11. D'autre part, M. H ne s'étant pas prévalu, dans ses conclusions d'appel, d'une irrecevabilité résultant de la renonciation de la société Dauphine 37 à l'action résolutoire, le moyen est de ce chef, nouveau, mélangé de fait et de droit.

12. Le moyen, pour partie irrecevable, n'est donc pas fondé pour le surplus. PAR CES MOTIFS, la Cour :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne M. H aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par M. H et le condamne à payer à M. N et à la société Dauphine 37 la somme de globale de 3 000 euros et à M. S la somme de 2 000 euros ;

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

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Fabiani, K R et Pinatel, avocat aux Conseils, pour M. I

PREMIER MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'avoir jugé recevable l'action de la société Dauphine 37 en résolution de la vente sous seing privé avec Mme L du 10 novembre 2009 et réitérée, après un jugement du 3 novembre 2011, par un acte authentique du 25 juillet 2013 ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE « sur les demandes de la société Dauphine 37 - Sur la recevabilité de l'action en résolution de la vente ; qu'attendu que pour contester la recevabilité de cette action, M. B H fait d'abord valoir qu'il a acquis des droits sur l'immeuble par l'effet de l'assignation délivrée à l'encontre de Mme L aux fins d'obtenir sa condamnation à réitérer par acte authentique la vente conclue sous seing privé le 23 juillet 2014 et qu'il a fait publier cette assignation le 26 mars 2015 ; qu'attendu que selon les dispositions de l'article 37 du décret du 4 janvier 1955, "Peuvent être publiés dans les mêmes conditions les documents énumérés ci après auxquels sont annexés ou dans lesquels sont littéralement reproduits des actes soumis au admis à publicité, quoique ces derniers n'aient pas été dressés en la forme authentique : 1 Demande en justice constatant la réitération ou la réalisation en la forme authentique desdits actes ; 2 Procès verbal notarié constatant le défaut ou le refus du cocontractant ou promettant de procéder auxdites réitération ou réalisation ; 3 Déclaration, par acte notarié, de la volonté du bénéficiaire de l'acte d'exiger lesdites réitération ou réalisation. Les dispositions de l'article 30 sont applicables à compter du jour de la formalité, lorsque celle ci est suivie, dans un délai de trois ans, de la publication d'un acte authentique ou d'une décision judiciaire constatant la réitération ou la réalisation. En cas d'instance judiciaire, ce délai peut être prorogé par la publication d'une ou plusieurs ordonnances successives rendues à cet effet par le président du tribunal saisi" ; qu'attendu, en outre, que l'inscription provisoire de la demande en justice rend rétroactivement opposable l'inscription définitive réalisée dans le délai de trois ans, sauf prorogation par ordonnance ; qu'à défaut de cette inscription dans ce délai, l'inscription provisoire devient caduque ; qu'en l'espèce, en l'absence de prorogation de délai, faute de publication au plus tard le 26 mars 2018 d'une décision de justice ou d'un acte authentique, la publication de l'assignation en réitération de la vente que M. B H a fait publier le 26 mars 2015 est caduque ; qu'il s'ensuit que l'action en résolution de la vente engagée par M. N est recevable ; qu'attendu que M. B H oppose également à l'action en résolution engagée par la société Dauphine 37 l'article 2379 du code civil aux termes duquel l'action résolutoire de l'article 1654 ne peut être exercée, à défaut d'inscription du privilège du vendeur dans le délai de deux mois à compter de l'acte de vente, au préjudice des tiers qui ont acquis des droits sur l'immeuble du chef de l'acquéreur et qui les ont publiés ; qu'il indique que la société Dauphine 37 n'a pas publié son privilège, que l'action engagée contre Mme L tendant à voir déclarer parfaite la vente consentie à son profit a été publiée le 26 mars 2015, soit antérieurement à l'assignation en résolution de la vente du 25 juillet 2013 ; qu'attendu, cependant, que si M. B H a fait publier l'assignation aux fins de réitération de la vente conclue par acte sous seing privé du 23 juillet 2014, cette assignation, qui tend seulement à obtenir la réitération de la vente par acte authentique, n'a pas eu pour effet de conférer à M. B H des droits sur l'immeuble, de sorte que sa publication ne peut être assimilée à la publication d'un acte authentique de vente faisant obstacle, en application de l'article 2379 du code civil, à l'action en résolution de la vente engagée par la société Dauphine 37 ; que sur le bien fondé de l'action en résolution de la vente, attendu qu'il est constant que Mme L n'a pas payé le prix de vente à la société Dauphine 37 ; que M. B H soutient avoir réglé par délégation la somme due en faisant une offre réelle de paiement avec consignation ; qu'en l'absence de justification du consentement de la société Dauphine 37, délégataire, à l'opération de délégation, M. B H n'est pas fondé à recourir à la procédure d'offre réelle et de consignation ; qu'attendu qu'en l'absence de paiement du prix, la société Dauphine 37 est bien fondée à agir en résolution de la vente du 25 juillet 2013 ; que sur la demande de dommages intérêts ; qu'attendu que M. N et la société Dauphine 37 ne justifient pas les demandes de dommages intérêts formées à l'encontre de M. O H et/ou M. B H ; qu'il convient de les rejeter ; que sur les demandes de M. B H et de M. O H ; qu'attendu que compte tenu de la résolution de la vente conclue entre la société Dauphine 37 et Mme L, M. B H n'est pas fondé ni à solliciter la condamnation de celle ci à réitérer devant notaire la vente du 23 juillet 2014 ni à réclamer sa condamnation au paiement de dommages intérêts ;

ET AUX MOTIFS EVENTUELLEMENT ADOPTES QUE « sur les fins de non recevoir ; que sur le défaut de droit, d'intérêt et de qualité pour agir de la sarl Dauphine 37, M. B H demande au tribunal de soulever d'office en application des dispositions de l'article 125 du code de procédure civile la fin de non recevoir tirée du défaut de droit, d'intérêt et de qualité de la sari Dauphine 37 à agir en résolution de la vente du 25 juillet 2013 contre Mme L ; que sur ce, selon l'article 9 de l'ordonnance 2016-131 du 10 février 2016 portant réforme du droit des contrats, les dispositions de cette ordonnance sont entrées en vigueur le 1 octobre 2016 ; que toutefois, les contrats conclus avant cette date demeurent soumis à la loi ancienne ; que par ailleurs, l'instance introduite avant son entrée en vigueur est poursuivie et jugée conformément à la loi ancienne ; que la fin de non recevoir opposée par M. B H qui repose sur les dispositions de la loi nouvelle inapplicables au litige introduit en 2015 ; qu'il n'y a donc pas lieu de faire droit à la demande, M. H n'expliquant au demeurent pas la raison pour laquelle il n'a pas lui même soulevé les fins de non recevoir susvisées ; que sur la fin de non recevoir tirée du défaut d'inscription du privilège de vendeur et de publication de l'action résolutoire ; que M. B H demande au tribunal de soulever d'office, en raison de son caractère d'ordre public, l'irrecevabilité de la société Dauphine 37 à agir en résolution de la vente au visa des articles 2379 du code civil et 30-1 du décret du 4 janvier 1955 ; que sur ce, cette fin de non recevoir n'étant pas d'ordre public, il n'y a pas lieu à la soulever d'office ; que sur la demande de production de

documents, la demande formée à l'encontre de Me S, qui se heurte au secret professionnel auquel un notaire est astreint, est de ce fait rejetée ; que sur le fond, sur la nullité pour dol de la vente du 25 juillet 2013, M. F N et la sari Dauphine 37 demandent au tribunal de déclarer nulle la vente intervenue au profit de Mme L en raison des manœuvres dolosives reprochées à M. O H de Chastenet ; que Mme L demande également au tribunal d'annuler la vente en raison des manœuvres frauduleuses commises par M. O H de Chastenet ; que sur ce, l'acte authentique de vente du 25 juillet 2013 fait suite au jugement définitif prononcé par ce tribunal qui a déclaré parfaite la vente intervenue entre Mme L et la sari Dauphine 37 : que selon l'article 1116 ancien du code civil, le dol est une cause de nullité de la convention lorsque les manœuvres pratiquées par l'une des parties sont telles qu'il est évident que sans ces manœuvres, l'autre partie n'aurait pas contracté ; qu'en l'espèce, le dol allégué est reproché à un tiers au contrat et il n'est pas établi que l'erreur en serait résultée portait sur la substance même du contrat ; que le tribunal relève en outre que la sari Dauphine 37 s'est abstenue de dénoncer le dol qu'elle allègue à l'occasion de l'instance introduite en 2011 par Mme L ; que la demande est en conséquence rejetée ; que sur la demande de résolution de la vente du 25 juillet 2013 ; que la sarl Dauphine 37 et M. F N sollicitent la résolution de la vente aux motifs que le prix n'a jamais été payé au terme convenu ; que M. B H oppose à cette demande les dispositions de l'article 2379 du code civil aux motifs qu'il a publié, le 26 mars 2015, une assignation en réitération de la vente du bien par Mme L intervenue à son profit aux termes de l'acte sous seing privé signé le 23 juillet 2014 ; que sur ce, selon l'article 1654 du code civil, Si l'acheteur ne paye pas le prix, le vendeur peut demander la résolution de la vente ; que selon l'article 2379 du code civil, l'action résolutoire établie par l'article 1654 ne peut être exercée, à défaut d'inscription du privilège du vendeur dans le délai de deux mois à compter de l'acte de vente, au préjudice des tiers qui ont acquis des droits sur l'immeuble du chef de l'acquéreur et qui les ont publiés ; qu'il est constant que la sari Dauphine 37 n'a jamais publié son privilège ; que l'assignation délivrée le 8 décembre 2014 à Mme L à la demande de M. B H tendant à voir juger parfaite cette vente a été publiée le 26 mars 2015 soit antérieurement à l'assignation en résolution de la vente du 25 juillet 2013 ; que l'assignation publiée en vue de voir déclarer la vente parfaite ne constitue cependant pas un droit réel ou personnel de nature à faire obstacle à l'action en résolution au sens de l'article 2379 du code civil ; que Mme L reconnaît ne pas s'être acquitté du solde du prix de vente qu'elle s'était engagée à verser au plus tard le 20 octobre 2013 au moyen d'un seul versement sans intérêt ; qu'à supposer qu'elle soit intervenue en qualité de prête nom pour le compte de M. O H, force est de constater que ce dernier n'a pas davantage versé le prix de vente ; qu'il convient par conséquent de prononcer la résolution de la vente ; que sur les frais engagés par M. N, M. N demande à être remboursé par les consorts H de divers frais à hauteur de la somme de 246 730 euros ; que sur ce, en l'absence d'aucune pièce justificative des débours allégués, la demande est rejetée ; que sur les demandes d'annulation des transactions ; que compte tenu de la solution apportée au litige, il n'y a pas lieu de statuer de ce chef ; que sur la demande de dommages et intérêts ; que compte tenu des termes du litige et de l'absence de démonstration d'une faute susceptible de donner lieu à réparation, la demande de dommages et intérêts formée par M. B H à l'encontre de la sari dauphine 37, de M. F N et de Mme L est rejetée » ;

1) ALORS QU'en jugeant recevable l'action de la société Dauphine 37 en résolution de la vente aux motifs que l'inscription de l'assignation par M. B H est caduque à défaut de prorogation de délai tout en exposant que l'inscription de l'assignation ne confère pas à M. B H de droits sur l'immeuble, de sorte que sa publication ne peut être assimilée à la publication d'un acte authentique de vente, la cour d'appel s'est prononcée par des motifs contradictoires et a violé l'article 455 du code de procédure civile ;

2) ALORS, subsidiairement, QU'en jugeant recevable l'action de la société Dauphine 37 en résolution de la vente intervenue le 10 novembre 2009 avec Mme L et réitérée, après un jugement du 3 novembre 2011, par un acte authentique du 25 juillet 2013, au motif que la publication de l'assignation n'avait pas été prorogée quand il lui appartenait de rechercher, comme cela lui était expressément demandé (p. 29 des conclusions, pièces 25 et 26 visées au bordereau), si la publication de l'assignation n'avait pas été prorogée de trois ans par une ordonnance, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision au regard des articles 30 et 37 du décret n 55-22 du 4 janvier 1955 ;

3) ALORS, subsidiairement, QU'en n'exposant pas en quoi l'ordonnance du

9 mars 2018 de prorogation de la publication de l'assignation du 25 mars 2015 n'empêchait pas que celle ci soit frappée de caducité, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile ;

4) ALORS, très subsidiairement, QU'en jugeant recevable l'action en résolution de la société Dauphine 37 quand il résultait expressément de l'acte de vente du 25 juillet 2013 que cette société avait renoncé à l'action résolutoire, la cour d'appel a violé les articles 1134, 1654 et 2379 du code civil dans leur rédaction applicable en la cause ;

5) ALORS, très subsidiairement, QU'en jugeant opposable à M. B

H l'action résolutoire de la société Dauphine 37, ayant droit à titre particulier de Mme L titulaire du droit anéanti, lequel a

antérieurement publié le 26 mars 2015 une assignation en réitération de la vente de droits réels du 23 juillet 2014, régulièrement prorogée jusqu'au 26 mars 2021 par la publication le 9 mars 2018 d'une ordonnance de la cour d'appel, quand il appartient au demandeur de faire publier son action résolutoire et la clause sur laquelle il se fonde pour qu'elle soit opposable, la cour d'appel a violé les articles 30 et 37 du décret n 55-22 du

4 janvier 1955 ainsi que l'article 2379 du code civil ;

6) ALORS, très subsidiairement, QU'en jugeant opposable à M. B

H l'action résolutoire de la société Dauphine 37, ayant droit à titre particulier de Mme L titulaire du droit anéanti, lequel a antérieurement publié le 26 mars 2015 une assignation en réitération de la vente de droits réels du 23 juillet 2014, régulièrement prorogée jusqu'au 26 mars 2021 par la publication le 9 mars 2018 d'une ordonnance de la cour d'appel, sans trancher le litige conformément aux règles de droit qui lui sont applicables, ni respecté le principe de la contradiction, la cour d'appel a violé les articles 5, 12 et 16 du code de procédure civile, ensemble l'article 30 du décret n 55-22 du 4 janvier 1955 ainsi que l'article 2379 du code civil ;

7) ALORS, en tout état de cause, QU'en jugeant recevable l'action de la société Dauphine 37 en résolution de la vente intervenue le 10 novembre 2009 avec Mme L et réitérée, après un jugement du 3 novembre 2011, par un acte authentique du 25 juillet 2013, au motif que la publication de l'assignation en réitération de la vente sous seing privé du 24 juillet 2014 entre Mme L et M. B H n'avait pas eu pour effet de conférer à M. B H des droits sur l'immeuble quand la vente sous seing privé a pour effet immédiat le transfert de propriété entre les parties et que la publication de l'assignation en réitération de la vente oblige le vendeur qui envisage de demander la résolution de la vente de faire inscrire son privilège dans un délai de deux mois à compter de la publication de sa vente du 25 juillet 2013, la cour d'appel a violé les articles 1654, 2379 et 2427 du code civil ensemble les articles 28, 30 et 37 du décret n 55-22 du 4 janvier 1955 ;

8) ALORS, en tout état de cause, QUE sont obligatoirement publiées au service chargé de la publicité foncière de la situation des immeubles les demandes en justice tendant à obtenir la résolution d'une convention ; qu'en jugeant recevable l'action de la société Dauphine 37 en résolution de la vente intervenue le 10 novembre 2009 avec Mme L et réitérée, après un jugement du 3 novembre 2011, par un acte authentique du 25 juillet 2013 sans rechercher si la demande en résolution de la société Dauphine 37 avait été publiée, comme cela lui était pourtant expressément demandé (p. 16 des conclusions), la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision au regard des articles 28 et 30 du décret n 55-22 du 4 janvier 1955.

DEUXIEME MOYEN DE CASSATION (subsidaire)

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'avoir prononcé la résolution de la vente intervenue sous seing privé entre la société Dauphine 37 et Mme L le 10 novembre 2009 et réitérée, après un jugement du 3 novembre 2011, par un acte authentique du 25 juillet 2013 ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE « sur les demandes de la société Dauphine 37 - Sur la recevabilité de l'action en résolution de la vente ; qu'attendu que pour contester la recevabilité de cette action, M. B H fait d'abord valoir qu'il a acquis des droits sur l'immeuble par l'effet de l'assignation délivrée à l'encontre de Mme L aux fins d'obtenir sa condamnation à réitérer par acte authentique la vente conclue sous seing privé le 23 juillet 2014 et qu'il a fait publier cette assignation le 26 mars 2015 ; qu'attendu que selon les dispositions de l'article 37 du décret du 4 janvier 1955, "Peuvent être publiés dans les mêmes conditions les documents énumérés ci après auxquels sont annexés ou dans lesquels sont littéralement reproduits des actes soumis au admis à publicité, quoique ces derniers n'aient pas été dressés en la forme authentique : 1 Demande en justice constatant la réitération ou la réalisation en la forme authentique desdits actes ; 2 Procès verbal notarié constatant le défaut ou le refus du cocontractant ou promettant de procéder auxdites réitération ou réalisation ; 3 Déclaration, par acte notarié, de la volonté du bénéficiaire de l'acte d'exiger lesdites réitération ou réalisation. Les dispositions de l'article 30 sont applicables à compter du jour de la formalité, lorsque celle ci est suivie, dans un délai de trois ans, de la publication d'un acte authentique ou d'une décision judiciaire constatant la réitération ou la réalisation. En cas d'instance judiciaire, ce délai peut être prorogé par la publication d'une ou plusieurs ordonnances successives rendues à cet effet par le président du tribunal saisi" ; qu'attendu, en outre, que l'inscription provisoire de la demande en justice rend rétroactivement opposable l'inscription définitive réalisée dans le délai de trois ans, sauf prorogation par ordonnance ; qu'à défaut de cette inscription dans ce délai, l'inscription provisoire devient caduque ; qu'en l'espèce, en l'absence de prorogation de délai, faute de publication au plus tard le 26 mars 2018 d'une décision de justice ou d'un acte authentique, la publication de l'assignation en réitération de la vente que M. B H a fait publier le 26 mars 2015 est caduque ; qu'il s'ensuit que l'action en résolution de la vente engagée par M. N est recevable ; qu'attendu que M. B H oppose également à l'action en

résolution engagée par la société Dauphine 37 l'article 2379 du code civil aux termes duquel l'action résolutoire de l'article 1654 ne peut être exercée, à défaut d'inscription du privilège du vendeur dans le délai de deux mois à compter de l'acte de vente, au préjudice des tiers qui ont acquis des droits sur l'immeuble du chef de l'acquéreur et qui les ont publiés ; qu'il indique que la société Dauphine 37 n'a pas publié son privilège, que l'action engagée contre Mme L tendant à voir déclarer parfaite la vente consentie à son profit a été publiée le 26 mars 2015, soit antérieurement à l'assignation en résolution de la vente du 25 juillet 2013 ; qu'attendu, cependant, que si M. B H a fait publier l'assignation aux fins de réitération de la vente conclue par acte sous seing privé du 23 juillet 2014, cette assignation, qui tend seulement à obtenir la réitération de la vente par acte authentique, n'a pas eu pour effet de conférer à M. B H des droits sur l'immeuble, de sorte que sa publication ne peut être assimilée à la publication d'un acte authentique de vente faisant obstacle, en application de l'article 2379 du code civil, à l'action en résolution de la vente engagée par la société Dauphine 37 ; que sur le bien fondé de l'action en résolution de la vente, attendu qu'il est constant que Mme L n'a pas payé le prix de vente à la société Dauphine 37 ; que M. B H soutient avoir réglé par délégation la somme due en faisant une offre réelle de paiement avec consignation ; qu'en l'absence de justification du consentement de la société Dauphine 37, délégataire, à l'opération de délégation, M. B H n'est pas fondé à recourir à la procédure d'offre réelle et de consignation ; qu'attendu qu'en l'absence de paiement du prix, la société Dauphine 37 est bien fondée à agir en résolution de la vente du 25 juillet 2013 ; que sur la demande de dommages intérêts ; qu'attendu que M. N et la société Dauphine 37 ne justifient pas les demandes de dommages intérêts formées à l'encontre de M. O H et/ou M. B H ; qu'il convient de les rejeter ; que sur les demandes de M. B H et de M. O H ; qu'attendu que compte tenu de la résolution de la vente conclue entre la société Dauphine 37 et Mme L, M. B H n'est pas fondé ni à solliciter la condamnation de celle-ci à réitérer devant notaire la vente du 23 juillet 2014 ni à réclamer sa condamnation au paiement de dommages intérêts ;

ET AUX MOTIFS EVENTUELLEMENT ADOPTES QUE « sur les fins de non recevoir ; que Sur le défaut de droit, d'intérêt et de qualité pour agir de la sari Dauphine 37 ; que M. B H demande au tribunal de soulever d'office en application des dispositions de l'article 125 du code de procédure civile la fin de non recevoir tirée du défaut de droit, d'intérêt et de qualité de la sari Dauphine 37 à agir en résolution de la vente du 25 juillet 2013 contre Mme L ; que sur ce, selon l'article 9 de l'ordonnance 2016-131 du 10 février 2016 portant réforme du droit des contrats, les dispositions de cette ordonnance sont entrées en vigueur le

1 octobre 2016 ; que toutefois, les contrats conclus avant cette date demeurent soumis à la loi ancienne ; que par ailleurs, l'instance introduite avant son entrée en vigueur est poursuivie et jugée conformément à la loi ancienne ; que la fin de non recevoir opposée par M. B H qui repose sur les dispositions de la loi nouvelle inapplicables au litige introduit en 2015 ; qu'il n'y a donc pas lieu de faire droit à la demande, M. H n'expliquant au demeurant pas la raison pour laquelle il n'a pas lui-même soulevé les fins de non recevoir susvisées ; que sur la fin de non recevoir tirée du défaut d'inscription du privilège de vendeur et de publication de l'action résolutoire ; que M. B H demande au tribunal de soulever d'office, en raison de son caractère d'ordre public, l'irrecevabilité de la société Dauphine 37 à agir en résolution de la vente au visa des articles 2379 du code civil et 30-1 du décret du 4 janvier 1955 ; que sur ce, cette fin de non recevoir n'étant pas d'ordre public, il n'y a pas lieu à la soulever d'office ; que sur la demande de production de documents, la demande formée à l'encontre de Me S, qui se heurte au secret professionnel auquel un notaire est astreint, est de ce fait rejetée ; que sur le fond, sur la nullité pour dol de la vente du 25 juillet 2013, M. F N et la sari Dauphine 37 demandent au tribunal de déclarer nulle la vente intervenue au profit de Mme L en raison des manœuvres dolosives reprochées à M. O H de Chastenet ; que Mme L demande également au tribunal d'annuler la vente en raison des manœuvres frauduleuses commises par M. O H de Chastenet ; que sur ce, l'acte authentique de vente du 25 juillet 2013 fait suite au jugement définitif prononcé par ce tribunal qui a déclaré parfaite la vente intervenue entre Mme L et la sari Dauphine 37 : que selon l'article 1116 ancien du code civil, le dol est une cause de nullité de la convention lorsque les manœuvres pratiquées par l'une des parties sont telles qu'il est évident que sans ces manœuvres, l'autre partie n'aurait pas contracté ; qu'en l'espèce, le dol allégué est reproché à un tiers au contrat et il n'est pas établi que l'erreur en serait résultée portait sur la substance même du contrat ; que le tribunal relève en outre que la sari Dauphine 37 s'est abstenue de dénoncer le dol qu'elle allègue à l'occasion de l'instance introduite en 2011 par Mme L ; que la demande est en conséquence rejetée ; que sur la demande de résolution de la vente du 25 juillet 2013 ; que la sari Dauphine 37 et M. F N sollicitent la résolution de la vente aux motifs que le prix n'a jamais été payé au terme convenu ; que M. B H oppose à cette demande les dispositions de l'article 2379 du code civil aux motifs qu'il a publié, le 26 mars 2015, une assignation en réitération de la vente du bien par Mme L intervenue à son profit aux termes de l'acte sous seing privé signé le 23 juillet 2014 ; que sur ce, selon l'article 1654 du code civil, Si l'acheteur ne paye pas le prix, le vendeur peut demander la résolution de la vente ; que selon l'article 2379 du code civil, l'action résolutoire établie par l'article 1654 ne peut être exercée, à défaut d'inscription du privilège du vendeur dans le délai de deux mois à compter de l'acte de vente, au préjudice des tiers qui ont acquis des droits sur l'immeuble du chef de l'acquéreur et qui les ont publiés ; qu'il est constant que la sari Dauphine

37 n'a jamais publié son privilège ; que l'assignation délivrée le 8 décembre 2014 à Mme L à la demande de M. B H tendant à voir juger parfaite cette vente a été publiée le 26 mars 2015 soit antérieurement à l'assignation en résolution de la vente du 25 juillet 2013 ; que l'assignation publiée en vue de voir déclarer la vente parfaite ne constitue cependant pas un droit réel ou personnel de nature à faire obstacle à l'action en résolution au sens de l'article 2379 du code civil ; que Mme L reconnaît ne pas s'être acquitté du solde du prix de vente qu'elle s'était engagée à verser au plus tard le 20 octobre 2013 au moyen d'un seul versement sans intérêt ; qu'à supposer qu'elle soit intervenue en qualité de prête nom pour le compte de M. O H, force est de constater que ce dernier n'a pas davantage versé le prix de vente ; qu'il convient par conséquent de prononcer la résolution de la vente ; que sur les frais engagés par M. N, M. N demande à être remboursé par les consorts H de divers frais à hauteur de la somme de 246 730 euros ; que sur ce, en l'absence d'aucune pièce justificative des débours allégués, la demande est rejetée ; que sur les demandes d'annulation des transactions ; que compte tenu de la solution apportée au litige, il n'y a pas lieu de statuer de ce chef ; que sur la demande de dommages et intérêts ; que compte tenu des termes du litige et de l'absence de démonstration d'une faute susceptible de donner lieu à réparation, la demande de dommages et intérêts formée par M. B H à l'encontre de la sari dauphine 37, de M. F N et de Mme L est rejetée » ;

1) ALORS QUE le paiement peut être fait même par une personne qui n'y est pas tenue, sauf refus légitime du créancier ; qu'en prononçant la résolution de la vente du 25 juillet 2013 au motif que la somme de 300 000 euros n'avait pas été payée par l'acquéreur, Mme L, quand le paiement effectué par M. B G par consignation de la somme dans un office notarial puis à la Caisse des dépôts et consignations était valable, la cour d'appel a violé les articles 1342-1, 1345 et 1345-1 du code civil ;

2) ALORS QU'en application de l'article 1346 du code civil, de la loi nouvelle, qu'il a fait valoir devant la cour d'appel, monsieur B H a procédé au paiement du prix de vente de 300.000,00 euros, pour libérer madame L, envers la société Dauphine 37, par offres réelles, et consignation à la Caisse des dépôts et consignations, en faisant valoir l'intérêt légitime, qu'il avait de payer le prix de son acquisition, du 23 Juillet 2014, d'un même montant, dont il est débiteur envers ladite dame L par compensation, pour être subrogé de plein droit, dans la créance et l'action résolutoire de la société Dauphine 37, qu'il a éteintes ; la Cour a violé l'article 1346 du code civil ;

3) ALORS, subsidiairement, et sous la loi ancienne, QU'une obligation peut être acquittée par toute personne qui y est intéressée, telle qu'un coobligé ou une caution ; que l'obligation peut même être acquittée par un tiers qui n'y est point intéressé, pourvu que ce tiers agisse au nom et en l'acquit du débiteur, ou que, s'il agit en son nom propre, il ne soit pas subrogé aux droits du créancier ; qu'en prononçant la résolution de la vente du 25 juillet 2013 au motif que la somme de 300 000 euros n'avait pas été payée par l'acquéreur, Mme L, quand le paiement effectué par M. B G par consignation de la somme dans un office notarial puis à la Caisse des dépôts et consignations était valable, la cour a violé les articles 1236 et 1257 du code civil dans leur rédaction antérieure à l'entrée en vigueur de l'ordonnance n 2016-131 du 10 février 2016 ;

4) ALORS, en tout état de cause, QU'en ne recherchant pas, comme cela lui était pourtant demandé (p. 27-28 des conclusions d'appel de M. B H), si la qualité de prête nom de Mme L n'était pas de nature à justifier le paiement subrogatoire effectué par M. B H par offres réelles et consignation de la somme en un office notarial puis à la Caisse des dépôt et consignations, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision au regard des articles 1184, 1654, 1231 et 1257 du code civil dans leur rédaction antérieure à l'entrée en vigueur de l'ordonnance n 2016-131 du 10 février 2016.

5) ALORS, en tout état de cause, QU'en ne répondant pas au moyen opérant invoqué par M. B H (p. 27-28 des conclusions d'appel) selon lequel la qualité de prête nom de Mme L était susceptible de rendre valable le paiement effectué par M. B H à la société Dauphine 37 en règlement de la vente du 25 juillet 2013, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile.

TROISIEME MOYEN DE CASSATION (subsidaire)

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'avoir rejeté la demande de M. B H tendant à ce que Mme L soit condamnée à réitérer par acte authentique la vente du 23 juillet 2014 dans les trois mois du présent arrêt et de juger qu'à défaut de réitération authentique dans ce délai l'arrêt tiendra lieu d'acte de vente ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE « sur les demandes de la société Dauphine 37 - sur la recevabilité de l'action en résolution de la vente ; qu'attendu que pour contester la recevabilité de cette action, M. B H fait d'abord valoir qu'il a acquis des droits sur l'immeuble par l'effet de l'assignation délivrée à l'encontre de Mme L aux fins d'obtenir sa condamnation à réitérer par acte authentique la vente conclue sous seing privé le 23 juillet 2014 et qu'il a fait publier cette assignation le 26 mars 2015 ; qu'attendu que selon les dispositions de l'article 37 du décret du 4 janvier 1955, "Peuvent être publiés dans les mêmes conditions les documents énumérés ci après auxquels sont annexés ou dans lesquels sont littéralement reproduits des actes soumis au admis à

publicité, quoique ces derniers n'aient pas été dressés en la forme authentique : 1 Demande en justice constatant la réitération ou la réalisation en la forme authentique desdits actes ; 2 Procès verbal notarié constatant le défaut ou le refus du cocontractant ou promettant de procéder auxdites réitération ou réalisation ; 3 Déclaration, par acte notarié, de la volonté du bénéficiaire de l'acte d'exiger lesdites réitération ou réalisation. Les dispositions de l'article 30 sont applicables à compter du jour de la formalité, lorsque celle-ci est suivie, dans un délai de trois ans, de la publication d'un acte authentique ou d'une décision judiciaire constatant la réitération ou la réalisation. En cas d'instance judiciaire, ce délai peut être prorogé par la publication d'une ou plusieurs ordonnances successives rendues à cet effet par le président du tribunal saisi" ; qu'attendu, en outre, que l'inscription provisoire de la demande en justice rend rétroactivement opposable l'inscription définitive réalisée dans le délai de trois ans, sauf prorogation par ordonnance ; qu'à défaut de cette inscription dans ce délai, l'inscription provisoire devient caduque ; qu'en l'espèce, en l'absence de prorogation de délai, faute de publication au plus tard le 26 mars 2018 d'une décision de justice ou d'un acte authentique, la publication de l'assignation en réitération de la vente que M. B H a fait publier le 26 mars 2015 est caduque ; qu'il s'ensuit que l'action en résolution de la vente engagée par M. N est recevable ; qu'attendu que M. B H oppose également à l'action en résolution engagée par la société Dauphine 37 l'article 2379 du code civil aux termes duquel l'action résolutoire de l'article 1654 ne peut être exercée, à défaut d'inscription du privilège du vendeur dans le délai de deux mois à compter de l'acte de vente, au préjudice des tiers qui ont acquis des droits sur l'immeuble du chef de l'acquéreur et qui les ont publiés ; qu'il indique que la société Dauphine 37 n'a pas publié son privilège, que l'action engagée contre Mme L tendant à voir déclarer parfaite la vente consentie à son profit a été publiée le 26 mars 2015, soit antérieurement à l'assignation en résolution de la vente du 25 juillet 2013 ; qu'attendu, cependant, que si M. B H a fait publier l'assignation aux fins de réitération de la vente conclue par acte sous seing privé du 23 juillet 2014, cette assignation, qui tend seulement à obtenir la réitération de la vente par acte authentique, n'a pas eu pour effet de conférer à M. B H des droits sur l'immeuble, de sorte que sa publication ne peut être assimilée à la publication d'un acte authentique de vente faisant obstacle, en application de l'article 2379 du code civil, à l'action en résolution de la vente engagée par la société Dauphine 37 ; que sur le bien fondé de l'action en résolution de la vente, attendu qu'il est constant que Mme L n'a pas payé le prix de vente à la société Dauphine 37 ; que M. B H soutient avoir réglé par délégation la somme due en faisant une offre réelle de paiement avec consignation ; qu'en l'absence de justification du consentement de la société Dauphine 37, délégataire, à l'opération de délégation, M. B H n'est pas fondé à recourir à la procédure d'offre réelle et de consignation ; qu'attendu qu'en l'absence de paiement du prix, la société Dauphine 37 est bien fondée à agir en résolution de la vente du 25 juillet 2013 ; que sur la demande de dommages intérêts ; qu'attendu que M. N et la société Dauphine 37 ne justifient pas les demandes de dommages intérêts formées à l'encontre de M. O H et/ou M. B H ; qu'il convient de les rejeter ; que sur les demandes de M. B H et de M. O H ; qu'attendu que compte tenu de la résolution de la vente conclue entre la société Dauphine 37 et Mme L, M. B H n'est pas fondé ni à solliciter la condamnation de celle-ci à réitérer devant notaire la vente du 23 juillet 2014 ni à réclamer sa condamnation au paiement de dommages intérêts ;

ET AUX MOTIFS EVENTUELLEMENT ADOPTES QUE « sur les fins de non recevoir ; que Sur le défaut de droit, d'intérêt et de qualité pour agir de la sari Dauphine 37 ; que M. B H demande au tribunal de soulever d'office en application des dispositions de l'article 125 du code de procédure civile la fin de non recevoir tirée du défaut de droit, d'intérêt et de qualité de la sari Dauphine 37 à agir en résolution de la vente du 25 juillet 2013 contre Mme L ; que sur ce, selon l'article 9 de l'ordonnance 2016-131 du 10 février 2016 portant réforme du droit des contrats, les dispositions de cette ordonnance sont entrées en vigueur le 1 octobre 2016 ; que toutefois, les contrats conclus avant cette date demeurent soumis à la loi ancienne ; que par ailleurs, l'instance introduite avant son entrée en vigueur est poursuivie et jugée conformément à la loi ancienne ; que la fin de non recevoir opposée par M. B H qui repose sur les dispositions de la loi nouvelle inapplicables au litige introduit en 2015 ; qu'il n'y a donc pas lieu de faire droit à la demande, M. H n'expliquant au demeurant pas la raison pour laquelle il n'a pas lui-même soulevé les fins de non recevoir susvisées ; que sur la fin de non recevoir tirée du défaut d'inscription du privilège de vendeur et de publication de l'action résolutoire ; que M. B H demande au tribunal de soulever d'office, en raison de son caractère d'ordre public, l'irrecevabilité de la société Dauphine 37 à agir en résolution de la vente au visa des articles 2379 du code civil et 30-1 du décret du 4 janvier 1955 ; que sur ce, cette fin de non recevoir n'étant pas d'ordre public, il n'y a pas lieu à la soulever d'office ; que sur la demande de production de documents, la demande formée à l'encontre de Me S, qui se heurte au secret professionnel auquel un notaire est astreint, est de ce fait rejetée ; que sur le fond, sur la nullité pour dol de la vente du 25 juillet 2013, M. F N et la sari Dauphine 37 demandent au tribunal de déclarer nulle la vente intervenue au profit de Mme L en raison des manœuvres dolosives reprochées à M. O H de Chastenet ; que Mme L demande également au tribunal d'annuler la vente en raison des manœuvres frauduleuses commises par M. O H de Chastenet ; que sur ce, l'acte authentique de vente du 25 juillet 2013 fait suite au jugement définitif prononcé par ce tribunal qui a déclaré parfaite la vente intervenue entre Mme L et la sari Dauphine 37 ; que selon l'article 1116

ancien du code civil, le dol est une cause de nullité de la convention lorsque les manœuvres pratiquées par l'une des parties sont telles qu'il est évident que sans ces manœuvres, l'autre partie n'aurait pas contracté ; qu'en l'espèce, le dol allégué est reproché à un tiers au contrat et il n'est pas établi que l'erreur en serait résultée portait sur la substance même du contrat ; que le tribunal relève en outre que la sari Dauphine 37 s'est abstenue de dénoncer le dol qu'elle allègue à l'occasion de l'instance introduite en 2011 par Mme L ; que la demande est en conséquence rejetée ; que sur la demande de résolution de la vente du 25 juillet 2013 ; que la sarl Dauphine 37 et M. F N sollicitent la résolution de la vente aux motifs que le prix n'a jamais été payé au terme convenu ; que M. B H oppose à cette demande les dispositions de l'article 2379 du code civil aux motifs qu'il a publié, le 26 mars 2015, une assignation en réitération de la vente du bien par Mme L intervenue à son profit aux termes de l'acte sous seing privé signé le 23 juillet 2014 ; que sur ce, selon l'article 1654 du code civil, Si l'acheteur ne paye pas le prix, le vendeur peut demander la résolution de la vente ; que selon l'article 2379 du code civil, l'action résolutoire établie par l'article 1654 ne peut être exercée, à défaut d'inscription du privilège du vendeur dans le délai de deux mois à compter de l'acte de vente, au préjudice des tiers qui ont acquis des droits sur l'immeuble du chef de l'acquéreur et qui les ont publiés ; qu'il est constant que la sari Dauphine 37 n'a jamais publié son privilège ; que l'assignation délivrée le 8 décembre 2014 à Mme L à la demande de M. B H tendant à voir juger parfaite cette vente a été publiée le 26 mars 2015 soit antérieurement à l'assignation en résolution de la vente du 25 juillet 2013 ; que l'assignation publiée en vue de voir déclarer la vente parfaite ne constitue cependant pas un droit réel ou personnel de nature à faire obstacle à l'action en résolution au sens de l'article 2379 du code civil ; que Mme L reconnaît ne pas s'être acquitté du solde du prix de vente qu'elle s'était engagée à verser au plus tard le 20 octobre 2013 au moyen d'un seul versement sans intérêt ; qu'à supposer qu'elle soit intervenue en qualité de prête nom pour le compte de M. O H, force est de constater que ce dernier n'a pas davantage versé le prix de vente ; qu'il convient par conséquent de prononcer la résolution de la vente ; que sur les frais engagés par M. N, M. N demande à être remboursé par les consorts H de divers frais à hauteur de la somme de 246 730 euros ; que sur ce, en l'absence d'aucune pièce justificative des débours allégués, la demande est rejetée ; que sur les demandes d'annulation des transactions ; que compte tenu de la solution apportée au litige, il n'y a pas lieu de statuer de ce chef ; que sur la demande de dommages et intérêts ; que compte tenu des termes du litige et de l'absence de démonstration d'une faute susceptible de donner lieu à réparation, la demande de dommages et intérêts formée par M. B

H à l'encontre de la sari dauphine 37, de M. F N et de Mme L est rejetée » ;

ALORS QUE la cassation qui interviendra nécessairement sur le deuxième moyen (subsidaire) de cassation qui critique l'arrêt d'avoir accueilli la demande en résolution de la vente du 25 juillet 2013 au motif que le prix n'avait pas été payé par Mme L entraînera, par voie de conséquence, en application de l'article 624 du code de procédure civile, la cassation du rejet de la demande de M. B H que Mme L soit condamnée à réitérer la vente du 23 juillet 2014 par acte authentique ou, à défaut, que l'arrêt tienne lieu d'acte de vente.

Composition de la juridiction : M. CHAUVIN, Mme Vassallo, Mme Besse, Mme Farrenq Nési, SCP Fabiani, Luc Thaler et Pinatel, SCP Alain Benabent, SCP Bore, Salve de Bruneton et Megret