



## **VENTE D'IMMEUBLE À CONSTRUIRE**

Cour de Cassation, 3<sup>e</sup> civ., 18 février 2016, n° 15-12.719

Ayant constaté que le vendeur avait fait établir un programme de réhabilitation comportant un descriptif des travaux, tant de gros oeuvre que de finitions intérieures, que ce soit pour les parties communes ou les parties privatives, avec l'existence d'un prévisionnel dont une part significative était à sa charge, et qu'il devait financer les travaux primordiaux et essentiels à la viabilisation de l'immeuble, permettant de caractériser sa division, d'aménager l'essentiel des communs, d'assurer l'accessibilité à l'immeuble, de distribuer les fluides et d'en assurer l'assainissement et la mise hors d'eau, le prix de vente incluant le foncier et ses aménagements, et relevé que les travaux à la charge des acquéreurs avaient été définis, décidés et évalués par le vendeur en qualité de maître d'oeuvre selon des plans réalisés par lui avant la vente et que celui-ci avait obtenu le permis de construire correspondant et choisi les entreprises intervenantes, la cour d'appel a pu en déduire qu'il s'agissait d'une vente d'immeuble à construire conclue en l'état futur d'achèvement et devant être annulée en l'absence des mentions légales imposées par la loi.

Par ailleurs, ayant relevé que M<sup>me</sup> S. (notaire), qui avait dressé tous les actes de vente, ne pouvait méconnaître les dispositions légales d'ordre public qui s'imposaient lors d'une vente d'un immeuble inhabitable et non divisé devant faire l'objet d'une complète réhabilitation, ni se méprendre sur l'importance des travaux prévus dès lors qu'ils étaient chiffrés dans la promesse de vente, la cour d'appel a pu, par ces seuls motifs, en déduire que le notaire avait commis une faute en ne proposant pas aux parties le cadre juridique approprié qui aurait permis aux acquéreurs de bénéficier de la garantie d'achèvement.

Ensuite, si la restitution du prix, par suite de l'annulation du contrat de vente, ne constitue pas en elle-même un préjudice indemnisable, le notaire peut être condamné à en garantir le paiement en cas d'insolvabilité démontrée des vendeurs. La cour d'appel, qui a constaté que la société P. (venderesse) était en liquidation judiciaire, a pu en déduire que la société civile professionnelle de notaires et son assureur devaient être condamnés *in solidum* au paiement du prix de vente et de ses accessoires.

Enfin, ayant retenu que l'annulation du contrat de vente entraînait la nullité du contrat accessoire de prêt et que la Caisse de crédit mutuel de Vierzon pouvait solliciter le montant du capital prêté qui n'avait pas encore été amorti, la cour d'appel a pu en déduire que la perte de gain que l'établissement bancaire pouvait espérer par le biais des intérêts conventionnels constituait une perte de chance dont elle a souverainement fixé le montant.



COUR DE CASSATION, (Troisième chambre civile )  
Arrêt du 18 février 2016

M. CHAUVIN, président  
Arrêt n° 237

Pourvoi n° 15-12.719

société anne marie Scattolin et Roger Tchetchoua ; IARD , société ; société Mutuelles Du  
Mans ; IARD

/c société forus financer , société à responsabilité limité ; /c caisse de crédit mutuel de  
Vierzon ; /c société nexity lamy , societe par action simplifier ; /c société Lamy ; /c société  
olivier zanni ; /c société à responsabilité limité patrimoine conseil de=le centre ; /c société  
patrimoine conseil de=le centre , société à . responsabilité limité ; /c L. ; /c L.

CIV.3 LM

COUR DE CASSATION

Audience publique du 18 février 2016

Rejet

M. CHAUVIN, président

Arrêt no 237 FS P+B

Pourvoi no K 15-12.719

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

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

Statuant sur le pourvoi formé par :

1 / la société Anne Marie Scattolin et Roger T.,

notaires associés, société civile professionnelle, dont le siège est 8 place Gabriel Péri, BP  
530, 18100 Vierzon,

2 / la société Mutuelles du Mans assurances IARD, société  
anonyme,

3 / la société Mutuelles du Mans assurances IARD,



ayant toutes deux leur siège 14 boulevard Marie et Alexandre Oyon, 72030 Le Mans cedex 09,

contre l'arrêt rendu le 13 novembre 2014 par la cour d'appel de Bourges (chambre civile), dans le litige les opposant :

1 / à M. Luc L.,

2 / à Mme Agnès B. épouse L.,

domiciliés tous deux 5 avenue de Bel Air, 18120 Méreau,

3 / à la société Forus finance, société à responsabilité limitée,

dont le siège est 33 rue de Séraucourt, 18000 Bourges,

4 / à la Caisse de crédit mutuel de Vierzon, dont le siège est

9 rue Blanche Baron, 18100 Vierzon,

5 / à la société Nexity Lamy, société par actions simplifiée, dont

le siège est 10-12 rue Marc Bloch, 92110 Clichy, venant aux droits de la société Lamy,

6 / à la société Olivier Zanni, société civile professionnelle, dont

le siège est 34 rue d'Auron, 18000 Bourges, prise en qualité de mandataire liquidateur à la liquidation judiciaire de la société à responsabilité limitée Patrimoine conseil du Centre,

7 / à la société Patrimoine conseil du Centre, société à

responsabilité limitée, dont le siège est 13 rue du Puits de Jouvence, 18000 Bourges,

défendeurs à la cassation ;

La Caisse de crédit mutuel de Vierzon a formé, par un mémoire déposé au greffe, un pourvoi incident contre le même arrêt ;

Les demanderesses au pourvoi principal invoquent, à l'appui de leur recours, les trois moyens de cassation annexés au présent arrêt ;

La demanderesse au pourvoi incident invoque, à l'appui de son recours, le moyen unique de cassation annexé au présent arrêt ;

Vu la communication faite au procureur général ;

LA COUR, composée conformément à l'article R. 431-5 du code de l'organisation judiciaire, en l'audience publique du 19 janvier 2016, où étaient présents : M. Chauvin, président, Mme Guillaudier, conseiller référendaire rapporteur, M. Mas, conseiller doyen, MM. P., J., N., M., Bureau, conseillers, Mmes Vérité, Georget, Renard, conseillers référendaires, M. Kapella, avocat général, Mme Berdeaux, greffier de chambre ;

Sur le rapport de Mme Guillaudier, conseiller référendaire, les observations de la SCP Boré et Salve de Bruneton, avocat des sociétés SCP Anne Marie Scattolin et Roger Tchetchoua



et Mutuelles du Mans assurances IARD, de Me Le Prado, avocat de la Caisse de crédit mutuel de Vierzon, de la SCP Baraduc, Duhamel et Rameix, avocat de M. et Mme L., l'avis de M. Kapella, avocat général, et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Donne acte à la SCP Anne Marie Scattolin et Roger Tchetchoua et à la société Mutuelles du Mans assurances IARD du désistement de leur pourvoi en ce qu'il est dirigé contre la société Nexity Lamy et la société Forus finance ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Bourges, 13 novembre 2014), qu'après avoir été démarchés par la société Patrimoine conseil du Centre, M. et Mme L. ont acquis un lot de copropriété d'un immeuble situé à Vierzon devant être réhabilité et transformé en résidence à usage d'habitation, l'acte authentique ayant été dressé par Mme Scattolin, notaire ; que, pour financer cette acquisition, ils ont souscrit un prêt auprès de la Caisse de crédit mutuel de Vierzon ; que, les travaux de réhabilitation de l'immeuble n'ayant pas été réalisés, les acquéreurs ont assigné la société Patrimoine conseil du Centre, depuis en liquidation judiciaire, la société Lamy, syndic de la copropriété, la SCP Duterrail Scattolin, devenue la SCP Scattolin et Tchetchoua (la SCP), et son assureur, la société Mutuelles du Mans assurances (la MMA), ainsi que la Caisse de crédit mutuel de Vierzon en annulation de l'acte de vente et en dommages intérêts ;

Sur le premier moyen du pourvoi principal :

Attendu que la SCP et la MMA font grief à l'arrêt d'annuler la vente conclue entre la société Patrimoine conseil du Centre et M. et Mme L. et de les condamner in solidum à payer diverses sommes, alors, selon le moyen :

1 / que l'appel remet la chose jugée en question devant la juridiction d'appel pour qu'il soit à nouveau statué en fait et en droit ; qu'il résulte des constatations de l'arrêt que la cour d'appel n'a pas statué sur les circonstances de l'affaire, relative à la vente d'un lot dépendant d'un ensemble immobilier situé à Vierzon, cadastré section CW n 364, lieu dit 24 avenue de la République, d'une contenance de 1 a 38 ca, mais sur celles d'une affaire différente, relative à la vente de lots d'un ensemble immobilier situé à Vierzon « cadastré section DM n 262, 19 rue des Ponts et 8 rue Molière,

d'une contenance totale de 14 a 18 ca » ; qu'en statuant de la sorte, la cour d'appel a violé l'article 462 du code de procédure civile et l'article 6 § 1 de la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales ;

2 / que le juge ne peut fonder sa décision sur des faits qui ne sont pas dans le débat ; qu'en fondant sa décision sur un « programme de réhabilitation : « Résidence Les Quais de l'Yèvre - 13 rue des Ponts / 8 rue Molière » », un « prévisionnel » pour des travaux de « construction réhabilitation » et un « courrier de l'architecte du 2 novembre 2008 » qui, n'ayant été produits par aucune des parties, n'étaient pas dans le débat, la cour d'appel a violé l'article 7 du code de procédure civile ;



3 / que la vente d'immeuble à construire est celle par laquelle

le vendeur s'oblige à édifier un immeuble dans un délai déterminé par le contrat ; qu'il résulte des propres constatations de l'arrêt qu'aux termes tant du « compromis de vente » que de l'acte authentique de vente, qui constituaient la loi des parties, la venderesse n'avait pris aucun engagement de réaliser les travaux, dont les acquéreurs ne s'étaient pas engagés à lui payer le montant, lequel n'était pas inclus dans le prix de vente ; qu'en retenant, néanmoins, que la vente devait être requalifiée en vente en l'état futur d'achèvement, aux motifs inopérants que la venderesse avait effectué les formalités nécessaires pour l'obtention d'un permis de construire et que des « documents précontractuels », auxquels les actes de vente ne se référaient pas, avaient été établis, décrivant un état futur des immeubles et mentionnant des travaux chiffrés, importants, nécessaires à la destination de l'immeuble et modifiant substantiellement l'aménagement intérieur de l'immeuble, la venderesse devant financer ses travaux de viabilisation, la cour d'appel a violé les articles 1601-1 et 1601-3 du code civil, et les articles L. 261-1 et L. 261-3 du code de la construction et de l'habitation ;

4 / que la vente d'immeuble à construire est celle par laquelle

le vendeur s'oblige à édifier un immeuble dans un délai déterminé par le contrat ; que de simples travaux de viabilisation ne constituent pas des travaux d'édification d'un immeuble ; qu'en se bornant à retenir qu'il serait résulté de « documents précontractuels » que la venderesse devait financer les travaux de viabilisation de l'immeuble, pour requalifier la vente en vente en l'état futur d'achèvement, la cour d'appel a violé les articles 1601-1 et 1601-3 du code civil et les articles L. 261-1 et L. 261-3 du code de la construction et de l'habitation ;

Mais attendu, d'une part, que le moyen dénonce une erreur matérielle qui, pouvant être réparée par la procédure prévue à l'article 462 du code de procédure civile, ne donne pas ouverture à cassation ;

Attendu, d'autre part, qu'ayant constaté que le vendeur avait fait établir un programme de réhabilitation comportant un descriptif des travaux, tant de gros oeuvre que de finitions intérieures, que ce soit pour les parties communes ou les parties privatives, avec l'existence d'un prévisionnel dont une part significative était à sa charge, et qu'il devait financer les

travaux primordiaux et essentiels à la viabilisation de l'immeuble, permettant de caractériser sa division, d'aménager l'essentiel des communs, d'assurer l'accessibilité à l'immeuble, de distribuer les fluides et d'en assurer l'assainissement et la mise hors d'eau, le prix de vente incluant le foncier et ses aménagements, et relevé que les travaux à la charge des acquéreurs avaient été définis, décidés et évalués par le vendeur en qualité de maître d'oeuvre selon des plans réalisés par lui avant la vente et que celui ci avait obtenu le permis de construire correspondant et choisi les entreprises intervenantes, la cour d'appel a pu en déduire qu'il s'agissait d'une vente d'immeuble à construire conclue en l'état futur d'achèvement et devant être annulée en l'absence des mentions légales imposées par la loi ;



D'où il suit que le moyen, pour partie irrecevable, n'est pas fondé pour le surplus ;

Sur le deuxième moyen du pourvoi principal :

Attendu que la SCP et la MMA font grief à l'arrêt de les condamner in solidum à payer diverses sommes à M. et Mme L. et à la Caisse de crédit mutuel de Vierzon, alors, selon le moyen :

1 / que le devoir de conseil du notaire s'exerce en considération

de l'intention déclarée des parties et des faits dont il a connaissance ; qu'en retenant que le notaire avait manqué à ses obligations en omettant de conseiller aux parties de conclure une vente en l'état futur d'achèvement, sans constater que, bien qu'il ne soit pas intervenu dans la négociation préalable à la conclusion de la vente et n'ait été requis que pour authentifier la vente, il aurait eu connaissance des « documents précontractuels » qui, selon elle, aurait imposé la conclusion d'une vente en l'état futur d'achèvement, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1382 du code civil ;

2 / que la vente d'immeuble à construire est celle par laquelle

le vendeur s'oblige à édifier un immeuble dans un délai déterminé par le contrat ; qu'en retenant, pour dire qu'il aurait dû conseiller la conclusion d'une vente en l'état futur d'achèvement, que le notaire ne pouvait se méprendre sur l'importance des travaux prévus dès lors qu'ils étaient chiffrés dans « la promesse de vente », bien qu'aucun engagement de la venderesse de réaliser ces travaux n'ait été stipulé aux termes de cet acte, la cour d'appel a violé l'article 1382 du code civil, ensemble les articles 1601-1 et 1601-3 du code civil et les articles L. 261-1 et L. 261-3 du code de la construction et de l'habitation ;

3 / que la vente d'immeuble en l'état futur d'achèvement est

celle par laquelle le vendeur s'oblige à édifier un immeuble envers l'acquéreur, tenu d'en payer le prix à mesure de l'avancement des travaux ;

qu'il résulte des propres constatations de l'arrêt qu'aux termes du « compromis de vente », le montant des « travaux à financer » n'était pas inclus dans le prix de vente des lots mais, au contraire, clairement distingué de ce prix, ce qui excluait que la venderesse se soit engagée à les réaliser en contrepartie du paiement de leur prix ; qu'en retenant que le notaire aurait dû conseiller la conclusion d'une vente en l'état futur d'achèvement au vu du chiffrage de ces travaux, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, a violé l'article 1382 du code civil, ensemble les articles 1601-1 et 1601-3 du code civil et les articles L. 261-1 et L. 261-3 du code de la construction et de l'habitation ;

4 / que, sauf accord contraire des parties, la vente opère

transfert de propriété de la chose vendue dans l'état où elle se trouve au jour de l'échange des consentements ; qu'en affirmant, pour dire que le notaire avait manqué à ses obligations, qu'une contradiction aurait existé entre le « compromis de vente », précisant que la vente était réalisée « dans l'état, les parties en présence en avant parfaitement connaissance », et



l'acte authentique de vente, qui ne comportait pas cette mention, et qu'en conséquence, la vente « n'avait pas été faite « en l'état » », la cour d'appel a violé l'article 1382 du code civil, ensemble l'article 1583 du même code ;

Mais attendu qu'ayant relevé que Mme Scattolin, qui avait dressé tous les actes de vente, ne pouvait méconnaître les dispositions légales d'ordre public qui s'imposaient lors d'une vente d'un immeuble inhabitable et non divisé devant faire l'objet d'une complète réhabilitation, ni se méprendre sur l'importance des travaux prévus dès lors qu'ils étaient chiffrés dans la promesse de vente, la cour d'appel a pu, par ces seuls motifs, en déduire que le notaire avait commis une faute en ne proposant pas aux parties le cadre juridique approprié qui aurait permis aux acquéreurs de bénéficier de la garantie d'achèvement ;

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

Sur le troisième moyen du pourvoi principal :

Attendu que la SCP et la MMA font grief à l'arrêt de les condamner in solidum à payer diverses sommes à M. et Mme L., alors, selon le moyen, que la restitution du prix consécutive à l'annulation d'une vente ne constitue pas un préjudice indemnisable, le notaire pouvant seulement être tenu de garantir la restitution si et dans la mesure où il est prouvé qu'elle ne peut être obtenue du vendeur ; qu'en condamnant in solidum le notaire et son assureur au paiement de la somme mise à la charge de la venderesse au titre du prix payé et de ses accessoires, sans constater que les acquéreurs ne pouvaient obtenir, même partiellement, le paiement de leur créance à l'encontre de la venderesse, à l'issue de la procédure de liquidation judiciaire, la cour d'appel a violé l'article 1382 du code civil ;

Mais attendu que, si la restitution du prix, par suite de l'annulation du contrat de vente, ne constitue pas en elle-même un préjudice indemnisable, le notaire peut être condamné à en garantir le paiement en cas d'insolvabilité démontrée des vendeurs ; que la cour d'appel, qui a constaté que la société Patrimoine conseil du Centre était en liquidation judiciaire, a pu en déduire que la SCP et son assureur devaient être condamnés in solidum au paiement du prix de vente et de ses accessoires ;

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

Sur le moyen unique du pourvoi incident :

Attendu que la Caisse de crédit mutuel de Vierzon fait grief à l'arrêt de rejeter sa demande en paiement du préjudice subi du fait de l'annulation du contrat de prêt correspondant au montant des intérêts au taux contractuel de l'emprunt, alors, selon le moyen, que le notaire qui, par sa faute, a causé l'annulation d'une vente immobilière et du contrat de prêt souscrit par l'acquéreur pour la financer, doit indemniser la banque de la perte des intérêts conventionnels auxquels elle avait droit en vertu de ce dernier contrat ; qu'en retenant, pour limiter à 3 000 euros l'indemnité due à la Caisse de crédit mutuel de Vierzon en réparation de son préjudice de perte des intérêts conventionnels résultant de l'annulation, par suite de



la faute de Mme Scattolin, du prêt qu'elle avait consenti aux époux L. que ce préjudice ne pouvait constituer qu'une perte de chance de percevoir lesdits intérêts conventionnels si le contrat n'avait pas été annulé, la cour d'appel a violé l'article 1382 du code civil ;

Mais attendu qu'ayant retenu que l'annulation du contrat de vente entraînait la nullité du contrat accessoire de prêt et que la Caisse de crédit mutuel de Vierzon pouvait solliciter le montant du capital prêté qui n'avait pas encore été amorti, la cour d'appel a pu en déduire que la perte de gain que l'établissement bancaire pouvait espérer par le biais des intérêts conventionnels constituait une perte de chance dont elle a souverainement fixé le montant ;

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

PAR CES MOTIFS :

REJETTE les pourvois ;

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

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne la SCP Anne Marie Scattolin et Roger Tchetchoua et la société MMA assurances IARD à payer la somme globale de 3 000 euros à M. et Mme L. ; rejette les autres demandes ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du dix huit février deux mille seize.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits au pourvoi principal par la SCP Boré et Salve de Bruneton, avocat aux Conseils, pour les sociétés SCP Scattolin et Tchetchoua et Mutuelles du Mans assurances IARD

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait qui fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR confirmé le jugement en ce qu'il avait déclaré M. et Mme L. partiellement bien fondés en leurs demandes, annulé la vente conclue entre M. et Mme L. et la société Patrimoine Conseil du Centre, selon acte du 4 octobre 2008, portant sur le lot n 4 d'un ensemble immobilier situé à Vierzon, lieudit 24 avenue de la

République, dit que la société Patrimoine Conseil du Centre serait reconnue débitrice de la somme totale de 100 000 € au titre du prix payé et de ses accessoires, ladite somme correspondant pour 80 412,34 € au 31 décembre 2010 à la créance de la banque Crédit mutuel et pour le solde soit 19 587,66 € à la créance des époux L., condamné in solidum Me Scattolin et la MMA au paiement de la somme de 100 000 € mise à la charge de la société Patrimoine Conseil du Centre, ladite somme correspondant pour 80 412,34 € à la créance du Crédit mutuel et pour le solde soit 19 587,66 € à la créance des époux L. qui leur sera directement versé, et à payer au Crédit mutuel la somme de 3 000 € au titre de son préjudice,



ainsi qu'à garantir le paiement, par la société Patrimoine Conseil de Centre, des frais de publication de la présente décision ;

AUX MOTIFS QU'il est acquis que le vendeur promoteur avait fait établir un programme de réhabilitation : « Résidence Les Quais de l'Yèvre - 13 rue des Ponts / 8 rue Molière » comportant des clichés d'un état actuel et d'un état projeté et des plans d'aménagement « en état futur », ainsi qu'un descriptif des travaux, tant de gros oeuvre que de finitions intérieures, que ce soit pour les parties communes ou les parties privatives ; qu'il convient de relever l'existence d'un prévisionnel de près de 1 580 000 € pour des travaux de construction réhabilitation, dont une part significative (près de 700 000 €) était à la charge du promoteur ; que ces travaux concernaient, selon l'architecte : les façades, la charpente hors solivage et planchers privatifs, la couverture et la zinguerie, l'aménagement de la cour et des parkings, l'éclairage extérieur, le réseau d'assainissement en cour commune et la réalisation des caves et de la cage d'escalier du bâtiment A ; qu'il est indiqué dans un courrier de l'architecte du 2 novembre 2008 que les travaux dits « de réseaux » incombaient également au vendeur (distribution intérieure et extérieure en eau, tout à l'égout, EDF et Télécom, compteurs), ce qui résulte effectivement du programme de réhabilitation remis aux candidats

acquéreurs ; que le coût des travaux à la charge des acquéreurs, au regard du prix des lots acquis, démontre que ces travaux, nécessaires à la destination de l'immeuble, étaient très importants et qu'ils en modifiaient substantiellement l'aménagement intérieur ; que le promoteur avait fait les formalités nécessaires pour l'obtention d'un permis de construire et devait en outre financer les travaux primordiaux et essentiels à la viabilisation de l'immeuble, permettant de caractériser sa division, d'aménager l'essentiel des communs, d'assurer l'accessibilité l'immeuble, de distribuer les fluides, d'en assurer l'assainissement et la mise hors d'eau ; que, sous couvert de rénovation ou de réhabilitation, il s'agissait bien d'immeuble à construire ; que certes, le compromis de vente sous seing privé intervenu entre les parties dispose que la présente vente est réalisée dans l'état, les parties en présence en ayant parfaitement connaissance ; qu'il comporte cependant, dans un encadré spécial, intitulé : « somme à financer », le montant des travaux à réaliser, soit la somme non négligeable de 33 000 € à rapporter au prix de vente ; que l'acte authentique intervenu le 30 avril 2008 ne porte pas, quant à lui, la mention selon laquelle la vente est faite en l'état où l'immeuble se trouve ; que le premier juge en a justement déduit que la vente n'avait pas été faite « en l'état », les travaux prévus étant chiffrés par le promoteur dans la promesse de vente ; que la vente d'immeuble à construire peut être conclue à terme ou en l'état futur d'achèvement ; que, selon l'article 1601-3 du Code civil, repris par l'article L. 261-3 du Code de la construction et de l'urbanisme, la vente en l'état futur d'achèvement est le contrat par lequel le vendeur transfère immédiatement à l'acquéreur ses droits sur le sol ainsi que la propriété des constructions existantes, les ouvrages à venir devenant la propriété de l'acquéreur au fur et à mesure de leur exécution et ce dernier étant tenu d'en payer le prix à mesure de l'avancement des travaux, le vendeur conservant les pouvoirs de maître de



l'ouvrage jusqu'à la réception des travaux ; que n'est pas assimilable à une vente en l'état de futur achèvement le contrat de vente d'immeuble à construire lorsque les travaux de transformation, même assimilables à des travaux de construction, sont à la charge de l'acquéreur, l'engagement de construire par le vendeur constituant la « prestation caractéristique » ; que si cette prestation caractéristique ne figure pas expressément à l'acte de vente, il n'en demeure pas moins que, selon les documents précontractuels, les époux L. ont fait l'objet, dans le temps de la réalisation de la vente, d'une « étude personnalisée d'investissement immobilier » au terme de laquelle les lots de l'immeuble leur ont été proposés avec un chiffrage très précis des travaux, ce qui implique que ces travaux avaient été déterminés et chiffrés par le promoteur en qualité de maître d'oeuvre ; qu'enfin, le prix de vente incluait le foncier mais aussi ses aménagements (réseaux) ; que les travaux à la charge des acquéreurs avaient été définis, décidés et évalués par le promoteur selon des plans réalisés par lui avant la vente, qu'il avait obtenu le permis de construire correspondant et qu'il avait également choisi les entreprises intervenantes ; qu'il est constant que les acquéreurs n'ont pas été en possession des plans de construction et des métrages correspondant

aux travaux, ni n'ont signé les devis directement établis en leur nom par le promoteur ; qu'au regard de ces éléments, c'est à juste titre que le premier juge a considéré que l'opération consistait bien en une vente en l'état de futur achèvement ; que dans le cadre d'une « VEFA », le promoteur doit se doter d'une garantie financière d'achèvement (GFA), répondant à l'obligation des articles L. 261-1 et suivants du Code de la Construction et de l'habitation et donnant à l'acquéreur la certitude qu'en cas de défaillance du promoteur, le financement de l'achèvement de l'immeuble serait garanti, le promoteur ayant, de plus, l'obligation légale de définir une date de livraison ; qu'il n'est pas contesté que la convention de vente ne porte aucune des mentions légales imposées (défaut de conformité aux dispositions des articles L. 261-11 à L. 261-14 du Code de la construction et de l'habitation) et n'a pas les qualités et formes requises pour une vente en l'état de futur achèvement, en sorte que son annulation doit donc bien être prononcée ; qu'en conséquence de cette annulation, les demandeurs sont recevables à invoquer une créance au titre du prix d'acquisition outre les frais générés par la vente, les appels de fonds du syndic, les frais d'assurance des lots, l'imposition à la taxe foncière ; qu'ils ont, en outre, été privés des intérêts sur ces sommes qui étaient précédemment placées outre un préjudice moral imputable à la société Patrimoine Conseil, constitué de multiples désagréments ; qu'au regard des éléments du dossier, il apparaît à la Cour que le chiffrage retenu en première instance se trouve pertinent et mérite d'être confirmé (...) ; que le prêt consenti par la banque l'a été accessoirement au contrat de vente ; que, de manière non contestée, l'annulation de ce dernier entraîne la nullité du contrat accessoire de prêts ; que l'établissement financier est fondé à réclamer le montant du capital débloqué qui n'a pas été amorti ; qu'il sollicite encore l'indemnisation de frais financiers ou de gestion et, de la perte du gain qu'il pouvait espérer par le biais des intérêts conventionnels ; que s'agissant de ce dernier chef, il ne peut s'agir que d'une perte de chance, en sorte que



toute demande dont le montant résulterait mécaniquement de la perte des intérêts serait manifestement excessive ; qu'au regard des éléments de la cause, des frais financiers et de dossier engagés, selon justificatifs, il apparaît à la Cour que, par les dommages alloués en première instance, le premier juge a procédé à une appréciation pertinente qui mérite confirmation (...) ; qu'il convient d'emblée d'observer que, pas plus que les multiples coacquéreurs, les demandeurs initiaux n'ont eu le choix du notaire, visiblement imposé par le vendeur puisqu'il est acquis que toutes les ventes se sont déroulées devant la SCP Scattolin, notaire instrumentaire installé à Vierzon, donc connaissant parfaitement les faiblesses du marché immobilier de cette ville et la réputation des constructeurs locaux, sans qu'intervienne jamais un autre notaire qui aurait été le conseil particulier du cocontractant de la société Patrimoine Conseil du Centre ; que manque à son devoir de conseil et engage sa responsabilité *in solidum* avec le vendeur, le notaire tenu, en outre, en tant que professionnel rémunéré du droit, d'assurer l'effectivité juridique de l'acte qu'il rédige, qui omet d'inviter les parties à conclure une

vente d'immeuble à construire conforme à l'article L. 261-10 du Code de la construction et de l'habitation, en présence d'une rénovation lourde assimilable à la construction d'un immeuble ; qu'il ne pouvait méconnaître ces dispositions légales d'ordre public qui s'imposaient dans le cadre juridique d'une vente d'un immeuble inhabitable et non divisé qui devait faire l'objet d'une complète réhabilitation, justifiant de financements sécurisés ; qu'il ne pouvait se méprendre sur l'importance des travaux prévus dès lors que ces travaux étaient chiffrés dans la promesse de vente, ni arguer du fait que l'acte n'en faisait aucune mention, puisqu'il lui appartenait au contraire, au vu des termes de la promesse de vente, d'en tirer toutes les conséquences juridiques ; qu'il importe peu qu'il se soit ou non, renseigné sur la solvabilité et le sérieux du promoteur ou qu'il ait été ou non informé par son ordre des risques de ce type d'opération, dès lors qu'en sa seule qualité de notaire, la prudence et la science du droit lui commandaient de refuser d'instrumenter dans ce cadre en éludant les dispositions légales d'ordre public qui s'imposaient à lui ; qu'en omettant d'inviter les parties à rechercher un cadre juridique plus approprié, le notaire a commis une faute dont il résulte que son acte annulé n'a pu produire les effets attendus ; que par ailleurs, en ne donnant pas la forme juridique appropriée, le notaire a empêché les acquéreurs de renoncer en connaissance de cause ou de bénéficier d'une garantie de bonne fin qui les aurait assurés de disposer des fonds utiles pour faire réaliser la part significative des travaux à la charge du promoteur en cas de défaillance de ce dernier, ce qui s'est effectivement produit ; qu'il est vainement soutenu que les acquéreurs auraient eu la possibilité de faire achever l'immeuble, alors qu'il résulte des éléments financiers que les acquéreurs, qui avaient pratiquement épuisé leur épargne ou leur capacité de financement, se trouvaient confrontés à une impossibilité d'avoir recours, au lieu et place du promoteur défaillant, à des financements complémentaires, de sorte qu'ils se trouvaient précisément dans la situation que le législateur a souhaité éviter en prévoyant un cadre juridique que l'officier ministériel



ne pouvait méconnaître ; que le tribunal a jugé à bon droit le notaire, à titre de garant et son assureur tenus in solidum au remboursement de la somme mise à la charge du promoteur ;

ET AUX MOTIFS, A LES SUPPOSER ADOPTES, QUE M. et Mme Luc L., ci après dénommés « les demandeurs » ont été démarchés par la Société Patrimoine Conseil du Centre en vue de l'acquisition en copropriété d'un ou plusieurs lots d'un ensemble immobilier, situé à Vierzon, cadastré section CW n 364 lieudit 24 avenue de la République d'une

contenance de 1 a 38 ca, cet ensemble étant destiné à être réhabilité et transformé en résidence haut de gamme ; que les demandeurs se sont portés acquéreurs du lot suivant : lot numéro 4, composé "grenier dont l'accès se fera par les parties communes, composé de deux pièces et d'un grenier (l'escalier situé au fond du local à droite qui permettait d'accéder au premier étage sera supprimé) d'une superficie de 75,50 m<sup>2</sup> avec les 112/1000e des parties communes générales ; que la vente s'est effectuée à

un prix principal de 62 500 € outre travaux à financer d'un montant de 33 000 € , selon devis établi par une société choisie par le promoteur, somme à laquelle s'est ajoutée les frais d'acte (6 500 € dans la promesse de vente) ; que pour financer cette acquisition les demandeurs ont souscrit un prêt d'un montant de 102 700 € au taux annuel de 5,555 % pour une durée de 20 ans, auprès de la Caisse de Crédit Mutuel de Vierzon, le 12 septembre 2008 ; que les travaux de réhabilitation de l'immeuble devaient être réalisés par la société ACTS qui a perçu une somme de 13 200 € à titre d'acompte ; que cette société n'a pu commencer les travaux au motif qu'il lui était nécessaire de les entreprendre simultanément pour l'ensemble des lots ; que cette société devait ensuite être placée en liquidation judiciaire et son gérant condamné ; que les demandeurs ont fait appel à un autre entrepreneur et celui ci leur a établi un devis de 64 198 € HT pour les parties privatives et de 8 358 € HT pour les parties communes ; que les acquéreurs ne pouvant financer un tel projet n'ont pas fait réaliser les travaux ; qu'aux termes des articles 1601-1 du Code civil et L. 261-1 du Code de la construction et de l'habitat la vente d'immeuble à construire est celle par laquelle le vendeur s'oblige à édifier un immeuble dans un délai déterminé par le contrat ; qu'elle peut être conclue à terme ou en l'état futur d'achèvement ; que par ailleurs les dispositions de l'article 1601-3 du Code civil et l'article L. 261-3 du Code de la construction et de l'urbanisme indiquent que la vente en l'état futur d'achèvement est le contrat par lequel le vendeur transfère immédiatement à l'acquéreur ses droits sur le sol ainsi que la propriété des constructions existantes ; que les ouvrages à venir deviennent la propriété de l'acquéreur au fur et à mesure de leur exécution ; que l'acquéreur est tenu d'en payer le prix à mesure de l'avancement des travaux ; que le vendeur conserve les pouvoirs de maître de l'ouvrage jusqu'à la réception des travaux ; qu'il résulte de ces dispositions que n'est pas une vente d'immeuble à construire le marché de construction ou le contrat par lequel un vendeur cède à l'acquéreur un immeuble en cours de construction en l'état où il se trouve au moment de la signature de l'acte sous seing privé avec le seul engagement de faire des finitions avant la



signature de l'acte authentique ; qu'il apparaît que les actes de vente passés entre les parties ne prévoient pas que la vente est faite en l'état où il se trouve (acte authentique du 4 octobre 2008) alors que les promesses de vente sous seing privé indiquent : la présente vente est réalisée dans l'état, les parties en présence en avant parfaitement connaissance ; qu'il existe une contrariété de rédaction entre les deux actes, le second acte, authentique, ne reproduisant pas la condition particulière de vente « en l'état » ; que néanmoins le compromis de vente comporte dans un encadré « sommes à financer » le montant des travaux pour 33 000 € ; que face à une telle contrariété, le Tribunal considère que l'interprétation doit se faire dans le sens de l'acte authentique, celui ci est en effet postérieur et pouvait tenir compte de l'évolution de l'engagement des parties ; que la vente n'a donc pas été faite « en l'état », les travaux prévus étant chiffrés par le promoteur dans la promesse de vente ; qu'il sera analysé plus loin des conséquences, pour le notaire, de l'absence de mention claire (« vente en

l'état » ou « vente en l'état futur d'achèvement » avec indication du montant des travaux) ; que de même n'est pas assimilable à une vente en l'état de futur achèvement le contrat de vente d'immeuble à construire lorsque les travaux de transformation, même assimilables à des travaux de construction, sont à la charge de l'acquéreur, l'engagement de construire pour le vendeur constitue la « prestation caractéristique » de ce contrat sauf hypothèse de fraude dont la preuve doit être rapportée, il appartient en conséquence à l'acquéreur de l'immeuble de démontrer cette obligation ou la fraude ; que cette prestation caractéristique ne figure pas à l'acte de vente ; que néanmoins, il résulte des documents précontractuels que les époux L. ont été démarchés en qualité d'investisseurs potentiels (en particulier pièce 2) ; qu'au terme de ce démarchage des lots de l'immeuble leur ont été proposés avec un chiffrage précis des travaux et du prix d'acquisition pour plus de 100 000 € ; que par ailleurs, comme il a été précisé, la promesse de vente qui est un document contractuel mentionnait le coût des travaux, ce qui implique que ces travaux avaient été déterminés et chiffrés par le promoteur en qualité de maître d'oeuvre ; qu'enfin, ainsi qu'il sera analysé plus loin le prix de vente de 62 500 € pour 75,50 m<sup>2</sup> et celui des travaux pour 33 000 € incluait le foncier mais aussi ses aménagements en particulier des parties communes ; que le vendeur, promoteur a, en effet, fait établir un programme de réhabilitation de l'immeuble situé 24 avenue de la République comportant un état actuel et un état projeté et des plans d'aménagement « en état futur », ainsi qu'un descriptif des travaux tant de gros oeuvre que de finitions intérieures, que ce soit pour les parties communes ou les parties privatives ; que le montant des travaux par lot a été chiffré ; qu'il est à noter que les travaux pour la réhabilitation des parties communes ont été laissés à la charge exclusive des lots autres que ceux que s'est réservé le promoteur (pièce 1-1) ; qu'il peut être observé qu'après avoir acquis la propriété de l'ensemble immobilier pour une somme que ce dernier n'a pas voulu préciser le promoteur a chiffré la revente de ce foncier, incluant nécessairement les travaux à sa charge, à 348 500 €, cette somme excédant très largement la valeur d'un immeuble ancien, non réhabilité et comportant un local commercial (140 m<sup>2</sup>) et 180 m<sup>2</sup> de surface pour



réaliser des logements, partie en comble, dans la commune de Vierzon, dont l'estimation - très minorée - des travaux à opérer était de 68 000 € ; que les travaux pour la finition des lots et des parties communes étant chiffrés de manière distincte à 68 000 € , somme manifestement sous estimée au regard du devis produit pour en opérer la réalisation et qui démontre que le coût de la réhabilitation est de l'ordre du double de cette somme, en particulier les travaux à prévoir pour les parties communes s'élèvent à 8 358 € HT au lieu de 4 739,35 € (pièces 9 et 15) ; que ces travaux, pour les communs, concernaient : les façades, la couverture, le hall d'entrée, l'électricité des communs, la pose de boîtes aux lettres et d'un interphone visiophone, le réseau d'évacuation des eaux usées, la réfection de la porte d'entrée, la reprise des encadrements, la réfection des corniches endommagées ; qu'un dossier de présentation du projet était remis aux candidats acquéreurs, ce

dossier comportant de manière complète une présentation de « l'état futur » avec détail des prestations (pièce 1-1) ces prestations portant sur le gros oeuvre, la couverture et prévoyant des démolitions, une reprise de l'ensemble des menuiseries extérieures et un remplacement des menuiseries extérieures, le doublage des murs extérieurs, la création de cloisons, de plafonds suspendus, la réalisation de planchers au 1 et au second étages,

la pose de faïences dans les salles d'eau de bain et cuisine, l'équipement en sanitaire, robinetterie, sanitaires, chaudières, mobilier de salle de bain, installation électrique complète, la pose de radiateurs, la réfection de la cage d'escalier ; qu'il apparaît que le coût des travaux (33 000 € ), même minoré par rapport à la réalité des travaux à entreprendre, au regard du prix du lot acquis (pour 62 500 € ) démontre que ces travaux nécessaires à la destination de l'immeuble étaient très importants et qu'ils modifiaient substantiellement l'aménagement intérieur de l'immeuble ; qu'ainsi, le promoteur qui a fait les formalités nécessaires pour l'obtention d'un permis de construire et qui devait en outre financer les travaux primordiaux et essentiels à la viabilisation de l'immeuble, permettant de caractériser sa division, d'aménager l'essentiel des communs, d'assurer l'accessibilité à l'immeuble, de distribuer les fluides, d'en assurer l'assainissement et la mise hors d'eau ne peut invoquer le fait que d'autres travaux restaient à la charge de l'acquéreur pour exclure la convention du champ d'application de la loi sur la vente en l'état futur d'achèvement ; qu'au total, la part déterminante que le promoteur devait prendre dans la réhabilitation de l'immeuble, pour des travaux modifiant substantiellement l'immeuble et dont il devait effectivement assurer la charge ou dont il avait assuré la direction et la commande, permet de considérer comme réunies les conditions légales permettant de qualifier le contrat de vente en vente en l'état futur d'achèvement ; qu'il est ainsi justifié que l'échec de l'opération est précisément dû au fait que le promoteur, malgré ses obligations n'a pas financé la part qui lui revenait, ni mis en mesure les acquéreurs de le faire, de sorte que l'immeuble est resté inhabitable ; que les acquéreurs se sont trouvés hors d'état de régulariser la situation puisqu'ils ne disposaient plus du concours de l'entreprise choisie par le promoteur et auprès de laquelle ils avaient verser un acompte substantiel, ni des moyens d'obtenir un financement supplémentaire disproportionné avec leurs facultés ; que les dispositions d'ordre public de la loi sont



précisément destinées à prévenir la paralysie d'une opération de construction ou de rénovation en imposant au promoteur de souscrire une garantie d'achèvement ; que c'est bien en contournant cette obligation et en détournant les revenus de l'opération à des fins autres que celles qui devaient permettre le paiement des factures et la réalisation des travaux à sa charge, que le promoteur, en cela solidaire avec l'entrepreneur qu'il avait choisi pour chiffrer puis réaliser les travaux a manqué à son engagement ; qu'il s'ensuit que le Tribunal qualifiera exactement le contrat de vente comme une vente en l'état futur d'achèvement ; qu'aux termes de l'article L. 261-10 du Code de la construction tout contrat ayant pour objet le transfert de propriété d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation et comportant l'obligation pour l'acheteur d'effectuer des versements ou des dépôts de fonds avant l'achèvement de la construction doit, à peine de nullité, revêtir la forme de l'un des contrats prévus aux articles 1601-2 et 1601-3 du Code civil, reproduits aux articles L. 261-2 et L. 261-3 du présent Code ; qu'il doit, en outre, être conforme aux dispositions des articles L. 261-11 à L. 261-14 ci dessous ; que celui qui s'oblige à édifier ou à faire édifier un immeuble ou une partie d'immeuble à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation, lorsqu'il procure directement ou indirectement le terrain ou le droit de construire sur le terrain à celui qui contracte l'obligation d'effectuer les versements ou les dépôts ci dessus définis, doit conclure un contrat conforme aux dispositions de l'alinéa précédent ; qu'il n'est pas contesté que les conventions de vente ne portent aucune des mentions légales imposées et n'ont pas les formes requises pour une vente en l'état de futur achèvement ; qu'il s'ensuit que leurs annulations doivent être prononcées ; qu'en conséquence de cette annulation, les époux L. sont recevables à invoquer : - une créance de 62 500 € au titre du prix d'acquisition, - la somme de 13 200 € remise à la société ACST en paiement des travaux prévus par le vendeur et qui n'ont pas été réalisés (Pièces 10 et 11), - la somme de 4 958,50 € au titre de la facture de travaux du 3 février 2010 (pièce 16), - outre les frais générés par la vente, soit 1 533,27 € (pièce 27-1), - les frais d'assurance pour 140,42 € par an pour les deux années dont il est justifié (2011 et 2012, pièce 40) = 280,84 € , - l'imposition à la taxe foncière : 333,76 € (pièce 20), 164 € et 162 (pièces 41 et 42) = 661,76 € , - les frais de courtage de la société Broker France pour mémoire, - les intérêts et frais payés à la banque : 1 045,79 € + 3 962,05 € + 4 353,40 € pour les années 2008 à 2010 (pièces 43 et 46-3), - les frais d'assurance : 84,42 € par an depuis 2009, soit 422,10 € (pièce 21), soit un total de 92 917,71 € ; que les époux L. justifient en outre d'un préjudice moral imputable à la société Patrimoine Conseil, ainsi que du fait qu'ils ont supporté divers désagréments, perte de temps, avances, frais financiers ; qu'au total, le Tribunal chiffre à 100 000 € leur créance à l'égard de la liquidation de cette société (...) ; que les époux L. devront en principe rembourser à la banque le montant du capital débloqué qui n'a pas été amorti, soit la somme de 80 412,34 € au décembre 2010 (pièce 43, verso) sauf à déduire le montant des échéances payées par eux ; que la banque justifie d'un préjudice du fait de la perte de chance de réaliser un bénéfice par la perception d'intérêts, ou du fait que pour financer le prêt elle a dû exposer elle même des frais de



financement ; qu'en l'absence d'éléments précis, et s'agissant d'une perte de chance alors que son domaine d'opération comporte des risques, il y a lieu d'évaluer ce préjudice à 3 000 €, cette somme étant à la charge de la SARL Patrimoine Conseil, sous les garanties exposées plus loin (...) ; que le notaire est soumis à une obligation de conseil à l'égard des parties, il doit, en outre en professionnel du droit s'assurer de l'effectivité juridique de l'acte qu'il rédige ; que manque à son devoir de conseil et engage sa responsabilité in solidum avec le vendeur, le notaire qui omet d'inviter les parties à conclure une vente d'immeuble à construire conforme à l'article L. 261-10 en présence d'une rénovation lourde assimilable à la construction d'un immeuble ; que le notaire ne pouvait méconnaître ces dispositions légales d'ordre public qui s'imposaient dans le cadre juridique d'une vente d'un immeuble inhabitable et non divisé qui devait faire l'objet d'une complète réhabilitation, justifiant de financements sécurisés ; que le notaire ne pouvait se méprendre sur l'importance des travaux prévus dès lors que ces travaux étaient chiffrés dans la promesse de vente, il ne peut arguer du fait que l'acte n'en faisait aucune mention, puisqu'il lui appartenait au contraire, au vu des termes de la promesse de vente d'en tirer les conséquences juridiques ; que particulièrement, il n'est pas mentionné à l'acte que les acquéreurs recouraient à un prêt, le paiement étant mentionné comptant, alors que la lecture de la promesse de vente démontrait bien qu'ils devaient avoir recours à un financement ; que le notaire n'ignorait pas que des travaux étaient envisagés, son acte précisant même qu'un escalier devait être supprimé, ce qui permettait de constituer le lot ; qu'il importe peu que le notaire se soit ou non renseigné sur la solvabilité et le sérieux du promoteur, ou qu'il ait été ou non informé par son ordre des risques de ce type d'opération dès lors qu'en sa seule qualité de notaire la prudence et la science du droit lui commandait de refuser d'instrumenter dans ce cadre en éludant les dispositions légales d'ordre public qui s'imposaient à lui ; qu'en omettant d'inviter les parties à rechercher un cadre juridique plus approprié, le notaire a commis une faute dont il résulte que son acte annulé n'a pu produire les effets attendus ; que par ailleurs, en ne donnant pas la forme juridique appropriée, le notaire a empêché les acquéreurs de renoncer ou de bénéficier en connaissance de cause d'une garantie de bonne fin qui les aurait assurés de disposer des fonds utiles pour faire réaliser la part significative des travaux à la charge du promoteur en cas de défaillance de ce dernier, ce qui s'est effectivement produit ; que le notaire soutient vainement que les acquéreurs auraient eu la possibilité de faire achever l'immeuble, alors qu'il résulte des éléments financiers analysés plus haut que ces acquéreurs qui avaient pratiquement épuisé leur épargne ou leur capacité de financement se trouvaient confrontés à une impossibilité d'avoir recours au lieu et place du promoteur défaillant à des financements complémentaires, de sorte qu'ils se trouvaient précisément dans la situation que le législateur a souhaité éviter en prévoyant un cadre juridique que l'officier ministériel ne pouvait méconnaître ; qu'il convient en conséquence de juger que le notaire et son assureur seront tenus in solidum au remboursement de la somme mise à la charge du promoteur outre celle correspondant au préjudice subi par la banque ;



1) ALORS QUE l'appel remet la chose jugée en question devant la juridiction d'appel pour qu'il soit à nouveau statué en fait et en droit ; qu'il résulte des constatations de l'arrêt que la Cour d'appel n'a pas statué sur les circonstances de l'affaire, relative à la vente d'un lot dépendant d'un ensemble immobilier situé à Vierzon, cadastré section CW n 364, lieudit 24 avenue de

la République, d'une contenance de 1 a 38 ca, mais sur celles d'une affaire différente, relative à la vente de lots d'un ensemble immobilier situé à Vierzon « cadastré section DM n 262, 19 rue des Ponts, et 8 rue Molière

d'une contenance totale de 14 a 18 ca » ; qu'en statuant de la sorte, la Cour d'appel a violé l'article 462 du Code de procédure civile et l'article 6 § 1 de la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales ;

2) ALORS QUE le juge ne peut fonder sa décision sur des faits qui ne sont pas dans le débat ; qu'en fondant sa décision sur un « programme de réhabilitation : « Résidence Les Quais de l'Yèvre - 13 rue des ponts / 8 rue Molière », un « prévisionnel » pour des travaux de « construction réhabilitation » et un « courrier de l'architecte du 2 novembre 2008 » qui, n'ayant été produits par aucune des parties, n'étaient pas dans le débat, la Cour d'appel a violé l'article 7 du Code de procédure civile ;

3) ALORS QUE la vente d'immeuble à construire est celle par laquelle le vendeur s'oblige à édifier un immeuble dans un délai déterminé par le contrat ; qu'il résulte des propres constatations de l'arrêt qu'aux termes tant du « compromis de vente » que de l'acte authentique de vente, qui constituaient la loi des parties, la venderesse n'avait pris aucun engagement de réaliser les travaux, dont les acquéreurs ne s'étaient pas engagés à lui payer le montant, lequel n'était pas inclus dans le prix de vente ; qu'en retenant, néanmoins, que la vente devait être requalifiée en vente en l'état futur d'achèvement, aux motifs inopérants que la venderesse avait effectué les formalités nécessaires pour l'obtention d'un permis de construire et que des « documents précontractuels », auxquels les actes de vente ne se référaient pas, avaient été établis, décrivant un état futur des immeubles et mentionnant des travaux chiffrés, importants, nécessaires à la destination de l'immeuble et modifiant substantiellement l'aménagement intérieur de l'immeuble, la venderesse devant financer ses travaux de viabilisation, la Cour d'appel a violé les articles 1601-1 et 1601-3 du Code civil, et les articles L. 261-1 et L. 261-3 du Code de la construction et de l'habitation ;

4) ALORS QU'en toute hypothèse, la vente d'immeuble à construire est celle par laquelle le vendeur s'oblige à édifier un immeuble dans un délai déterminé par le contrat ; que de simples travaux de viabilisation ne constituent pas des travaux d'édification d'un immeuble ; qu'en se bornant à retenir qu'il serait résulté de « documents précontractuels » que la venderesse devait financer les travaux de viabilisation de l'immeuble, pour requalifier la vente en vente en l'état futur d'achèvement, la Cour d'appel a violé les articles 1601-1 et 1601-3 du Code civil, et les articles L. 261-1 et L. 261-3 du Code de la construction et de l'habitation.



## DEUXIEME MOYEN DE CASSATION (subsidaire)

Il est fait qui fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR confirmé le jugement en ce qu'il avait déclaré M. et Mme L. partiellement bien fondés en leurs demandes, condamné in solidum Me Scattolin et la MMA au paiement de la somme de 100 000 € mise à la charge de la société Patrimoine Conseil du Centre au titre de la restitution du prix et de ses accessoires, ladite somme correspondant pour 80 412,34 € à la créance du Crédit mutuel et pour le solde soit 19 587,66 € à la créance des époux L. qui leur sera directement versé, et à payer au Crédit mutuel la somme de 3 000 € au titre de son préjudice, ainsi qu'à garantir le paiement, par la société Patrimoine Conseil de Centre, des frais de publication de la présente décision ;

AUX MOTIFS QU'il est acquis que le vendeur promoteur avait fait établir un programme de réhabilitation : « Résidence Les Quais de l'Yèvre - 13 rue des Ponts / 8 rue Molière » comportant des clichés d'un état actuel et d'un état projeté et des plans d'aménagement « en état futur », ainsi qu'un descriptif des travaux, tant de gros oeuvre que de finitions intérieures, que ce soit pour les parties communes ou les parties privatives ; qu'il convient de relever l'existence d'un prévisionnel de près de 1 580 000 € pour des travaux de construction réhabilitation, dont une part significative (près de 700 000 €) était à la charge du promoteur ; que ces travaux concernaient, selon l'architecte : les façades, la charpente hors solivage et planchers privatifs, la couverture et la zinguerie, l'aménagement de la cour et des parkings, l'éclairage extérieur, le réseau d'assainissement en cour commune et la réalisation des caves et de la cage d'escalier du bâtiment A ; qu'il est indiqué dans un courrier de l'architecte du 2 novembre 2008 que les travaux dits « de réseaux » incombaient également au vendeur (distribution intérieure et extérieure en eau, tout à l'égout, EDF et Télécom, compteurs), ce qui résulte effectivement du programme de réhabilitation remis aux candidats acquéreurs ; que le coût des travaux à la charge des acquéreurs, au regard du prix des lots acquis, démontre que ces travaux, nécessaires à la destination de l'immeuble, étaient très importants et qu'ils en modifiaient substantiellement l'aménagement intérieur ; que le promoteur avait fait les formalités nécessaires pour l'obtention d'un permis de construire et devait en outre financer les travaux primordiaux et essentiels à la viabilisation de l'immeuble, permettant de caractériser sa division, d'aménager l'essentiel des communs, d'assurer l'accessibilité l'immeuble, de distribuer les fluides, d'en assurer l'assainissement et la mise hors d'eau ; que, sous couvert de rénovation ou de réhabilitation, il s'agissait bien d'immeuble à construire ; que certes, le compromis de vente sous seing privé intervenu entre les parties dispose que la présente vente est réalisée dans l'état, les parties en présence en ayant parfaitement connaissance ; qu'il comporte cependant, dans un encadré spécial, intitulé : « somme à financer », le montant des travaux à réaliser, soit la somme non négligeable de 33 000 € à rapporter au prix de vente ; que l'acte authentique intervenu le 30 avril 2008 ne porte pas, quant à lui, la mention selon laquelle la vente est faite en l'état où l'immeuble se trouve ; que le premier juge en a justement déduit que la vente n'avait pas



été faite « en l'état », les travaux prévus étant chiffrés par le promoteur dans la promesse de vente ; que la vente d'immeuble à construire peut être conclue à terme ou en l'état futur d'achèvement ; que, selon l'article 1601-3 du Code civil, repris par l'article L. 261-3 du Code de la construction et de l'urbanisme, la vente en l'état futur d'achèvement est le contrat par lequel le vendeur transfère immédiatement à l'acquéreur ses droits sur le sol ainsi que la propriété des constructions existantes, les ouvrages à venir devenant la propriété de l'acquéreur au fur et à mesure de leur exécution et ce dernier étant tenu d'en payer le prix à mesure de l'avancement des travaux, le vendeur conservant les pouvoirs de maître de l'ouvrage jusqu'à la réception des travaux ; que n'est pas assimilable à une vente en l'état futur d'achèvement le contrat de vente d'immeuble à construire lorsque les travaux de transformation, même assimilables à des travaux de construction, sont à la charge de l'acquéreur, l'engagement de construire par le vendeur constituant la « prestation caractéristique » ; que si cette prestation caractéristique ne figure pas expressément à l'acte de vente, il n'en demeure pas moins que, selon les documents précontractuels, les époux L. ont fait l'objet, dans le temps de la réalisation de la vente, d'une « étude personnalisée d'investissement immobilier » au terme de laquelle les lots de l'immeuble leur ont été proposés avec un chiffrage très précis des travaux, ce qui implique que ces travaux avaient été déterminés et chiffrés par le promoteur en qualité de maître d'oeuvre ; qu'enfin, le prix de vente incluait le foncier mais aussi ses aménagements (réseaux) ; que les travaux à la charge des acquéreurs avaient été définis, décidés et évalués par le promoteur selon des plans réalisés par lui avant la vente, qu'il avait obtenu le permis de construire correspondant et qu'il avait également choisi les entreprises intervenantes ; qu'il est constant que les acquéreurs n'ont pas été en possession des plans de construction et des métrages correspondant aux travaux, ni n'ont signé les devis directement établis en leur nom par le promoteur ; qu'au regard de ces éléments, c'est à juste titre que le premier jugea considéré que l'opération consistait bien en une vente en l'état de futur achèvement ; que dans le cadre d'une « VEFA », le promoteur doit se doter d'une garantie financière d'achèvement (GFA), répondant à l'obligation de l'article L. 261-1 et suivants du Code de la Construction et de l'habitation et donnant à l'acquéreur la certitude qu'en cas de défaillance du promoteur, le financement de l'achèvement de l'immeuble serait garanti, le promoteur ayant, de plus, l'obligation légale de définir une date de livraison ; qu'il n'est pas contesté que la convention de vente ne porte aucune des mentions légales imposées (défaut de conformité aux dispositions des articles L. 261-11 à L. 261-14 du Code de la construction et de l'habitation) et n'a pas les qualités et formes requises pour une vente en l'état de futur achèvement, en sorte que son annulation doit donc bien être prononcée ; qu'en conséquence de cette annulation, les demandeurs sont recevables à invoquer une créance au titre du prix d'acquisition outre les frais générés par la vente, les appels de fonds du syndic, les frais d'assurance des lots, l'imposition à la taxe foncière ; qu'ils ont, en outre, été privés des intérêts sur



ces sommes qui étaient précédemment placées outre un préjudice moral imputable à la société Patrimoine Conseil, constitué de multiples désagréments ; qu'au regard des éléments du dossier, il apparaît à la Cour que le chiffrage retenu en première instance se trouve pertinent et mérite d'être confirmé (...) ; que le prêt consenti par la banque l'a été accessoirement au contrat de vente ; que, de manière non contestée, l'annulation de ce dernier entraîne la nullité du contrat accessoire de prêts ; que l'établissement financier est fondé à réclamer le montant du capital débloqué qui n'a pas été amorti ; qu'il sollicite encore l'indemnisation de frais financiers ou de gestion et, de la perte du gain qu'il pouvait espérer par le biais des intérêts conventionnels ; que s'agissant de ce dernier chef, il ne peut s'agir que d'une perte de chance, en sorte que toute demande dont le montant résulterait mécaniquement de la perte des intérêts serait manifestement excessive ; qu'au regard des éléments de la cause, des frais financiers et de dossier engagés, selon justificatifs, il apparaît à la Cour que, par les dommages alloués en première instance, le premier juge a procédé à une appréciation pertinente qui mérite confirmation (...) ; qu'il convient d'emblée d'observer que, pas plus que les multiples coacquéreurs, les demandeurs initiaux n'ont eu le choix du notaire, visiblement imposé par le vendeur puisqu'il est acquis que toutes les ventes se sont déroulées devant la SCP Scattolin, notaire instrumentaire installé à Vierzon, donc connaissant parfaitement les faiblesses du marché immobilier de cette ville et la réputation des constructeurs locaux, sans qu'intervienne jamais un autre notaire qui aurait été le conseil particulier du cocontractant de la société Patrimoine Conseil du Centre ; que manque à son devoir de conseil et engage sa responsabilité in solidum avec le vendeur, le notaire tenu, en outre, en tant que professionnel rémunéré du droit, d'assurer l'effectivité juridique de l'acte qu'il rédige, qui omet d'inviter les parties à conclure une vente d'immeuble à construire conforme à l'article L. 261-10 du Code de la construction et de l'habitation, en présence d'une rénovation lourde assimilable à la construction d'un immeuble ; qu'il ne pouvait méconnaître ces dispositions légales d'ordre public qui s'imposaient dans le cadre juridique d'une vente d'un immeuble inhabitable et non divisé qui devait faire l'objet d'une complète réhabilitation, justifiant de financements sécurisés ; qu'il ne pouvait se méprendre sur l'importance des travaux prévus dès lors que ces travaux étaient chiffrés dans la promesse de vente, ni arguer du fait que l'acte n'en faisait aucune mention, puisqu'il lui appartenait au contraire, au vu des termes de la promesse de vente, d'en tirer toutes les conséquences juridiques ; qu'il importe peu qu'il se soit ou non, renseigné sur la solvabilité et le sérieux du promoteur ou qu'il ait été ou non informé par son ordre des risques de ce type d'opération, dès lors qu'en sa seule qualité de notaire, la prudence et la science du droit lui commandaient de refuser d'instrumenter dans ce cadre en éludant les dispositions légales d'ordre public qui s'imposaient à lui ; qu'en omettant d'inviter les parties à rechercher un cadre juridique plus approprié, le notaire a commis une faute dont il résulte que son acte annulé n'a pu produire les effets attendus ; que par

ailleurs, en ne donnant pas la forme juridique appropriée, le notaire a empêché les acquéreurs de renoncer en connaissance de cause ou de bénéficier d'une garantie de bonne



fin qui les aurait assuré de disposer des fonds utiles pour faire réaliser la part significative des travaux à la charge du promoteur en cas de défaillance de ce dernier, ce qui s'est effectivement produit ; qu'il est vainement soutenu que les acquéreurs auraient eu la possibilité de faire achever immeuble, alors qu'il résulte des éléments financiers que les acquéreurs, qui avaient pratiquement épuisé leur épargne ou leur capacité de financement, se trouvaient confrontés à une impossibilité d'avoir recours, au lieu et place du promoteur défaillant, à des financements complémentaires, de sorte qu'ils se trouvaient précisément dans la situation que le législateur a souhaité éviter en prévoyant un cadre juridique que l'officier ministériel ne pouvait méconnaître ; que le tribunal a jugé à bon droit le notaire, à titre de garant et son assureur tenus in solidum au remboursement de la somme mise à la charge du promoteur ;

ET AUX MOTIFS, A LES SUPPOSER ADOPTES, QUE M. et Mme Luc L., ci après dénommés « les demandeurs » ont été démarchés par la Société Patrimoine Conseil du Centre en vue de l'acquisition en copropriété d'un ou plusieurs lots d'un ensemble immobilier, situé à Vierzon, cadastré section CW n 364 lieudit 24 avenue de la République d'une

contenance de 1 a 38 ca, cet ensemble étant destiné à être réhabilité et transformé en résidence haut de gamme ; que les demandeurs se sont portés acquéreurs du lot suivant : lot numéro 4, composé "grenier dont l'accès se fera par les parties communes, composé de deux pièces et d'un grenier (l'escalier situé au fond du local à droite qui permettait d'accéder au premier étage sera supprimé) d'une superficie de 75,50 m<sup>2</sup> avec les 112/1000e des parties communes générales ; que la vente s'est effectuée à un prix principal de 62 500 € outre travaux à financer d'un montant de 33 000 €, selon devis établi par une société choisie par le promoteur, somme à laquelle s'est ajoutée les frais d'acte (6 500 € dans la promesse de vente) ; que pour financer cette acquisition les demandeurs ont souscrit un prêt d'un montant de 102 700 € au taux annuel de 5,555 % pour une durée de 20 ans, auprès de la Caisse de Crédit Mutuel de Vierzon, le 12 septembre 2008 ; que les travaux de réhabilitation de l'immeuble devaient être réalisés par la société ACTS qui a perçu une somme de 13 200 € à titre d'acompte ; que cette société n'a pu commencer les travaux au motif qu'il lui était nécessaire de les entreprendre simultanément pour l'ensemble des lots ; que cette société devait ensuite être placée en liquidation judiciaire et son gérant condamné ; que les demandeurs ont fait appel à un autre entrepreneur et celui ci leur a établi un devis de 64 198 € HT pour les parties privatives et de 8 358 € HT pour les parties communes ; que les acquéreurs ne pouvant financer un tel projet n'ont pas fait réaliser les travaux ; qu'aux termes des articles 1601-1 du Code civil et L. 261-1 du Code de la construction et de l'habitat la vente d'immeuble à construire est celle par laquelle le vendeur s'oblige à édifier un immeuble dans un délai déterminé par le contrat ; qu'elle

peut être conclue à terme ou en l'état futur d'achèvement ; que par ailleurs les dispositions de l'article 1601-3 du Code civil et l'article L. 261-3 du Code de la construction et de



l'urbanisme indiquent que la vente en l'état futur d'achèvement est le contrat par lequel le vendeur transfère immédiatement à l'acquéreur ses droits sur le sol ainsi que la propriété des constructions existantes ; que les ouvrages à venir deviennent la propriété de l'acquéreur au fur et à mesure de leur exécution ; que l'acquéreur est tenu d'en payer le prix à mesure de l'avancement des travaux ; que le vendeur conserve les pouvoirs de maître de l'ouvrage jusqu'à la réception des travaux ; qu'il résulte de ces dispositions que n'est pas une vente d'immeuble à construire le marché de construction ou le contrat par lequel un vendeur cède à l'acquéreur un immeuble en cours de construction en l'état où il se trouve au moment de la signature de l'acte sous seing privé avec le seul engagement de faire des finitions avant la signature de l'acte authentique ; qu'il apparaît que les actes de vente passés entre les parties ne prévoient pas que la vente est faite en l'état où il se trouve (acte authentique du 4 octobre 2008) alors que les promesses de vente sous seing privé indiquent : la présente vente est réalisée dans l'état, les parties en présence en avant parfaitement connaissance ; qu'il existe une contrariété de rédaction entre les deux actes, le second acte, authentique, ne reproduisant pas la condition particulière de vente « en l'état » ; que néanmoins le compromis de vente comporte dans un encadré « sommes à financer » le montant des travaux pour 33 000 € ; que face à une telle contrariété, le Tribunal considère que l'interprétation doit se faire dans le sens de l'acte authentique, celui-ci est en effet postérieur et pouvait tenir compte de l'évolution de l'engagement des parties ; que la vente n'a donc pas été faite « en l'état », les travaux prévus étant chiffrés par le promoteur dans la promesse de vente ; qu'il sera analysé plus loin des conséquences, pour le notaire, de l'absence de mention claire (« vente en l'état » ou « vente en l'état futur d'achèvement » avec indication du montant des travaux) ; que de même n'est pas assimilable à une vente en l'état de futur achèvement le contrat de vente d'immeuble à construire lorsque les travaux de transformation, même assimilables à des travaux de construction, sont à la charge de l'acquéreur, l'engagement de construire pour le vendeur constitue la « prestation caractéristique » de ce contrat sauf hypothèse de fraude dont la preuve doit être rapportée, il appartient en conséquence à l'acquéreur de l'immeuble de démontrer cette obligation ou la fraude ; que cette prestation caractéristique ne figure pas à l'acte de vente ; que néanmoins, il résulte des documents précontractuels que les époux L. ont été démarchés en qualité d'investisseurs potentiels (en particulier pièce 2) ; qu'au terme de ce démarchage des lots de l'immeuble leur ont été proposés avec un chiffrage précis des travaux et du prix d'acquisition pour plus de 100 000 € ; que par ailleurs, comme il a été précisé, la promesse de vente qui est un document contractuel mentionnait le coût des travaux, ce qui implique que ces travaux avaient été déterminés et chiffrés par le promoteur en qualité de maître d'oeuvre ; qu'enfin, ainsi qu'il sera analysé plus loin le prix de vente de 62 500 € pour 75,50 m<sup>2</sup> et celui des

travaux pour 33 000 € incluait le foncier mais aussi ses aménagements en particulier des parties communes ; que le vendeur, promoteur a, en effet, fait établir un programme de réhabilitation de l'immeuble situé 24 avenue de la République comportant un état actuel et



un état projeté et des plans d'aménagement « en état futur », ainsi qu'un descriptif des travaux tant de gros oeuvre que de finitions intérieures, que ce soit pour les parties communes ou les parties privatives ; que le montant des travaux par lot a été chiffré ; qu'il est à noter que les travaux pour la réhabilitation des parties communes ont été laissés à la charge exclusive des lots autres que ceux que s'est réservé le promoteur (pièce 1-1) ; qu'il peut être observé qu'après avoir acquis la propriété de l'ensemble immobilier pour une somme que ce dernier n'a pas voulu préciser le promoteur a chiffré la revente de ce foncier, incluant nécessairement les travaux à sa charge, à 348 500 € , cette somme excédant très largement la valeur d'un immeuble ancien, non réhabilité et comportant un local commercial (140 m<sup>2</sup>) et 180 m<sup>2</sup> de surface pour réaliser des logements, partie en comble, dans la commune de Vierzon, dont l'estimation - très minorée - des travaux à opérer était de 68 000 € ; que les travaux pour la finition des lots et des parties communes étant chiffrés de manière distincte à 68 000 € , somme manifestement sous estimée au regard du devis produit pour en opérer la réalisation et qui démontre que le coût de la réhabilitation est de l'ordre du double de cette somme, en particulier les travaux à prévoir pour les parties communes s'élèvent à 8 358 € HT au lieu de 4 739,35 € (pièces 9 et 15) ; que ces travaux, pour les communs, concernaient : les façades, la couverture, le hall d'entrée, l'électricité des communs, la pose de boîtes aux lettres et d'un interphone visiophone, le réseau d'évacuation des eaux usées, la réfection de la porte d'entrée, la reprise des encadrements, la réfection des corniches endommagées ; qu'un dossier de présentation du projet était remis aux candidats acquéreurs, ce dossier comportant de manière complète une présentation de « l'état futur » avec détail des prestations (pièce 1-1) ces prestations portant sur le gros oeuvre, la couverture et prévoyant des démolitions, une reprise de l'ensemble des menuiseries extérieures et un remplacement des menuiseries extérieures, le doublage des murs extérieurs, la création de cloisons, de plafonds suspendus, la réalisation de planchers au 1er et au second étages, la pose de faïences dans les salles d'eau de bain et cuisine, l'équipement en sanitaire, robinetterie, sanitaires, chaudières, mobilier de salle de bain, installation électrique complète, la pose de radiateurs, la réfection de la cage d'escalier ; qu'il apparaît que le coût des travaux (33 000 € ), même minoré par rapport à la réalité des travaux à entreprendre, au regard du prix du lot acquis (pour 62 500 € ) démontre que ces travaux nécessaires à la destination de l'immeuble étaient très importants et qu'ils modifiaient substantiellement l'aménagement intérieur de l'immeuble ; qu'ainsi, le promoteur qui a fait les formalités nécessaires pour l'obtention d'un permis de construire et qui devait en outre financer les travaux primordiaux et essentiels à la viabilisation de l'immeuble, permettant de caractériser sa division, d'aménager l'essentiel des communs, d'assurer l'accessibilité à

l'immeuble, de distribuer les fluides, d'en assurer l'assainissement et la mise hors d'eau ne peut invoquer le fait que d'autres travaux restaient à la charge de l'acquéreur pour exclure la convention du champ d'application de la loi sur la vente en l'état futur d'achèvement ; qu'au total, la part déterminante que le promoteur devait prendre dans la réhabilitation de l'immeuble, pour des travaux modifiant substantiellement l'immeuble et dont il devait



effectivement assurer la charge ou dont il avait assuré la direction et la commande, permet de considérer comme réunies les conditions légales permettant de qualifier le contrat de vente en vente en l'état futur d'achèvement ; qu'il est ainsi justifié que l'échec de l'opération est précisément dû au fait que le promoteur, malgré ses obligations n'a pas financé la part qui lui revenait, ni mis en mesure les acquéreurs de le faire, de sorte que l'immeuble est resté inhabitable ; que les acquéreurs se sont trouvés hors d'état de régulariser la situation puisqu'ils ne disposaient plus du concours de l'entreprise choisie par le promoteur et auprès de laquelle ils avaient verser un acompte substantiel, ni des moyens d'obtenir un financement supplémentaire disproportionné avec leurs facultés ; que les dispositions d'ordre public de la loi sont précisément destinées à prévenir la paralysie d'une opération de construction ou de rénovation en imposant au promoteur de souscrire une garantie d'achèvement ; que c'est bien en contournant cette obligation et en détournant les revenus de l'opération à des fins autres que celles qui devaient permettre le paiement des factures et la réalisation des travaux à sa charge, que le promoteur, en cela solidaire avec l'entrepreneur qu'il avait choisi pour chiffrer puis réaliser les travaux a manqué à son engagement ; qu'il s'ensuit que le Tribunal qualifiera exactement le contrat de vente comme une vente en l'état futur d'achèvement ; qu'aux termes de l'article L. 261-10 du Code de la construction tout contrat ayant pour objet le transfert de propriété d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation et comportant l'obligation pour l'acheteur d'effectuer des versements ou des dépôts de fonds avant l'achèvement de la construction doit, à peine de nullité, revêtir la forme de l'un des contrats prévus aux articles 1601-2 et 1601-3 du Code civil, reproduits aux articles L. 261-2 et L. 261-3 du présent Code ; qu'il doit, en outre, être conforme aux dispositions des articles L. 261-11 à L. 261-14 ci dessous ; que celui qui s'oblige à édifier ou à faire édifier un immeuble ou une partie d'immeuble à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation, lorsqu'il procure directement ou indirectement le terrain ou le droit de construire sur le terrain à celui qui contracte l'obligation d'effectuer les versements ou les dépôts ci dessus définis, doit conclure un contrat conforme aux dispositions de l'alinéa précédent ; qu'il n'est pas contesté que les conventions de vente ne portent aucune des mentions légales imposées et n'ont pas les formes requises pour une vente en l'état de futur achèvement ; qu'il s'ensuit que leurs annulations doivent être prononcées ; qu'en conséquence de cette annulation, les époux L. sont recevables à invoquer : - une créance de 62 500 € au titre du prix d'acquisition, - la somme de 13 200 € remise à la société ACST en paiement

des travaux prévus par le vendeur et qui n'ont pas été réalisés (Pièces 10 et 11), - la somme de 4 958,50 € au titre de la facture de travaux du 3 février 2010 (pièce 16), - outre les frais générés par la vente, soit 1 533,27 € (pièce 27-1), - les frais d'assurance pour 140,42 € par an pour les deux années dont il est justifié (2011 et 2012, pièce 40) = 280,84 €, - l'imposition à la taxe foncière : 333,76 € (pièce 20), 164 € et 162 (pièces 41 et 42) = 661,76 €, - les frais de courtage de la société Broker France pour mémoire, - les intérêts et frais payés à la banque : 1 045,79 € + 3 962,05 € + 4 353,40 € pour les années 2008 à 2010 (pièces 43 et



46-3), - les frais d'assurance : 84,42 € par an depuis 2009, soit 422,10 € (pièce 21), soit un total de 92 917,71 € ; que les époux L. justifient en outre d'un préjudice moral imputable à la société Patrimoine Conseil, ainsi que du fait qu'ils ont supporté divers désagréments, perte de temps, avances, frais financiers ; qu'au total, le Tribunal chiffre à 100 000 € leur créance à l'égard de la liquidation de cette société (...) ; que les époux L. devront en principe rembourser à la banque le montant du capital débloqué qui n'a pas été amorti, soit la somme de 80 412,34 € au décembre 2010 (pièce 43, verso) sauf à déduire le montant des échéances payées par eux ; que la banque justifie d'un préjudice du fait de la perte de chance de réaliser un bénéfice par la perception d'intérêts, ou du fait que pour financer le prêt elle a dû exposer elle même des frais de financement ; qu'en l'absence d'éléments précis, et s'agissant d'une perte de chance alors que son domaine d'opération comporte des risques, il y a lieu d'évaluer ce préjudice à 3 000 € , cette somme étant à la charge de la SARL Patrimoine Conseil, sous les garanties exposées plus loin (...) ; que le notaire est soumis à une obligation de conseil à l'égard des parties, il doit, en outre en professionnel du droit s'assurer de l'effectivité juridique de l'acte qu'il rédige ; que manque à son devoir de conseil et engage sa responsabilité in solidum avec le vendeur, le notaire qui omet d'inviter les parties à conclure une vente d'immeuble à construire conforme à l'article L. 261-10 en présence d'une rénovation lourde assimilable à la construction d'un immeuble ; que le notaire ne pouvait méconnaître ces dispositions légales d'ordre public qui s'imposaient dans le cadre juridique d'une vente d'un immeuble inhabitable et non divisé qui devait faire l'objet d'une complète réhabilitation, justifiant de financements sécurisés ; que le notaire ne pouvait se méprendre sur l'importance des travaux prévus dès lors que ces travaux étaient chiffrés dans la promesse de vente, il ne peut arguer du fait que l'acte n'en faisait aucune mention, puisqu'il lui appartenait au contraire, au vu des termes de la promesse de vente d'en tirer les conséquences juridiques ; que particulièrement, il n'est pas mentionné à l'acte que les acquéreurs recouraient à un prêt, le paiement étant mentionné comptant, alors que la lecture de la promesse de vente démontrait bien qu'ils devaient avoir recours à un financement ; que le notaire n'ignorait pas que des travaux étaient envisagés, son acte précisant même qu'un escalier devait être supprimé, ce qui permettait de constituer le lot ; qu'il importe peu que le notaire se soit ou non renseigné sur la solvabilité et le sérieux du promoteur, ou qu'il ait été ou

non informé par son ordre des risques de ce type d'opération dès lors qu'en sa seule qualité de notaire la prudence et la science du droit lui commandait de refuser d'instrumenter dans ce cadre en éludant les dispositions légales d'ordre public qui s'imposaient à lui ; qu'en omettant d'inviter les parties à rechercher un cadre juridique plus approprié, le notaire a commis une faute dont il résulte que son acte annulé n'a pu produire les effets attendus ; que par ailleurs, en ne donnant pas la forme juridique appropriée, le notaire a empêché les acquéreurs de renoncer ou de bénéficier en connaissance de cause d'une garantie de bonne fin qui les aurait assurés de disposer des fonds utiles pour faire réaliser la part significative des travaux à la charge du promoteur en cas de défaillance de ce dernier, ce qui s'est



effectivement produit ; que le notaire soutient vainement que les acquéreurs auraient eu la possibilité de faire achever l'immeuble, alors qu'il résulte des éléments financiers analysés plus haut que ces acquéreurs qui avaient pratiquement épuisé leur épargne ou leur capacité de financement se trouvaient confrontés à une impossibilité d'avoir recours au lieu et place du promoteur défaillant à des financements complémentaires, de sorte qu'ils se trouvaient précisément dans la situation que le législateur a souhaité éviter en prévoyant un cadre juridique que l'officier ministériel ne pouvait méconnaître ; qu'il convient en conséquence de juger que le notaire et son assureur seront tenus in solidum au remboursement de la somme mise à la charge du promoteur outre celle correspondant au préjudice subi par la banque ;

1 ) ALORS QUE le devoir de conseil du notaire s'exerce en considération de l'intention déclarée des parties et des faits dont il a connaissance ; qu'en retenant que le notaire avait manqué à ses obligations en omettant de conseiller aux parties de conclure une vente en l'état futur d'achèvement, sans constater que, bien qu'il ne soit pas intervenu dans la négociation préalable à la conclusion de la vente et n'ait été requis que pour authentifier la vente, il aurait eu connaissance des « documents précontractuels » qui, selon elle, aurait imposé la conclusion d'une vente en l'état futur d'achèvement, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1382 du Code civil ;

2 ) ALORS QUE la vente d'immeuble à construire est celle par laquelle le vendeur s'oblige à édifier un immeuble dans un délai déterminé par le contrat ; qu'en retenant, pour dire qu'il aurait dû conseiller la conclusion d'une vente en l'état futur d'achèvement, que le notaire ne pouvait se méprendre sur l'importance des travaux prévus dès lors qu'il n'ignorait pas que des travaux étaient envisagés, et qu'ils étaient chiffrés dans « la promesse de vente », bien qu'aucun engagement de la venderesse de réaliser ces travaux n'ait été stipulé aux termes de cette « promesse de vente », la Cour d'appel a violé l'article 1382 du Code civil, ensemble les articles 1601-1 et 1601-3 du Code civil, et les articles L. 261-1 et L. 261-3 du Code de la construction et de l'habitation ;

3 ) ALORS QU'en tout état de cause, la vente d'immeuble en l'état futur d'achèvement est celle par laquelle le vendeur s'oblige à édifier un immeuble envers l'acquéreur, tenu d'en payer le prix à mesure de l'avancement des travaux ; qu'il résulte des propres constatations de l'arrêt qu'aux termes du « compromis de vente », le montant des « travaux à financer » n'était pas inclus dans le prix de vente des lots mais, au contraire, clairement distingué de ce prix, ce qui excluait que la venderesse se soit engagée à les réaliser en contrepartie du paiement de leur prix ; qu'en retenant que le notaire aurait dû conseiller la conclusion d'une vente en l'état futur d'achèvement au vu du chiffrage de ces travaux, la Cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, a violé l'article 1382 du Code civil, ensemble les articles 1601-1 et 1601-3 du Code civil, et les articles L. 261-1 et L. 261-3 du Code de la construction et de l'habitation ;



4) ALORS QUE, sauf accord contraire des parties, la vente opère transfert de propriété de la chose vendue dans l'état où elle se trouve au jour de l'échange des consentements ; qu'en affirmant, pour dire que le notaire avait manqué à ses obligations, qu'une contradiction aurait existé entre le « compromis de vente », précisant que la vente était réalisée « dans l'état, les parties en présence en ayant parfaitement connaissance », et l'acte authentique de vente, qui ne comportait pas cette mention, et qu'en conséquence, la vente « n'avait pas été faite « en l'état » », la Cour d'appel a violé l'article 1382 du Code civil, ensemble l'article 1583 du même Code.

#### TROISIEME MOYEN DE CASSATION (subsidaire)

Il est fait qui fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR confirmé le jugement en ce qu'il avait déclaré M. et Mme L. partiellement bien fondés en leurs demandes, condamné in solidum Me Scattolin et la MMA au paiement de la somme de 100 000 € mise à la charge de la société Patrimoine Conseil du Centre au titre de la restitution du prix et de ses accessoires, ladite somme correspondant pour 80 412,34 € à la créance du Crédit mutuel et pour le solde soit 19 587,66 € à la créance des époux L. qui leur sera directement versé, ainsi qu'à garantir le paiement, par la société Patrimoine Conseil de Centre, des frais de publication de la présente décision ;

AUX MOTIFS QU'il est acquis que le vendeur promoteur avait fait établir un programme de réhabilitation : « Résidence Les Quais de l'Yèvre - 13 rue des Ponts / 8 rue Molière « comportant des clichés d'un état actuel et d'un état projeté et des plans d'aménagement « en état futur », ainsi qu'un descriptif des travaux, tant de gros oeuvre que de finitions intérieures, que ce soit pour les parties communes ou les parties privatives ; qu'il convient de relever l'existence d'un prévisionnel de près de 1 580 000 € pour des travaux de construction réhabilitation, dont une part significative (près de 700 000 €) était à la charge du promoteur ; que ces travaux concernaient, selon

l'architecte : les façades, la charpente hors solivage et planchers privatifs, la couverture et la zinguerie, l'aménagement de la cour et des parkings, l'éclairage extérieur, le réseau d'assainissement en cour commune et la réalisation des caves et de la cage d'escalier du bâtiment A ; qu'il est indiqué dans un courrier de l'architecte du 2 novembre 2008 que les travaux dits « de réseaux » incombaient également au vendeur (distribution intérieure et extérieure en eau, tout à l'égout, EDF et Télécom, compteurs), ce qui résulte effectivement du programme de réhabilitation remis aux candidats acquéreurs ; que le coût des travaux à la charge des acquéreurs, au regard du prix des lots acquis, démontre que ces travaux, nécessaires à la destination de l'immeuble, étaient très importants et qu'ils en modifiaient substantiellement l'aménagement intérieur ; que le promoteur avait fait les formalités nécessaires pour l'obtention d'un permis de construire et devait en outre financer les travaux primordiaux et essentiels à la viabilisation de l'immeuble, permettant de caractériser sa division, d'aménager l'essentiel des communs, d'assurer l'accessibilité l'immeuble, de distribuer les fluides, d'en assurer l'assainissement et la mise hors d'eau ; que, sous couvert



de rénovation ou de réhabilitation, il s'agissait bien d'immeuble à construire ; que certes, le compromis de vente sous seing privé intervenu entre les parties dispose que la présente vente est réalisée dans l'état, les parties en présence en ayant parfaitement connaissance ; qu'il comporte cependant, dans un encadré spécial, intitulé : « somme à financer », le montant des travaux à réaliser, soit la somme non négligeable de 33 000 € à rapporter au prix de vente ; que l'acte authentique intervenu le 30 avril 2008 ne porte pas, quant à lui, la mention selon laquelle la vente est faite en l'état où l'immeuble se trouve ; que le premier juge en a justement déduit que la vente n'avait pas été faite « en l'état », les travaux prévus étant chiffrés par le promoteur dans la promesse de vente ; que la vente d'immeuble à construire peut être conclue à terme ou en l'état futur d'achèvement ; que, selon l'article 1601-3 du Code civil, repris par l'article L. 261-3 du Code de la construction et de l'urbanisme, la vente en l'état futur d'achèvement est le contrat par lequel le vendeur transfère immédiatement à l'acquéreur ses droits sur le sol ainsi que la propriété des constructions existantes, les ouvrages à venir devenant la propriété de l'acquéreur au fur et à mesure de leur exécution et ce dernier étant tenu d'en payer le prix à mesure de l'avancement des travaux, le vendeur conservant les pouvoirs de maître de l'ouvrage jusqu'à la réception des travaux ; que n'est pas assimilable à une vente en l'état de futur achèvement le contrat de vente d'immeuble à construire lorsque les travaux de transformation, même assimilables à des travaux de construction, sont à la charge de l'acquéreur, l'engagement de construire par le vendeur constituant la « prestation caractéristique » ; que si cette prestation caractéristique ne figure pas expressément à l'acte de vente, il n'en demeure pas moins que, selon les documents précontractuels, les époux L. ont fait l'objet, dans le temps de la réalisation de la vente, d'une « étude personnalisée d'investissement immobilier » au terme de laquelle les lots de l'immeuble leur ont été proposés avec un chiffrage très précis des travaux,

ce qui implique que ces travaux avaient été déterminés et chiffrés par le promoteur en qualité de maître d'oeuvre ; qu'enfin, le prix de vente incluait le foncier mais aussi ses aménagements (réseaux) ; que les travaux à la charge des acquéreurs avaient été définis, décidés et évalués par le promoteur selon des plans réalisés par lui avant la vente, qu'il avait obtenu le permis de construire correspondant et qu'il avait également choisi les entreprises intervenantes ; qu'il est constant que les acquéreurs n'ont pas été en possession des plans de construction et des métrages correspondant aux travaux, ni n'ont signé les devis directement établis en leur nom par le promoteur ; qu'au regard de ces éléments, c'est à juste titre que le premier juge a considéré que l'opération consistait bien en une vente en l'état de futur achèvement ; que dans le cadre d'une « VEFA », le promoteur doit se doter d'une garantie financière d'achèvement (GFA), répondant à l'obligation de l'article L. 261-1 et suivants du Code de la Construction et de l'habitation et donnant à l'acquéreur la certitude qu'en cas de défaillance du promoteur, le financement de l'achèvement de l'immeuble serait garanti, le promoteur ayant, de plus, l'obligation légale de définir une date de livraison ; qu'il n'est pas contesté que la convention de vente ne porte aucune des



mentions légales imposées (défaut de conformité aux dispositions des articles L. 261-11 à L. 261-14 du Code de la construction et de l'habitation) et n'a pas les qualités et formes requises pour une vente en l'état de futur achèvement, en sorte que son annulation doit donc bien être prononcée ; qu'en conséquence de cette annulation, les demandeurs sont recevables à invoquer une créance au titre du prix d'acquisition outre les frais générés par la vente, les appels de fonds du syndic, les frais d'assurance des lots, l'imposition à la taxe foncière ; qu'ils ont, en outre, été privés des intérêts sur ces sommes qui étaient précédemment placées outre un préjudice moral imputable à la société Patrimoine Conseil, constitué de multiples désagréments ; qu'au regard des éléments du dossier, il apparaît à la Cour que le chiffrage retenu en première instance se trouve pertinent et mérite d'être confirmé (...) ; que le prêt consenti par la banque l'a été accessoirement au contrat de vente ; que, de manière non contestée, l'annulation de ce dernier entraîne la nullité du contrat accessoire de prêts ; que l'établissement financier est fondé à réclamer le montant du capital débloqué qui n'a pas été amorti ; qu'il sollicite encore l'indemnisation de frais financiers ou de gestion et, de la perte du gain qu'il pouvait espérer par le biais des intérêts conventionnels ; que s'agissant de ce dernier chef, il ne peut s'agir que d'une perte de chance, en sorte que toute demande dont le montant résulterait mécaniquement de la perte des intérêts serait manifestement excessive ; qu'au regard des éléments de la cause, des frais financiers et de dossier engagés, selon justificatifs, il apparaît à la Cour que, par les dommages alloués en première instance, le premier juge a procédé à une appréciation pertinente qui mérite confirmation (...) ; qu'il convient d'emblée d'observer que, pas plus que les multiples coacquéreurs, les demandeurs initiaux n'ont eu le choix du notaire, visiblement imposé par le vendeur puisqu'il est acquis que toutes les ventes se sont déroulées devant

la SCP Scattolin, notaire instrumentaire installé à Vierzon, donc connaissant parfaitement les faiblesses du marché immobilier de cette ville et la réputation des constructeurs locaux, sans qu'intervienne jamais un autre notaire qui aurait été le conseil particulier du cocontractant de la société Patrimoine Conseil du Centre ; que manque à son devoir de conseil et engage sa responsabilité in solidum avec le vendeur, le notaire tenu, en outre, en tant que professionnel rémunéré du droit, d'assurer l'effectivité juridique de l'acte qu'il rédige, qui omet d'inviter les parties à conclure une vente d'immeuble à construire conforme à l'article L. 261-10 du Code de la construction et de l'habitation, en présence d'une rénovation lourde assimilable à la construction d'un immeuble ; qu'il ne pouvait méconnaître ces dispositions légales d'ordre public qui s'imposaient dans le cadre juridique d'une vente d'un immeuble inhabitable et non divisé qui devait faire l'objet d'une complète réhabilitation, justifiant de financements sécurisés ; qu'il ne pouvait se méprendre sur l'importance des travaux prévus dès lors que ces travaux étaient chiffrés dans la promesse de vente, ni arguer du fait que l'acte n'en faisait aucune mention, puisqu'il lui appartenait au contraire, au vu des termes de la promesse de vente, d'en tirer toutes les conséquences juridiques ; qu'il importe peu qu'il se soit ou non, renseigné sur la solvabilité et le sérieux du promoteur ou qu'il ait été ou non informé par son ordre des risques de ce type d'opération,



dès lors qu'en sa seule qualité de notaire, la prudence et la science du droit lui commandaient de refuser d'instrumenter dans ce cadre en éludant les dispositions légales d'ordre public qui s'imposaient à lui ; qu'en omettant d'inviter les parties à rechercher un cadre juridique plus approprié, le notaire a commis une faute dont il résulte que son acte annulé n'a pu produire les effets attendus ; que par ailleurs, en ne donnant pas la forme juridique appropriée, le notaire a empêché les acquéreurs de renoncer en connaissance de cause ou de bénéficier d'une garantie de bonne fin qui les aurait assuré de disposer des fonds utiles pour faire réaliser la part significative des travaux à la charge du promoteur en cas de défaillance de ce dernier, ce qui s'est effectivement produit ; qu'il est vainement soutenu que les acquéreurs auraient eu la possibilité de faire achever immeuble, alors qu'il résulte des éléments financiers que les acquéreurs, qui avaient pratiquement épuisé leur épargne ou leur capacité de financement, se trouvaient confrontés à une impossibilité d'avoir recours, au lieu et place du promoteur défaillant, à des financements complémentaires, de sorte qu'ils se trouvaient précisément dans la situation que le législateur a souhaité éviter en prévoyant un cadre juridique que l'officier ministériel ne pouvait méconnaître ; que le tribunal a jugé à bon droit le notaire, à titre de garant et son assureur tenus in solidum au remboursement de la somme mise à la charge du promoteur ;

ET AUX MOTIFS, A LES SUPPOSER ADOPTES, QUE M. et Mme Luc L., ci après dénommés « les demandeurs » ont été démarchés par la Société Patrimoine Conseil du Centre en vue de l'acquisition en copropriété d'un ou plusieurs lots d'un ensemble immobilier, situé à Vierzon,

cadastré section CW n 364 lieudit 24 avenue de la République d'une

contenance de 1 a 38 ca, cet ensemble étant destiné à être réhabilité et transformé en résidence haut de gamme ; que les demandeurs se sont portés acquéreurs du lot suivant : lot numéro 4, composé "grenier dont l'accès se fera par les parties communes, composé de deux pièces et d'un grenier (l'escalier situé au fond du local à droite qui permettait d'accéder au premier étage sera supprimé) d'une superficie de 75,50 m<sup>2</sup> avec les 112/1000e des parties communes générales ; que la vente s'est effectuée à un prix principal de 62 500 € outre travaux à financer d'un montant de 33 000 €, selon devis établi par une société choisie par le promoteur, somme à laquelle s'est ajoutée les frais d'acte (6 500 € dans la promesse de vente) ; que pour financer cette acquisition les demandeurs ont souscrit un prêt d'un montant de 102 700 € au taux annuel de 5,555 % pour une durée de 20 ans, auprès de la Caisse de Crédit Mutuel de Vierzon, le 12 septembre 2008 ; que les travaux de réhabilitation de l'immeuble devaient être réalisés par la société ACTS qui a perçu une somme de 13 200 € à titre d'acompte ; que cette société n'a pu commencer les travaux au motif qu'il lui était nécessaire de les entreprendre simultanément pour l'ensemble des lots ; que cette société devait ensuite être placée en liquidation judiciaire et son gérant condamné ; que les demandeurs ont fait appel à un autre entrepreneur et celui ci leur a établi un devis de 64 198 € HT pour les parties privatives et de 8 358 € HT pour les parties communes ; que les



acquéreurs ne pouvant financer un tel projet n'ont pas fait réaliser les travaux ; qu'aux termes des articles 1601-1 du Code civil et L. 261-1 du Code de la construction et de l'habitat la vente d'immeuble à construire est celle par laquelle le vendeur s'oblige à édifier un immeuble dans un délai déterminé par le contrat ; qu'elle peut être conclue à terme ou en l'état futur d'achèvement ; que par ailleurs les dispositions de l'article 1601-3 du Code civil et l'article L. 261-3 du Code de la construction et de l'urbanisme indiquent que la vente en l'état futur d'achèvement est le contrat par lequel le vendeur transfère immédiatement à l'acquéreur ses droits sur le sol ainsi que la propriété des constructions existantes ; que les ouvrages à venir deviennent la propriété de l'acquéreur au fur et à mesure de leur exécution ; que l'acquéreur est tenu d'en payer le prix à mesure de l'avancement des travaux ; que le vendeur conserve les pouvoirs de maître de l'ouvrage jusqu'à la réception des travaux ; qu'il résulte de ces dispositions que n'est pas une vente d'immeuble à construire le marché de construction ou le contrat par lequel un vendeur cède à l'acquéreur un immeuble en cours de construction en l'état où il se trouve au moment de la signature de l'acte sous seing privé avec le seul engagement de faire des finitions avant la signature de l'acte authentique ; qu'il apparaît que les actes de vente passés entre les parties ne prévoient pas que la vente est faite en l'état où il se trouve (acte authentique du 4 octobre 2008) alors que les promesses de vente sous seing privé indiquent : la présente vente est réalisée dans l'état, les parties en présence en ayant parfaitement connaissance ; qu'il existe une contrariété de rédaction entre les deux actes, le second acte, authentique, ne reproduisant pas la condition particulière de vente « en l'état » ; que néanmoins le compromis de vente comporte dans un encadré « sommes à financer » le montant des travaux pour 33 000 € ; que face à une telle contrariété, le Tribunal considère que l'interprétation doit se faire dans le sens de l'acte authentique, celui ci est en effet postérieur et pouvait tenir compte de l'évolution de l'engagement des parties ; que la vente n'a donc pas été faite « en l'état », les travaux prévus étant chiffrés par le promoteur dans la promesse de vente ; qu'il sera analysé plus loin des conséquences, pour le notaire, de l'absence de mention claire (« vente en l'état » ou « vente en l'état futur d'achèvement » avec indication du montant des travaux) ; que de même n'est pas assimilable à une vente en l'état de futur achèvement le contrat de vente d'immeuble à construire lorsque les travaux de transformation, même assimilables à des travaux de construction, sont à la charge de l'acquéreur, l'engagement de construire pour le vendeur constitue la « prestation caractéristique » de ce contrat sauf hypothèse de fraude dont la preuve doit être rapportée, il appartient en conséquence à l'acquéreur de l'immeuble de démontrer cette obligation ou la fraude ; que cette prestation caractéristique ne figure pas à l'acte de vente ; que néanmoins, il résulte des documents précontractuels que les époux L. ont été démarchés en qualité d'investisseurs potentiels (en particulier pièce 2) ; qu'au terme de ce démarchage des lots de l'immeuble leur ont été proposés avec un chiffrage précis des travaux et du prix d'acquisition pour plus de 100 000 € ; que par ailleurs, comme il a été précisé, la promesse de vente qui est un document contractuel mentionnait le coût des travaux, ce qui implique que ces travaux avaient été déterminés et chiffrés par le promoteur



en qualité de maître d'oeuvre ; qu'enfin, ainsi qu'il sera analysé plus loin le prix de vente de 62 500 € pour 75,50 m<sup>2</sup> et celui des travaux pour 33 000 € incluait le foncier mais aussi ses aménagements en particulier des parties communes ; que le vendeur, promoteur a, en effet, fait établir un programme de réhabilitation de l'immeuble situé 24 avenue de la République comportant un état actuel et un état projeté et des plans d'aménagement « en état futur », ainsi qu'un descriptif des travaux tant de gros oeuvre que de finitions intérieures, que ce soit pour les parties communes ou les parties privatives ; que le montant des travaux par lot a été chiffré ; qu'il est à noter que les travaux pour la réhabilitation des parties communes ont été laissés à la charge exclusive des lots autres que ceux que s'est réservé le promoteur (pièce 1-1) ; qu'il peut être observé qu'après avoir acquis la propriété de l'ensemble immobilier pour une somme que ce dernier n'a pas voulu préciser le promoteur a chiffré la revente de ce foncier, incluant nécessairement les travaux à sa charge, à 348 500 €, cette somme excédant très largement la valeur d'un immeuble ancien, non réhabilité et comportant un local commercial (140 m<sup>2</sup>) et 180 m<sup>2</sup> de surface pour réaliser des logements, partie en comble, dans la commune de Vierzon, dont l'estimation - très minorée - des travaux à opérer était de 68 000 € ; que les travaux pour la finition des lots et des parties communes étant chiffrés de manière distincte à 68 000 €, somme manifestement sous estimée au regard du devis produit pour en opérer la réalisation et qui démontre que le coût de la

réhabilitation est de l'ordre du double de cette somme, en particulier les travaux à prévoir pour les parties communes s'élèvent à 8 358 € HT au lieu de 4 739,35 € (pièces 9 et 15) ; que ces travaux, pour les communs, concernaient : les façades, la couverture, le hall d'entrée, l'électricité des communs, la pose de boîtes aux lettres et d'un interphone visiophone, le réseau d'évacuation des eaux usées, la réfection de la porte d'entrée, la reprise des encadrements, la réfection des corniches endommagées ; qu'un dossier de présentation du projet était remis aux candidats acquéreurs, ce dossier comportant de manière complète une présentation de « l'état futur » avec détail des prestations (pièce 1-1) ces prestations portant sur le gros oeuvre, la couverture et prévoyant des démolitions, une reprise de l'ensemble des menuiseries extérieures et un remplacement des menuiseries extérieures, le doublage des murs extérieurs, la création de cloisons, de plafonds suspendus, la réalisation de planchers au 1 et au second étages,

la pose de faïences dans les salles d'eau de bain et cuisine, l'équipement en sanitaire, robinetterie, sanitaires, chaudières, mobilier de salle de bain, installation électrique complète, la pose de radiateurs, la réfection de la cage d'escalier ; qu'il apparaît que le coût des travaux (33 000 €), même minoré par rapport à la réalité des travaux à entreprendre, au regard du prix du lot acquis (pour 62 500 €) démontre que ces travaux nécessaires à la destination de l'immeuble étaient très importants et qu'ils modifiaient substantiellement l'aménagement intérieur de l'immeuble ; qu'ainsi, le promoteur qui a fait les formalités nécessaires pour l'obtention d'un permis de construire et qui devait en outre financer les travaux primordiaux et essentiels à la viabilisation de l'immeuble, permettant de caractériser



sa division, d'aménager l'essentiel des communs, d'assurer l'accessibilité à l'immeuble, de distribuer les fluides, d'en assurer l'assainissement et la mise hors d'eau ne peut invoquer le fait que d'autres travaux restaient à la charge de l'acquéreur pour exclure la convention du champ d'application de la loi sur la vente en l'état futur d'achèvement ; qu'au total, la part déterminante que le promoteur devait prendre dans la réhabilitation de l'immeuble, pour des travaux modifiant substantiellement l'immeuble et dont il devait effectivement assurer la charge ou dont il avait assuré la direction et la commande, permet de considérer comme réunies les conditions légales permettant de qualifier le contrat de vente en vente en l'état futur d'achèvement ; qu'il est ainsi justifié que l'échec de l'opération est précisément dû au fait que le promoteur, malgré ses obligations n'a pas financé la part qui lui revenait, ni mis en mesure les acquéreurs de le faire, de sorte que l'immeuble est resté inhabitable ; que les acquéreurs se sont trouvés hors d'état de régulariser la situation puisqu'ils ne disposaient plus du concours de l'entreprise choisie par le promoteur et auprès de laquelle ils avaient verser un acompte substantiel, ni des moyens d'obtenir un financement supplémentaire disproportionné avec leurs facultés ; que les dispositions d'ordre public de la loi sont précisément destinées à prévenir la paralysie d'une opération de construction ou de rénovation en imposant au promoteur de souscrire une garantie d'achèvement ; que c'est bien en contournant cette obligation et en

détournant les revenus de l'opération à des fins autres que celles qui devaient permettre le paiement des factures et la réalisation des travaux à sa charge, que le promoteur, en cela solidaire avec l'entrepreneur qu'il avait choisi pour chiffrer puis réaliser les travaux a manqué à son engagement ; qu'il s'ensuit que le Tribunal qualifiera exactement le contrat de vente comme une vente en l'état futur d'achèvement ; qu'aux termes de l'article L. 261-10 du Code de la construction tout contrat ayant pour objet le transfert de propriété d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation et comportant l'obligation pour l'acheteur d'effectuer des versements ou des dépôts de fonds avant l'achèvement de la construction doit, à peine de nullité, revêtir la forme de l'un des contrats prévus aux articles 1601-2 et 1601-3 du Code civil, reproduits aux articles L. 261-2 et L. 261-3 du présent Code ; qu'il doit, en outre, être conforme aux dispositions des articles L. 261-11 à L. 261-14 ci dessous ; que celui qui s'oblige à édifier ou à faire édifier un immeuble ou une partie d'immeuble à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation, lorsqu'il procure directement ou indirectement le terrain ou le droit de construire sur le terrain à celui qui contracte l'obligation d'effectuer les versements ou les dépôts ci dessus définis, doit conclure un contrat conforme aux dispositions de l'alinéa précédent ; qu'il n'est pas contesté que les conventions de vente ne portent aucune des mentions légales imposées et n'ont pas les formes requises pour une vente en l'état de futur achèvement ; qu'il s'ensuit que leurs annulations doivent être prononcées ; qu'en conséquence de cette annulation, les époux L. sont recevables à invoquer : - une créance de 62 500 € au titre du prix d'acquisition, - la somme de 13 200 € remise à la société ACST en paiement des travaux prévus par le vendeur et qui n'ont pas été réalisés (Pièces 10 et 11), -



la somme de 4 958,50 € au titre de la facture de travaux du 3 février 2010 (pièce 16), - outre les frais générés par la vente, soit 1 533,27 € (pièce 27-1), - les frais d'assurance pour 140,42 € par an pour les deux années dont il est justifié (2011 et 2012, pièce 40) = 280,84 € , - l'imposition à la taxe foncière : 333,76 € (pièce 20), 164 € et 162 (pièces 41 et 42) = 661,76 € , - les frais de courtage de la société Broker France pour mémoire, - les intérêts et frais payés à la banque : 1 045,79 € + 3 962,05 € + 4 353,40 € pour les années 2008 à 2010 (pièces 43 et 46-3), - les frais d'assurance : 84,42 € par an depuis 2009, soit 422,10 € (pièce 21), soit un total de 92 917,71 € ; que les époux L. justifient en outre d'un préjudice moral imputable à la société Patrimoine Conseil, ainsi que du fait qu'ils ont supporté divers désagréments, perte de temps, avances, frais financiers ; qu'au total, le Tribunal chiffre à 100 000 € leur créance à l'égard de la liquidation de cette société (...) ; que les époux L. devront en principe rembourser à la banque le montant du capital débloqué qui n'a pas été amorti, soit la somme de 80 412,34 € au décembre 2010 (pièce 43, verso) sauf à déduire le montant des échéances payées par eux ; que la banque justifie d'un préjudice du fait de la perte de chance de réaliser un bénéfice par la perception d'intérêts, ou du fait que pour financer le prêt elle

a dû exposer elle même des frais de financement ; qu'en l'absence d'éléments précis, et s'agissant d'une perte de chance alors que son domaine d'opération comporte des risques, il y a lieu d'évaluer ce préjudice à 3 000 € , cette somme étant à la charge de la SARL Patrimoine Conseil, sous les garanties exposées plus loin (...) ; que le notaire est soumis à une obligation de conseil à l'égard des parties, il doit, en outre en professionnel du droit s'assurer de l'effectivité juridique de l'acte qu'il rédige ; que manque à son devoir de conseil et engage sa responsabilité in solidum avec le vendeur, le notaire qui omet d'inviter les parties à conclure une vente d'immeuble à construire conforme à l'article L. 261-10 en présence d'une rénovation lourde assimilable à la construction d'un immeuble ; que le notaire ne pouvait méconnaître ces dispositions légales d'ordre public qui s'imposaient dans le cadre juridique d'une vente d'un immeuble inhabitable et non divisé qui devait faire l'objet d'une complète réhabilitation, justifiant de financements sécurisés ; que le notaire ne pouvait se méprendre sur l'importance des travaux prévus dès lors que ces travaux étaient chiffrés dans la promesse de vente, il ne peut arguer du fait que l'acte n'en faisait aucune mention, puisqu'il lui appartenait au contraire, au vu des termes de la promesse de vente d'en tirer les conséquences juridiques ; que particulièrement, il n'est pas mentionné à l'acte que les acquéreurs recouraient à un prêt, le paiement étant mentionné comptant, alors que la lecture de la promesse de vente démontrait bien qu'ils devaient avoir recours à un financement ; que le notaire n'ignorait pas que des travaux étaient envisagés, son acte précisant même qu'un escalier devait être supprimé, ce qui permettait de constituer le lot ; qu'il importe peu que le notaire se soit ou non renseigné sur la solvabilité et le sérieux du promoteur, ou qu'il ait été ou non informé par son ordre des risques de ce type d'opération dès lors qu'en sa seule qualité de notaire la prudence et la science du droit lui commandait de refuser d'instrumenter dans ce cadre en éludant les dispositions légales d'ordre public qui s'imposaient à lui ; qu'en omettant d'inviter les parties à rechercher un cadre juridique plus



approprié, le notaire a commis une faute dont il résulte que son acte annulé n'a pu produire les effets attendus ; que par ailleurs, en ne donnant pas la forme juridique appropriée, le notaire a empêché les acquéreurs de renoncer ou de bénéficier en connaissance de cause d'une garantie de bonne fin qui les aurait assurés de disposer des fonds utiles pour faire réaliser la part significative des travaux à la charge du promoteur en cas de défaillance de ce dernier, ce qui s'est effectivement produit ; que le notaire soutient vainement que les acquéreurs auraient eu la possibilité de faire achever l'immeuble, alors qu'il résulte des éléments financiers analysés plus haut que ces acquéreurs qui avaient pratiquement épuisé leur épargne ou leur capacité de financement se trouvaient confrontés à une impossibilité d'avoir recours au lieu et place du promoteur défaillant à des financements complémentaires, de sorte qu'ils se trouvaient précisément dans la situation que le législateur a souhaité éviter en prévoyant un cadre juridique que l'officier ministériel ne pouvait méconnaître ; qu'il convient en conséquence de juger que le notaire et son assureur seront tenus in solidum

au remboursement de la somme mise à la charge du promoteur outre celle correspondant au préjudice subi par la banque ;

ALORS QUE la restitution du prix consécutive à l'annulation d'une vente ne constitue pas un préjudice indemnifiable, le notaire pouvant seulement être tenu de garantir la restitution si et dans la mesure où il est prouvé qu'elle ne peut être obtenue du vendeur ; qu'en condamnant in solidum le notaire et son assureur au paiement de la somme mise à la charge de la venderesse au titre du prix payé et de ses accessoires, sans constater que les acquéreurs ne pouvaient obtenir, même partiellement, le paiement de leur créance à l'encontre de la venderesse, à l'issue de la procédure de liquidation judiciaire, la Cour d'appel a violé l'article 1382 du Code civil.

Moyen produit au pourvoi incident par Me Le Prado, avocat aux Conseils, pour la Caisse de crédit mutuel de Vierzon

Il est fait grief à l'arrêt attaqué :

D'AVOIR débouté la caisse de crédit mutuel de Vierzon de sa demande en condamnation de la scp le Cocq - Duterrail - Scattolin et la société Mma Iard, en sa qualité d'assureur de celle ci, en paiement d'une somme de 13.580,94 euros en réparation du préjudice subi par elle du fait de l'annulation de la vente conclue par les époux L. et correspondant au montant des intérêts au taux contractuel de l'emprunt souscrit par eux pour cette acquisition ;

AUX MOTIFS PROPRES QU'il est acquis que le prêt consenti par la banque l'a été accessoirement au contrat de vente ; que, de manière non contestée, l'annulation de ce dernier entraîne la nullité du contrat accessoire de prêts ; que l'établissement financier est fondé à réclamer le montant du capital débloqué qui n'a pas été amorti ; qu'il sollicite encore l'indemnisation de frais financiers ou de gestion et, de la perte du gain qu'il pouvait espérer par le biais des intérêts conventionnels ; que s'agissant de ce dernier chef, il ne peut s'agir



que d'une perte de chance, en sorte que toute demande dont le montant résulterait mécaniquement de la perte des intérêts serait manifestement excessive ; qu'au regard des éléments de la cause, des frais financiers et de dossier engagés, selon justificatifs, il apparaît à la Cour que, par les dommages alloués en première instance, le premier juge a procédé à une appréciation pertinente qui mérité confirmation ;

ET AUX MOTIFS ADOPTES QU'il n'est pas contesté que le prêt consenti par la banque l'a été accessoirement aux contrats de vente, bien qu'aucune mention ne figure sur les actes de vente où il est même indiqué que les acquisitions sont faites comptant ; qu'aux termes de l'article L. 312-17 du code de la consommation, en l'absence de mention manuscrite de l'emprunteur, le contrat souscrit dans le temps de la vente et explicitement dans le but de réaliser le financement de cette vente doit être considéré comme accessoire au contrat principal de vente ; que les époux L. devront en principe rembourser à la banque le montant du capital débloqué qui n'a pas été amorti, soit la somme de 80412,34 € au 31 décembre 2010 (pièce 43, verso) sauf à déduire le montant des échéances payées par eux ; que la banque justifie d'un préjudice du fait de la perte de chance de réaliser un bénéfice par la perception d'intérêts, ou du fait que pour financer le prêt elle a dû exposer elle même des frais de financement ; qu'en l'absence d'éléments précis, et s'agissant d'une perte de chance alors que son domaine d'opération comporte des risques, il y a lieu d'évaluer ce préjudice à 3 000 € , cette somme étant à la charge de la SARL Patrimoine Conseil, sous les garanties exposées plus loin ;

ALORS QUE le notaire qui, par sa faute, a causé l'annulation d'une vente immobilière et du contrat de prêt souscrit par l'acquéreur pour la financer, doit indemniser la banque de la perte de intérêts conventionnels auxquels elle avait droit en vertu de ce dernier contrat ; qu'en retenant, pour limiter à 3 000 euros l'indemnité due à la caisse de crédit mutuel de Vierzon en réparation de son préjudice de perte des intérêts conventionnels résultant de l'annulation, par suite de la faute de Me Scattolin, du prêt qu'elle avait consenti aux époux L., que ce préjudice ne pouvait constituer qu'une perte de chance de percevoir lesdits intérêts conventionnels si le contrat n'avait pas été annulé, la cour d'appel a violé l'article 1382 du code civil.