

Cour de cassation, Troisième chambre civile, 28 janvier 2021, 19-22086

Synthèse

Juridiction : Cour de cassation

Numéro affaire : 19-22086

Dispositif : Cassation partielle

Décision précédente : Cour d'appel de Saint-Denis de la Réunion, 21 juin 2019

Président : M. Chauvin (président)

Avocat(s) : SCP L. Poulet-Odent

Identifiant européen : ECLI:FR:CCASS:2021:C300126

Lien Légifrance : <https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000043106142>

Chronologie de l'affaire

Cour d'appel de Saint-Denis de la Réunion

21 juin 2019

Cour de cassation

28 janvier 2021

Texte

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

CIV. 3

JL

COUR DE CASSATION

Audience publique du 28 janvier 2021

Cassation partielle

M. CHAUVIN, président

Arrêt n° 126 F-D

Pourvoi n° Z 19-22.086

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 28 JANVIER 2021

1°/ M. Y... H...,

2°/ Mme P... N..., épouse H...,

tous deux domiciliés [...],

ont formé le pourvoi n° Z 19-22.086 contre l'arrêt rendu le 21 juin 2019 par la cour d'appel de Saint-Denis (chambre civile), dans le litige les opposant :

1°/ à la société Vergers du soleil, société civile de construction vente, dont le siège est [...],

2°/ à la société [...], société à responsabilité limitée, dont le siège est [...],

3°/ à la société [...], entreprise unipersonnelle à responsabilité limitée, dont le siège est [...],

4°/ à M. E... I..., domicilié [...],

5°/ à Mme J... G..., domiciliée [...],

défendeurs à la cassation.

Les demandeurs invoquent, à l'appui de leur pourvoi, les trois moyens de cassation annexés au présent arrêt.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de M. Nivôse, conseiller, les observations de la SCP L. Poulet-Odent, avocat de M. et Mme H..., après débats en l'audience publique du 15 décembre 2020 où étaient présents M. Chauvin, président, M. Nivôse, conseiller rapporteur, M. Maunand, conseiller doyen, et Mme Besse, greffier de chambre,

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

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Saint-Denis, 21 juin 2019), par acte notarié dressé le 30 septembre 2009 par Mme G... , notaire, M. et Mme H... ont acquis de la société civile de construction vente Les Vergers du soleil (la société Les Vergers du soleil) un appartement dans un immeuble faisant partie d'un programme de construction défiscalisable, qu'ils ont financé au moyen d'un prêt bancaire.
2. Ils en ont confié la gestion locative à la société [...], qui les a informés de la location du bien à compter du 1er septembre 2010.
3. Ayant déclaré le coût de leur investissement aux services fiscaux pour les années 2010 à 2012 afin de bénéficier de la réduction d'impôts, ils ont fait l'objet d'une rectification fiscale au motif que l'investissement ne répondait pas aux conditions d'éligibilité à la défiscalisation, l'immeuble n'ayant jamais été achevé.
4. M. et Mme H... ont assigné la société Les Vergers du soleil, sa gérante, la société [...], la société [...], M. I..., gérant de ces deux sociétés, à titre personnel, et Mme G... pour obtenir l'annulation de la vente pour dol, la restitution du prix et des dommages-intérêts en réparation des préjudices causés par leurs fautes respectives.

Examen des moyens

Sur le troisième moyen, pris en sa seconde branche

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

Sur le premier moyen et sur le deuxième moyen, pris en ses première et deuxième branches, réunis

Enoncé des moyens

6. M. et Mme H... font grief à l'arrêt de rejeter leur demande de condamnation de Mme G... au remboursement du prix de vente et de limiter à 37 604, 20 euros sa condamnation au paiement de dommages-intérêts, alors :

« 1°/ qu'une saisie conservatoire infructueuse pratiquée, dans le cadre d'une demande d'annulation de vente, pour préserver la créance de prix de vente et de dommages-intérêts des acquéreurs, fait la preuve de l'insolvabilité de la venderesse ; qu'en ayant jugé insuffisant pour prouver l'insolvabilité de la société civile Les Vergers du soleil, le procès-verbal de saisie conservatoire infructueuse du 6 octobre 2014, laquelle saisie avait été pratiquée par les époux H... pour préserver leur créance de prix de vente et de dommages-intérêts, la cour d'appel a violé l'article 1382 ancien du code civil ;

2°/ que les juges du fond ne peuvent délaissier une pièce produite en tant que preuve sans même l'examiner ; qu'en ayant jugé que l'insolvabilité de la société civile Les Vergers du soleil était insuffisamment établie, sans examiner la pièce n° 44 (arrêt de la cour d'appel de Riom du 14 avril 2014 ayant, dans un litige similaire, retenu l'insolvabilité de la venderesse) produite par les exposants, la cour d'appel a méconnu les prescriptions de l'article 455 du code de procédure civile ;

3°/ que les juges du fond doivent examiner toutes les pièces produites par les parties, sans pouvoir écarter l'une d'entre elles sans même l'examiner ; qu'en ayant jugé que l'insolvabilité de la société civile Les Vergers du soleil était insuffisamment établie, sans examiner la pièce n° 46 produite par les exposants (bordereau du 26 décembre 2017 en production), consistant en un rapport d'enquête privée établissant clairement cette insolvabilité, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile. »

Réponse de la Cour

7. D'une part, M. et Mme H... ne s'étant pas prévalus, dans leurs conclusions d'appel, du rapport d'enquête privée qui ne faisait pas partie des pièces produites énumérées à la fin de ces conclusions, le moyen, en sa troisième branche, est inopérant.

8. D'autre part, ayant relevé que la société Les Vergers du soleil disposait d'un patrimoine immobilier, la cour d'appel, qui n'était pas tenue de s'expliquer spécialement sur les éléments de preuve qu'elle décidait d'écarter, en a souverainement déduit que le procès-verbal de saisie conservatoire de créance du 6 octobre 2014 et l'absence de publication des comptes étaient insuffisants pour établir l'état d'insolvabilité de la venderesse.

9. Le moyen n'est donc pas fondé.

Sur le deuxième moyen, pris en sa septième branche

10. M. et Mme H... font grief à l'arrêt de limiter leur préjudice et la condamnation in solidum de la société Les Vergers du soleil et de Mme G... à la somme de 37 604, 20 euros, alors « que les intérêts et accessoires d'emprunt exposés ensuite de l'annulation d'une vente constituent un préjudice réparable pour les acquéreurs ; qu'en ayant jugé le contraire, au prétexte que les époux H... n'avaient pas poursuivi l'annulation du contrat de prêt, la cour d'appel a violé l'article 1382 ancien du code civil. »

11. Ayant relevé que M. et Mme H... ne s'étaient pas prévalus de la nullité du contrat de prêt, la cour d'appel en a souverainement déduit qu'ils avaient dissocié le sort du contrat de vente et du contrat de prêt qui était devenu autonome.

12. Elle a dès lors exactement retenu que le remboursement des intérêts versés ne constituait pas un préjudice lié à l'annulation du contrat de vente.

13. Le moyen n'est donc pas fondé.

Mais sur le deuxième moyen, pris en sa quatrième branche

Enoncé du moyen

14. M. et Mme H... font grief à l'arrêt de limiter leur préjudice et la condamnation in solidum de la société Les Vergers du soleil et de Mme G... à la somme de 37 604, 20 euros, alors « que les frais d'une saisie conservatoire inutilement exposés pour préserver la créance de restitution du prix de vente et de dommages intérêts de l'acquéreur, par suite de l'annulation de la vente, constituent bien un chef de préjudice en lien avec celle-ci ; qu'en ayant refusé de considérer que les frais de saisie conservatoire inutilement exposés par les époux H... étaient en lien avec la nullité du contrat de vente, au motif inopérant que la mesure d'exécution avait été jugée insuffisante pour caractériser l'état d'insolvabilité de la société civile Les Vergers du soleil, la cour d'appel a privé son arrêt de base légale au regard de l'article 1382 ancien du code civil. »

Réponse de la Cour

Vu l'article 1382, devenu 1240, du code civil :

15. Aux termes de ce texte, tout fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé, à le réparer.

16. Pour exclure du préjudice des acquéreurs les frais de la saisie conservatoire, l'arrêt retient que cette saisie n'a pas été utile à la procédure puisqu'elle a été jugée insuffisante à caractériser l'état d'insolvabilité de la société Les Vergers du soleil.

17. En se déterminant ainsi, par un motif impropre à exclure le lien de causalité entre une saisie conservatoire diligentée par l'acquéreur au titre de sa créance de restitution du prix de vente et de dommages-intérêts et la nullité de la vente, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision.

Sur le deuxième moyen, pris en sa cinquième branche

Enoncé du moyen

18. M. et Mme H... font le même grief à l'arrêt, alors « que les juges du fond ne peuvent soulever d'office le caractère de perte de chance d'un préjudice ; qu'en ayant jugé que le préjudice subi par les époux H..., ensuite du redressement fiscal qu'ils avaient subi, ne constituait qu'une perte de chance, quand une telle qualification n'avait été évoquée par aucune des parties, la cour d'appel a violé l'article 16 du code de procédure civile. »

Réponse de la Cour

Vu l'article 16 du code de procédure civile :

19. Aux termes de ce texte, le juge doit, en toutes circonstances, faire observer et observer lui-même le principe de la contradiction.

20. Pour limiter à 30 000 euros le préjudice de M. et Mme H... au titre du redressement fiscal, l'arrêt retient une perte de chance d'avoir pu bénéficier de l'avantage fiscal lié à l'achat de l'appartement.

21. En statuant ainsi, en relevant d'office le moyen tiré de la perte de chance, sans inviter au préalable les parties à présenter leurs observations, la cour d'appel a violé le texte susvisé.

Et sur le troisième moyen, pris en sa première branche

Enoncé du moyen

22. M. et Mme H... font grief à l'arrêt de rejeter leurs demandes à l'encontre de M. I... à titre personnel, alors « que les juges du fond ne peuvent méconnaître les termes du litige ; qu'en ayant débouté les époux H... de leurs demandes, en ce qu'ils recherchaient la responsabilité personnelle de M. I..., au motif que les exposants se prévalaient de fautes postérieures à la régularisation de la vente, quand les époux H... recherchaient aussi la responsabilité personnelle de M. I... en tant que représentant permanent de la société [...], gérante statutaire de la société civile Les Vergers du soleil, la cour d'appel méconnu les termes du litige, en violation des articles 4 et 5 du code de procédure civile. »

Réponse de la Cour

Vu les articles 4 et 5 du code de procédure civile :

23. Selon le premier de ces textes, l'objet du litige est déterminé par les prétentions respectives des parties.

24. Selon le second, le juge doit se prononcer sur tout ce qui est demandé et seulement ce qui est demandé.

25. Pour rejeter les demandes formées contre M. I... à titre personnel, l'arrêt retient que les agissements imputés à M. I..., consistant dans l'établissement de faux contrats de location et de faux comptes rendus de gestion, sont postérieurs à la vente dont la nullité est sollicitée.

26. En statuant ainsi, alors que M. et Mme H... recherchaient la responsabilité de M. I... pour des fautes personnelles commises lors de la vente, à l'occasion de l'exercice de ses fonctions de gérant de la société [...], gérante de la société Les Vergers du soleil, la cour d'appel a violé les textes susvisés.

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur les autres griefs, la Cour :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il rejette les frais de saisie conservatoire et la demande de dommages-intérêts formée contre M. I... et fixe à la somme de 30 000 euros le préjudice au titre du redressement fiscal, l'arrêt rendu le 21 juin 2019, entre les parties, par la cour d'appel de Saint-Denis ;

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

Laisse à chacune des parties la charge de ses dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande ;

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

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

Moyens produits par la SCP L. Poulet-Odent, avocat aux Conseils, pour M. et Mme H...

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué D'AVOIR rejeté la demande des époux H..., tenant à la condamnation de Me G... au remboursement du prix de vente de l'immeuble, correspondant à 170 000 € ;

AUX MOTIFS QUE le remboursement du prix de vente ne constitue un préjudice réparable que s'il est établi l'impossibilité pour l'acquéreur d'obtenir en tout ou partie la restitution du prix ; en l'espèce, pour justifier de l'insolvabilité de la SCCV Vergers du soleil, les époux H... ne produisent qu'un procès-verbal de saisie conservatoire de créance en date du 06 octobre 2014 et font état d'une absence de publication des comptes ; ces éléments sont insuffisants pour établir l'état d'insolvabilité de la SCCV qui dispose d'un patrimoine immobilier ; le remboursement du prix de vente ne constitue pas un préjudice réparable et ne peut être mis à la charge des co-responsables du dommage ;

1° ALORS QU'une saisie conservatoire infructueuse pratiquée, dans le cadre d'une demande d'annulation de vente, pour préserver la créance de prix de vente et de dommages-intérêts des acquéreurs, fait la preuve de l'insolvabilité de la venderesse ; qu'en ayant jugé insuffisant pour prouver l'insolvabilité de la société civile Les Vergers du Soleil, le procès-verbal de saisie conservatoire infructueuse du 6 octobre 2014, laquelle saisie avait été pratiquée par les époux H... pour préserver leur créance de prix de vente et de dommages-intérêts, la cour d'appel a violé l'article 1382 ancien du code civil ;

2° ALORS QUE les juges du fond ne peuvent délaissier une pièce produite en tant que preuve sans même l'examiner ; qu'en ayant jugé que l'insolvabilité de la société civile Les Vergers du Soleil était insuffisamment établie, sans examiner la pièce n° 44 (arrêt de la cour d'appel de Riom du 14 avril 2014 ayant, dans un litige similaire, retenu l'insolvabilité de la venderesse) produite par les exposants, la cour d'appel a méconnu les prescriptions de l'article 455 du code de procédure civile ;

3° ALORS QUE les juges du fond doivent examiner toutes les pièces produites par les parties, sans pouvoir écarter l'une d'entre elles sans même l'examiner ; qu'en ayant jugé que l'insolvabilité de la société civile Les Vergers du Soleil était insuffisamment établie, sans examiner la pièce n° 46 produite par les exposants (bordereau du 26 décembre 2017 en production), consistant en un rapport d'enquête privée établissant clairement cette insolvabilité, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile.

DEUXIEME MOYEN DE CASSATION

Il est reproché à l'arrêt attaqué D'AVOIR fixé le préjudice subi par les époux H... à un montant de seulement 37 604,20 €, de les avoir déboutés du surplus de leur demande de dommages-intérêts et d'avoir condamné in solidum la société civile Les Vergers du Soleil et Me G... à régler la somme de 37 604,20 € aux acquéreurs ;

AUX MOTIFS QUE Sur les préjudices subis par les époux H... ; ** le remboursement du prix de vente ; le remboursement du prix de vente ne constitue un préjudice réparable que s'il est établi l'impossibilité pour l'acquéreur d'obtenir en tout ou partie la restitution du prix ; en l'espèce, pour justifier de l'insolvabilité de la SCCV Vergers du soleil les époux H... ne produisent qu'un procès-verbal de saisie conservatoire de créance en date du 06 octobre 2014 et font état d'une absence de publication des comptes ; ces éléments sont insuffisants pour établir l'état d'insolvabilité de la SCCV qui dispose d'un patrimoine immobilier ; le remboursement du prix de vente ne constitue pas un préjudice réparable et ne peut être mis à la charge des co-responsables du dommage. ** le remboursement des frais notariés et de saisie conservatoire ; les époux H... ont dû assumer des frais notariés à hauteur de 3895,20€ dont le montant n'est pas contesté ; la vente étant annulée, ces frais exposés inutilement constituent un préjudice ; l'existence d'un lien de causalité entre la saisie conservatoire mise en oeuvre et la nullité du contrat de vente n'est pas établie ; cette saisie n'a pas été utile dans le cadre de la présente procédure puisqu'elle a été jugée insuffisante à caractériser l'état d'insolvabilité de la SCCV Les vergers du soleil. ** le redressement fiscal ; les époux H... justifient avoir fait l'objet d'un redressement fiscal de 37 602,00 € correspondant à l'avantage fiscal octroyé, à la suite de l'achat de l'appartement, sur leurs revenus des années 2010, 2011, 2012 ; il leur sera alloué une somme de 30 000,00 € à titre de dommages intérêts en réparation de la perte de chance d'avoir pu bénéficier de l'avantage fiscal lié à l'achat de l'appartement ; des pénalités et majorations fiscales liées au retard dans le paiement qui ne leur est pas imputable mais qui découle directement du redressement ayant pour origine le dol dont ils ont été victimes et la nullité du contrat de vente ont été mises à leur charge à hauteur de 3709,00 € ; ces pénalités et majorations constituent un préjudice. ** les intérêts frais et accessoires liés au contrat de prêt ; les époux H... n'ont pas entendu se prévaloir de la nullité du contrat de prêt ; ils ont ainsi eux-mêmes dissocié le sort du contrat de vente et du contrat de prêt lequel est devenu autonome ; ils ne peuvent par conséquent solliciter le remboursement des intérêts versés lesquels ne constituent pas un préjudice réparable lié à l'annulation du contrat de vente. Ils seront déboutés de ce chef ; sur les parties tenues à l'indemnisation ; vu l'article 1382 devenu l'article 1240 du code civil ; chacun des responsables d'un même dommage doit être condamné à l'égard des victimes à le réparer dans sa totalité, peu important que leurs responsabilités résultent d'obligations distinctes, chacune des fautes ayant concouru à causer le dommage dans son entier sauf le recours entre eux pour déterminer les contributions définitives ; s'agissant de la réparation du préjudice des époux H... la SCCV les vergers du soleil qui s'est

rendue coupable de dol, Me G... a engagé sa responsabilité en étant défailtante dans son devoir de conseil à l'égard des acquéreurs ;

1° ALORS QU'une saisie conservatoire infructueuse pratiquée, dans le cadre d'une demande d'annulation de vente, pour préserver la créance de prix de vente et de dommages-intérêts des acquéreurs, fait la preuve de l'insolvabilité de la venderesse ; qu'en ayant jugé insuffisant pour prouver l'insolvabilité de la société civile Les Vergers du Soleil, le procès-verbal de saisie conservatoire infructueuse du 6 octobre 2014, laquelle saisie avait été pratiquée par les époux H... pour préserver leur créance de prix de vente et de dommages-intérêts, la cour d'appel a violé l'article 1382 ancien du code civil ;

2° ALORS QUE les juges du fond ne peuvent délaissier une pièce produite en tant que preuve sans même l'examiner ; qu'en ayant jugé que l'insolvabilité de la société civile Les Vergers du Soleil était insuffisamment établie, sans examiner la pièce n° 44 (arrêt de la cour d'appel de Riom du 14 avril 2014 ayant, dans un litige similaire, retenu l'insolvabilité de la venderesse) produite par les exposants, la cour d'appel a méconnu les prescriptions de l'article 455 du code de procédure civile ;

3° ALORS QUE les frais d'une saisie conservatoire inutilement exposés pour préserver la créance de restitution du prix de vente et de dommages intérêts de l'acquéreur, par suite de l'annulation de la vente, constituent bien un chef de préjudice en lien avec celle-ci ; qu'en ayant jugé le contraire, la cour d'appel a violé l'article 1382 ancien du code civil ;

4° ALORS QUE les frais d'une saisie conservatoire inutilement exposés pour préserver la créance de restitution du prix de vente et de dommages intérêts de l'acquéreur, par suite de l'annulation de la vente, constituent bien un chef de préjudice en lien avec celle-ci ; qu'en ayant refusé de considérer que les frais de saisie conservatoire inutilement exposés par les époux H... étaient en lien avec la nullité du contrat de vente, au motif inopérant que la mesure d'exécution avait été jugée insuffisante pour caractériser l'état d'insolvabilité de la société civile Les Vergers du Soleil, la cour d'appel a privé son arrêt de base légale au regard de l'article 1382 ancien du code civil ;

5° ALORS QUE les juges du fond ne peuvent soulever d'office le caractère de perte de chance d'un préjudice ; qu'en ayant jugé que le préjudice subi par les époux H..., ensuite du redressement fiscal qu'ils avaient subi, ne constituait qu'une perte de chance, quand une telle qualification n'avait été évoquée par aucune des parties, la cour d'appel a violé l'article 16 du code de procédure civile ;

6° ALORS QUE le préjudice subi par des acquéreurs en loi A... qui ont été redressés, faute d'achèvement de l'immeuble et de location de celui-ci, est certain et ne peut s'analyser en une perte de chance ; qu'en ayant jugé le contraire, la cour d'appel a violé l'article 1382 du code civil ;

7° ALORS QUE les intérêts et accessoires d'emprunt exposés ensuite de l'annulation d'une vente constituent un préjudice réparable pour les acquéreurs ; qu'en ayant jugé le contraire, au prétexte que les époux H... n'avaient pas poursuivi l'annulation du contrat de prêt, la cour d'appel a violé l'article 1382 ancien du code civil.

TROISIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué D'AVOIR débouté les époux H... de leur demande de dommages-intérêts présentée à l'encontre de la société [...] et de M. I..., personne physique ;

AUX MOTIFS QU'en conséquence de l'état parfaitement achevé de l'immeuble, l'acte prévoit que la totalité du prix est payé comptant le jour même ainsi qu'il résulte de la comptabilité de l'office notarial ; s'agissant de la vente d'un immeuble neuf dont le permis de construire avait été obtenu le 27 juillet 2007, la production par la SCCV Les vergers du soleil d'un certificat d'achèvement des travaux a été déterminante de la vente d'un bien achevé et du paiement de la totalité du prix par les acquéreurs ; or il ressort des pièces produites que le certificat d'achèvement de la totalité des travaux (26 logements 9 bâtiments surface hors d'oeuvre brute 3349 m² et hors d'oeuvre nette 1610 m²) du 19 décembre 2008 était en réalité mensonger puisqu'il est fait état dans le rapport de l'administration fiscale (pièce 12 époux H...) d'un arrêté interruptif des travaux pris par la mairie de la Possession le 11 juin 2009, du dépôt d'un permis modificatif le 14 mai 2012 et d'une nouvelle déclaration d'achèvement des travaux déposée en mairie le 28 décembre 2012 ; M. I... a reconnu devant l'administration fiscale que les appartements n'étaient pas terminés en 2012 ; au mois de juin 2012 la société Cotrabat, coordinateur des travaux, informait M. I... que les travaux de VRD commençaient et que n'étaient pas réalisés pour l'ensemble des logements, la pose des WC, les menuiseries intérieures, les carreaux, les raccordements d'eau chaude, les volets, l'étanchéité des terrasses, les cloisons ; ces éléments tels qu'ils ressortent de la proposition de rectification adressée par l'administration fiscale aux époux H... ne sont pas discutés. M. I..., gérant de la SCCV Les vergers du soleil, dans un courriel du 06 octobre 2014 (pièce 30 époux H...) indique lui-même prévoir une location de l'appartement dans deux mois et reconnaît que la construction de l'immeuble a connu beaucoup d'aléas évoquant un échec de sa part ; enfin il ressort du constat d'huissier produit en date du 15 octobre 2014 auquel sont annexés des photographies que les travaux de peinture, carrelage et électricité ne sont pas achevés au niveau de tous les bâtiments ; par conséquent, la preuve du caractère mensonger du certificat d'achèvement qui a été établi pour la totalité du projet est établie ; la responsabilité de la société [...] et la responsabilité personnelle de M. I... ; l'immeuble n'était pas achevé 2012 et n'était pas donné en location comme cela ressort des constatations de l'administration fiscale, des constats d'huissiers produits, le défaut de location étant en outre reconnu par le gérant de la société [...] dans son courriel de 06 octobre 2014 lequel évoque une location prévue dans deux mois ; du mois de septembre 2010 au mois de juin 2012 la société [...] a laissé croire aux époux H... que leur appartement avait été donné en location au moyen de l'établissement de faux contrats de location et de faux compte rendus de gestion ; cependant les agissements de la société [...] et les agissements imputés à M. I... sont postérieurs à la vente dont la nullité est sollicitée sur le fondement du dol et il n'existe dès lors aucun lien de causalité entre les conséquences dommageables liées à la nullité de la vente dont il est demandé réparation et le comportement fautif de la société [...] et M. I... ; les époux H... seront déboutés de leur demandes en condamnation in solidum de la réparation des conséquences dommageable liées à la nullité du contrat de vente ; la décision entreprise sera infirmée sur ce point ;

1° ALORS QUE les juges du fond ne peuvent méconnaître les termes du litige ; qu'en ayant débouté les époux H... de leurs demandes, en ce qu'ils recherchaient la responsabilité personnelle de M. I..., au motif que les exposants se prévalaient de fautes postérieures à la régularisation de la

vente, quand les époux H... recherchaient aussi la responsabilité personnelle de M. I... en tant que représentant permanent de la société [...], gérante statutaire de la société civile Les Vergers du Soleil, la cour d'appel méconnu les termes du litige, en violation des articles 4 et 5 du code de procédure civile ;

2° ALORS QUE les fautes d'un gérant d'immeuble sont en lien avec le redressement A... subi par des acquéreurs, lorsqu'elles leur ont donné à penser que leur immeuble était en location et qu'ils avaient ainsi droit à la défiscalisation correspondante ; qu'en ayant débouté les exposants de leurs demandes dirigées contre la société [...] et son gérant M. I..., au motif que les fautes que ceux-ci avaient commises étaient postérieures à la vente, sans rechercher si les fausses locations dont la société de gérance et M. I... s'était prévalu à l'égard des acquéreurs n'avaient pas entraîné leur redressement fiscal, la cour d'appel a privé son arrêt de base légale au regard des articles L. 223-22 du code de commerce, 1382 ancien et 1847 du code civil.