

---

### Arrêt de la Cour de Cassation, ch. civ., du 24 avril 2003

---

Sur le moyen unique :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 13 septembre 2001), que les consorts X..., Y... et Z... ont acquis de la société des Parkings Jean Bart et de la société des Parkings Temple-Chapon des emplacements de stationnement destinés à l'exploitation publique dans un immeuble édifié en l'état futur d'achèvement ; qu'à la suite de difficultés tenant à la liquidation judiciaire de certains intervenants, et malgré des tentatives de conciliation, le projet n'a pu être mené à bien dans les conditions prévues à l'origine ; qu'alléguant l'erreur sur les qualités substantielles de la chose vendue, les acquéreurs ont sollicité l'annulation de la vente et le paiement de dommages-intérêts ;

Attendu que les consorts X..., Y... et Z... font grief à l'arrêt de rejeter les demandes d'annulation des contrats de vente et de limiter l'allocation de dommages-intérêts, alors, selon le moyen :

Que lorsque la recherche d'avantages d'ordre fiscal participe de l'objet du contrat, la nullité de la convention est encourue si cet objectif n'a pas pu être atteint ; que, dans leurs conclusions d'appel, M. X..., Y... et Mlle Z... faisaient valoir que toute l'opération de vente de places de parking en état futur d'achèvement avait été conçue par le groupe JRH de manière à permettre aux acquéreurs "d'exploiter les parkings en bénéficiant du régime fiscal des Bénéfices industriels et commerciaux (BIC) après immatriculation au registre du commerce et des sociétés et de déduire de leurs revenus imposables une partie des pertes liées à l'acquisition et l'exploitation des emplacements ; qu'en estimant que seule une stipulation expresse du contrat de vente pouvait faire entrer le bénéfice de l'avantage fiscal dans le champ contractuel, cependant que la volonté des parties de tenir pour substantiel cet élément pouvait être établie par tout moyen, notamment en analysant l'économie de la convention, la cour d'appel a violé les articles 1109, 1110, 1116 et 1134 du Code civil ;

Que les juges ne peuvent accueillir ou rejeter les demandes dont ils sont saisis sans examiner tous les éléments de preuve qui leur sont fournis par les parties au soutien de leurs prétentions ; que M. X..., M. Y... et Mlle Z... se prévalaient dans leurs écritures du rapport d'expertise judiciaire établi par M. A..., qui avait constaté

que le bénéfice du régime fiscal des BIC était la "clef de voûte de l'opération", que "le mode opératoire proposé est essentiellement assis sur ses avantages fiscaux, largement mis en exergue" et que "c'est en ce sens que les investisseurs sont fondés à prétendre que le système fiscal inclus dans le montage en était partie intégrante et donc déterminant quant à la décision d'acquisition" ; qu'en affirmant que la possibilité de bénéficier d'un régime fiscal favorable ne constituait pas en l'espèce une condition de la convention, sans analyser, même sommairement, le rapport d'expertise judiciaire de M. A..., la cour d'appel a violé l'article 455 du nouveau Code de procédure civile ;

Que la publicité commerciale, lorsqu'elle accompagne les offres faites au public, constitue un élément contractuel qui engage son auteur à l'égard de l'acceptant ; que, dans leurs conclusions d'appel, MM. X..., Y... et Mlle Z... faisaient valoir que la plaquette publicitaire proposée par le groupe JRH insistait sur le fait que le montage proposé aux acquéreurs d'emplacements de parking avait pour objet de procurer des avantages d'ordre fiscal ; qu'en se bornant à affirmer que les plaquettes publicitaires éditées par le groupe JRH n'avaient pas de caractère contractuel pour en déduire que les énonciations de ces documents ne pouvaient être pris en considération pour analyser la volonté des parties, sans préciser en quoi ces plaquettes seraient dépourvues de caractère contractuel, la cour d'appel a violé l'article 1134 du Code civil ;

Qu'en énonçant, pour écarter les demandes des acquéreurs tendant à l'annulation des contrats de vente des emplacements de parking, que l'exploitation commerciale promise pouvait être mise en oeuvre, bien que les services annexes de lavage, d'entretien et de mécanique ne puissent être assurés, ce dont il résultait que les acquéreurs ne pouvaient, en l'absence de ces services, revendiquer le bénéfice du régime fiscal des BIC, la cour d'appel s'est prononcée par un motif inopérant, violant ainsi les articles 1109, 1110, 1116 et 1134 du Code civil ;

Que la censure qui ne manquera pas d'intervenir sur le chef de dispositif de l'arrêt déboutant les acquéreurs de leur demande en annulation des contrats de vente et de prêt entraînera, par voie de conséquence et par application de l'article 625 du nouveau Code de procédure civile, la

# ACTOBA

## Base juridique des Médias et des réseaux de Communication

w w w . a c t o b a . c o m

cassation du chef de dispositif de l'arrêt déboutant les mêmes de leur action tendant à ce que l'ensemble des intervenants à l'opération, d'investissement soient condamnés à leur payer respectivement à chacun, à titre de dommages et intérêts, les sommes de 965 997 francs (147 265,29 euros), 757 854 francs (115 534,10 euros) et 965 997 francs (147 265,29 euros), ainsi que les frais d'acquisition et d'emprunt et les frais liés à leur statut d'exploitants de parking ;

Vu l'article 700 du nouveau Code de procédure civile, rejette les demandes des consorts X..., Y... et Z... ;

Mais attendu qu'ayant relevé que les consorts X..., Y... et Z... ne démontraient pas que l'assujettissement au régime des bénéficiaires industriels et commerciaux des revenus tirés de l'exploitation des emplacements de stationnement aurait été contractuellement stipulé lors de leur vente, et retenu que les plaquettes publicitaires éditées n'avaient pas de caractère contractuel, la cour d'appel, qui, ayant analysé les contrats de réservation et de vente, n'était pas tenue de prendre en considération les conclusions de l'expert judiciaire, a pu en déduire, abstraction faite de motifs surabondants relatifs à la possibilité de mise en oeuvre de l'exploitation commerciale des installations, faisant l'objet d'une indemnisation séparée, qu'il n'y avait pas lieu de prononcer l'annulation des contrats de vente, l'erreur sur un motif du contrat extérieur à l'objet de celui-ci n'étant pas, faute de stipulation expresse, une cause de nullité de la convention, quand bien même ce motif aurait été déterminant ;

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

### **PAR CES MOTIFS :**

REJETTE le pourvoi ;

Condamne, ensemble, les consorts X..., Y... et Z... aux dépens ;

Vu l'article 700 du nouveau Code de procédure civile, condamne les consorts X..., Y... et Z... à payer à M. B..., la somme de 1 900 euros, à la société des Parkings Jean Bart la somme de 1 900 euros, à Mme C... et M. D..., ès qualités, ensemble, la somme de 1 900 euros, à la Banque nationale de Paris intercontinentale (BNPI) la somme de 1 900 euros, à M. de Giacinto la somme de 1 900 euros, à la société WHBL 7 la somme de 1 900 euros, à la société Entenial la somme de 1 900 euros, et à la société Jusot, Claris, Giray et à M. E..., ensemble, la somme de 1 900 euros, à la MAF la somme de 1 000 euros, à M. F... et à la société BM et associés, ensemble, la somme de 1 000 euros ;