[AZA 0/2]

4C.253/2000

Ie COUR CIVILE
****

Séance du 30 janvier 2001

Présidence de la Cour: M. Walter, président.
Présents: M. Leu, M. Corboz, Mme Klett et M. Nyffeler, juges.
Greffière: Mme de Montmollin Hermann.

_____

Dans la cause civile pendante
entre
F._____, défendeur et recourant, représenté par Me Dominique Warluzel, avocat à Genève,

et
les époux B._____, demandeurs et intimés, tous deux représentés par Me David Lachat, avocat à Genève;
(convention de réservation; légitimation active; remboursement d'acompte; culpa in contrahendo)
Vu les pièces du dossier d'où ressortent
les faits suivants:

A.- a) F._____ était propriétaire d'un appartement en duplex, à Nyon. Cet appartement, acquis en mars 1990, était issu de la réunion d'une part de deux appartements figurant au cadastre sous le feuillet ..., et d'autre part d'une pièce et d'une terrasse, appartenant précédemment à un autre appartement enregistré au cadastre sous le feuillet ...; au registre foncier, l'appartement figurant sous feuillet ... et la pièce correspondant au feuillet ...
étaient restés distincts. En avril 1995, F._____ avait remis à bail son bien aux époux W._____ pour une durée initiale de trois ans; en dernier lieu, le contrat se renouvelait de mois en mois, et était résiliable moyennant un préavis de trois mois.

b) F._____ a décidé de mettre en vente son appartement.
Il a fait paraître une annonce dans la presse le 14 avril 1998, décrivant l'appartement comme comportant une surface de 275 m2 habitables, avec 250 m2 de terrasses et quatre garages. Le prix demandé s'élevait à 1 680 000 fr. Les époux B._____ se sont intéressés à l'achat. Ils ont visité l'objet à deux reprises en avril 1998 et ont demandé une option d'achat jusqu'au 7 mai 1998. Ils ont été informés du fait que des locataires occupaient les lieux et qu'il convenait de résilier le bail moyennant un préavis de trois mois.

Sur ces bases, les époux B._____ ont formulé une offre d'achat pour un prix de 1 500 000 fr., frais de notaire compris, et cela par le truchement de l'agence immobilière X._____ en charge de la vente. Celle-ci a confirmé aux époux, le 29 avril 1998, l'accord de principe du vendeur. Le 5 mai 1998, les époux B._____ ont demandé à l'agence immobilière qu'on leur remette l'acte d'achat de l'appartement par F._____, sur lequel figuraient les servitudes.
L'intéressée a accepté de leur soumettre ce document par lettre du 6 mai 1998. Les époux B._____ ne l'ont cependant jamais reçu.

Le 12 mai 1998, F._____ a établi une "convention de réservation" de l'appartement que les parties ont signée.
La convention ne visait que le feuillet ... du cadastre en mentionnant que lui étaient rattachés une cave et quatre garages.

Le prix indiqué était de 1 500 000 fr., payable sous la forme d'un premier acompte de 75 000 fr. à la signature de la "convention de réservation", le solde, à savoir 1 425 000 fr., devant être versé à la mise à disposition des locaux, fixée au 1er septembre 1998. Le document en question comportait encore une clause pénale, aux termes de laquelle, si les locaux n'étaient pas mis à disposition de l'acquéreur à la date convenue, soit le 1er septembre 1998, le vendeur s'engageait à payer une indemnité s'élevant à 500 fr. par jour, à compter du 15ème jour de retard.

Le 19 mai 1998, F._____ a résilié le bail des époux W._____ pour le 31 août 1998. Par télécopie du même jour il en a informé le notaire D._____ en invitant celui-ci à mentionner dans son projet d'acte que les acheteurs s'engageaient à lui payer un montant additionnel de 75 000 fr. à la signature, ce qui portait le montant total des arrhes à 150 000 fr. F._____ avait déjà reçu, le 12 mai 1998, un chèque à son ordre de 75 000 fr., émis par la SI l'Idylle qui appartenait aux époux B._____. Le 22 mai 1998, les parties se sont rencontrées chez le notaire pour convenir des conditions de la vente. Les époux ont visité à nouveau l'appartement le 5 juin 1998 pour participer à la rédaction d'un inventaire détaillé.

c)Le notaire a établi un projet d'acte authentique le 5 juin 1998. L'acte portait sur la copropriété par étages figurant au feuillet ... (appartement duplex de 225 m2 et terrasses de 216 m2) ainsi que sur une place de stationnement figurant sous feuillet ... et trois garages figurant sous feuillets ..., ... et ... rattachés à la parcelle de base 1135 du Registre foncier de Nyon. La vente était convenue sans garantie pour les défauts connus ou cachés, l'acheteur y renonçant expressément. Le prix devait être acquitté selon les modalités suivantes: 75 000 fr. déjà payés, 75 000 fr. à verser à la signature du contrat de vente, et 1 350 000 fr.
le jour de la réquisition du transfert de propriété. La clause pénale prévue dans la "convention de réservation" n'était pas reprise.

Ce projet a été transmis aux parties le même jour afin qu'elles lui apportent leurs commentaires éventuels et lui donnent leur approbation. Un rendez-vous pour la signature de l'acte définitif a été pris pour le 15 juin 1998.

B.- Le 6 juin 1998, F._____ a approuvé sans réserve le texte rédigé par le notaire. En revanche, par lettre du 8 juin 1998, adressée à F._____, les époux B._____ accusaient réception du projet de contrat établi par "son notaire" en déplorant le retard que celui-ci avait mis à le leur communiquer, ce qui leur laissait peu de temps avant la date prévue pour la signature, le 15 juin 1998. Spécifiant qu'ils allaient transmettre le dossier à leur avocat, ils précisaient d'ores et déjà que, pour eux, ce projet était inacceptable. Ils s'indignaient, par ailleurs, du fait qu'ils n'avaient jamais reçu, en dépit de leurs multiples rappels, la copie de l'acte d'achat de l'appartement par F._____; ce document indiquait les servitudes et aurait dû leur parvenir avant le 12 mai.

F._____ a répondu aux époux B._____ le 9 juin en exprimant sa consternation et en s'étonnant de leur position compte tenu de leur comportement antérieur. Il déplorait également le fait qu'il avait évincé un autre acquéreur potentiel et réservait tout éventuel dommage que l'attitude des époux pourrait lui occasionner.

Par lettre du 9 juin, les époux B._____ énuméraient alors différents griefs: modification des conditions de paiement du prix de vente par l'adjonction d'un acompte supplémentaire dont il n'avait jamais été question, non-réception de l'acte d'achat qu'on leur avait pourtant promis, étonnement devant le fait que le projet d'acte notarié portait sur des surfaces habitables de 225 m2 et des terrasses de 216 m2 alors que la surface de l'appartement devait s'étendre à 275 m2 et celle des terrasses à 257 m2 selon les éléments en leur possession, mention dans l'acte de vente de trois garages et d'une place de stationnement alors qu'ils avaient conclu l'achat portant sur quatre garages, absence de mention de la cave double dans l'acte.

Par courrier du 12 juin, F._____ a contesté les griefs articulés par les époux B._____, en leur fournissant diverses explications; il leur reprochait de s'arrêter à des futilités et les invitait à se déterminer rapidement.

Le lendemain, les époux B._____ ont écrit au notaire pour lui demander des explications sur les différences de métrage entre les plans qu'ils avaient reçus et ce qui ressortait du projet d'acte de vente. Ils ont simultané-

ment annulé le rendez-vous prévu pour la signature de l'acte, le 15 juin 1998.

Le lendemain, les époux B._____, F._____ et le notaire échangeaient de nombreuses télécopies contenant diverses explications et reproches réciproques. F._____, dans un nouveau courrier adressé aux époux, a en particulier reconnu qu'un malentendu s'était produit et que l'erreur qui figurait dans l'acte rédigé par le notaire lui avait échappé; il indiquait qu'il avait enjoint à ce dernier de corriger le point. Il invitait les époux à se déterminer sur la vente, étant donné qu'en cas de renonciation de leur part, la naissance de litiges portant sur la réparation des préjudices qui lui étaient causés était prévisible.

Les époux B._____ ont alors répondu qu'ils renonçaient à l'achat et réclamaient une indemnisation de150 000 fr., soit 75 000 fr. à titre de remboursement des arrhes versées et 75 000 fr. pour rupture du contrat en raison des irrégularités commises. F._____ s'est opposé à ces prétentions; selon lui, l'appartement vendu était bien celui que les époux avaient visité à plusieurs reprises et tout n'était dû qu'à une erreur de transcription du notaire ne leur ayant causé aucun préjudice. Les époux B._____ ont maintenu leur position par courrier du 15 juin. Par télécopie du même jour, F._____ a pris acte de leur prise de position.
Depuis ce moment, les parties ont correspondu par l'intermédiaire de leurs conseils, les époux B._____ réclamant le remboursement du montant de 75 000 fr. qu'ils avaient versé à F._____ et celui-ci s'y opposant.

En raison de l'échec de la vente, F._____ a conclu avec les époux W._____ un nouveau contrat de bail, échéant au 30 juin 2000 pour un loyer de 90 000 fr. par année (soit un montant inférieur au précédent).

C.- Par demande déposée en conciliation le 9 octobre 1998, les époux B._____ ont assigné F._____ en paiement de 75 000 fr. avec intérêts.

Dans sa réponse, F._____ a conclu à ce que le Tribunal lui donne acte de ce qu'il s'engageait à verser aux époux demandeurs la somme de 33 247 fr.50 constituant la différence entre la somme reçue de 75 000 fr. et le dommage qu'il encourait du fait du désistement des acheteurs. Ce préjudice, estimé à 41 752 fr.50, était constitué selon lui par la perte de location de l'appartement jusqu'à l'échéance d'un nouveau bail ainsi que par les honoraires dus à son avocat.
Il invoquait la responsabilité précontractuelle des demandeurs à l'appui de ses prétentions.

Par jugement du 16 septembre 1999, le Tribunal de première instance de Genève a admis la demande.

Saisie par F._____, qui a contesté la légitimation active des demandeurs, la Cour de justice du canton de Genève a confirmé le jugement du Tribunal de première instance par arrêt du 16 juin 2000.

D.- F._____ recourt en réforme au Tribunal fédéral.
Il conclut à l'annulation de l'arrêt de la Cour de justice et à la réforme dudit arrêt, en ce sens que les demandeurs sont déboutés de toutes leurs conclusions; il invite également le Tribunal fédéral à lui donner acte de son engagement à verser aux demandeurs 20 418 fr.50, soit la différence entre la somme reçue de 75 000 fr. et la somme de 54 581 fr.50 compensée à titre de dommages et intérêts.

Les demandeurs concluent au rejet du recours dans la mesure où il est recevable et à la confirmation de l'arrêt attaqué.

Considérant en droit :

1.- a) Les demandeurs ont versé 75 000 fr. le 12 mai 1998 en exécution de la "convention de réservation" du même jour au moyen d'un chèque émis par une société immobilière à l'ordre du détenteur. La cour cantonale a considéré que ce paiement constituait un acompte sur le prix de vente (et non des arrhes ou un dédit), et que le rapport noué entre les parties dans ce contexte l'était bien entre le défendeur, d'une part, vendeur du bien immobilier, et les époux demandeurs, d'autre part, acquéreurs dudit bien. De l'avis des premiers juges, le fait que le paiement ait eu lieu par l'intermédiaire d'une société tierce était irrelevant: il s'agissait d'un cas

type d'attribution indirecte. Il s'ensuivait que le paiement effectué par la société immobilière devait être attribué aux demandeurs qui, ce faisant, avaient exécuté leur obligation découlant de la "convention de réservation".

Cela étant, la cour cantonale a constaté que la cause en vertu de laquelle ce paiement avait été effectué ne s'était jamais réalisée - faute pour la vente d'avoir été passée en la forme authentique, condition indispensable à sa validité. Les dispositions sur l'enrichissement illégitime (art. 62 ss CO) devaient donc trouver application. S'agissant d'un cas d'attribution indirecte, les demandeurs avaient la légitimation active.

b) La cour cantonale est parvenue à la conclusion que l'on ne pouvait pas reprocher aux demandeurs d'avoir commis une culpa in contrahendo dans le cadre des négociations.
Ces derniers s'étaient engagés sérieusement durant les pourparlers, en payant d'emblée un acompte de 75 000 fr. sur la vente future, et avaient poursuivi normalement les discussions.
Elle a relevé qu'en réalité les négociations avaient été émaillées de divers incidents, essentiellement dus au défendeur, de nature à ébranler la confiance que les époux demandeurs pouvaient placer en ce dernier. A ses yeux, il était même évident que c'était le défendeur qui avait violé les règles de la bonne foi durant les pourparlers, alors que les demandeurs avaient respecté leurs devoirs en la matière.

Dans ces circonstances, la condamnation du défendeur à payer aux demandeurs la somme de 75 000 fr. prononcée en première instance a été confirmée, sans qu'il soit nécessaire d'examiner l'existence du préjudice allégué par le défendeur.

2.- a) La qualification d'acompte donnée au versement des 75 000 fr., la non-venue à chef du contrat de vente concerné par ce paiement, de même que l'applicabilité des dispositions sur l'enrichissement illégitime ne sont à juste titre pas remises en question par le défendeur. Celui-ci persiste toutefois, dans un premier moyen de recours, à contester la légitimation active des demandeurs. Il soutient que la créance en enrichissement illégitime, soit la légitimation active, appartient à la société immobilière qui a émis le chèque au moyen duquel l'acompte a été effectué. A l'appui de sa thèse, il invoque un arrêt Utzinger (ATF 70 II 117), où le Tribunal fédéral a reconnu la qualité pour agir en enrichissement illégitime à une épouse qui avait versé une somme à un créancier de son mari dans le but de régler une dette qui devait finalement se révéler inexistante.

Le défendeur fait valoir que l'on ignore le motif juridique pour lequel la société immobilière a payé la somme de 75 000 fr. pour le compte des demandeurs; l'on ne saurait pas si ce montant provient directement des avoirs de la société ou s'il s'agit d'un emprunt contracté par les demandeurs; le dossier ne permettrait pas à la Cour de justice d'admettre que ce seraient les demandeurs qui se seraient trouvés appauvris du fait du paiement; la cour aurait dû constater que la société immobilière avait effectué le paiement en son nom, par le débit de son compte bancaire et, qu'en conséquence, seule celle-ci pouvait être considérée comme l'appauvrie.

Le défendeur ajoute qu'il a un intérêt juridique digne de protection à ce que le défaut de légitimation active des demandeurs soit constaté, car admettre leur qualité pour agir sans éclaircissement des rapports juridiques entre ces derniers et la société immobilière l'exposerait à se voir rechercher une seconde fois en enrichissement illégitime, cette fois-ci par la société immobilière.

b) La cour cantonale n'a pas violé le droit fédéral en analysant la situation d'espèce comme cas d'attribution indirecte. On est en présence d'un rapport triangulaire, à savoir un rapport juridique entre A et B (A étant ici les demandeurs débiteurs du défendeur B), avec l'intervention d'un tiers C (en l'occurrence la société immobilière), qui n'a aucun lien avec B mais qui paie la dette de A en vertu d'un rapport existant entre lui-même et ce dernier (cf. von Tuhr/Peter, Allgemeiner Teil des Schweizerischen Obligationenrechts, 3ème éd., p. 199-200)

Dans un tel cas, chacune des deux relations causales sur lesquelles se fonde le versement peut être entachée d'un vice. Le droit de répétition naît donc pour ou contre chacune des personnes entre lesquelles s'est opérée l'action viciée parce que sans cause (von Tuhr/Peter, op. cit. , p. 477). Partant de cette prémisse, le Tribunal fédéral, dans sa jurisprudence la plus récente en matière d'assignation - dont il n'y a pas lieu de s'écarter -, a exclu, en principe, la possibilité d'une action directe de l'assigné pour enrichissement illégitime de l'assignataire

en cas de vices affectant le rapport de couverture, le rapport de valeur ou les deux rapports à la fois (ATF 117 II 404 consid. 3a; 116 II 689 consid. 3b/aa; 121 III 109; là-dessus, cf. Köndgen, RSDA 1996 p. 30 ss; Honsell, AJP 1995, 1209; Th. Koller, RJB 1995 797; Wiegand, RJB 1997 128). Le Tribunal fédéral a certes réservé le droit de l'assigné de rechercher directement l'assignataire lorsque l'attribution faite par le premier au second est viciée en soi, mais uniquement dans des cas exceptionnels (ATF 121 III 109 consid. 4a).

On considère qu'il y a appauvrissement de l'assignant, et non de l'assigné, et enrichissement de l'assignataire, dans les relations triangulaires où le rapport de valeur est vicié (cf. Keller/Schaufelberger, Ungerechtfertige Bereicherung, 3ème éd., p. 35-36; Schulin, Commentaire bâlois, n°31 ad art. 62 OR; Gauch/Schluep/Schmid/Rey, Schweizerisches Obligationenrecht, Allgemeiner Teil, 7ème éd., n°1539d). Cette solution doit également prévaloir, sauf situation exceptionnelle, dans le cas du tiers payant à un créancier une dette du débiteur, comme dans la situation illustrée plus haut par von Tuhr/Peter.

c) Le défendeur invoque en vain l'arrêt Utzinger (ATF 70 II 117). Le Tribunal fédéral y a posé que, lorsqu'un tiers paye une dette qui s'avère n'avoir jamais existé, et pour déterminer qui a été appauvri, il ne faut pas se lier à une règle abstraite, mais rechercher chaque fois d'après la situation d'espèce qui doit être considéré comme ayant été lésé par le paiement de la dette inexistante.

Le Tribunal fédéral a précisé que le cas Utzinger était exceptionnel, vu la relation maritale unissant le débiteur et le tiers payant, ainsi que l'existence d'une quittance libellée au nom de l'épouse. Or, dans notre espèce, ces éléments exceptionnels n'existent pas.

d) C'est donc à juste titre et en parfaite conformité avec la jurisprudence et la doctrine que la cour cantonale a admis la légitimation active des demandeurs.

La crainte exprimée par le défendeur de se voir également rechercher par la société immobilière pour enrichissement illégitime est infondée. La jurisprudence a en effet clairement exclu que l'assigné (ici la société immobilière) puisse actionner l'assignataire en enrichissement illégitime (ATF 121 III 111). Il apparaît, de surcroît que, dans le cadre d'une seconde demande, le défendeur pourrait faire valoir avec succès qu'il n'est plus enrichi dès lors qu'il a été condamné à payer aux demandeurs la somme de 75 000 fr. litigieuse.

3.- a) Dans un second moyen de recours, le défendeur soutient que la Cour de justice a violé le droit fédéral en refusant d'admettre que la renonciation par les demandeurs à l'achat de l'appartement constituait une culpa in contrahendo de leur part.

Le défendeur fait valoir que le moment déterminant pour trancher ce point était le 12 juin 1998 - date à laquelle les demandeurs ont indiqué renoncer à l'achat de l'appartement et ont, parallèlement, réclamé le remboursement des 75 000 fr. versés à la signature de la "convention de réservation" ainsi que le paiement d'une indemnité "pour rupture de contrat"; tous les événements ultérieurs seraient irrelevants.

Sur ce, le défendeur analyse les griefs invoqués par les demandeurs pour se dérober à la vente. Selon lui, l'erreur relative aux parts de copropriété vendues a manifestement été le fait d'un malentendu et non d'une manoeuvre qu'il aurait orchestrée. Il nie toute désinvolture ou déloyauté de sa part, dans la mesure où il pensait que le notaire avait fourni des indications correctes, et où le malentendu a été rapidement dissipé. Il n'aurait pas été loyal de la part des demandeurs de refuser de conclure en se prévalant d'une erreur rectifiée ensuite par l'homme de loi.

Le défendeur conteste le reproche qui lui a été adressé d'avoir requis du notaire qu'il modifie, dans son projet d'acte authentique, les conditions de paiement prévues dans la "convention de réservation", imposant un nouvel acompte de 75 000 fr. à verser à la signature de l'acte. Il expose que ce point avait été abordé déjà lors d'une réunion tenue le 22 mai 1998 chez le notaire, au cours de laquelle les demandeurs auraient eu la faculté de manifester leur opposition supplémentaire à cette exigence.

Le défendeur formule des critiques similaires à l'encontre des considérations de la cour cantonale sur l'erreur des demandeurs quant aux garages. Les inexactitudes relevées par ces derniers avaient été dissipées et rectifiées, ou étaient en passe de l'être, le 12 juin 1998 lorsqu'ils ont décidé d'annuler la vente.

Le défendeur expose enfin les données permettant de chiffrer le dommage que lui a causé le comportement des demandeurs.

b) La responsabilité résultant d'une culpa in contrahendo repose sur l'idée que, pendant les pourparlers, les parties doivent agir selon les règles de la bonne foi. L'ouverture des pourparlers crée déjà une relation juridique entre elles et leur impose des devoirs réciproques. Chacune est ainsi tenue de négocier sérieusement conformément à ses véritables intentions; il lui appartient en outre de renseigner l'autre, dans une certaine mesure, sur les circonstances propres à influencer sa décision de conclure le contrat, ou de le conclure à des conditions déterminées (ATF 121 III 350 consid. 6c p. 354; 116 II 695 consid. 3 p. 698; 105 II 75 consid. 2a p. 79 ss et les arrêts cités). La partie qui ne respecte pas cette obligation répond de ce chef non seulement lorsqu'elle a fait preuve d'astuce au cours des pourparlers, mais déjà lorsque son attitude a été de quelque manière fautive, qu'il s'agisse de dol ou de négligence, dans les limites tout au moins de la responsabilité qu'elle encourt sous l'empire du contrat envisagé (ATF 101 Ib 422 consid. 4b p. 432 et les références). Sans doute n'existe-t-il pas un devoir général de renseigner l'autre partie sur tous les éléments essentiels du contrat. Nul n'est tenu d'être plus circonspect,
dans l'intérêt de son adversaire, que celui-ci ne l'est lui-même et ne peut l'être (ATF 102 II 81 consid. 2b p. 84); le devoir d'information ne concerne pas les circonstances que l'autre partie est censée connaître elle-même. Mais il incombe à chacun de ne pas donner de faux renseignements et d'éviter de provoquer un vice du consentement par inadvertance, laisser-aller ou ambiguïté. La culpa in contrahendo suppose que l'on cache à l'autre partie quelque chose qu'elle ne connaît pas et n'est pas tenue de connaître, ou encore que l'on s'abstienne de redresser une erreur que l'on a pu constater chez elle.

c) En l'espèce, rien parmi les faits retenus dans l'arrêt attaqué ne permet d'admettre que la responsabilité précontractuelle des demandeurs est engagée. La validité du contrat qu'il s'agissait de conclure dépendait de l'observation de la forme authentique. Cette forme solennelle, comme les autres formes légales, a notamment pour fin d'empêcher les parties d'agir avec précipitation (Schwenzer, Commentaire bâlois, n°2 ad art. 11 CO et les références doctrinales citées).
Dans le cas des demandeurs, elle devait leur permettre notamment d'examiner le projet d'acte qui leur était soumis pour vérifier s'il correspondait bien à leur intention et volonté, afin qu'ils puissent se déterminer en connaissance de cause sur l'offre de conclure du défendeur. Avant la passation du contrat de vente, les demandeurs avaient uniquement des devoirs précontractuels à l'égard du défendeur en ce sens qu'ils étaient tenus de se comporter à son endroit conformément aux règles de la bonne foi. Cela n'impliquait toutefois nullement que les demandeurs fussent contraints de poursuivre les négociations qu'ils avaient entreprises avec le défendeur.
De fait, chaque partie est libre de mettre un terme aux pourparlers sans devoir rendre de compte à l'autre partie. Pour que les demandeurs puissent se voir reprocher, éventuellement, une violation de leurs devoirs précontractuels, il faudrait que, immédiatement après avoir eu connaissance des faits propres à les dissuader de conclure, ils aient poursuivi les négociations ou du moins pas informé l'autre partie de leur intention de se retirer de l'affaire; ils auraient alors été tenus de réparer le dommage que leur inaction aurait causé au défendeur.

Lorsqu'ils ont eu connaissance de faits propres à les dissuader de conclure, les demandeurs ont réagi sans violer les règles de la bonne foi, au contraire. Dès qu'ils ont reçu le projet d'acte de vente du 5 juin 1998 et constaté qu'il contenait des données imprécises, erronées ou ne correspondant pas au contenu de la "convention de réservation" et des pourparlers, ils ont immédiatement réagi le 8 juin et le 9 juin pour enfin, après avoir reçu des déterminations insatisfaisantes, déclarer le 12 juin 1998 renoncer à l'achat de l'appartement. Et l'on ne peut pas dire que les observations négatives qu'ils ont faites portaient sur des points négligeables. Il s'agit en effet, selon les constatations souveraines des premiers juges (art. 63 al. 2 OJ), d'erreurs sur la désignation des parts de copropriété à vendre, de la modification des conditions de paiement convenues, de différences dans les surfaces de l'appartement et des terrasses, d'imprécisions sur la nature exacte des garages et de déterminations insuffisantes ou contestables du défendeur sur leurs critiques.

Est, en particulier, infondé le reproche adressé par le recourant aux intimés d'avoir appris déjà le 22 mai 1998 qu'il demandait un deuxième acompte de 75 000 fr., et non pas le 8 juin à la lecture du projet d'acte de vente. Le défendeur affirme en effet que la question de ces 75 000 fr.
a été abordée lors de la réunion du 22 mai; or, l'arrêt attaqué retient que cette modification des conditions de paiement n'a pas été discutée entre les parties ou en tout cas que le défendeur n'a pas démontré, ni même allégué, l'assertion en question. D'ailleurs, comme l'a relevé avec pertinence la cour cantonale, une telle constatation ne pourrait être source de culpa in contrahendo, car il n'y aurait rien de répréhensible de la part des demandeurs à avoir attendu la réception de l'acte complet avant de prendre position.

d) La violation des devoirs précontractuels des demandeurs n'ayant pas été établie, cela suffit pour rejeter les conclusions compensatoires du défendeur fondées sur la culpa in contrahendo. Il n'y a donc pas lieu d'examiner si c'est à juste titre que la cour cantonale a jugé, en outre, que le défendeur n'avait, de son côté, pas respecté les exigences de la bonne foi et que c'est à lui qu'incombait l'échec des pourparlers.

Enfin, l'inexistence d'une culpa in contrahendo à la charge des demandeurs rend superflu l'examen de la nature et de la quotité du dommage allégué par le défendeur.

Par ces motifs,

le Tribunal fédéral :

1. Rejette le recours et confirme l'arrêt attaqué;

2. Met un émolument judiciaire de 4000 fr. à la charge du recourant;

3. Dit que le recourant versera aux intimés, créanciers solidaires, une indemnité de 5500 fr. à titre de dépens;

4. Communique le présent arrêt en copie aux mandataires des parties et à la Chambre civile de la Cour de justice du canton de Genève.

_____
Lausanne, le 30 janvier 2001 ECH

Au nom de la Ie Cour civile
du TRIBUNAL FEDERAL SUISSE:
Le président,

La greffière,