

[Télécharger PDF](#) [Télécharger PDF sans zonage](#)

MARS/AM

Numéro 19/01036

COUR D'APPEL DE PAU

1ère Chambre

ARRET DU 12/03/2019

Dossier N° RG 16/02834

N° Portalis DBVV-V-B7A-GJDX

Nature affaire :

Demande en nullité de la vente ou d'une clause de la vente

Affaire :

La Société CIC SUD OUEST

C/

[B] [W] née [M]

[A] [W]

La COMPAGNIE EUROPEENNE DEGARANTIES ET CAUTIONS, SA

SOCIÉTÉ FONCIERE LA VENITIE

Grosse délivrée le :

à :

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

A R R E T

prononcé publiquement par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la Cour le 12 mars 2019, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile.

\* \* \* \* \*

## APRES DÉBATS

à l'audience publique tenue le 04 décembre 2018, devant :

Madame BRENGARD, Président

Monsieur CASTAGNE, Conseiller

Mme ROSA SCHALL, Conseiller, magistrat chargé du rapport conformément à l'article 785 du code de procédure civile

assistés de Madame FITTES-PUCHEU, Greffier, présente à l'appel des causes.

Les magistrats du siège ayant assisté aux débats ont délibéré conformément à la loi.

dans l'affaire opposant :

APPELANTE :

La Société CIC SUD OUEST, SA

[Adresse 5]

[Localité 4]

agissant poursuites et diligences de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège

représentée et assistée de Maître Anne Lorraine RODOLPHE de la SELARL DCRG AVOCATS ASSOCIES, avocat au barreau de DAX

INTIMES :

Madame [B] [W] née [M]

née le [Date naissance 1] 1969 à [Localité 13]

[Adresse 3]

[Localité 14]

[Localité 14] (AUSTRALIE)

Monsieur [A] [W]

né le [Date naissance 7] 1963 à [Localité 11] (Australie)

[Adresse 3]

[Localité 14]

[Localité 14] (AUSTRALIE)

représentés et assistés de la SCP GUILHEMSANG - DULOUT & MECHIN, représentée par Maître Stéphanie DULOUT, avocat au barreau de DAX

La COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS, SA

[Adresse 2]

[Adresse 2]

[Localité 10]

prise en la peronne de ses représentants légaux domiciliés audit siège

représentée par Maître François PIAULT, avocat au barreau de PAU

assistée de Maître Matthieu MALNOY, avocat au barreau de PARIS

SOCIÉTÉ FONCIERE LA VENITIE, dont le siège social est [Adresse 9]

[Localité 6] agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège et représentée par le liquidateur judiciaire en exercice la SCP DOLLEY COLLET, dont le siège social est [Adresse 8] [Localité 6], agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège

SCP DOLLEY COLLET

[Adresse 8]

[Localité 6]

assignées

sur appel de la décision

en date du 08 JUIN 2016

rendue par le TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE DAX

M. [A] [W] et Mme [B] [M], son épouse, ont signé au mois d'octobre 2010 avec la société foncière la Vénétie, un acte préliminaire de réservation pour une vente en l'état futur d'achèvement d'un appartement T1 et d'un parking dans la résidence de tourisme dénommé impératrice Eugénie devant être construite sur la commune de [Localité 12].

La livraison de ce bien immobilier était prévue pour le 4e trimestre 2010.

M. [A] [W] et Mme [B] [M], son épouse, aux termes d'une offre acceptée le 3 février 2011, ont souscrit un crédit immobilier d'un montant de 128 808,55 € au taux de 3,55 % l'an auprès de la banque CIC sud-ouest.

La vente en l'état futur d'achèvement est intervenue suivant acte authentique reçu le 16 février 2011 par Me [Y], notaire associé à [Localité 15] (35), dans lequel le délai d'achèvement du programme de construction est fixé au 4e trimestre 2011. Les époux [W] ont versé ce jour là, la somme de 12 607 €.

Le prix d'achat de 145 382 € se décomposait en la somme de 133 520 € pour le bien immobilier et 11 862 € pour le mobilier meublant. Il a été pour partie financé avec l'emprunt souscrit auprès de la banque CIC sud-ouest.

Le 14 septembre 2012 la société foncière la Vénétie informait les époux [W] des difficultés qu'elle rencontrait dans la réalisation du programme en raison de redressement judiciaire du gestionnaire locatif et de problèmes liés au règlement des appels de fonds par certains investisseurs.

Le 22 avril 2013, Me [N], notaire à [Localité 12], informait les époux [W] que la compagnie européenne de garanties et cautions (CEGC) avait débloqué des fonds pour la poursuite du chantier.

Le délai initialement prévu de livraison n'étant pas tenu, M. et Mme [W] ont adressé à la société foncière la Vénétie au mois de mai 2013, une lettre recommandée avec accusé de réception lui indiquant leur volonté

d'obtenir la résolution du contrat, courrier qui n'a jamais été retiré par la société foncière la Vénétie.

La résidence a fait l'objet d'une livraison le 31 octobre 2014.

Par jugement du tribunal de commerce de Nantes en date du 17 décembre 2014, la société foncière la Vénétie a été placée en redressement judiciaire et la SCP Dolley Collet a été désignée en qualité de mandataire judiciaire.

M. et Mme [W] ont saisi le tribunal de grande instance de Dax en résolution de la vente en l'état futur d'achèvement au visa des articles 1184, 1601 et suivants du code civil ainsi qu'en résolution de leur contrat de prêt souscrit auprès de la banque CIC sud-ouest et ont sollicité la condamnation de la société foncière la Vénétie à leur rembourser la somme de 12 607 € correspondant aux avances effectuées, de 14 538 € en application de la clause résolutoire contractuelle et de 20 000 € à titre de dommages et intérêts sur le fondement de l'article 1611 du code civil.

Ils ont demandé la condamnation de la compagnie européenne de garanties et cautions à leur payer solidairement avec la société foncière la Vénétie une somme de 27 145 € au titre de leurs préjudices financiers et de 20 000 € au titre de leur préjudice moral, ainsi qu'au paiement d'une indemnité de 4 000 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

La société foncière la Vénétie ayant fait l'objet d'une procédure de redressement judiciaire, M. et Mme [W] après avoir été relevés de la forclusion ont régularisé une déclaration de créance et ont fait assigner en intervention forcée, par acte d'huissier du 2 octobre 2015, la SCP Dolley Collet, mandataire judiciaire de cette société.

Par le jugement du 8 juin 2016, le tribunal de grande instance de Dax a :

- rejeté la fin de non-recevoir soulevée (l'assignation ayant été régulièrement publiée à la conservation des hypothèques par les demandeurs),
- prononcé la résolution de la vente et du prêt conclu entre les parties (à raison de l'important retard de la livraison du bâtiment à construire, en application des dispositions de l'article 1610 du code civil et de l'article

L312-12 du code de la consommation),

- constaté l'existence d'une créance des époux [W] contre le redressement judiciaire de la société Foncière la Vénétie à hauteur de 12 607 € en principal, 14 538 € pour l'indemnité conventionnelle et de 1 500 € pour l'indemnité de procédure,
- condamné le crédit industriel et commercial à rembourser aux époux [W] les échéances du remboursement du prêt dont ils justifieront du paiement,
- constaté l'existence d'une créance de la société crédit industriel et commercial contre le redressement judiciaire de la société foncière la Vénétie à hauteur de 116 330,05 € en principal et de 1 000 € d'indemnité de procédure,
- rejeté les autres demandes des parties,
- ordonné l'exécution provisoire du jugement,
- constaté que les dépens seront à la charge du redressement judiciaire de la société foncière la Vénétie et qu'il est impossible de faire bénéficier la société CEGI du bénéfice des dispositions de l'article 699 du code de procédure civile.

La SA Banque CIC sud-ouest a interjeté appel de ce jugement le 3 août 2016.

Par conclusions II du 11 septembre 2017, M. [A] [W] et Mme [B] [M], son épouse sollicitent la confirmation du jugement déféré sauf à dire que la banque CIC sud-ouest ne détient aucune créance à leur rencontre au titre des sommes qui ont été réglées à la société foncière la Vénétie et qu'elle devra procéder au remboursement des échéances postérieures au mois de mars 2013 débitées sur leur compte.

Ils demandent, réformant la décision, de condamner la CEGC à leur payer la somme de 27 145 € au titre du préjudice financier subi ainsi que le cas échéant les échéances ultérieures à 2013, et la somme de 20 000 € en réparation de la préjudice moral, et de condamner solidairement les défendeurs au paiement d'une indemnité de 10 000 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'aux dépens de première instance et d'appel.

Pour s'opposer à la demande de la banque CIC sud-ouest au motif qu'elle n'a plus qualité à agir et que sa demande est irrecevable, ils font valoir qu'elle a été intégralement désintéressée à hauteur de la somme de 141 181,35 € par l'organisme de caution crédit logement, ce qui résulte d'une quittance subrogative du 20

juillet 2015.

Ils rappellent que cet organisme les poursuit en paiement devant le tribunal de grande instance de Paris.

Ils reprochent par ailleurs à la société CEGC de ne pas avoir été vigilante et de ne pas être intervenue dès les premiers retards invoqués par la société foncière la Vénétie en 2012, alors que la date de livraison figurant à l'acte pour le 4e trimestre 2011 était déjà largement dépassée.

Faisant valoir qu'elle n'a pas rempli ses obligations contractuelles et que son comportement fautif leur a occasionné un préjudice, ils demandent sa condamnation au paiement des sommes de 27 145 € ainsi que le cas échéant des échéances ultérieures à 2013 et la somme de 20 000 € en réparation de leur préjudice moral.

Par conclusions du 23 décembre 2016, la compagnie européenne de garanties et cautions (CEGC) demande de donner acte au CIC sud-ouest qu'il ne présente aucune demande à son encontre et de confirmer le jugement entrepris en ce qu'aucune condamnation n'a été prononcée contre la CEGC.

Elle fait valoir :

- qu'elle est intervenue dès les premières difficultés de la société foncière la Vénétie et avant l'ouverture de la procédure collective de sorte qu'elle n'a pas manqué à ses obligations et rappelle qu'elle a procédé au financement de l'achèvement de la construction de la [Adresse 16] dont la livraison est intervenue le 31 octobre 2014,

- qu'en cas de résolution judiciaire de la vente en l'état futur d'achèvement, elle n'est pas tenue, en sa qualité de garant d'achèvement, de rembourser les acquéreurs des acomptes versés et quelle ne peut être tenue d'indemniser les acquéreurs des éventuelles conséquences dommageables, dès lors qu'elle n'est ni à l'origine de la conclusion du contrat de vente, ni de sa résolution.

Elle demande de condamner la CIC sud-ouest qui l'a intimée et ne la cite que sur la liste des parties, à lui payer la somme de 3 000 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile et de condamner tout succombant au paiement des entiers dépens de première instance et d'appel avec application des dispositions de l'article 699 du code de procédure civile au profit de Me [O].

Par conclusions du 1er février 2017, la société CIC sud-ouest demande de statuer ce que de droit sur les demandes en résolution de la vente en l'état futur d'achèvement conclue le 16 février 2011 entre la société foncière la Vénétie et les époux [W] et, si la cour prononce la résolution de cette convention, de statuer ce que de droit sur la résolution du contrat de prêt intervenu entre elle-même et les époux [W] ainsi que sur la demande de remboursement des échéances postérieures au mois de mars 2013, sur justification de leur

paiement.

Elle sollicite pour le surplus la réformation de la décision entreprise en ce qu'elle a constaté l'existence de sa créance à l'encontre de la société foncière la Vénétie pour la somme de 116 330,05 € et demande de condamner solidairement les époux [W] à lui rembourser cette somme avec intérêts au taux légal pour chaque règlement intervenu à compter de sa date jusqu'à parfait règlement et d'ordonner la compensation entre les créances respectives des parties.

Elle indique qu'elle n'a aucune créance à faire valoir contre la société la Vénétie et que le premier juge a statué ultra petita de ce chef.

Elle fait valoir, en réponse aux arguments des époux [W], qu'elle a intérêt à agir dès lors que le contrat de crédit étant résolu, le contrat de caution qu'elle a souscrit auprès de la société crédit logement le sera également et qu'elle devra rembourser les sommes qui lui ont été payées à la société crédit logement.

Elle rappelle que les époux [W] ont été assignés devant le tribunal de grande instance de Paris qui les poursuit en remboursement des sommes payées en vertu de leur défaillance, et qu'ils ont sollicité un sursis à statuer jusqu'à ce que la cour ait rendu son arrêt dans la présente instance.

Elle sollicite la condamnation de tout succombant au paiement d'une indemnité de 3 000 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile et aux dépens.

La SCP Dolley Collet, mandataire judiciaire de la SARL société Foncière La Venitie, n'a pas constitué avocat.

L'ordonnance de clôture est intervenue le 7 novembre 2018.

Sur ce :

Il résulte de l'acte de vente en l'état futur d'achèvement reçu 16 février 2011 par Me [Y], notaire associé à [Localité 15], que l'ensemble immobilier en copropriété dénommé "[Adresse 16]" devait être achevé pour être livré au 4ème trimestre 2011 or, la résidence a fait l'objet d'une livraison le 31 octobre 2014.

En conséquence, le jugement déferé sera confirmé en ce qu'il a prononcé sur le fondement de l'article 1610 du code civil et des dispositions de l'article L311-12 du code de la consommation dans leur version applicable en l'espèce, la résolution de la vente et du prêt afférent à son financement après avoir constaté

l'important retard de la livraison du bâtiment à construire.

Le jugement sera également confirmé en ce qu'il a :

- rejeté la fin de non-recevoir soulevée afférente à la publication de l'assignation introductive d'instance à la conservation des hypothèques, laquelle avait été régularisée, ce qui n'est pas contesté.

- constaté l'existence d'une créance des époux [W] contre le redressement judiciaire de la société foncière la Vénétie à hauteur de la somme de 12 607 € en principal, de 14 538 € pour l'indemnité conventionnelle et de 1 500 € en indemnité de procédure,

- condamné le crédit industriel et commercial à rembourser au époux [W] les échéances de remboursement du prêt dont ils justifieront le paiement,

ces chefs du dispositif n'étant pas contestés par les parties.

Sur la demande de la banque CIC sud-ouest de condamnation des époux [W] à lui rembourser la somme de 116 330,05 €

En application des dispositions de l'article L311-32 du code de la consommation dans la version applicable à la date du contrat, le contrat de crédit est annulé ou résolu de plein droit lorsque le contrat en vue duquel il a été conclu est lui-même judiciairement résolu ou annulé.

Il est constant, en application des dispositions ci-dessus rappelées, que la résolution du contrat de crédit consécutive à la résolution de la vente, emporte pour l'emprunteur l'obligation de rembourser au prêteur le capital emprunté.

En conséquence, c'est à tort et au demeurant statuant ultra petita aucune demande n'ayant été présentée en ce sens, que le tribunal a constaté l'existence d'une créance de la société crédit industriel et commercial contre le redressement judiciaire de la société foncière la Vénétie à hauteur de la somme de 116 330,05 € étant

constant qu'il n'existe aucune relation contractuelle entre ces sociétés.

Le jugement sera infirmé de ce chef.

M. [A] [W] et Mme [B] [M] font valoir pour s'opposer à la demande de la banque CIC sud-ouest qu'elle n'a pas qualité à agir et n'est pas recevable en cette demande dès lors qu'elle a été intégralement remboursée par la société crédit logement, laquelle s'est portée caution selon acte sous-seing privé du 2 décembre 2010, de leurs engagements auprès de la société CIC sud-ouest concernant le prêt de 128 806,55 €.

Il est justifié, du déblocage par la société CIC du sud-ouest de la somme de 116 083,05 € à la suite des différents appels de fonds intervenus le 8 février 2011 (18 660,05 €), le 20 août 2011 (18 056 €), le 16 septembre 2011 (26 704 €), le 9 décembre 2011 (20 028 €), le 14 février 2012 (26 704 €) et le 29 mars 2012 (5 931 €).

Tous ces appels de fonds euros sont revêtus de la mention "bon pour accord" ou "bon pour paiement" et sont signés soit par M. [W] soit par les 2 époux.

Ils sont conformes aux modalités de paiement du prix convenues en pages 5 et 6 de l'acte authentique de vente.

En conséquence, et nonobstant le remboursement effectué par la société crédit logement pour le compte de M. et Mme [W] à la société CIC sud-ouest de la somme de 141 180,45 € tels que cela résulte de la quittance du 20 juillet 2015, à raison des échéances impayées à compter du 15 août 2013 et jusqu'au 15 décembre 2014, outre les pénalités de retard, M. [A] [W] et Mme [B] [M] par suite de la résolution de la vente, seront condamnés à payer à la société CIC sud-ouest la somme de 116 083,55 € outre intérêts au taux légal pour chaque règlement intervenu à compter de sa date jusqu'à parfait règlement étant rappelé, que la société CIC même tenue de rembourser à M. et Mme [W] les échéances de remboursement du crédit postérieures au mois de mars 2013 dont ils justifieront le paiement.

Il convient d'observer, que le juge de la mise en état de la 9e chambre du tribunal de grande instance de Paris a, par ordonnance du 23 mars 2017, et sur la demande concordante de toutes les parties, ordonné le sursis à statuer sur l'ensemble des demandes présentées dans l'instance introduite par la société crédit logement, dans l'attente de la décision de la cour d'appel de Pau sur le jugement du tribunal de grande instance de Dax du 8 juin 2016, au motif que cette décision pourrait avoir une incidence sur l'issue du litige.

Demeurant l'instance pendante devant le tribunal de grande instance de Paris, il n'y a pas lieu d'ordonner la compensation entre les créances des parties.

Sur la demande de M. et Mme [W] à l'encontre de la compagnie européenne de garanties et cautions

Il résulte de l'article 5 de l'acte du sous-seing privé de garantie de l'achèvement conclu le 10 décembre 2010 entre la compagnie européenne de garanties et cautions et la société foncière la Vénétie, que le garant n'a d'obligation qu'à compter de la défaillance du vendeur à savoir son incapacité financière à achever l'immeuble.

Il résulte du courrier que Me [N], notaire, a adressé à M. et Mme [W] le 2 avril 2013, qu'à cette date, la compagnie européenne de garanties et cautions s'était engagée à exécuter son contrat pour permettre la poursuite des travaux, lesquels ont été effectivement achevés et livrés le 31 octobre 2014 (attestation de M. [C]).

Il est établi, par l'extrait K bis de la société foncière la Vénétie, que la date de la cessation des paiements de cette société est intervenue le 3 juillet 2014.

La procédure de redressement judiciaire a été ouverte par jugement du tribunal de commerce de Nantes le 17 décembre 2014.

Il s'ensuit, que le seul courrier adressé par la foncière la Vénétie à M. [A] [W] le 14 septembre 2012, qui leur fait part des difficultés rencontrées par le gestionnaire Antipodes Resort placé en redressement judiciaire et par l'absence de règlement des appels de fonds par certains investisseurs ne permet pas de caractériser à cette date, la défaillance de la société foncière la Vénétie, dès lors qu'elle leur expose les dispositions prises pour assurer la fin du chantier et la mise en exploitation de la résidence, le commencement des ventes " à compter de la semaine prochaine", tout en précisant que les fonds attendus permettront de régulariser les retards de paiement des entreprises et qu'elle pense que tous les autres dossiers bloqués par le CIC seront régularisés d'ici fin novembre.

Par ailleurs, en application de l'article 2 du même contrat, sont exclus de la garantie, les pénalités ou intérêts de retard, les frais divers ou toutes autres indemnisations auxquels le vendeur pourrait être tenu vis-à-vis de l'acquéreur au titre de l'acte de VEFA auquel le garant est tiers.

En conséquence le jugement déféré sera confirmé en ce qu'il a débouté M. et Mme [W] de leurs demandes

de paiement des sommes de 27 145 € au titre du préjudice financier subi, de réparation de leur préjudice moral ainsi que le paiement des échéances postérieures au mois de mars 2013.

Sur les demandes sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile les dépens

Le jugement déféré sera infirmé en ce qu'il a constaté l'existence d'une créance de la société crédit industriel et commercial contre le redressement judiciaire de la société foncière la Vénétie à hauteur de 1 000 € pour indemnité de procédure.

Il sera confirmé pour le surplus des dispositions afférentes à l'article 700 du code de procédure civile.

La société CIC sud-ouest et M. et Mme [W] seront déboutés de leurs demandes au titre des frais irrépétibles.

La société CIC sud-ouest sera condamnée à payer à la compagnie européenne de garanties et cautions, la somme de 1 000 € au titre des frais irrépétibles exposés en cause d'appel.

Les dépens de l'instance en appel seront supportés par moitié entre la société CIC sud-ouest et M. et Mme [W].

Il sera fait droit à la demande sur le fondement de l'article 699 du code de procédure civile.

Par ces motifs

La cour, après en avoir délibéré, statuant publiquement, par arrêt réputé contradictoire et en dernier ressort,

Infirmé le jugement déféré en ce qu'il a constaté l'existence d'une créance de la société crédit industriel et commercial contre le redressement judiciaire de la société foncière la Vénétie à hauteur de 116 330,05 € en principal et de 1 000 € d'indemnité de procédure.

Statuant à nouveau,

Condamne solidairement M. [A] [W] et Mme [B] [M], son épouse à rembourser à la société CIC du sud-ouest la somme de 116 330,05 € outre intérêts au taux légal pour chaque règlement intervenu à compter de sa date jusqu'à parfait règlement.

Déboute la société CIC sud-ouest de sa demande de compensation.

Confirme le jugement entrepris pour le surplus de ses dispositions.

Condamne la société CIC sud-ouest à payer à la compagnie européenne de garanties et cautions, la somme de 1 000 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile en cause d'appel.

Déboute la société CIC sud-ouest et M. [A] [W] et Mme [B] [M] son épouse de leurs demandes sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

Condamne la société CIC sud-ouest et M. [A] [W] et Mme [B] [M], son épouse aux dépens de l'appel qui seront partagés par moitié entre eux et autorise Me [O] à procéder au recouvrement direct des dépens dont il a fait l'avance sans avoir reçu provision, en application des dispositions de l'article 699 du code de procédure civile.

Le présent arrêt a été signé par Mme Marie-Florence Brengard, Président, et par Mme Julie Fittes-Pucheu,

Greffier, auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

LE GREFFIER, LE PRESIDENT,

Julie FITTES-PUCHEU Marie-Florence BRENGARD