

CIV. 3

JL

COUR DE CASSATION

---

Audience publique du 27 mai 2021

Rejet non spécialement motivé

M. CHAUVIN, président

Décision n° 10288 F

Pourvoi n° Q 20-10.466

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

---

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

---

DÉCISION DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 27 MAI 2021

1°/ M. [R] [W],

2°/ Mme [N] [K], épouse [W],

tous deux domiciliés [Adresse 1],

ont formé le pourvoi n° Q 20-10.466 contre l'arrêt rendu le 4 octobre 2019 par la cour d'appel de Paris (pôle 4, chambre 1), dans le litige les opposant :

1°/ à la société Axyme, société d'exercice libéral à responsabilité limitée, dont le siège est [Adresse 2], venant aux droits de la société EMJ représentée par M. [J] [N], pris en qualité de mandataire liquidateur de la société l'Arche du Paradis et de la société MVLR,

2°/ à la Société générale, société anonyme, dont le siège est [Adresse 3],

3°/ à la société Omnium France, société par actions simplifiée,

4°/ à la société Stellium immobilier, société par actions simplifiée,

ayant toutes deux leur siège [Adresse 4],

défenderesses à la cassation.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de M. Nivôse, conseiller, les observations écrites de la SCP Lyon-Caen et Thiriez, avocat de M. et Mme [W], de la SCP Célice, Texidor, Périer, avocat de la Société générale, de la SCP [J] et Pinet, avocat des sociétés Omnium France et Stellium immobilier, après débats en l'audience publique du 13 avril 2021 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 la présente décision.

1. Le moyen de cassation annexé, qui est invoqué à l'encontre de la décision attaquée, n'est manifestement pas de nature à entraîner la cassation.

2. En application de l'article 1014, alinéa 1er, du code de procédure civile, il n'y a donc pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur ce pourvoi.

EN CONSÉQUENCE, la Cour :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne M. et Mme [W] aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette les demandes ;

Ainsi décidé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du vingt-sept mai deux mille vingt et un. MOYEN ANNEXE à la présente décision

Moyen produit par la SCP Lyon-Caen et Thiriez, avocat aux Conseils, pour M. et Mme [W]

Le moyen fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir confirmé le jugement entrepris en ce qu'il avait débouté Monsieur [R] [W] et Madame [N] [K], épouse [W], de leurs demandes de nullité de la vente du 29 avril 2008, du bail commercial du 2010 et du prêt du 26 février 2008 et de leurs demandes de dommages et intérêts subséquentes ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE s'agissant des moyens soutenus par les époux [W] au soutien de leur appel relatif à la responsabilité pour dol de la société OMNIUM FINANCE, ceux-ci ne font que réitérer sous une forme nouvelle, mais sans justification complémentaire utile, ceux dont le premier juge a connu et auxquels il a répondu par des motifs exacts que la cour adopte, sans qu'il soit nécessaire de suivre les parties dans le détail d'une discussion se situant au niveau d'une simple argumentation ; qu'à ces justes motifs, il sera ajouté que le jugement a exactement retenu que la société OMNIUM FINANCE n'était pas intervenue dans les documents que les époux [W] allèguent être mensongers, et qui constituent selon eux des manoeuvres dolosives ; qu'il ne peut être soutenu en particulier que la société OMNIUM FINANCE leur a délivré une attestation de souscription d'assurance locative de la société MVLR signée le 16 mars 2007 ; que ce document faisait partie du dossier de réservation et les époux [W] ne justifient en rien que la société OMNIUM

FINANCE, qui est une société holding et non l'agent immobilier investi du mandat de commercialisation, leur a directement ou indirectement remis ce dossier ; qu'à cet égard, il doit être souligné que le mandat de commercialisation du 21 mars 2007 déjà mentionné avait prévu que le mandataire substitué, la société OMNIUM CONSEIL, pourrait établir à ses frais et sur la base d'informations et de supports communiqués par le mandataire substituant, la société MÉTÉOR PATRIMOINE, des plaquettes commerciales et des documents d'aide à la vente. Rien ne prouve que la plaquette commerciale invoquée par les époux [W] comme mentionnant l'assurance de garantie des loyers et qui est revêtue du logo OMNIUM FINANCE n'ait pas été émise dans ce cadre contractuel ; qu'il ne peut être davantage soutenu que la société OMNIUM FINANCE aurait directement ou indirectement remis aux époux [W] avant la conclusion de la vente les conditions particulières et le résumé des garanties souscrites datés du 20 novembre 2007 signé par la société SASKA représentant l'assureur, la société PROVALLIANCE SUISSE, pour le compte des propriétaires de la résidence et la société L'ARCHE DU PARADIS réglant la prime ; qu'ainsi, par lettre recommandée avec accusé de réception datée du 7 décembre 2009, la société OMNIUM CONSEIL avertissait la société MVLRL être dans l'obligation de « communiquer aux acquéreurs et conseillers dans les jours à venir l'intégralité des documents concernant la garantie des loyers souscrite par le promoteur pour le compte des propriétaires auprès de SASKA » ; que ce n'est pas parce que ce fut la société OMNIUM FINANCE qui par les lettres recommandées des 31 mars 2010 et 19 novembre 2010 a annoncé à la SCI L'ARCHE DU PARADIS la suspension du mandat de commercialisation que la société OMNIUM FINANCE a pris part à une manoeuvre dolosive visant à faire croire intentionnellement aux époux [W] avant la vente, sur la base de documents mensongers, à l'existence d'une garantie d'assurance qui ne devait pas fonctionner ; que la société OMNIUM FINANCE est étrangère aux documents établis par la société SASKA en date des 15 octobre 2007 et 20 novembre 2007 et relatifs à une garantie de loyers de 24 mois pendant trois ans ; que rien ne prouve que la société OMNIUM FINANCE ait su avant la vente litigieuse que l'assureur INTER PARTNER refusait de garantir le paiement des loyers ; que le tribunal doit également être approuvé d'avoir retenu que le non-paiement des loyers commerciaux ne suffit pas à démontrer que le bail commercial n'a pas existé et que rien ne prouve que la société OMNIUM FINANCE savait que les loyers ne seraient pas payés après la vente ; que la responsabilité pour dol de la société OMNIUM FINANCE ne peut donc pas être retenue ; que s'agissant du dol reproché à la société L'ARCHE DU PARADIS, le défaut de paiement des loyers ne suffit pas non plus à prouver que le vendeur savait qu'ils ne seraient pas payés après la vente ; que si les époux [W] imputent à leur vendeur d'avoir utilisé de documents mensongers pour leur faire croire à l'existence d'une assurance garantie des loyers et d'avoir su avant la vente que l'assureur INTER PARTNER ne garantissait pas ces loyers, non seulement la prétendue lettre adressée par cet assureur le 17 avril 2008 à la société L'ARCHE DU PARADIS n'est pas produite, alors que rien d'autre ne prouve qu'elle ait été adressée, mais encore est-il établi, par une lettre du 9 avril 2008 de la société SASKA à la société PROVALLIANCE que les garanties d'assurance étaient bien acquises et que confirmation pouvait en être donnée aux clients, et ce en dépit de contacts pris directement par la société IPA Genève auprès de ces clients ; qu'à cette occasion, la société SASKA a fait valoir l'existence de l'attestation signée par le mandataire général d'IPA Genève et l'autorisant à souscrire ces risques, l'agrément de cet assureur pour le risque de non-paiement des loyers commerciaux, la validation du montage juridique faisant intervenir la société PROVALLIANCE SUISSE, la confirmation de la validité de ce montage par le mandataire général de l'assureur, la remise à cet assureur depuis plusieurs mois de l'ensemble des polices souscrites par SASKA ; que dans ces conditions, la difficulté survenue par la suite de la lettre du 31 mars 2010 de la société SASKA aux époux [W] les informant qu'elle n'avait plus de mandat avec la compagnie d'assurance INTER PARTNER ASSISTANCE et qu'elle ne pouvait pas traiter leur demande de garantie ne peut être la conséquence du dol du vendeur ; que l'intention dolosive du vendeur n'est nullement établie ; que l'action en nullité pour dol ne peut donc aboutir ; que le jugement entrepris sera confirmé en toutes ses dispositions ;

ET AUX MOTIFS ADOPTÉS QUE les demandeurs sollicitent notamment : - la nullité de la vente du 29 avril 2008 conclue entre la société L'ARCHE DU PARADIS représentée par la SELARL EMJ, prise en la personne de Me [N], es qualité de mandataire liquidateur de cette société et eux - la nullité du bail commercial conclu le 12 janvier 2010 entre M. [R] [W] et la société MVLRL, représentée par la SELARL EMJ, prise en la personne de Me [N], es qualité de mandataire liquidateur de cette société, - de CONDAMNER solidairement les défenderesses à leur payer la somme de 5 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile, - de CONDAMNER les défenderesses aux dépens de la procédure, dont distraction ; que bien que la SELARL EMJ, représentée par Me [J] [N], les qualité de mandataire liquidateur des sociétés L'ARCHE DU PARADIS et MVLRL ne produise pas le jugement d'ouverture de la procédure liquidative concernant ces sociétés, les demandeurs ne contestent pas que celles-ci sont en liquidation judiciaire ; que les demandes tendant à la nullité d'actes conclus par des sociétés aujourd'hui en liquidation judiciaire sans qu'il ne soit réclamé le paiement des restitutions consécutives de sommes d'argent se limitant à la constatation de la nullité, elles sont donc recevables ; qu'en

revanche, les demandes au titre de l'article 700 du code de procédure civile et des dépens qui ne sont pas nées pour les besoins du déroulement de la procédure ou en contrepartie d'une prestation fournie aux sociétés en liquidation judiciaire ne bénéficient pas des dispositions de l'article L. 622-17 du code de commerce et tombent sous le coup de l'article L. 622-21 du même code ; qu'elles sont donc irrecevables ; 2) Sur la fin de non-recevoir soulevée par OMNIUM FINANCE : que la société OMNIUM FINANCE fait valoir, sur le fondement des articles 31 et 122 du code de procédure civile : - que n'ayant aucun lien de droit avec les demandeurs, elle n'a aucune qualité à défendre sur leurs demandes de nullité et d'indemnisation - que les demandeurs n'ont aucun intérêt légitime à faire valoir à son encontre ; Sur ce, que l'absence de lien de droit avec les demandeurs ne prive pas la société OMNIUM FINANCE d'une qualité à agir en tant que défenderesse ; qu'en outre, les demandeurs indiquent subir un préjudice personnel et financier important du fait des manoeuvres dolosives de cette société et sollicitent des dommages et intérêts à l'encontre de celle-ci ; qu'ils ont donc intérêt à agir à l'encontre de la société OMNIUM FINANCE et celle-ci a un intérêt à défendre ; que par conséquent, leurs demandes à l'encontre de cette société seront déclarées recevables ; B. Sur leur bien fondé : 1) Sur les demandes de nullité de la vente du contrat de prêt et du bail commercial : a) Sur la demande de nullité de la vente : que les demandeurs font valoir, sur le fondement de l'article 1116 du code civil : - que le promoteur vendeur et ses mandataires (les sociétés L'ARCHE DU PARADIS, MVLR et OMNIUM FINANCE) ont commis des manoeuvres ; - qu'en effet, celles-ci leur ont remis deux documents mensongers : une attestation de souscription d'assurance de la société MVLR signée le 16 mars 2007 et les conditions particulières et le résumé des garanties souscrites datés du 20 novembre 2007 signés par les sociétés SASKA, représentant de l'assureur, PROVALLIANCE SUISSE, le preneur et L'ARCHE DU PARADIS, réglant la prime, qu'il s'agit de documents mensongers car dès le 11 avril 2008, la société INTER PARTNER ASSISTANCE a écrit aux sociétés L'ARCHE DU PARADIS et MVLR pour leur indiquer qu'elle n'était engagée par aucune police d'assurance, que ces manoeuvres ont déterminé leur consentement car l'assurance loyers impayés leur assure la sécurité financière de l'investissement réalisé ; que de plus, l'acte d'acquisition fait état d'un bail commercial consenti par la société L' ARCHE DU PARADIS à la MVLR, alors que ce bail n'existait pas, que l'acte de vente comportait une clause, aux termes de laquelle ils étaient substitués dans les droits de leur vendeur et devenaient ainsi bailleur dans le cadre du bail commercial, qu'en effet, ils n'ont perçu que deux acomptes au titre des loyers, que L'ARCHE DU PARADIS ne peut invoquer un défaut d'exploitation car en tant que bailleur, elle connaissait la situation lors de la signature de l'acte d'acquisition, que le bail commercial était un élément déterminant de leur consentement car il assure, pour partie, le remboursement du prêt ; Sur ce, que l'article 1116 du code civil dans sa rédaction en vigueur en l'espèce dispose que « le dol est une cause de nullité de la convention lorsque les manoeuvres pratiquées par l'une des parties sont telles, qu'il est évident, que sans ces manoeuvres, l'autre partie n'aurait pas contracté. Il ne se présume pas et doit être prouvé » ; que s'agissant des sociétés L'ARCHE DU PARADIS et MVLR, suivant l'attestation de souscription d'assurance locative du 16 mars 2007, MVLR a attesté « de façon ferme et définitive que les acquéreurs des logements du programme METEOR VAL DE LOIRE RESORT ??? bénéficieront d'une assurance locative pendant les trois premières années d'exploitation ??? L'assureur garantit au propriétaire ayant confié son bien en exploitation au gestionnaire mentionné ci-dessus, le remboursement des pertes pécuniaires correspondant aux loyers bruts à l'exclusion des charges et taxes dans le cas d'un non-paiement par celui-ci ??? Le contrat est conclu pour une durée ferme de trois ans à compter de la mise en exploitation » ; que selon le document intitulé « protection de l'investissement locatif Garantie des non-paiement des loyers commerciaux Conditions particulières » émanant de SASKA pour Inter Partner Assistance Compagnies internationales d'assurances et de réassurance du 20 novembre 2007, le souscripteur est la société PROV ALLIANCE SUISSE pour le compte des propriétaires de la résidence ci-dessous, l'adhérent assuré est constitué par les propriétaires de la résidence ci- dessous, la société réglant la prime est L'ARCHE DU PARADIS, la résidence est METEOR VAL DE LOIRE RESORT (MVLR), [Localité 1] et le locataire est MVLR et la durée du contrat est de trois ans et la durée de la garantie est de deux ans ; que d'après le document joint intitulé « conditions d'assurance », « l'assureur garantit à l'assuré le remboursement des pertes pécuniaires subies du fait du non-paiement, par le locataire, des loyers, prévus au bail et correspondant à la location des biens immobiliers confiés à la société de gestion » ; que pour les demandeurs, les manoeuvres dolosives consistent dans la remise de ces documents jugés mensongers car les ayant amenés, à tort, à croire qu'ils pouvaient bénéficier d'une assurance loyers impayés, alors que dès le 11 avril 2008, la société Inter Partner Assistante a écrit aux sociétés L'ARCHE DU PARADIS et MVLR pour leur indiquer qu'elle n'était engagée par aucune police d'assurance ; que par courrier du 14 avril 2010, la société Inter Partner Assistante Compagnies internationales d'assurances et de réassurance a indiqué aux époux [W] : « nous avons reçu le 12 avril dernier un pli contenant copie de votre courrier daté du 22 mars 2010 adressé à SASKA, demandant à cette société règlement de loyers impayés. Nous tenons à vous faire part de notre incompréhension car nous avons, dès le 11 avril 2008, indiqué à METEOR RESORTS/ARCHE DU PARADIS que notre société n'était pas engagée par une quelconque police d'assurance couvrant cette résidence. Nous leur avons également

demandé, le 17 avril 2008, d'informer leurs clients afin de ne pas les induire en erreur » ; que les courriers des 11 et 17 avril 2008 qu'aurait adressés la société SASKA à METEOR RESORTS/ARCHE DU PARADIS ne sont pas produits ; que dès lors, il n'est pas établi que L'ARCHE DU PARADIS et MVLR savaient, avant la vente du 29 avril 2008, que les propriétaires de la résidence n'étaient pas assurés contre les loyers impayés ; que ce moyen est donc inopérant ; que les demandeurs soutiennent également qu'il n'existait pas de bail commercial consenti par la société L'ARCHE DU PARADIS à la MVLR, alors que l'acte d'acquisition y fait référence car ils n'ont perçu que deux loyers de la part de MVLR ; que le non-paiement des loyers par la société MVLR ne suffit pas à démontrer l'absence de bail, ni que le vendeur et ses mandataires savaient que postérieurement à la vente, les loyers ne seraient pas payés ; qu'il n'y a donc pas eu dol lors de la conclusion du contrat ; que ce moyen est donc inopérant ; que dès lors, aucune manoeuvre dolosive de la part de L'ARCHE DU PARADIS et MVLR n'est établie ; que s'agissant de la société OMNIUM FINANCE, il ressort des pièces produites que : - suivant extrait du RCS de [Localité 2] du 17 mai 2011, OMNIUM FINANCE est une SAS, qui a pour activité principale le « holding » (pièce n° 3 OMNIUM FINANCE) ; - cette société est l'auteur de la plaquette de présentation du projet MVLR (pièce n° 1 des demandeurs) ; - cette société a adressé plusieurs courriers à L' ARCHE DU PARADIS, dont un du 31 mars 2010 dans lequel elle indique : « OMNIUM FINANCE commercialise un montage complet qui est défaillant à ce jour j? au vu des nombreux manquements que nous découvrons ces derniers jours sur cette opération et de l'impossibilité pour MVLR de faire face à ces obligations, nous vous informons que nous suspendons notre mandat de commercialisation » (pièce n° 14 OMNIUM FINANCE) et un autre du 19 novembre 2010 relatif au maintien de la suspension de son mandat de commercialisation, dans lequel elle déclare : « nous ne pouvons raisonnablement plus assurer la commercialisation de cette résidence qui ne présente plus les garanties essentielles pour la sécurité de nos investisseurs » (pièce n°37 OMNIUM FINANCE) ; qu'il en résulte qu'OMNIUM FINANCE avait mandat de L'ARCHE DU PARADIS de commercialiser la résidence en état futur d'achèvement ; que toutefois, cette société n'apparaît dans aucun des deux documents jugés mensongers et constitutifs de manoeuvres dolosives par les demandeurs ; qu'il en va de même du bail commercial du 12 janvier 2010 ; qu'il n'est donc pas démontré qu'OMNIUM FINANCE est intervenue dans ces documents et actes ; que par conséquent, aucune manoeuvre dolosive ne peut lui être reprochée ; que dès lors, les demandeurs seront déboutés de leur demande de nullité de la vente ; b) Sur la demande de nullité du prêt : que les demandeurs invoquent l'interdépendance entre le contrat d'acquisition et le contrat de prêt, le prêt étant affecté par l'anéantissement rétroactif de la vente ; Sur ce, les demandeurs faisant de la nullité du prêt une conséquence de la nullité de la vente, qui n'a pas été prononcée, ils doivent être déboutés de leur demande ; c) Sur la demande de nullité du bail commercial : que les demandeurs font valoir que le tribunal annulera « par voie de conséquence » le bail commercial ; Sur ce, les demandeurs faisant de la nullité du bail commercial une conséquence de la nullité de la vente et du prêt, qui n'a pas été prononcée, ils doivent être déboutés de leur demande ; 2) Sur la demande de dommages et intérêts : que les demandeurs font valoir : - qu'en raison des manoeuvres dolosives, ils subissent un préjudice personnel et financier très important car leur investissement est remis en cause ; - que de plus, cet investissement locatif est aujourd'hui financé sur leurs fonds propres car le loyer du bail commercial n'est pas payé, ni plus en charge par l'assurance loyers impayés ; Sur ce, les manoeuvres dolosives alléguées par les demandeurs au soutien de leur demande de dommages et intérêts n'ayant pas été établies, ceux-ci seront déboutés de leur demande ;

1° ALORS QUE le dol est une cause de nullité de la convention lorsque les manoeuvres pratiquées par l'une des parties sont telles, qu'il est évident que, sans ces manoeuvres, l'autre partie n'aurait pas contracté ; que le dol est d'autant caractérisé que la publicité est mensongère ; qu'en décidant que la société OMNIUM FINANCE était étrangère aux documents établis relatifs à la garantie des loyers cependant qu'elle avait pourtant constaté que les plaquettes commerciales et des documents d'aide à la vente mentionnant l'assurance de garantie des loyers étaient revêtus du logo de la société OMNIUM FINANCE, la cour d'appel, qui avait constaté, par motifs adoptés des premiers juges que la société OMNIUM FINANCE était l'auteur de la plaquette de présentation du projet, n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations et a violé l'article 1116 du code civil dans sa rédaction antérieure à l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 ;

2° ALORS QUE le juge ne peut pas se prononcer par des motifs contradictoires ; que la contradiction de motifs équivaut à une absence de motifs ; qu'en énonçant, d'une part, que la société OMNIUM FINANCE était étrangère aux documents établis par la société SASKA en date des 15 octobre et 20 novembre 2007 relatifs à la garantie des loyers (cf. arrêt attaqué p. 6 § 5), tout en confirmant d'autre part les motifs des premiers juges en ce qu'ils avaient retenu que la société OMNIUM FINANCE était l'auteur de la plaquette de présentation du projet (cf. jugement entrepris p. 10 § dernier), la cour d'appel s'est prononcée par des motifs contradictoires en violation de l'article 455 du code de procédure civile ;

3° ALORS QU'il appartient aux juges du fond de procéder à l'analyse des documents régulièrement soumis à leur examen, fût-ce sommairement ; qu'en énonçant que rien ne prouvait que les lettres des 11 et 17 avril 2018 dénonçant qu'il n'existait aucune assurance relative à la garantie des loyers avaient été adressées quand elle avait constaté, par motifs adoptés, que par courrier du 14 avril 2010, la société INTER PARTNER ASSISTANCE Compagnies internationales d'assurances et de réassurance avait indiqué aux époux [W] : « nous avons reçu le 12 avril dernier un pli contenant copie de votre courrier daté du 22 mars 2010 adressé à SASKA, demandant à cette société règlement de loyers impayés. Nous tenons à vous faire part de notre incompréhension car nous avons, dès le 11 avril 2008, indiqué à METEOR RESORTS/ARCHE DU PARADIS que notre société n'était pas engagée par une quelconque police d'assurance couvrant cette résidence. Nous leur avons également demandé, le 17 avril 2008, d'informer leurs clients afin de ne pas les induire en erreur », la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile.