COUR D'APPEL

DE

VERSAILLES

Code nac : 36E

1ère chambre

1ère section

ARRET N°

CONTRADICTOIRE

DU 20 JANVIER 2011

R.G. N° 09/06184

AFFAIRE :

S.A.R.L. CSM PARTICIPATIONS

C/

[L] [O]

Décision déférée à la cour : Jugement rendu le 04 Juin 2009 par le Tribunal de Grande Instance de NANTERRE

N° chambre : 1

N° Section :

N° RG : 08/5795

Expéditions exécutoires

Expéditions

Copies

délivrées le :

à :

- SCP FIEVET-LAFON

- SCP LISSARRAGUE DUPUIS BOCCON -GIBOD

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

LE VINGT JANVIER DEUX MILLE ONZE,

La cour d'appel de VERSAILLES, a rendu l'arrêt suivant dans l'affaire entre :

S.A.R.L. CSM PARTICIPATIONS

société à responsabilité limitée inscrite au RCS de NANTERRE sous le numéro B 433.090.289 ayant son siège [Adresse 5] prise en la personne de son liquidateur M. [E] [W], demeurant [Adresse 4]

représentée par la SCP FIEVET-LAFON - N° du dossier 290670

Rep/assistant : Me André COHEN UZAN (avocat au barreau de PARIS)

APPELANTE

****

Monsieur [L] [O]

né le [Date naissance 2] 1957 à [Localité 7] (58)

[Adresse 1]

représenté par la SCP LISSARRAGUE DUPUIS BOCCON-GIBOD - N° du dossier 0946918

Rep/assistant : Me Vincent L. MERAT (avocat au barreau de PARIS)

INTIME

****

Composition de la cour :

L'affaire a été débattue à l'audience publique du 02 Décembre 2010, Madame Bernadette WALLON, président, ayant été entendu en son rapport, devant la cour composée de :

Madame Bernadette WALLON, président,

Madame Evelyne LOUYS, conseiller,

Madame Dominique LONNE, conseiller,

qui en ont délibéré,

Greffier, lors des débats : Madame Sylvie RENOULT

La SCI du [Adresse 3], société de construction vente, a déposé ses statuts le 02 août 1999 et a été constituée notamment par M.[L] [O] et M.[W] [E] avec pour objet d'acquérir un terrain sis [Adresse 3] et d'y réaliser une opération immobilière.

M.[L] [O] était le gérant de la SCI du [Adresse 3].

La SCI Le Ronsard, société de construction vente, a déposé ses statuts le 06 janvier 2000 et a été constituée par M.[L] [O], M.[W] [E], M.[D] [I] et la société Loradim, chaque associé détenant 25% du capital social. Aux termes de ses statuts, son objet était d'acquérir un immeuble sis [Adresse 1] (92) et après démolition de construire un immeuble d'habitation à usage collectif pour le commercialiser.

En outre, les statuts désignaient comme co-gérants de la SCI Le Ronsard M. [L] [O] et M.[D] [I] et ils stipulaient que, dans les rapports avec les tiers, ils étaient investis des pouvoirs les plus étendus pour agir au nom de la société en vue de la réalisation de l'objet social et dans les rapports entre associés, qu'ils pouvaient, ensemble ou séparément, accomplir tous les actes de gestion que demande l'intérêt de la société.

La SARL CSM Participations, immatriculée le 05 octobre 2000 et constituée de M.[W] [E], de Melle [G] [E] et de M.[C] [E] , a acquis le 16 novembre 2000 les parts de M.[E] dans les SCI sus-visées.

Sur déclaration d'ouverture de chantier du 27 septembre 2001, la SCI Le Ronsard en tant que maître d'ouvrage a fait construire un immeuble [Adresse 1], qui a fait l'objet d'une déclaration d'achèvement des travaux du 7 janvier 2004.

La SCI du [Adresse 3] a fait réaliser la construction d'un immeuble sur le terrain du [Adresse 3].Elle a fait l'objet d'un jugement de liquidation judiciaire du tribunal de grande instance de Paris du 22 septembre 2005 sur assignation de la société Proamco à qui avait été confiée la réalisation d'un certain nombre de lots de cet immeuble.

La SARL CSM Participations, en sa qualité d'associée dans la SCI du [Adresse 3] et dans la SCI Le Ronsard, a engagé une action en responsabilité le 4 janvier 2007 devant le tribunal de grande instance de Nanterre à l'encontre de M. [L] [O] sur le fondement de l'article 1850 du code civil aux fins de voir juger, qu'en sa qualité de gérant desdites sociétés, il a commis des fautes graves engageant sa responsabilité.

Par déclaration du 20 juillet 2009, la société CSM Participations a interjeté appel du jugement du 4 juin 2009, du tribunal de grande instance de Nanterre qui :

- l'a déboutée de l'intégralité de ses demandes et l'a condamnée à verser à M. [L] [O] la somme de 2 000€ en application de l'article 700 du code de procédure civile, ainsi qu'aux dépens,

- a dit n'y avoir lieu à exécution provisoire.

Vu les dernières conclusions en date du 29 octobre 2010 de la société CSM Participations, auxquelles il est renvoyé plus ample exposé de ses moyens et par lesquelles, poursuivant l'infirmation du jugement entrepris, elle demande à la cour de :

* la déclarer bien fondée en son appel,

* dire que M. [L] [O] a manqué à son devoir de loyauté, a agi dans son intérêt personnel et a ainsi commis des fautes graves engageant sa responsabilité civile envers les associés,

* dire que M. [L] [O] a "phagocyté" (sic) les profits escomptés au moyen des contrats de maîtrise d'ouvrage déléguée sans contrepartie justifiée dans les deux programmes de construction et a volontairement minoré la consistance et le prix de divers biens et droits immobiliers qu'il se destinait directement et indirectement dans l'opération immobilière de la SCI le Ronsard,

* dire que les travaux supplémentaires faits au profit du gérant ont été réalisés par la SCI Le Ronsard venderesse antérieurement à l'achèvement de l'immeuble,

en conséquence,

* condamner M. [L] [O] à payer à la SARL CSM Participations à titre de dommages-intérêts 103.593€ représentant le quart de la somme forfaitaire de 414.375,31€ qu'il s'est indirectement allouée au moyen des conventions de maîtrise d'ouvrage déléguée,

* le condamner aussi à lui payer la somme de 323.147€ à titre de dommages- intérêts, sauf à parfaire, correspondant à la part de la SARL CSM Participations dans les superficies construites que M. [L] [O] n'a pas payées,

* condamner M. [L] [O] au paiement de la somme de 5.000€ en application de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'aux entiers dépens dont le recouvrement sera effectué par la SCP Fievet Lafon conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile.

Vu les dernières conclusions de M. [L] [O] en date du 16 novembre 2010 auxquelles il est renvoyé pour plus ample exposé de ses moyens et par lesquelles il demande à la cour de :

- déclarer recevable l'appel principal interjeté par la SARL CSM Participations,

- déclarer recevable et bien fondé l'appel incident par M. [L] [O],

y faisant droit, à titre principal,

- réformer la décision entreprise,

statuant à nouveau,

- déclarer la SARL CSM Participations irrecevable en toutes ses demandes,

à titre subsidiaire,

- dire mal fondé l'appel interjeté par la SARL CSM Participations, l'en débouter,

- confirmer, en conséquence, en toutes ses dispositions la décision entreprise,

en tout état de cause,

- condamner la SARL CSM Participations à payer à M.[O] la somme de 10.000€ au titre de son appel abusif, et la même somme par application de l'article 700 du code de procédure civile,

- condamner la SARL CSM Participations aux entiers dépens avec application des dispositions de l'article 699 du code de procédure civile au profit de la SCP Lissarague Dupuis Boccon Gibod.

L'ordonnance de clôture a été prononcée le 18 novembre 2010.

MOTIFS DE LA DECISION

M.[O] soulève l'irrecevabilité de l'action de la société CSM Participations en ce qu'elle est fondée sur l'article 1850 du code civil. Il conclut sur ce point que le contrat de maîtrise d'ouvrage déléguée entre la SCI Le Ronsard et la société CDP ainsi que le contrat de vente à M.[O] ou à la société Elizabeths, qui sont reprochés à M.[O], n'ont pas été signés par ce dernier en qualité de gérant de la SCI Le Ronsard mais l'ont été par le co-gérant, M.[I], qu'en conséquence en sa qualité d'associée la société CSM Participations ne peut pas se prévaloir à l'encontre de M.[O] d'un acte effectué en sa qualité de gérant.

Il conclut également que la société CSM Participations ne peut pas se prévaloir directement de l'article 1850 du code civil dans la mesure où ce texte ne permet que la réparation du préjudice causé à la société et non aux associés.

L'article 1850 du code civil prévoit :

"Chaque gérant est responsable individuellement envers la société et envers les tiers, soit des infractions aux lois et règlements, soit de la violation des statuts, soit des fautes commises dans sa gestion.

Si plusieurs gérants ont participé aux mêmes faits, leur responsabilité est solidaire à l'égard des tiers et des associés.

Toutefois, dans leurs rapports entre eux, le tribunal détermine la part contributive de chacun dans la réparation du dommage".

La société CSM Participations reproche à M.[O] de s'être accordé des avantages au détriment de la société et des associés et d' avoir, en tant que gérant, manqué à son devoir de loyauté en privilégiant ses intérêts au détriment de la société.

A l'égard des associés, la responsabilité du gérant est contractuelle dans la mesure où il est leur mandataire. Il répond en conséquence des fautes telles qu'elles sont visées par l'article 1850 alinéa 1er du code civil, sans qu'il y ait lieu de rechercher si le gérant a agi ou non dans l'exercice de ses fonctions, ainsi que le fait valoir la société CSM Participations.

Un associé dispose à l'encontre du gérant d' une action individuelle en réparation du préjudice subi personnellement, distinct de celui de la société.

L'action de la société CSM Participations est donc recevable.

En premier lieu, la société CSM Participations soutient que les conventions de maîtrise d'ouvrage déléguée n'ont pas été soumises à l'autorisation des associés, que les honoraires de maîtrise d'ouvrage déléguée sont exorbitants par rapport aux prestations et aux facultés des sociétés, qu'ils pesaient gravement sur leurs résultats, qu'une telle convention n'était pas nécessaire dans la mesure où M.[J] [M] en tant que maître d'oeuvre avait reçu une mission complète selon contrat du 07 juillet 2000.

Le seul contrat de maîtrise d'ouvrage déléguée versé aux débats est le contrat signé le 25 juin 2001 entre la SCI Le Ronsard représentée par son co-gérant M.[D] [I] d'une part et la SARL Compagnie de Développement et de Participation (CDP), ayant pour gérant M.[O], par lequel la société CDP était chargée par la SCI Le Ronsard, maître d'ouvrage, d'accomplir en son nom et pour son compte toutes les opérations nécessaires pour assurer la réalisation du programme de construction de l'immeuble sis [Adresse 1].

Ce contrat stipule une rémunération forfaitaire pour l'ensemble de la mission de la société CDP en tant que maître d'ouvrage délégué, s'élevant à 1.848.000 francs hors taxes (soit 281.725,78 €), payable à raison de 84.000 francs hors taxes par mois (12.805,72 €) sur une durée de 12 mois entre le 1er juillet 2001 et le 1er avril 2003.

Il résulte du certificat de conformité délivré le 11 août 2005 par le maire de [Localité 6] que le chantier pour la construction de l'immeuble sur le terrain sis [Adresse 1] a été ouvert le 1er septembre 2001 et déclaré achevé le 29 décembre 2003.

La plaquette de présentation de l'opération immobilière réalisée par la SCI Le Ronsard (pièce 9 de l'appelante) indique un chiffre d'affaires total de l'opération immobilière de 27.410.535 francs hors taxes soit 4.178.709 €. Cette même plaquette contient le budget prévisionnel de l'opération dans lequel figure la charge des honoraires de maîtrise d'ouvrage délégué à hauteur de 1.639.150 francs hors taxes (249.886,80 €), soit 1.960.423 francs TTC (298.864,55 € TCC) , ce qui représente hors taxes un pourcentage d'environ 6%, dont il n'est pas démontré qu'il est exagéré.

Il convient de rappeler que la SCI Le Ronsard, dont les statuts ont été déposés le 06 janvier 2000, avait pour objet social d' acquérir l'immeuble sis [Adresse 1], d'y faire édifier à la place un immeuble à usage d'habitation et de le commercialiser.

La SCI le Ronsard avait originairement pour associés M.[L] [O], M.[D] [I] (co-gérants), la société Loradim et M.[W] [E], lequel cédera ses parts (25% du capital) à la CSM Participations, immatriculée le 05 octobre 2000 (dont M. [W] [E] est associé-gérant avec les consorts [E]).

Il résulte des pièces du dossier :

- qu'aux termes d'une assemblée générale de la SCI Le Ronsard en date du 14 mars 2002 que M.[I] a démissionné de ses fonctions de co-gérant et M.[L] [O] est demeuré seul gérant,

- que le même jour, la société CDP, maître d'ouvrage déléguée, est elle-même entrée au capital social de la SCI Le Ronsard et en est devenue associée (12 parts) aux côtés de M.[L] [O] (25 parts), de M.[W] [E] (25 parts) et la société Loradim (38 parts), ainsi qu'il résulte de deux actes de cession de parts du 14 mars 2002,

- qu'en 2005 la société CSM Participations a assigné en référé le liquidateur de la SCI du [Adresse 3] afin d'obtenir les bilans, comptes de résultat et liasses fiscales pour les années 2000 à 2004, instance ayant abouti à une décision d'incompétence.

S'agissant de la SCI Le Ronsard, pour laquelle seule la convention de maîtrise d'ouvrage déléguée est produite, si la la CSM Participations produit une unique lettre qu'elle a adressée le 02 mars 2003 à M.[L] [O], gérant de cette SCI, lui réclamant le montant détaillé du prix de revient de la construction et la date d'achèvement de l'immeuble en vue d'apprécier le résultat probable de l'opération, ainsi que le bilan et les comptes annuels de l'exercice 2002, il n'en demeure pas moins que, s'agissant du montant des honoraires de maîtrise d'ouvrage déléguée à la charge de la SCI Le Ronsard, il a été fixé dès le début de l'opération immobilière qui constituait l'objet même de cette SCI et il était connu et approuvé par les associés de la SCI Le Ronsard.

Il ne résulte d'aucune pièce ni que la première assemblée générale devait statuer sur l'approbation de la grille de prix ni que la société appelante a refusé de l'approuver.

En second lieu, la société CSM Participations soutient que l'intérêt social n'a pas non plus guidé M.[O] dans la vente de lots à son profit, qu'il s'est attribué l'usage privatif de superficies communes importantes, en faisant primer son intérêt personnel, qu'il a acquis, directement ou indirectement, des droits ou biens immobiliers à des prix très inférieurs à ceux du marché immobilier, assortis de droits de jouissance privatifs et exclusifs de parties communes.

Il résulte des pièces versées aux débats que par acte notarié du 10 avril 2002, M.[L] [O], "acquéreur en propre pour son compte personnel" a acquis de la SCI Le Ronsard, dans l'immeuble [Adresse 1] :

- le lot de copropriété n°2 (appartement duplex, avec 3 caves en premier et deuxième sous-sol) d'une superficie habitable de 192 m2, comportant la jouissance privative d'une terrasse, d'un potager, d'un jardin en rez-de-chaussée avec une piscine et un local piscine,

- le lot de copropriété n°31 constitué par un emplacement de stationnement,

- le lot de copropriété n°32 constitué par un autre emplacement de stationnement,

et ce pour le prix de 635.712 € (4.169.997,36 francs).

Le contrat de réservation du lot n°2 a été signé le 09 mai 2001 entre la SCI Le Ronsard, représentée par M.[I], alors co-gérant , et M.[L] [O].Ce contrat mentionne 7 pièces principales d'une surface habitable de 206 m2 (non de seulement 192m2), avec deux parkings, outre, en annexes, une terrasse de 42 m2 au 1er étage et un jardin en rez-de-chaussée de 310 m2, pour le prix de 635.712,39 €, ce contrat convenant d'une tolérance de 5% quant aux surfaces.

La plaquette de présentation de l'opération immobilière réalisée par la SCI Le Ronsard, ci-dessus visée (pièce 9 de l'appelante) contient également une grille de prix (au 21 mars 2001) qui indique que pour l'appartement de 6 pièces de rez-de-chaussée (lot de copropriété 2A), d' une surface habitable de 206 m2 , avec un parking inclus, le prix s'élève à 4.060.000 francs soit 618.943 €, le parking représentant 110.000 francs soit 16.769,39 €.

La société CSM Participations soutient que M.[O] a acquis personnellement des lots qui avaient en réalité une valeur de

2.400.000 €, qu'il a réalisé une plus-value considérable au détriment de la société et des associés.

M.[O] verse aux débats un certificat de surface établi le 2 décembre 2007 par M.[X], géomètre-expert, pour son appartement (lot n°2 de copropriété), dont il résulte que :

- les surfaces privatives (loi Carrez) sont de 211,4 m2,

- véranda avec piscine, local piscine : 75,4 m2,

- extension du bâtiment côté jardin : 14m2,

outre les surfaces non bâties dont il n'est pas propriétaire mais dont il a la jouissance privative (terrasse, potager, jardin du rez-de-chaussée), conformément au règlement de copropriété de l'immeuble Le Ronsard.

Le prix d'acquisition par M.[O] correspond donc aux prix mentionnés sur la grille des prix (soit 618.943 € pour 206 m2) plus un parking supplémentaire (16.769 €), soit un prix total 635.712 € .

M.[O] justifie qu'il a en outre réglé à la SCI Le Ronsard sur son compte personnel des travaux pour :

* 30.000 € par chèque 2604848 du 8 juillet 2003,

* 50.000 € par chèque 0300009 0703 du 15 octobre 2003,

* 43.135,44 € par chèque 8006614 du 16 décembre 2003,

pour des travaux relatifs à l'aménagement des premiers et deuxième sous-sol et pour la réalisation de la piscine,

* 15.243,95 € chèque 0300068 01 09 04 du 9 février 2005 correspondant également aux travaux de la piscine selon facture n° TS041004-01.

La société appelante affirme sans en rapporter la preuve que M.[O] a bénéficié d'autres travaux d'aménagement sans rapport avec ceux qu'il a financièrement supportés.

Il convient de relever que M.[W] [E] avait signé le 9 mai 2001, soit le même jour que le contrat de réservation signé par M.[O], un contrat de réservation auprès de la SCI Le Ronsard (cette fois la SCI Le Ronsard était représentée par M. [L] [O], gérant) pour l'acquisition du lot n°8 (troisième étage) d'une surface habitable de 53 m2 (avec terrasse de 11 m2) pour un prix de 1.175.000 francs soit 179.127,59 €, prix qui ne figurait pas dans la grille de prix au 27 avril 2001 (pièce 12 de l'appelant).

Par ailleurs, par acte notarié du 12 avril 2002, la SCI Elizabeths (dont le gérant est M.[L] [O]) a acquis dans le dit immeuble

le lot de copropriété n°1 constitué par un local commercial au rez-de-chaussée, d'une superficie de 39,50 m2, avec un emplacement double de stationnement, pour le prix de 135.680 €.

Selon la grille des prix, pour le local commercial du rez-de-chaussée (lot de copropriété 1A), d'une surface de 41 m2, avec un parking, le prix s'élève à 835.000 francs, soit 127.294,92 €.

Le second grief invoqué par la société CSM Participations et lié à une acquisition abusive de droits et biens immobiliers n'est pas démontré.

Au surplus, il n'est pas démontré que les griefs sus-visés formés à l'encontre de M.[O] aient été à l'origine de la non réalisation des bénéfices escomptés dont se plaint la société CSM Participations pour l'opération immobilière du [Adresse 1].

Aucun élément du dossier n'établit que M.[O] a payé partie du prix de cession des parts d'un associé d'origine sous forme d"honoraires versés par la SCI Le Ronsard.

Le jugement entrepris sera confirmé en ce qu'il a débouté la société CSM Participations de ses demandes.

En l'absence d'abus caractérisé dans la procédure dont la cour est saisie, il y a lieu de débouter M.[O] de sa demande en dommages-intérêts pour appel abusif.

PAR CES MOTIFS

LA COUR, statuant publiquement, contradictoirement et en dernier ressort,

DÉCLARE recevable l'action de la société CSM Participations,

CONFIRME en toutes ses dispositions le jugement entrepris,

Y AJOUTANT,

DÉBOUTE M.[L] [O] de sa demande en dommages-intérêts pour appel abusif,

DIT qu'il n'apparaît pas inéquitable de laisser à la charge des parties les frais non compris dans les dépens qu'elles ont dû exposer dans la présente instance,

CONDAMNE la société CSM Participations aux dépens d'appel, qui pourront être recouvrés directement par la SCP Lissarrague-Dupuis-Boccon Gibod, Avoués, conformément à l'article 699 du code de procédure civile.

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

- signé par Madame Evelyne LOUYS conseiller pour le Président empêché et par Madame Sylvie RENOULT, greffier, auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

Le greffier,Le conseiller,