

24 septembre 2015
Cour d'appel de Paris
RG n° 13/23032

Texte de la décision

Grosses délivrées RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
aux parties le : AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

COUR D'APPEL DE PARIS
Pôle 4- Chambre 1

ARRÊT DU 24 SEPTEMBRE 2015

(no, 9 pages)

Numéro d'inscription au répertoire général : 13/ 23032

Décision déferée à la Cour : Jugement du 26 Septembre 2013- Tribunal de Grande Instance de PARIS-RG no 12/ 09414

APPELANTES

SA CREDIT FONCIER, prise en la personne de ses représentants légaux, No Siret : 542 029 848

ayant son siège au 19 RUE DES CAPUCINES-75001 PARIS

Représentée et assisté sur l'audience par Me Béatrice LEOPOLD COUTURIER de la SCP LEOPOLD, avocat au barreau de PARIS, toque : R029

SAS AKERYS PROMOTION Agissant poursuites et diligences en la personne de son Président en exercice domicilié en cette qualité audit siège

ayant son siège au 33-34 Avenue Georges Pompidou-31130 BALMA

Représentée par Me Florence GUERRE de la SELARL SELARL PELLERIN-DE MARIA-GUERRE, avocat au barreau de PARIS, toque : L0018

Assistée sur l'audience par Me Jean BILLEMONT, avocat au barreau de PARIS, toque : P0154

INTIMÉS

Monsieur ARNAUD X... né le 26 juillet 1974 à AUTUN 71400

demeurant...

Représenté par Me Aurélie TABUTIAUX, avocat au barreau de PARIS, toque : D1416

Assisté sur l'audience par Me Fatiou OUSMAN avocat au barreau de BESANÇON

Mademoiselle NADINE Y... née le 09 avril 1979 à AUTUN 71400

demeurant...

Représentée par Me Aurélie TABUTIAUX, avocat au barreau de PARIS, toque : D1416

Assisté sur l'audience par Me Fatiou OUSMAN avocat au barreau de BESANÇON

COMPOSITION DE LA COUR :

En application des dispositions des articles 786 et 907 du code de procédure civile, l'affaire a été débattue le 25 Juin 2015, en audience publique, les avocats ne s'y étant pas opposé, devant Madame Chantal SARDA, Présidente de chambre, et Monsieur Fabrice VERT, Conseiller, chargés du rapport.

Ce magistrat a rendu compte des plaidoiries dans le délibéré de la Cour, composée de :

Madame Chantal SARDA, Présidente de chambre

Madame Christine BARBEROT, Conseillère

Monsieur Fabrice VERT, Conseiller

qui en ont délibéré

Greffier lors des débats : Monsieur Christophe DECAIX

ARRÊT : CONTRADICTOIRE

-rendu par mise à disposition 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 Chantal SARDA, Présidente, et par Monsieur Christophe DECAIX, greffier auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

*

* *

Le 29 août 2007, Monsieur X... et Madame Y... (les consorts X...- Y...) ont conclu avec la société AKERYS PROMOTION un contrat de réservation préalable à la conclusion d'une vente en l'état de futur achèvement d'un appartement et d'un parking situé au sein d'un immeuble sis au sein de la résidence Colbert à Elboeuf sur Seine, et ce, dans le cadre d'une opération de défiscalisation conforme aux dispositions de la loi Robien.

Le 18 septembre 2007, la société Crédit Foncier de France (le Crédit Foncier) a émis une offre de prêt immobilier en vue de financer la totalité de l'opération, soit la somme de 163 500 euros remboursable en 25 ans au taux révisable de 4, 15 %.

Par acte authentique du 9 mai 2008, M Z..., notaire désigné par les acquéreurs comme leur mandataire, établissait et signait au nom des consorts X...- Y... la vente en l'état futur d'achèvement d'un appartement de type T3 (lot 67) et d'un emplacement de stationnement (lot 223) au prix de 163 500 euros financée par la souscription dans le même acte du crédit susvisé.

La livraison était stipulée au premier trimestre 2010, soit au plus tard le 31 mars 2010.

Le 11 mai 2009, la société AKERYS PROMOTION a avisé les consorts X...- Y... du retard pris par les travaux et annonçait une nouvelle date fixée au mois de juillet 2011 en précisant que « Ce contretemps est lié aux délais de négociations lors du choix des entreprises », puis que « Les analyses avant destruction des bâtiments préexistants nous ont amené à envisager la mise en place d'un important système de vide sanitaire. Après démolition, nous avons fait le choix de procéder à de nouvelles analyses qui ont démontré qu'il n'était pas nécessaire de recourir à une telle installation ».

Par lettre de leur avocat du 11 mai 2009 puis du 8 septembre suivant, les consorts X...- Y... ont fait valoir leur droit à la résolution du contrat de vente en état futur d'achèvement conformément aux dispositions de l'article 1610 du Code Civil, droit que leur conteste la société AKERYS PROMOTION.

Par un jugement du 26 septembre 2013, le Tribunal de Grande Instance de Paris a :

- Prononcé la résolution du contrat de vente du 9 mai 2008 entre les consorts X...- Y... et la société AKERYS PROMOTION,

- Constaté en conséquence la caducité de plein droit du prêt immobilier souscrit par les consorts X...- Y... auprès de la société CREDIT FONCIER DE FRANCE,

- Condamné la société AKERYS PROMOTION au remboursement aux consorts X...- Y... de la somme de 40 875 euros avec intérêts au taux légal à compter du 6 mai 2008 sur la somme de 8 175 euros ; à compter du 5 novembre 2008 sur la somme de 17 350 euros et à compter du 26 mai 2009 sur la somme de 40 875 euros,

- Condamné solidairement et invisiblement les consorts X...- Y... à payer à la société CREDIT FONCIER DE FRANCE la somme de 40 875 euros avec intérêts à taux légal à compter du 6 mai 2008 sur la somme de 8 175 euros ; à compter du 5 novembre 2008 sur la somme de 17 350 euros et à compter du 26 mai 2009 sur la somme de 40 875 euros,

- Condamné la société AKERYS PROMOTION à garantir les consorts X...- Y... de l'ensemble des paiements ou restitutions ordonnés à l'égard du CREDIT FONCIER,

- Condamné la société CREDIT FONCIER DE FRANCE à restituer aux consorts X...- Y... la somme de 1 427, 34 euros

acquittée par eux jusqu'aux 6 septembre 2009, avec imputation en priorité sur les intérêts,

- Condamné la société AKERYS PROMOTION à payer à la société CREDIT FONCIER DE FRANCE le différentiel entre l'intérêt conventionnel de 4, 15 % l'an jusqu'au 6 juillet 2013 au taux Interbancaire Européen à un an majoré de 1, 70 % révisable annuellement à partir de cette date du 6 juillet 2013, sur les fonds débloqués soit 8 175 euros au 6 mai 2008, 17 350 euros au 5 novembre 2008 et 40 875 euros au 26 mai 2009,

- Ordonné la capitalisation des intérêts,

- Condamné la société AKERYS PROMOTION au paiement aux consorts X...- Y... de la somme de 2 000 euros à titre de dommages et intérêts et celle de 3 500 euros au titre de leurs frais d'instance non compris dans les dépens,

- Condamné la société AKERYS PROMOTION au paiement à la société CREDIT FONCIER DE FRANCE de la somme de 1 500 euros au titre de ses frais d'instance non compris dans les dépens,

- Constaté la nullité de l'inscription du privilège de prêteur de deniers et d'hypothèque conventionnelle formalisée le 8 juillet 2008 volume V no2109 au premier bureau de la conservation des hypothèques de Rouen,

- Condamné la société AKERYS PROMOTION aux dépens,

- Ordonné l'exécution provisoire de ce jugement.

Vu l'appel interjeté et les dernières conclusions en date du 17 juin 2014, par lesquelles la société AKERYS PROMOTION demande à la cour de :

- Constater que les retards de livraison invoqués ne peuvent être imputés à la société AKERYS PROMOTION,

- Constater en tout état de cause que ces retards ne sauraient justifier la résolution de la vente,

- En conséquence, infirmer le jugement entrepris en toutes ses dispositions,

- Et statuant à nouveau, débouter l'ensemble des parties de l'ensemble de leurs demandes, fins, moyens et conclusions dirigés contre la société AKERYS PROMOTION,

- Rejeter tout appel incident relevé à l'encontre de la société AKERYS PROMOTION,

- Reconventionnellement, constater que les consorts X...- Y... n'ont pas honoré les appels de fonds correspondant aux

situations « Fondations coulées » ; « Elévation des murs » ; « Hors d'eau » ; « Hors d'air » ,

- En conséquence, condamner les consorts X...- Y... au paiement des appels de fonds impayés augmentés des pénalités de retard,

- condamner les consorts X...- Y... au paiement d'une somme de 5 000 euros au titre de dommages-intérêts.

A titre subsidiaire,

- Infirmer le jugement entrepris en ce qu'il a condamné la société AKERYS à garantir les consorts X...- Y... de toute condamnation prononcée au profit du CREDIT FONCIER DE FRANCE, et en ce qu'il a condamné la société AKERYS PROMOTION au profit du CREDIT FONCIER DE FRANCE,

- Débouter les consorts X...- Y... de toute demande dirigée contre la société AKERYS au titre du contrat de prêt,

- Débouter le CREDIT FONCIER DE France de ses demandes dirigées contre la société AKERYS PROMOTION,

- Condamner à titre reConventionnel les consorts X...- Y... à restituer à la société AKERYS PROMOTION l'ensemble des loyers perçus au titre du bien litigieux, jusqu'à la restitution effective de l'immeuble,

- En tout état de cause, condamner les consorts X...- Y... au paiement d'une somme de 3 000 euros au titre des frais irrépétibles d'appel sur le fondement de l'article 700 du Code de Procédure Civile,

- Condamner le CREDIT FONCIER DE FRANCE au paiement d'une somme de 3 000 euros au titre des frais irrépétibles d'appel sur le fondement de l'article 700 du Code de Procédure Civile,

- Condamner tout succombant aux entiers dépens d'appel.

Vu les dernières conclusions en date du 10 juin 2015, par lesquelles le CREDIT FONCIER DE FRANCE demande à la cour de :

- Statuer ce que de droit sur les demandes d'annulation ou de résolution des contrats présentées par les consorts X...- Y...,

- Dans l'hypothèse où ces demandes seraient accueillies, confirmer le jugement en ce qu'il a condamné solidairement et indivisiblement les consorts X...- Y... à restituer au CREDIT FONCIER la somme de 40. 875 euros avec intérêts au taux légal à compter du 06/ 05/ 2008, sur 8 175 euros, du 05/ 11/ 2008 sur 17 350 euros et du 26/ 05/ 2009 sur 40 875 euros, les versements effectués jusqu'au 06/ 08/ 2009 inclus par les emprunteurs s'imputant prioritairement sur les intérêts échus

et le CREDIT FONCIER à restituer aux consorts X...- Y... la somme de 1 427, 34 euros,

- Confirmer le jugement en ce qu'il a condamné la société AKERYS Promotion à garantir Monsieur X... et Madame Y... de l'ensemble des paiements ou restitutions ordonnés à l'égard du CREDIT FONCIER,

- Confirmer le jugement en ce qu'il a condamné la société AKERY PROMOTION à payer au CREDIT FONCIER le différentiel entre l'intérêt conventionnel de 4. 15 % l'an jusqu'au 06/ 07/ 2013 au taux Interbancaire Européen à un an majoré de 1, 70 % révisable annuellement à partir de cette date du 06/ 07/ 2013, sur les fonds débloqués soit 8. 175 euros au 06/ 05/ 2008, 17. 350 euros au 05/ 11/ 2008 et 40. 875 euros au 26/ 05/ 2009,

- Débouter Monsieur X... et Madame Y... de toutes leurs demandes, fins et prétentions à l'encontre du CREDIT FONCIER,

- Infirmer le jugement en ce qu'il n'a pas fait droit à la demande de maintien de l'inscription de PPD et de l'hypothèque conventionnelle formalisée le 08/ 07/ 2008 et en ce qu'il a omis de reprendre dans son dispositif la condamnation des consorts X...- Y... au paiement des échéances arriérées,

- Y ajoutant, dire que jusqu'à parfait remboursement des sommes revenant au CREDIT FONCIER, ci-avant relatées, l'inscription de PPD et d'hypothèque conventionnelle formalisée le 08 juillet 2008 volume 2008 V no 2109 aux hypothèques de Rouen premier Bureau subsistera,

- Dire que les intérêts échus depuis au moins une année seront capitalisés et productifs d'intérêts au taux légal,

- Constater en tout état de cause que le CREDIT FONCIER est créancier solidairement et indivisiblement de Monsieur X... et de Madame Y... au 07/ 05/ 2015 de :

- Echéances arriérées impayées du 06/ 09/ 2009 au 07/ 05/ 2015 : soit 12. 763, 13 euros

- Capital débloqué : 40 875 euros

- Intérêts au taux de 4, 15 % l'an courus depuis le 02/ 09/ 2011 jusqu'au règlement intégral des sommes dues sur 40 875 euros, soit 141, 36 euros par mois, et à partir du 06/ 07/ 2013 au taux Interbancaire Européen à un an majoré de 1, 70 % révisable annuellement.

- Rejeter la demande de condamnation des consorts X...- Y... au paiement de la somme de 5000 euros au titre du prétendu appel abusif du CREDIT FONCIER,

- Condamner tout succombant en tous les dépens ainsi qu'au paiement de 2 500 euros au titre de l'article 700 du Code de Procédure Civile.

Vu les dernières conclusions en date du 23 juin 2014, par lesquelles les consorts X...- Y... demandent à la cour de :

- Déclarer l'appel de la société AKERYS irrecevable dès lors qu'elle ne s'est pas exécutée malgré l'exécution provisoire ordonnée et non suspendue par le 1er Président de la Cour d'appel,

- Au surplus, le dire non fondé,
- Recevant le CREDIT FONCIER DE FRANCE en son appel, le dire abusif au regard de la seule critique émise,
- Débouter le CREDIT FONCIER DE FRANCE en sa demande de paiement des arriérés.
- Condamner le CREDIT FONCIER DE FRANCE à payer à Monsieur X... et Madame Y... la somme de 5 000 euros au titre de dommages et intérêts pour les préjudices subis du fait du placement en incident bancaire,
- Confirmer le jugement dont appel en toutes ses dispositions ; Excepté la validation de la clause prévoyant la justification par attestation du maître d'œuvre qui ne peut être jugée abusive et réputée non écrite,
- Le réformer en ce qu'il a limité l'octroi de dommages et intérêts à hauteur de 2 000 euros,
Le réformer en ce qu'il a omis de condamner la société AKERYS à payer à Monsieur X... et Madame Y..., la somme de 539, 60 euros correspondant à l'assurance décès PTIA du prêt CREDIT FONCIER DE FRANCE, assortie de l'intérêt à taux légal,
- Jugeant de nouveau, condamner la société AKERYS à payer à Monsieur X... et Madame Y... la somme de 5 000 euros au titre de dommages et intérêts pour les préjudices complémentaires subis
- Condamner la société AKERYS à payer à Monsieur X... et Madame Y..., la somme de 539, 60 euros correspondant à l'assurance décès PTIA du prêt CREDIT FONCIER DE FRANCE, assortie de l'intérêt à taux légal,
- Débouter la société AKERYS et le CREDIT FONCIER DE FRANCE de toute demande contraire,
- Si mieux aime aux lieux et place de la condamnation de la société AKERYS à garantir Monsieur X... et Madame Y..., celle-ci sera condamnée à payer M. X... et Madame Y... en sus du remboursement des sommes perçues, des dommages et intérêts d'un montant de 40 000 euros pour faire face à tout impayé,
- Condamner in solidum la société AKERYS et le CREDIT FONCIER DE FRANCE ou toute partie succombant à leur payer une somme de 5 000 euros au titre de l'article 700 du Code de Procédure Civile, ainsi que les entiers dépens, conformément aux dispositions de l'article 699 du Code de Procédure Civile.

SUR CE
LA COUR

Considérant qu'il n'y a pas lieu pour la cour de déclarer l'appel de la société AKERYS irrecevable au motif qu'« elle ne se serait pas exécutée malgré l'exécution provisoire ordonnée et non suspendue par le 1er Président de la Cour d'appel »,

dès lors qu'il appartient exclusivement au conseiller de la mise en état de procéder, le cas échéant, à la radiation du rôle de l'affaire pour le motif sus énoncé ;

Considérant qu'il ressort des dispositions de l'article 1601-1 du Code Civil que « la vente d'immeubles à construire est celle par laquelle le vendeur s'oblige à édifier un immeuble dans un délai déterminé par le contrat. Elle peut être conclue à terme ou en l'état futur d'achèvement. »

Considérant que la vente en l'état futur d'achèvement conclue entre les parties et reçue le 9 mai 2008, par acte authentique stipulait un délai d'achèvement et de livraison à la date du 1^{er} trimestre 2010, sauf survenance d'un cas de force majeure ou de causes légitimes de suspension du délai de livraison ; qu'il s'en déduit qu'il y a lieu de retenir le 1^{er} trimestre 2010 comme date fixée contractuellement par les parties comme délai de livraison du bien immobilier litigieux, et que c'est au regard de cette date qu'il convient d'apprécier le retard de livraison ainsi que les cas de force majeure ou de causes légitimes de suspension du délai de livraison, étant observé que les biens litigieux n'ont été livrés que le 10 juin 2011, soit avec un retard de plus de 14 mois et 10 jours par rapport à la date de livraison telle que fixée contractuellement ;

Considérant que la société AKERYS Promotion soutient que constitue une cause de suspension légitime du délai de livraison le fait que la société initialement retenue qui devait réaliser la démolition n'est pas intervenue en mars 2008, en raison d'un état de cessation des paiements, cette démolition n'ayant pu se réaliser qu'en février mars 2009, de sorte qu'elle serait fondée à se prévaloir d'une cause de suspension légitime du délai de livraison pour une période de 11 mois ;

Mais considérant que si l'état de cessation des paiements ou la déconfiture de la société choisie pour effectuer les démolitions est de nature à prolonger le délai contractuel de livraison, encore faut-il déterminer pour combien de jours cette cause de retard peut être prise en considération, après un examen précis et détaillé des circonstances de la construction litigieuse ; qu'en l'espèce, il y a lieu de considérer que les jours de retard qui peuvent être retenus comme imputables à la cause invoquée ci-dessus sont ceux correspondant au temps nécessaire pour la société AKERYS Promotion de rechercher une nouvelle entreprise pour effectuer les travaux de démolition litigieux ; que compte tenu de la nature des travaux litigieux il y a lieu de retenir un délai de 30 jours comme délai de majoration du délai contractuel de livraison, (soit le temps nécessaire pour trouver une entreprise de remplacement) au titre de la cause légitime de suspension susvisée, et non le délai de 11 mois invoqué par la société AKERYS Promotion ; que si l'on ajoute à ce délai de un mois, celui de trois mois au titre des majorations du délai contractuel de livraison en raison des causes légitimes de suspension liées aux intempéries et celui de quatre semaines au titre des causes légitimes de suspension liées aux difficultés rencontrées avec l'entreprise de carrelage, il y a lieu de constater qu'il est justifié d'un retard de livraison pour causes légitimes de suspension pour une période de 4 mois et 4 semaines alors que le retard de livraison effectif est de 14 mois et 10 jours ; qu'il s'en déduit que près d'un an de retard de livraison n'est pas justifié par une cause légitime de majoration des délais de livraison ;

Considérant que le respect du délai de livraison constitue une obligation essentielle du vendeur ; que le retard de près d'un an de la société AKERYS Promotion à livrer les biens litigieux, et non justifié par une cause de suspension légitime, constitue un manquement suffisamment grave à ses obligations, (notamment au regard de l'importance du préjudice de jouissance sur une période de près d'un an qui en est résulté pour les consorts X... Y...), de nature à justifier le prononcé de la résolution du contrat litigieux à ses torts exclusifs ; qu'au regard de ces éléments, et des motifs pertinents et non contraires des premiers juges, que la cour adopte, le jugement entrepris sera donc confirmé sur ce point ;

Considérant que la résolution judiciaire du contrat implique que chacune des parties soit placée dans la situation dans

laquelle elle se trouvait avant que le contrat ne soit conclu sans qu'elle puisse tirer profit ou subir un préjudice du fait de l'exécution irréversible du contrat ;

Considérant qu'il résulte des dispositions de l'article 1184 du Code Civil qu'en raison de l'effet rétroactif attaché à la résolution du contrat de vente, celui-ci est réputé n'avoir été jamais conclu, de sorte que le prêt conclu auprès de la société CREDIT FONCIER DE FRANCE par les consorts X...

Y..., qui est l'accessoire et interdépendant avec le contrat de vente en l'état futur d'achèvement litigieux, est résolu de plein droit et que par conséquent les consorts X...

Y... seront condamnés à restituer à la société CRÉDIT FONCIER DE FRANCE les sommes empruntées avec intérêts au taux légal courant à compter du 26 octobre 2010, date de l'assignation introductive de la première instance, et le CRÉDIT FONCIER condamné à restituer aux consorts X...

Y... le montant des échéances en capital et intérêts réglés par ce dernier en exécution du prêt ; qu'il convient d'ordonner la capitalisation des intérêts dans les conditions de l'article 1154 du Code Civil ;

Considérant qu'en revanche les consorts X...

Y... seront déboutés de leurs demandes en garantie formées à l'encontre de la société AKERYS Promotion du chef du remboursement des intérêts du prêt qu'ils ont acquittés, dès lors qu'en raison de la résolution de la vente qui est de nature à entraîner la résolution du prêt, ces intérêts se trouvent dépourvus de cause ; que par ailleurs il y a lieu de rejeter l'ensemble des demandes en paiement et en garantie formées à l'encontre de la société AKERYS Promotion au titre du prêt litigieux dès lors que l'obligation de restitution au titre de ce prêt ne pèse que sur les consorts X...

Y... et ne saurait donner lieu à garantie de la société AKERYS Promotion qui est un tiers ; que cette dernière ne saurait davantage être tenue des intérêts prévus par le contrat de prêt pour ce même motif ; que le CRÉDIT FONCIER sera donc également débouté de ses demandes en paiement formées à l'encontre de la société AKERYS Promotion du chef du prêt litigieux ;

Considérant que les consorts X...

Y... seront déboutés de leurs demandes en paiement formées du chef de l'assurance décès Ptia formées à l'encontre de la société AKERYS Promotion dès lors qu'en raison de la résolution de la vente qui est de nature à entraîner la résolution du prêt ainsi que la résolution de l'assurance décès Ptia souscrite pour ce prêt, ces paiements se trouvent dépourvus de cause ;

Considérant que la résolution de la vente immobilière oblige l'acquéreur à restituer tous les fruits perçus depuis la vente, la restitution étant la conséquence légale de la résolution ; que par conséquent il y a lieu de condamner les consorts X...

Y... à restituer à la société AKERYS Promotion les loyers perçus au titre des biens litigieux jusqu'à restitution effective des biens litigieux ;

Considérant qu'il y a lieu de dire que l'ensemble des garanties consenties aux termes du contrat de prêt par les consorts X...

Y... dont l'inscription de PPD et de l'hypothèque conventionnelle du 8 juillet 2008 subsisteront tant que l'obligation de restituer inhérente au contrat principal n'est pas éteinte ; que le surplus des demandes formées par la société CRÉDIT FONCIER DE FRANCE seront rejetées ;

Sur la demande en dommages et intérêts formée par les consorts X...

Y...

Considérant que la résolution judiciaire de la vente litigieuse aux torts exclusifs de la société AKERYS Promotion a causé des tracas aux consorts X...

Y... constitutif d'un préjudice qui a été justement évalué à la somme de 2 000 euros par les premiers juges ; que le surplus des demandes en dommages et intérêts sera rejetée, les consorts X...

Y... n'établissant pas l'existence d'autre préjudice ayant un lien de causalité directe avec les fautes alléguées.

PAR CES MOTIFS

Dit n'y avoir lieu de déclarer irrecevable l'appel de la société AKERYS Promotion .

Confirme le jugement entrepris en ce qu'il a prononcé la résolution du contrat de vente du 9 mai 2008 entre les consorts X...- Y... et la société AKERYS PROMOTION, condamné la société AKERYS PROMOTION au paiement aux consorts X...- Y... de la somme de 2 000 euros à titre de dommages et intérêts et celle de 3 500 euros au titre de leurs frais d'instance non compris dans les dépens,

L'infirme pour le surplus.

Statuant de nouveau,

Condamne solidairement les consorts X...

Y... à restituer à la société CRÉDIT FONCIER DE FRANCE les sommes empruntées avec intérêts au taux légal courant à compter du 26 octobre 2010 et condamne le CRÉDIT FONCIER DE FRANCE à restituer aux consorts X...

Y... le montant des échéances en capital et intérêts réglés par ces dernier en exécution du prêt.

Ordonne la capitalisation des intérêts dans les conditions de l'article 1154 du Code Civil.

Dit que l'ensemble des garanties consenties aux termes du contrat de prêt par les consorts X...

Y... dont l'inscription de PPD et de l'hypothèque conventionnelle du 8 juillet 2008 subsisteront tant que l'obligation de restituer des consorts X...

Y... n'est pas éteinte .

Condamne les consorts X...

Y... à restituer à la société AKERYS Promotion les loyers perçus au titre des biens litigieux jusqu'à restitution effective des biens litigieux ;

Rejette toutes demandes plus amples ou contraires.

Rejette les autres demandes formées du chef de l'article 700 du Code de Procédure Civile.

Condamne la société AKERYS Promotion au paiement des dépens de l'appel avec recouvrement conformément à l'article 699 du Code de Procédure Civile.

Le Greffier, La Présidente,