

# 29 octobre 2015

## Cour d'appel de Paris

### RG n° 14/11655

#### Texte de la décision

COUR D'APPEL DE PARIS

Pôle 4 - Chambre 1

ARRÊT DU 29 OCTOBRE 2015

Numéro d'inscription au répertoire général : 14/11655

Décision déferée à la Cour : Jugement du 29 Avril 2014- Tribunal de Grande Instance de CRETEIL-RG no 11/ 07060

#### APPELANTS

Monsieur Jean-Louis X... né le 04 Juillet 1951 à INGRANDES (36300)

et

Madame Lucette Y... épouse X... née le 13 Décembre 1951 à NEONS SUR CREUSE (36220)

demeurant...-17400 SAINT JEAN D'ANGELY

Représentés tous deux et assistés sur l'audience par Me Fabian HINCKER de la SELARL HINCKER & ASSOCIES, avocat au barreau de PARIS, toque : D1967

#### INTIMÉS

Monsieur Gilles Z... Mandataire judiciaire, es qualité de liquidateur de la société EPARGNE PATRIMOINE INVESTISSEMENTS CAPITAL (EPI CAPITAL)

demeurant ...-94100 SAINT MAUR DES FOSSES

Représenté par Me Véronique DE LA TAILLE de la SELARL RECAMIER AVOCATS ASSOCIES, avocat au barreau de PARIS, toque : K0148

Assisté sur l'audience par Me Michel BARSEGHIAN, avocat au barreau d'ALENCON

SARL WAST & VAN prise en la personne de ses représentants légaux No SIRET : 489 02 4 6 61

ayant son siège au 7 allée de Chartres-33000 BORDEAUX

Représentée par Me Laurent ABSIL de la SELARL ABSIL CARMINATI TRAN TERMEAU, avocat au barreau de VAL-DE-MARNE, toque : PC 1

SAS EPARGNE PATRIMOINE INVESTISSEMENT CAPITAL prise en la personne de ses représentants légaux No SIRET : 442 36 0 4 83

ayant son siège au 44 rue Roger Salengro-94120 FONTENAY SOUS BOIS

non comparant

SA PROMOVAL-PVH agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés audit siège No SIRET : 400 32 7 9 95

ayant son siège au 12 quai Saint Antoine-69000 LYON

Représentée par Me Frédérique ETEVENARD, avocat au barreau de PARIS, toque : K0065

Assistée sur l'audience par Me Marie-Laure LANTHIEZ de la SELARL BERARD-GALLIES & associés, avocat au barreau de LYON

SCI LE JARDIN DES SOURCES agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés audit siège No SIRET : 485 18 6 5 63

ayant son siège au 12 quai Saint Antoine-69000 LYON

Représentée par Me Frédérique ETEVENARD, avocat au barreau de PARIS, toque : K0065

Assistée sur l'audience par Me Marie-Laure LANTHIEZ de la SELARL BERARD-GALLIES & associés, avocat au barreau de LYON

SARL ELYADE GESTION prise en la personne de ses représentants légaux, No SIRET : 800 613 549

ayant son siège au 29, rue Jean Monnet-31240 SAINT JEAN

Représentée par Me Sylvie EX-IGNOTIS de la SCP SCP FOUCHE-EX IGNOTIS, avocat au barreau de VAL DE MARNE, toque : PC 155

Assistée sur l'audience par Me Olivier FOUCHE de la SCP SCP FOUCHE-EX IGNOTIS, avocat au barreau de VAL DE MARNE, toque : PC 155

COMPOSITION DE LA COUR :

L'affaire a été débattue le 17 Septembre 2015, en audience publique, devant la Cour composée de :

Madame Chantal SARDA, Présidente de chambre

Mme Christine BARBEROT, Conseillère

M. Fabrice VERT, Conseiller

qui en ont délibéré

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

\*

\* \*

Vu le jugement rendu le 29 avril 2014 par le tribunal de grande instance de Créteil ;

Vu l'appel et les conclusions du 12 août 2015 de M Jean-Louis X... et de son épouse Mme Lucette Y... (ci-après les époux X...);

Vu les conclusions du 16 octobre 2014 de la société Promoval PH et de la société Les Jardins des Sources ;

Vu les conclusions du 24 octobre 2014 de M Gilles Z... es qualités de liquidateur de la société EPI Capital ;

Vu les conclusions du 27 octobre 2014 de la société Eylade Gestion ;

Vu les conclusions du 24 octobre 2014 de la société WAST & VAN ;

SUR CE  
LA COUR

Considérant que le 17 juillet 2007, les époux X... ont souscrit un contrat de réservation auprès de la société Promoval PVH portant sur un appartement dépendant d'un immeuble à construire dit " le jardin des sources " à Vichy, 64 et 66 avenue Poincaré, moyennant le prix de 171 059 €, la société Promoval ç PVH étant représenté par la société EPI Capital elle-même représentée par la société Astoria ;

Que ce contrat a été conclu après la réalisation par la société Astoria, mandataire de la société Epi Capital en charge de la commercialisation des appartements, d'une étude de faisabilité de cet investissement réalisé dans le cadre du dispositif de défiscalisation prévu par la loi dite " de Robien ", étude faisant ressortir un loyer mensuel prévisible de 611 euros ;

Que suivant contrat du même jour, les époux X... ont confié à la société Epi Gestion un mandat de gestion pour l'administration du bien acquis (livraison, mise en location, encaissement des loyers et charges, paiement des charges de copropriété) ;

Que suite à ce contrat préliminaire, suivant acte authentique de vente du 15 janvier 2008, annulant et remplaçant toutes autres conventions ayant pu intervenir entre les parties, la société Les Jardins des Sources a vendu en l'état futur d'achèvement aux époux X... les lots No 211 et No233 de l'ensemble immobilier susvisé pour le prix de 171 059 euros, le délai de livraison étant fixé au 1er trimestre 2008 ; que les époux X... ont contracté un prêt immobilier auprès du Crédit Foncier pour financer leur acquisition dont le tableau d'amortissement annexé à l'acte de vente mentionnait des mensualités d'un montant de 611, 15 euros ;

Que par lettre du 11 mars 2008, la société Epi Gestion a indiqué aux époux X..., d'une part, qu'elle souhaitait transférer le mandat de gestion à la société Elyade, et d'autre part, l'informait d'une baisse du loyer prévisible, baisse à laquelle le promoteur proposait de participer à hauteur des deux tiers de la diminution pour la première année et d'un tiers pour la seconde année ;

Que le bien litigieux n'a été livré que le 1 juillet 2008, restant vacant plus d'un an avant d'être loué moyennant un loyer mensuel de 400 euros plus les charges ;

Considérant qu'estimant avoir été trompés sur les conditions financières de cet investissement, les époux X... demandent à titre principal à la cour sur le fondement du dol de prononcer la nullité du contrat préliminaire et de l'acte de vente ;

Considérant qu'il n'y a pas lieu de mettre hors de cause la société Promoval PVH dont le nom apparaît, comme cocontractant des époux X... au contrat de réservation, sans que cette mention ne puisse être considérée comme une simple erreur matérielle ;

Considérant qu'à titre préliminaire il sera relevé que page 26 de l'acte authentique de vente, il est expressément stipulé dans le chapitre intitulé « contrat préliminaire » que « les conventions résultant de la présente annulent et remplacent toutes autres ayant pu intervenir antérieurement entre les parties. Il en est ainsi avec les dispositions du contrat préliminaire » ; qu'il s'en déduit que la demande en nullité pour dol du contrat préliminaire est devenue sans objet et qu'il n'y a donc pas lieu d'y faire droit ;

Considérant qu'il ressort des dispositions de l'article 1116 du Code Civil que " le dol est une cause de nullité de la convention lorsque les manœuvres pratiquées par l'une des parties sont telles, qu'il est évident que, sans ces manœuvres, l'autre partie n'aurait pas contracté " ; qu'en particulier le dol peut être constitué par le silence d'une partie dissimulant à son cocontractant un fait qui, s'il avait été connu de lui, l'aurait empêché de contracter ; que le manquement à une obligation précontractuelle d'information suffit à caractériser le dol par réticence si ce manquement est intentionnel et a provoqué une erreur déterminante du co-contractant ;

Considérant qu'en l'espèce les époux X... soutiennent notamment qu'à l'occasion de la vente litigieuse la société Les Jardins des Sources a commis un dol en ne l'informant pas de la réalité de l'état du marché locatif, concernant le bien litigieux, qui connaissait une baisse significative par rapport aux estimations de l'étude de faisabilité de cet investissement réalisé dans le cadre du dispositif de défiscalisation prévu par la loi dite « de Robien » sus rappelée ;

Considérant que la prétendue erreur du nom de PROMOVAL-PVH dans le contrat préliminaire atteste du manque de transparence du déroulement de l'ensemble de l'opération et de l'imbrication des relations des sociétés en cause sous le partenariat de la société EPI qui regroupe notamment les filiales EPI promotion, Epi capital et Epi gestion, ces relations partenaires étant un argument de vente et de professionnalisme quand il y va de l'intérêt de ces sociétés mais qui démontrent en l'espèce qu'elles ont concouru en étant chacune le maillon d'une même chaîne, aux manœuvres reprochées par les époux X... (la plaquette versée aux débats sur la société EPI faisant mention d'une holding regroupant les sociétés EPI et PROMOVAL avec pour filiales les sociétés EPI Promotion, EPI capital, EPI gestion, EPI Assurance) ; que la tromperie portant sur la valeur locative de 611 euros mensuels du bien immobilier est attestée et résulte suffisamment de la connaissance qu'avaient les sociétés de promotion et de gestion immobilière de la réalité du marché locatif local en leur qualité de professionnels particulièrement avisés de l'immobilier, comme le prouve la lettre adressée le 29 octobre 2007, (soit avant la signature de l'acte de vente par les époux X...), par la société Epi gestion à un autre acquéreur du même ensemble immobilier situé 64/ 66 rue Poincaré à Vichy, c'est-à-dire à la même adresse que celle de l'appartement acquis par les époux X..., pour l'informer de ce que la multiplication récente de programmes immobiliers neufs sur la région de Vichy, associée à une légère baisse du marché et donc de la demande en matière de location, ont contraint le

gestionnaire à lui demander d'accepter à titre forfaitaire et sans condition, une baisse de loyer afin d'optimiser ses chances de louer rapidement l'appartement en contrepartie d'une compensation financière forfaitaire ; que les deux opérations que sont le contrat préliminaire et le contrat de vente sont indissociables en ce que le second est la reprise des éléments essentiels du premier tenant aux caractéristiques non seulement intrinsèques du bien vendu, mais aussi extrinsèques liées à sa situation, son environnement, qui ont déterminé le consentement de l'acquéreur, de sorte que le dol à l'occasion de la vente litigieuse doit s'apprécier au regard de l'ensemble du montage qui a été mis en place et non des spécifications du seul contrat de vente ; que les sociétés susvisées, en leur qualité de professionnelles de l'investissement immobilier et de la défiscalisation, à l'origine de cette vaste opération de construction immobilière dont le montage reposait sur un argument essentiel de défiscalisation dans le cadre d'une gestion d'un patrimoine immobilier locatif, ne pouvaient ignorer le contexte de l'immobilier sur Vichy dans lequel elle s'inscrivait et qu'elles avaient nécessairement pris en compte dans le cadre d'études de faisabilité, dont la multiplication des programmes immobiliers neufs dès juillet 2007 ; que la réticence dolosive à informer les époux X..., qui ne l'ont été que le 11 mars 2008, soit après la signature de l'acte authentique de vente de ce que la valeur locative prise en compte dans le montage financier était surévaluée d'environ un tiers de sa valeur, est ainsi établie ; que l'objectif de défiscalisation même s'il n'était pas stipulé de façon expresse au contrat préliminaire et à l'acte de vente n'en était pas moins une des conditions déterminantes pour l'acquéreur de son investissement locatif, comme en atteste l'étude de faisabilité de l'investissement réalisée par la société Astoria mandataire de la société Epi capital mandatée par la SCI le jardin des sources pour assurer la commercialisation de l'immeuble, faisant ressortir un loyer prévisible de 611 euros qui a été pris comme base de l'économie générale d'un contrat reposant sur un objectif essentiel et déterminant de défiscalisation et un argument de vente prépondérant ; qu'il ya lieu de considérer que sans la perspective de déduction fiscale et l'assurance de louer l'immeuble à un prix voisin du prix mensuel de référence 611 euros, qui correspondait au montant de la plus part des mensualités du prêt contracté par les époux X... tel que cela ressort du tableau d'amortissement de ce prêt, pour l'acquisition du bien litigieux, les époux X... n'auraient pas conclu la vente litigieuse ; que les époux X... étaient donc en droit d'attendre de son vendeur ou de ses mandataires une information loyale sur les conditions du marché locatif et notamment sur le montant du loyer prévisible, information essentiel sur l'équilibre financier de l'opération projetée ; que par conséquent les époux X..., au regard de l'ensemble de ces éléments, faute d'avoir été informés et ce, de manière intentionnelle, par la société Les Jardins des Sources du ralentissement significatif du marché locatif concernant le bien litigieux lors de la vente litigieuse, sont fondés à demander la nullité de cette vente pour dol, ce manquement de la société Les Jardins des Sources ayant provoqué une erreur déterminante sur leur consentement ; qu'il y a donc lieu de prononcer la nullité de la vente litigieuse pour dol, peu important que la banque qui a consenti aux époux X... un prêt pour l'acquisition litigieuse n'ait pas été atraite à la cause et peu important que le bien litigieux soit grevé d'une hypothèque ou d'un privilège prêteur de deniers ;

Considérant que la nullité de la vente litigieuse implique que chacune des parties soit placée dans la situation dans laquelle elle se trouvait avant que le contrat ne soit conclu, cette nullité ayant pour conséquence de remettre les choses dans le même état que si les obligations nées de ce contrat n'avaient jamais existé ; qu'en conséquence, il y a lieu de condamner la société les Jardins Des Sources à restituer aux époux X... la somme de 171 059 euros correspondant au prix de vente avec intérêts au taux légal courant à compter du jour du paiement, compte tenu de la mauvaise foi de la société Les Jardins des Sources, qui a commis un dol et de condamner en contrepartie les époux X... à la restitution, à la société les Jardins Des Sources des lots objet de la vente ainsi que de la somme de 3085 euros correspondant aux intérêts intercalaires qui lui ont été versés par la société Les Jardins des Sources ;

Considérant qu'il sera observé qu'en raison de l'effet rétroactif attaché à l'annulation du contrat de vente, celui-ci est réputé n'avoir été jamais été conclu, de sorte que le prêt conclu par les appelants, qui est l'accessoire et interdépendant avec le contrat de vente litigieux est de nature à encourir de plein droit la nullité impliquant la restitution par les emprunteurs au prêteur des sommes empruntées et la restitution par le prêteur aux emprunteurs du montant des échéances en capital et intérêts réglés par ces dernier en exécution du prêt ; que par conséquent les demandes formées par les appelants au titre de ce prêt à l'encontre des intimés se trouvent ainsi dépourvues de cause et seront rejetées ; qu'au regard du même motif, les demandes en dommages et intérêts formées par les époux X... au titre des cotisations d'assurance afférentes au prêt litigieux sont dépourvues de cause et seront par conséquent rejetées ; que la demande au titre de l'indemnisation du capital sera également rejetée dès lors que la vente a été financée par un prêt ;

Considérant qu'en revanche, les époux X... sont fondés à réclamer à leur vendeur le remboursement des charges de copropriété et des taxes foncières dont ils se sont acquittés dès lors que ces charges de copropriété et taxes foncières

ont été acquittées en qualité de propriétaire des lots litigieux ; qu'il convient donc de condamner la société Les Jardins des Sources à restituer aux époux X... le montant des charges de copropriété et des taxes foncières dont se sont acquittés ces derniers pour le bien litigieux ; qu'en revanche les demandes formées de ce chef à l'encontre des autres intimés, qui n'ont pas la qualité de vendeur du bien immobilier litigieux seront rejetées ;

Considérant que les époux X... sont mal fondés à réclamer à la société Eylade la restitution des frais dont ils se sont acquittés lors de l'exécution du mandat de gestion confiée à cette dernière dès lors que ces frais sont la contrepartie des prestations effectuées par la société Eylade au cours de l'exécution de ce mandat ;

Considérant qu'en raison de l'effet rétroactif de la nullité de la vente, le vendeur n'est pas fondé à obtenir une indemnité correspondant à la seule occupation de la chose ; que la société Les Jardins des Sources sera donc déboutée de sa demande formée du chef d'indemnité occupation formée à l'encontre des époux X..., étant observé que la société Les Jardins des Sources ne caractérise aucune dépréciation du bien immobilier litigieux en raison de son usage ; qu'en revanche la société Les Jardins des Sources est bien fondée à obtenir la restitution des fruits effectivement perçus par le possesseur, cette restitution ne constituant que la conséquence légale de l'anéantissement du contrat ; que les époux X... seront donc condamnés à restituer à la société Les Jardins des Sources les fruits effectivement reçus du bien litigieux ;

Considérant que la société Les Jardins des Sources et la société Promova PH sont mal fondées dans leurs demandes en garantie formées à l'encontre des sociétés EPI Capital, WAST & VAN, dès lors qu'elles ne caractérisent pas précisément les fautes délictuelles invoquées à l'encontre de ces dernières, procédant par voie d'affirmation dans leurs conclusions, étant observé que les condamnations en restitution prononcées par la présente décision à l'encontre de la société Les Jardins des Sources ne constituent pas des préjudices indemnisables ; que ces demandes en garantie seront donc rejetées ;

Considérant que l'annulation de la vente litigieuse aux torts de la société Les Jardins des Sources a occasionné des tracas aux époux X... constitutifs d'un préjudice moral ; que par conséquent, au regard de la nature de ces tracas, il y a lieu de condamner la société Les Jardins des Sources à payer aux époux X... la somme de 3 000 euros au titre de préjudice moral ; que la société Les Jardins Des Sources sera également condamnée à payer aux appelants la somme de 1500 euros au titre des frais de courtage acquittés par ces derniers pour la conclusion du prêt conclu en vue de l'acquisition litigieuse ainsi que la somme de 1339 euros correspondant aux frais de l'expertise amiable confiée à l'agence Vaz Da Cruz qui a donné des éléments techniques qui se sont révélés utiles aux époux X... pour asseoir leurs prétentions dans la présente affaire ;

Considérant qu'il n'y a pas lieu de dire que les restitutions des époux X... sont soumises à une condition suspensive du remboursement intégral du prix de vente et des accessoires, les restitutions devant s'accomplir simultanément.

PAR CES MOTIFS

Infirme le jugement entrepris.

Statuant de nouveau,

Dit n'y avoir lieu de mettre hors de cause la société Promoval PH ;

Dit que la demande en nullité pour dol du contrat préliminaire est sans objet ;

Prononce la nullité pour dol de l'acte de vente du 15 janvier 2008 conclu entre la société Les Jardins des Sources et les époux X... ayant pour objet les lots No 211 et No233 de l'ensemble immobilier dénommé " le jardin des sources " sis à Vichy, 64 et 66 avenue Poincaré ;

En conséquence,

Condamne la société Les Jardins Des Sources à restituer aux époux X... la somme de 171 059 euros correspondant au prix de vente avec intérêts au taux légal courant à compter du jour du paiement ;

Condamne en contrepartie les époux X... à restituer à la société Les Jardins des Sources les lots objet de la vente ainsi que la somme de 3085 euros correspondant aux intérêts intercalaires qui leur ont été versés par la société Les Jardins des Sources ;

Condamne la société Les Jardins des Sources restituer aux époux X... le montant des charges de copropriété et des taxes foncières dont se sont effectivement acquittés les époux X... pour le bien litigieux ;

Condamne les époux X... à restituer à la société Les Jardins des Sources les fruits effectivement reçus du bien litigieux ;

Condamne la société Les Jardins des Sources à payer aux époux X... la somme de 3 000 euros au titre de préjudice moral, la somme de 1500 euros au titre des frais de courtage, la somme de 1339 euros correspondant aux frais de l'expertise amiable confiée à l'agence Vaz Da Cruz ;

Ordonne la publication de la présente décision au service de la publicité foncière territorialement compétent aux frais de la société Les Jardins des Sources ;

Rejette toutes demandes plus amples ou contraires ;

Condamne la société Les Jardins des Sources au paiement des dépens de première instance et d'appel avec recouvrement conformément à l'article 699 du Code de Procédure Civile et à payer aux époux X... la somme de 3 000 euros au titre de l'article 700 du Code de Procédure Civile pour les frais irrépétibles ;

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

Le Greffier, La Présidente,