

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 03 MARS 2017

(no, 11 pages)

Numéro d'inscription au répertoire général : 14/ 15183

Décision déferée à la Cour : Jugement du 28 Mai 2014- Tribunal de Grande Instance de Paris-RG no 11/ 08817

APPELANTE

Madame Alexandra X...

née le 13 Décembre 1979 à Clamart (92140)

demeurant ...-92320 Chatillon

Représentée et assistée sur l'audience par Me Frédéric TALMON, avocat au barreau de PARIS, toque : E0990

INTIMÉS

Maître Dominique Y...Mandataire judiciaire agissant en qualité de liquidateur judiciaire de la société PROMO CONCEPT,
SARL dont le siège social est situé 17, place Saint Roch à 40 000 Mont-de-Marsan

demeurant ...64100 Bayonne

Représenté et assisté sur l'audience par Me Denis-clotaire LAURENT, avocat au barreau de PARIS, toque : R010

Maître Alain Z...

demeurant ...-33820 ETAULIERS

Représenté par Me Valérie TOUTAIN DE HAUTECLOCQUE, avocat au barreau de PARIS, toque : D0848
Assisté sur l'audience par Me Xavier LAYDEKER de la SCP LAYDEKER SAMMARCELLI, avocat au barreau de BORDEAUX,
toque : 706

SA MMA IARD prise en la personne de son représentant légal en exercice, venant aux droits de la société COVEA RISKS
intimée provoquée
No SIRET : 440 048 882

ayant son siège au 14 boulevard Marie et Alexandre Oyon-72030 LE MANS

Représentée par Me Jeanne BAECHLIN de la SCP SCP Jeanne BAECHLIN, avocat au barreau de PARIS, toque : L0034
Assistée sur l'audience par Me Philippe GLASER de la SELAS SELAS VALSAMIDIS AMSALLEM JONATH FLAICHER et
ASSOCIES, avocat au barreau de PARIS, toque : J010, substitué sur l'audience par Me Camille BEUTER, avocat au barreau
de PARIS, toque : J010

Société MMA IARD ASSURANCES MUTUELLES prise en la personne de son représentant légal en exercice, venant aux
droits de la société COVEA RISKS
intimée provoquée
No SIRET : 775 652 126

ayant son siège au 14 Boulevard Marie et Alexandre Oyon-72030 LE MANS

Représentée par Me Jeanne BAECHLIN de la SCP SCP Jeanne BAECHLIN, avocat au barreau de PARIS, toque : L0034
Assistée sur l'audience par Me Philippe GLASER de la SELAS SELAS VALSAMIDIS AMSALLEM JONATH FLAICHER et
ASSOCIES, avocat au barreau de PARIS, toque : J010, substitué sur l'audience par Me Camille BEUTER, avocat au barreau
de PARIS, toque : J010

SAS AUDIT ET SOLUTIONS prise en la personne de ses représentants légaux
No SIRET : B 4 10 518 138

ayant son siège au 22 rue de l'Arcade-75008 Paris

Représentée et assistée sur l'audience par Me Jérôme TRIOMPHE, avocat au barreau de PARIS, toque : C0537

SASU LAPIERRE DES DEUX RIVES prise en la personne de ses représentants légaux

ayant son siège au 18, place des Quinconces-33000 BORDEAUX

Représentée et assistée sur l'audience par Me Emilie DECHEZLEPRETRE DESROUSSEAUX de la SELARL CABINET DECHEZLEPRETRE, avocat au barreau de PARIS, toque : E1155

SA GENERALI IARD représentée par ses représentants légaux, domiciliés en cette qualité audit siège

ayant son siège au 7 boulevard Haussmann-75009 Paris

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-pierre LOCTIN, avocat au barreau de PARIS, toque : A0158

SARL ACTIVAL DEVELOPMENT immatriculée au RCS de NANTERRE sous le numéro B 450 676 473, prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège

ayant son siège au 59/ 63, Avenue Jean Baptiste Clément-92100 BOULOGNE BILLANCOURT

Représentée par Me Caroline HATET-SAUVAL de la SCP SCP NABOUDET-HATET, avocat au barreau de PARIS, toque : L0046

Assistée sur l'audience par Me Julien GUIRAMAND de l'AARPI GUIRAMAND ALLEMAND MOUSSY ASSOCIES, avocat au barreau de PARIS, toque : G0727, substitué sur l'audience par Me Pauline TROPRES, avocat au barreau de PARIS, toque : G0727

SAS CAPITAL DEVELOPMENT immatriculée au RCS de NANTERRE sous le numéro B 411 987 258, prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège

ayant son siège au 59/ 63, Avenue Jean Baptiste Clément-92100 BOULOGNE BILLANCOURT

Représentée par Me Caroline HATET-SAUVAL de la SCP SCP NABOUDET-HATET, avocat au barreau de PARIS, toque : L0046

Assistée sur l'audience par Me Julien GUIRAMAND de l'AARPI GUIRAMAND ALLEMAND MOUSSY ASSOCIES, avocat au barreau de PARIS, toque : G0727, substitué sur l'audience par Me Pauline TROPRES, avocat au barreau de PARIS, toque : G0727

SA COVEA RISKS aux droits desquels vienne les sociétés MMA IARD, immatriculée au RCS du Mans 440 048 882 et dont le

siège est situé 14 boulevard Marie et Alexandre Oyon-72030 Le Mans, et MMA IARD Assurances Mutuelles, immatriculée au RCS du Mans 775 652 126 et dont le siège est situé 14 boulevard Marie et Alexandre Oyon-72030 LE MANS, agissant poursuites et diligences de leurs représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège.

ayant son siège au 19/ 21 allée de l'Europe-92110 CLICHY

Représentée par Me Jeanne BAECHLIN de la SCP SCP Jeanne BAECHLIN, avocat au barreau de PARIS, toque : L0034
Assistée sur l'audience par Me Philippe GLASER de la SELAS SELAS VALSAMIDIS AMSALLEM JONATH FLAICHER et ASSOCIES, avocat au barreau de PARIS, toque : J010, substitué sur l'audience par Me Camille BEUTER, avocat au barreau de PARIS, toque : J010

PARTIES INTERVENANTES :

SELARL CID ET ASSOCIES prise en la personne de Maître Isabelle E..., ès-qualités d'administrateur judiciaire au redressement judiciaire de la Société CAPITAL DEVELOPMENT

ayant son siège au 3, Avenue Beauséjour-92500 RUEIL MALMAISON

Représentée par Me Caroline HATET-SAUVAL de la SCP SCP NABOUDET-HATET, avocat au barreau de PARIS, toque : L0046
Assistée sur l'audience par Me Julien GUIRAMAND de l'AARPI GUIRAMAND ALLEMAND MOUSSY ASSOCIES, avocat au barreau de PARIS, toque : G0727, substitué sur l'audience par Me Pauline TROPRES, avocat au barreau de PARIS, toque : G0727

Maître Patrick F...ès-qualités de mandataire judiciaire au redressement judiciaire de la Société CAPITAL DEVELOPMENT

demeurant ...-92000 NANTERRE

Représenté par Me Caroline HATET-SAUVAL de la SCP SCP NABOUDET-HATET, avocat au barreau de PARIS, toque : L0046
Assisté sur l'audience par Me Julien GUIRAMAND de l'AARPI GUIRAMAND ALLEMAND MOUSSY ASSOCIES, avocat au barreau de PARIS, toque : G0727, substitué sur l'audience par Me Pauline TROPRES, avocat au barreau de PARIS, toque : G0727

COMPOSITION DE LA COUR :

En application des dispositions des articles 786 et 907 du code de procédure civile, l'affaire a été débattue le 19 Janvier 2017, en audience publique, les avocats ne s'y étant pas opposé, devant Madame Dominique DOS REIS, Présidente de chambre, et Madame Christine BARBEROT, Conseillère, chargés du rapport.

Ces magistrats ont rendu compte des plaidoiries dans le délibéré de la Cour, composée de :

Madame Dominique DOS REIS, Présidente

Madame Christine BARBEROT, Conseillère

Monsieur Dominique GILLES, Conseiller

qui en ont délibéré

Madame Christine BARBEROT a été entendu en son rapport

Greffier lors des débats : Monsieur Christophe DECAIX

ARRÊT : CONTRADICTOIRE

- rendu 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 Dominique DOS REIS, Présidente, et par Monsieur Christophe DECAIX, greffier auquel la minute de la décision à été remise par le magistrat signataire.

*

* *

Suivant acte authentique reçu par M. Alain Z..., notaire à Etauliers (33), à une date non précisée, mais postérieure à un

contrat de réservation par acte sous seing privé du 22 septembre 2005, la SARL Promo concept a vendu en l'état futur d'achèvement à Mme Alexandra X..., les lots no 160 et 75 de l'état de division d'un ensemble immobilier sis à Etauliers (33), résidence L'Estuaire, soit une villa et un parking, au prix de 117 777 € payable à l'aide d'un prêt souscrit auprès du Crédit mutuel de Paris. L'acquisition avait été négociée par la SARL Actival development, conseil en gestion de patrimoine ayant assuré la commercialisation de certains lots de la résidence en vertu d'un mandat donné par la SAS Audit & Solutions, associée de la société Promo concept, à la société Capital development, société mère de la société Actival development dans le but de vendre les lots de la résidence ainsi que des produits et services financiers désignés sur les grilles de prix émanant de la société Audit & Solutions. L'investissement a été présenté comme une opération immobilière de défiscalisation dans le cadre de la loi de Robien exigeant la mise en location du bien. Mme X... a confié le 30 janvier 2007 un mandat de gestion à la SAS Lapierre des deux rives chargée de trouver les locataires, une garantie des loyers impayés ayant été proposée à l'acquéreur. Le bien a été livré le 2 août 2007. En raison de désordres affectant le bien, une expertise judiciaire a été ordonnée le 27 octobre 2008 à la demande des acquéreurs et du syndicat des copropriétaires. Le 7 septembre 2010, la liquidation judiciaire de la société Promo concept a été ouverte, M. Dominique Y...étant désigné en qualité de liquidateur judiciaire. Par actes des 22 et 24 mars, 6 et 28 avril 2011, Mme X... a assigné M. Y..., ès qualités, les sociétés Actival development, Audit & Solutions et Lapierre des deux rives, M. Z...et la SA Generali IARD, assureur de la société Audit & Solutions, en paiement de la somme de 104 855, 80 € à titre de dommages-intérêts sur le fondement du dol. La SARL Capital development est intervenue volontairement à l'instance. La SA AXA France IARD et la société Covea risks ont été appelées en intervention forcée.

C'est dans ces conditions que, par jugement du 28 mai 2014 (RG no 11/ 08817), le Tribunal de grande instance de Paris a :

- déclaré recevables les interventions des sociétés Capital development et Covea risks,
- rejeté les fin de non-recevoir soulevées par la société Audit & Solutions,
- débouté Mme X... de ses demandes,
- rejeté les autres demandes des parties,
- condamné Mme X... aux dépens,
- condamné Mme X... à payer aux sociétés Audit & Solutions, Generali IARD, Promo concept, représentée par son liquidateur, Lapierre des deux rives, Actival development, Covea risks, à M. Z..., chacun la somme de 1000 € en vertu de l'article 700 du Code de procédure civile,
- rejeté la demande de la société Capital development en vertu de l'article 700 du Code de procédure civile,
- ordonné l'exécution provisoire.

Par dernières conclusions du 5 janvier 2017, Mme X..., appelante, demande à la Cour de :

- vu les articles 323, 324, 367, 529, 914 du Code de procédure civile, 1116, 1315, 1382, 1984 à 1997 du Code civil, L. 124-3 du Code des assurances,
- réformer le jugement entrepris en toutes ses dispositions,
- condamner in solidum M. Y..., ès qualités, M. Z..., les sociétés Actival development, Audit & Solutions, Lapierre des deux rives, SA Generali IARD, Covea risks, MMA IARD et MMA IARD assurances mutuelles, venant aux droits de Covea Risks, à lui payer les sommes suivantes :
- . 72 985 € avec intérêts au taux légal à compter de l'arrêt et anatocisme,
- . 44 651, 52 € avec intérêts au taux légal à compter de l'arrêt et anatocisme,
- . 1 316, 92 € avec intérêts au taux légal à compter de l'arrêt,
- . 5 000 € avec intérêts au taux légal à compter de l'arrêt,
- fixer sa créance de dommages-intérêts au passif de la procédure collective des sociétés Capital development et Promo

concept à la somme de 133 953, 44 € au titre des créances chirographaires, lui allouant le privilège des frais de justice pour les condamnations prononcées en vertu de l'article 700 du Code de procédure civile et des dépens,

- ordonner au greffier de porter la décision sur la liste des créances mentionnées au premier alinéa de l'article R. 624-2 du Code de commerce,
- à titre subsidiaire, ordonner une mesure d'expertise, l'expert ayant pour mission de déterminer la valeur de marché du bien à la vente, à la revente et à la location aux dates des 22 septembre 2005, 28 février 2006, 2 août 2007, 28 février 2015, 2 août 2016 et à celle de l'arrêt à intervenir,
- en tout état de cause : condamner in solidum les parties perdantes à lui payer la somme de 10 000 € en vertu de l'article 700 du Code de procédure civile, dépens en sus.

Par dernières conclusions du 19 décembre 2016, les sociétés Actival development et Capital development, intimées, ainsi que la SELARL CID et associés en la personne de Mme Isabelle E..., ès qualités d'administrateur judiciaire au redressement judiciaire de la société Capital development, et M. Patrick F..., ès qualités de mandataire judiciaire au redressement judiciaire de la société Capital development, intervenants forcés, demandent à la Cour de :

- vu les articles 1116, 1382, 1991 et suivants du Code civil,
- confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a rejeté les demandes de Madame X... contre les sociétés Actival development et Capital development,
- à titre subsidiaire juger que Madame X... ne justifie d'aucun lien de causalité entre les fautes reprochées et les préjudices allégués, ni d'aucun préjudice certain lié aux prestations des deux sociétés,
- à titre infiniment subsidiaire, statuer sur la répartition des responsabilités entre les cointimés et limiter à une très faible part la responsabilité de Actival development et Capital development,
- en tout état de cause :
- condamner la société Covea risks à les garantir de toute condamnations prononcées contre elles,
- condamner Madame X... à leur payer solidairement la somme de 4 000 € en vertu de l'article 700 du Code de procédure civile, dépens en sus.

Par dernières conclusions du 15 avril 2014, M. Y..., ès qualités, prie la Cour de :

- vu les articles 1116 et suivants du Code civil,
- débouter Mme X... de l'ensemble de ses demandes,
- confirmer le jugement entrepris en toutes ses dispositions,
- y ajoutant :
- condamner la société Actival development à lui verser la somme de 2 000 € en vertu de l'article 700 du Code de procédure civile, dépens en sus.

Par dernières conclusions du 5 janvier 2017, la société Audit & Solutions prie la Cour de :

- dire que Mme X... est irrecevable et, en tout cas, mal fondée, en ses demandes contre elle avec laquelle elle n'a eu aucune relation,
- confirmer le jugement dont appel, débouter l'appelante de ses demandes et statuant à nouveau :

- condamner l'appelante à lui payer la somme de 5 000 € en vertu de l'article 700 du Code de procédure civile, dépens en sus,
- subsidiairement,
- vu les articles L. 124-1 du Code des assurances et 1134 du Code civil,
- condamner la société Generali IARD à la garantir de toute condamnation prononcée contre elle,
- si la Cour considérait que le plafond de 320 000 € de la police valait pour l'ensemble des sinistres, dire que la société Generali IARD a engagé sa responsabilité et la condamner à la garantir de l'intégralité des sommes mises à sa charge.

Par dernières conclusions du 21 décembre 2016, la société Lapierre des deux rives demande à la Cour de :

- vu les articles 9 du Code de procédure civile et 1134 du Code civil,
- à titre principal :
- confirmer le jugement entrepris en toutes ses dispositions,
- subsidiairement : rejeter les demandes formulées contre elle,
- encore plus subsidiairement : ramener les réclamations à de plus justes proportions,
- condamner tout succombant à lui payer la somme de 3 000 € en vertu de l'article 700 du Code de procédure civile.

Par dernières conclusions du 16 février 2015, la compagnie Generali IARD demande à la cour de :

- vu les articles 1382, 1147 du Code civil, L. 113-1, L. 124-1 du Code des assurances,
- rejeter l'appel principal de Mme X...,
- rejeter l'appel incident de la société Audit & Solutions,
- rejeter toutes demandes contre elle,
- confirmer sa mise hors de cause,
- très subsidiairement,
- dire que le préjudice de l'appelante ne peut correspondre qu'à une perte de chance d'avoir pu réaliser un investissement financier plus intéressant,
- limiter les montants réclamés,
- rejeter toute demande au titre d'un préjudice moral,
- dire que l'ensemble des réclamation contre elle constitue un même sinistre,
- dire que le plafond de la garantie ne peut excéder 160 000 €,
- à titre infiniment subsidiaire, dire que le plafond de garantie ne peut excéder la somme de 320 000 €,
- répartir au marc le franc entre les appelants la somme retenue dont il sera déduit la franchise de 7 500 €,
- condamner in solidum Mme X... et la société Audit & Solutions à lui payer la somme de 5 000 € en vertu de l'article 700 du Code de procédure civile, dépens en sus.

Par dernières conclusions du 4 janvier 2017, les sociétés MMA IARD et MMA IARD assurances mutuelles, venant aux droits de la société Covea risks, appelantes, demandent à la Cour de :

- confirmer le jugement entrepris,
- à titre subsidiaire : constater que leur garantie n'est pas applicable,

- à titre infiniment subsidiaire, leur donner acte que leur garantie serait exclue en cas de faute dolosive de la société Actival development et/ ou Capital development à l'encontre de Mme X...,
- en tout état de cause :
- condamner Mme X... à leur payer la somme de 8 000 € au titre de l'article 700 du Code de procédure civile, dépens en sus.

Par dernières conclusions du 29 décembre 2016, M. Z...demande à la Cour de :

- confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a débouté Mme X... de ses demandes contre lui,
- condamner Mme X... payer la somme de 3 000 € chacun en vertu de l'article 700 du Code de procédure civile, dépens en sus.

SUR CE
LA COUR

Les demandes de l'acquéreur, fondées sur la différence prétendue entre le prix d'achat et la valeur réelle du bien, qui tendent aux mêmes fins que celles formées en première instance et qui ne sont, donc, pas nouvelles, sont recevables.

Les documents publicitaires en possession de l'acquéreur, énumérés et décrits par le Tribunal, ne révèlent pas une exagération dans la description du bien offert à la vente excédant ce qui est usuellement admis dans les pratiques commerciales, la localisation de la résidence par rapport à la ville de Bordeaux étant justifiée par des cartes et plans qui ne sont pas erronés. La réalisation concomitante ou postérieure à la vente d'autres programmes immobiliers dans la même commune, qui aurait été dissimulée à l'acquéreur, ne peut être imputée à un dol du vendeur et de son commercialisateur, ces projets pouvant attester du dynamisme local favorisé par la politique immobilière de la commune en 2006 et ce d'autant, d'une part, que la crise économique de 2008, imprévisible en 2006, a contribué à bouleverser les prévisions antérieures, d'autre part, que le bien acquis a effectivement été donné à bail, ce qui tend à établir que le marché locatif n'était pas saturé. S'agissant de la valeur du bien à la date de l'achat, le rapport du 9 juin 2016 que l'acquéreur a réclamé au Cabinet Delahaye, et qui est imprécis sur les éléments de référence utilisés en ce qu'il n'indique pas si les biens sont neufs ou anciens, n'établit pas qu'à la date de la vente la villa et l'emplacement de parking n'avaient pas la valeur contractuelle de 117 777 €.

En conséquence, les sociétés Promo concept, Actival development, Audit & Solutions, et Lapierre des deux rives, ainsi que M. Z..., notaire rédacteur de l'acte authentique, n'ont pas intentionnellement manqué à leur obligation d'information sur ces fondements.

La société Actival development, qui a commercialisé le bien auprès de Mme X... laquelle recherchait un investissement dans un but de défiscalisation, a présenté à celle-ci le 22 septembre 2005 une simulation financière dans le cadre du " dispositif de Robien " à partir des données fiscales fournies par Mme X.... Bien que ce document soit qualifié de " non contractuel ", cependant, l'information personnalisée qu'il dispensait à cet acquéreur-investisseur néophyte, tant en matière d'achat immobilier qu'en matière d'investissement financier, ne pouvait avoir sur lui qu'un effet déterminant son choix. Or, cette simulation qualifiait de garanti le montant des revenus locatifs de 455 € par mois, alors qu'il appartenait au commercialisateur d'informer loyalement l'intéressée sur les aléas de l'investissement, ce qu'il n'a pas fait.

La responsabilité du commercialisateur est susceptible d'être retenue lorsque, en sa qualité de mandataire du vendeur-promoteur, il a commis une faute à l'égard de l'acquéreur. En présentant l'opération de manière trompeuse, la société Actival development, conseil en gestion du patrimoine, a commis une faute à l'égard de Mme X....

Si la société Promo concept a donné à la société Audit & solution, par acte sous seing privé du 1er mai 2005, le mandat exclusif de vendre les biens en informant " les clients des modalités techniques, fiscales, juridiques et financières, ainsi que des possibilités de crédit " et si la société Audit & solution a donné à la société Capital development, société mère de la société Actival development, par acte sous seing privé du 17 octobre 2005, le mandat d'agent d'affaire de vendre certains de ces biens, dont celui litigieux, " ainsi que des produits et services financiers désignés sur les grilles de prix des programmes immobiliers présentés par " la société Audit & solution, cependant, Mme X... n'établit pas que le vendeur et la société Audit & solution soient à l'origine de la simulation personnalisée précitée présentant les revenus locatifs comme étant garantis.

La société Lapierre des deux rives, à laquelle Mme X... a donné mandat par acte sous seing privé du 30 janvier 2007, est intervenue en qualité de gérant du bien, sa mission étant de le donner à bail, aucun montant de loyer ne figurant dans le contrat. Mme X... n'établit pas que la société Lapierre des deux rives aurait joué un rôle d'intermédiaire dans l'opération de vente ni qu'elle lui aurait prodigué des conseils relatifs à son investissement financier ni encore qu'elle serait à l'origine de la fixation du loyer au montant mensuel de 455 € dans la simulation à l'en-tête d'Actival development détenue par l'acquéreur. Ce rôle actif dans la phase de commercialisation ne peut être déduit du seul fait que la plaquette publicitaire, éditée en mai 2005, ait mentionné cette société en qualité de gestionnaire.

La seule faute qui a été retenue à l'encontre des protagonistes de l'opération immobilière est celle du conseiller en gestion du patrimoine sur le fondement de la simulation personnalisée qu'il a fourni à Mme X.... Cette dernière n'établit pas que M.

Z...

, qui n'a pas commercialisé le bien, ait participé à l'information erronée fournie par la société Actival development, cette information ne figurant pas dans l'acte authentique de vente.

La faute imputée à M.

Z...

, aux sociétés Promo concept, Audit & solution, Lapierre des deux rives, n'étant pas démontrée, le jugement entrepris sera confirmé en ce qu'il a débouté Mme X... de ses demandes formées contre eux.

Sur les préjudices allégués par Mme X..., cette dernière peut seulement réclamer la réparation du préjudice correspondant à la perte de chance d'avoir pu contracter à des conditions plus avantageuses.

Mme X... se fonde sur le rapport du 9 juin 2016 qu'elle a fait établir par le Cabinet Delahaye, pour soutenir que le bien, acquis au prix de 117 777 € en 2006, n'aurait eu à cette date qu'une valeur vénale de 55 000 € et qu'elle serait fondée à se prévaloir d'un préjudice 62 771 €.

Mais, d'une part, le bien a été donné en location, Mme X... ayant, d'ailleurs, souscrit une garantie des loyers impayés, ce qui démontre qu'elle était consciente de l'aléa de l'opération, d'autre part, l'effet de défiscalisation a été obtenu. En outre, il vient d'être dit que Mme X... n'établissait pas qu'à la date de la vente, la villa et l'emplacement de parking n'avaient pas la valeur contractuelle de 117 777 €. N'ayant pas revendu le bien, Mme X... ne justifie pas avoir subi le préjudice qu'elle invoque. Par suite ses demandes fondées sur la différence de valeur du bien et sur le coût de l'emprunt ne peuvent prospérer.

Sur le fondement de la simulation précitée, Mme X... invoque une perte de loyers de 35 890, 72 €. Il est acquis aux débats que le bien a été donné à bail à un loyer inférieur à celui de 455 € garanti dans la simulation. Il existe bien une perte de chance dont la réparation ne pouvant être égale à l'avantage qui aurait été procuré si la chance s'était réalisée. Eu égard aux éléments précités et au fait que Mme X... ne conteste pas avoir bénéficié de l'avantage fiscal escompté, la perte de chance est évaluée à la somme de 10 000 € au paiement de laquelle il y a lieu de condamner la société Actival development avec intérêts au taux légal à compter du présent arrêt.

Le préjudice moral n'étant pas établi, Mme X... sera déboutée de sa demande de ce chef.

Le jugement entrepris sera infirmé en ce qu'il a débouté Mme X... de ses demandes contre la société Actival development.

Sur la garantie de Covea Risks, devenue MMA IARD et MMA IARD assurances mutuelles, l'assureur, qui ne démontre pas que la société Actival development ait voulu le dommage, ne peut se prévaloir de l'exclusion de garantie de l'article L. 113-1 du Code des assurances.

La société Actival development a souscrit un contrat d'assurance responsabilité civile auprès de Covea Risks par l'intermédiaire de la Chambre nationale des conseils experts financiers (CNCEF) avec effet au 1er janvier 2008. Le 19 mai 2010, la société Actival development a résilié cette police et n'était donc plus assurée auprès de Covea risks lorsqu'elle a été assignée par les acquéreurs en avril 2011. Toutefois, la garantie subséquente sur la base " réclamation " peut être invoquée par la société Actival development, les sociétés MMA IARD et MMA IARD assurances mutuelles, venant aux droits de la société Covea risks, n'établissant pas que leur ex-assuré ait " nécessairement souscrit une police d'assurance auprès d'une autre compagnie ", la société Actival development niant ce fait et indiquant avoir mis fin à son activité de conseil en gestion de patrimoine, ce qui est corroboré par les documents fiscaux qu'elle verse aux débats et qui font apparaître un chiffre d'affaire nul du 1er novembre 2010 au 31 décembre 2011.

En conséquence, le jugement entrepris sera confirmé en ce qu'il a condamné la société Covea Risks à garantir la société Actival development de la condamnation prononcée contre elle, les sociétés MMA IARD et MMA IARD assurances mutuelles, qui viennent aux droits de la société Covea Risks étant tenues de cette garantie.

L'équité commande qu'il soit fait droit aux demandes de Mme X... à l'égard de la société Actival development et de ses assureurs, de la société Generali IARD de M.

Y...

, ès qualités, des sociétés Audit & Solutions et Lapierre des deux rives, de M. Z..., sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile en cause d'appel, comme il est dit dans le dispositif du présent arrêt.

PAR CES MOTIFS

Déclare recevables en cause d'appel les demandes de l'appelante, fondées sur la différence prétendue entre le prix d'achat et la valeur de marché du bien ;

Infirme le jugement entrepris, mais seulement en ce qu'il a :

- débouté Mme Alexandra X... de ses demandes contre la société Actival development et les sociétés MMA et MMA IARD assurances mutuelles, venant aux droits de la société Covea Risks,

- condamné Mme Alexandra X... aux dépens de l'instance introduite contre la société Actival development et les sociétés MMA et MMA IARD assurances mutuelles, venant aux droits de la société Covea Risks,

- condamné Mme Alexandra X... à payer à la société Actival development et et aux sociétés MMA et MMA IARD assurances mutuelles, venant aux droits de la société Covea Risks, chacune la somme de 1 000 €, en vertu de l'article 700 du Code de procédure civile ;

Statuant à nouveau :

Constate que les sociétés MMA IARD et MMA IARD assurances mutuelles, viennent aux droits de la société Covea Risks ;

Dit que les sociétés MMA IARD et MMA IARD assurances mutuelles, qui viennent aux droits de la société Covea Risks, sont tenues de garantir la société Actival development de la condamnation prononcée contre elle ;

Condamne in solidum la société Actival development, les sociétés MMA IARD et MMA IARD assurances mutuelles, à payer à Mme Alexandra X... la somme de 10 000 € de dommages-intérêts avec intérêts au taux légal à compter du présent arrêt ;

Rejette les autres demandes ;

Condamne in solidum la société Actival development, les sociétés MMA IARD et MMA IARD assurances mutuelles, aux dépens de première instance et d'appel de l'instance introduite par Mme Alexandra X... qui pourront être recouvrés dans les conditions de l'article 699 du Code de procédure civile ;

Condamne Mme Alexandra X... aux dépens d'appel de l'instance l'opposant aux autres parties ;

Condamne in solidum la société Actival development, les sociétés MMA IARD et MMA IARD assurances mutuelles, sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile, à payer à Mme Alexandra X... la somme de 5 000 € ;

Condamne Mme Alexandra X..., en vertu de l'article 700 du Code de procédure civile en cause d'appel, à payer à :

- la SAS Audit & Solutions, la somme de 2 000 €,

- la société Generali IARD, la somme de 2 000 €,

- la SAS Lapierre des deux rives, celle de 2 000 €.

- M Alain Z..., celle de 2 000 €.

- M. Dominique Y..., ès qualités de liquidateur judiciaire de la société Promo concept, la somme de 2 000 €.

Le Greffier, La Présidente,