

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, 6 pages)

Numéro d'inscription au répertoire général : 14/ 15134

Décision déferée à la Cour : Jugement du 28 Mai 2014- Tribunal de Grande Instance de Paris-RG no 11/ 07758

APPELANTS

Monsieur Alain X...

demeurant ...

Représenté et assisté sur l'audience par Me David TRUCHE de la SELARL Arst Avocats, avocat au barreau de PARIS, toque : C0739

Madame Dominique Y...épouse X...

demeurant ...

Représentée et assistée sur l'audience par Me David TRUCHE de la SELARL Arst Avocats, avocat au barreau de PARIS, toque : C0739

INTIMÉES

SA GENERALI IARD ladite société gissant poursuites et diligences en la personne de son directeur général domicilié en cette qualité audit siège.
intimée incident

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

ayant son siège 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
No SIRET : 435 27 4 4 44

ayant son siège 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

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 a été remise par le magistrat signataire.

*

* *

Suivant acte authentique reçu le 5 octobre 2006 par M. Alain Z..., notaire à Etauliers (33), la SARL Promo concept a vendu en l'état futur d'achèvement à M. Alain X...et Mme Dominique Y..., épouse X...(les époux X...), les lots no 134 et 49 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 159

491 € payable à l'aide d'un prêt souscrit auprès de la Caisse agricole mutuel du Midi. L'acquisition avait été négociée par la SAS Audit & Solutions. Les époux X...ont confié un mandat de gestion à la SAS Lapierre des deux rives chargée de trouver les locataires, une garantie des loyers impayés étant proposée aux acquéreurs. Le bien a été livré le 3 juillet 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 A...étant désigné en qualité de liquidateur judiciaire. Par actes des 22 et 29 mars, 6 avril 2011, les époux X...ont assigné M. A..., ès qualités, les sociétés 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 138 841, 67 € à titre de dommages-intérêts sur le fondement du dol. La SA AXA France IARD a été appelée en intervention forcée.

C'est dans ces conditions que, par jugement du 28 mai 2014 (RG no 11/ 07758), le Tribunal de grande instance de Paris a :

- déclaré irrecevable la fin de non-recevoir soulevée par la société Audit & Solutions à l'encontre de M. Gérôme B...,
- débouté les époux X...de leurs demandes,
- rejeté la demande en garantie formée par la société Audit & Solutions,
- condamné les époux X...aux dépens,
- condamné les époux X...à payer à la société Audit & Solutions, Generali IARD, Promo concept, représentée par son liquidateur, Lapierre des deux rives, M. Z..., chacun la somme de 1000 € en vertu de l'article 700 du Code de procédure civile.

Par dernières conclusions du 30 décembre 2016, les époux X..., appelants, demandent à la Cour de :

- vu les articles 1137 et 1270 nouveaux (1382 ancien) du Code civil, L. 111-1 du Code de la consommation,
- infirmer le jugement entrepris en toutes ses dispositions et statuant à nouveau :
- condamner in solidum les sociétés Audit & Solutions et Lapierre des deux rives à leur payer la somme de 138 804, 82 € avec intérêts au taux légal à compter de l'assignation,
- condamner in solidum les sociétés Audit & Solutions et Lapierre des deux rives à leur payer, chacune, la somme de 5 000 € 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 les demandes des époux X...au titre de la différence entre le prix d'achat et la prétendue valeur réelle sont non seulement infondées, mais irrecevables comme nouvelles en appel conformément à l'article 564 du Code de procédure civile,
- confirmer le jugement entrepris,
- débouter les appelants de leurs demandes,
- condamner les appelants 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,
- en tout état de cause : condamner tout succombant à lui payer la somme de 6 000 € en vertu de l'article 700 du Code de procédure civile.

Par dernières conclusions du 16 février 2016, 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 des époux 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 des appelants 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 acquéreurs la somme retenue dont il sera déduit la franchise de 7 500 €,
- condamner 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.

SUR CE
LA COUR

Les demandes des acquéreurs, 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 moyens développés par les époux X...au soutien de leur appel ne font que réitérer sous une forme nouvelle, mais sans justification complémentaire utile, ceux dont les premiers juges ont connu et auxquels ils ont répondu par des motifs exacts que la Cour adopte, sans qu'il soit nécessaire de suivre les parties dans le détail d'une discussion se situant au niveau d'une simple argumentation.

A ces justes motifs, il sera ajouté que les documents publicitaires en possession des acquéreurs, 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 aux acquéreurs, 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 rentabilité de l'opération, la simulation versée aux débats par les acquéreurs n'est pas personnalisée, le taux et le montant des échéances du prêt ne correspondant pas à ceux du financement effectivement sollicité par eux postérieurement. Le montant du loyer figurant dans cette simulation n'est pas garanti et n'a qu'une valeur indicative, le bien n'étant pas encore livré. S'agissant de la valeur du bien à la date de l'achat, le rapport du 9 juin 2016 que les acquéreurs ont réclamé au Cabinet Delahaye, et qui est imprécis sur les éléments de référence utilisés, n'établit pas qu'au 5 octobre 2006, la villa et l'emplacement de parking n'avaient pas la valeur contractuelle de 159 491 €.

En conséquence, c'est à bon droit que le Tribunal a dit que le commercialisateur n'avait pas intentionnellement manqué à son obligation d'information.

La société Lapierre des deux rives, à laquelle les époux X...ont donné mandat par acte sous seing privé du 10 février 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. Les époux X...n'établissent pas que la société Lapierre des deux rives aurait joué un rôle d'intermédiaire dans l'opération de vente ni qu'elle leur aurait prodigué des conseils relatifs à leur investissement financier ni encore qu'elle serait à l'origine de la fixation du loyer au montant mensuel de 560 € dans la simulation détenue par les acquéreurs et dont il vient d'être dit qu'elle n'était pas personnalisée et que le montant du loyer annoncé n'était pas garanti. 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.

C'est donc à bon droit que le Tribunal a dit que la faute reprochée à la société Lapierre des deux rives n'était pas caractérisée.

Il sera ajouté, sur les préjudices allégués par les acquéreurs, que ces derniers peuvent seulement réclamer la réparation du préjudice correspondant à la perte de chance d'avoir pu contracter à des conditions plus avantageuses.

Or, d'une part, le bien a été donné en location, les époux X...ayant, d'ailleurs, souscrit une garantie des loyers impayés, ce qui démontre qu'ils étaient bien conscients de l'aléa de l'opération, d'autre part, l'effet de défiscalisation a été obtenu. Aucune garantie n'ayant été fournie aux acquéreurs sur le montant des loyers et de l'avantage fiscal escompté, le préjudice allégué n'est pas établi, étant rappelé que la " disproportion du prix de vente " n'est pas prouvée et que les acquéreurs, qui n'ont pas revendu le bien, ne justifient pas avoir subi le préjudice qu'ils invoquent.

En conséquence, le jugement entrepris sera confirmé en toutes ses dispositions.

La solution donnée au litige emporte le rejet des demandes sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile des époux X....

L'équité ne commande pas qu'il soit fait droit à la demande de la société Generali IARD, en vertu de l'article 700 du Code de procédure civile, à l'encontre de son assuré.

L'équité commande qu'il soit fait droit aux demandes des sociétés Audit & Solutions et Lapierre des deux rives, 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 des appelants, fondées sur la différence prétendue entre le prix d'achat et la valeur réelle du bien ;

Confirme le jugement entrepris en toutes ses dispositions ;

Rejette les autres demandes ;

Condamne in solidum M. Alain X...et Mme Dominique Y..., épouse X...aux dépens d'appel qui pourront être recouvrés dans les conditions de l'article 699 du Code de procédure civile ;

Condamne in solidum M. Alain X...et Mme Dominique Y..., épouse X..., sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile en cause d'appel, à payer :

- à SAS Audit & Solutions, la somme de 5 000 €,
- à la SAS Lapierre des deux rives, celle de 5 000 €.

Le Greffier, La Présidente,