

29 septembre 2017
Cour d'appel de Paris
RG n° 15/23657

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 29 SEPTEMBRE 2017

(no, 7 pages)

Numéro d'inscription au répertoire général : 15/ 23657

Décision déferée à la Cour : Jugement du 09 Septembre 2015- Tribunal de Grande Instance de FONTAINEBLEAU-RG no
13/ 00082

APPELANTS

Monsieur Jack Gabriel X...

né le 04 Avril 1966 à REIMS (51100)

demeurant ...

Représenté par Me Frédéric INGOLD de la SELARL INGOLD & THOMAS-AVOCATS, avocat au barreau de PARIS, toque : B1055

Madame Gipsy Sylviane Y...épouse X...

née le 10 Décembre 1966 à VILLERS ALLERAND (51500)

demeurant ...

Représentée par Me Frédéric INGOLD de la SELARL INGOLD & THOMAS-AVOCATS, avocat au barreau de PARIS, toque : B1055

INTIMÉES

SARL CYTIA BELVIA IMMOBILIER La société CYTIA BELVIA IMMOBILIER vient aux droits de la société BELVIA IMMOBILIER à la suite d'un apport partiel d'actifs.

No SIRET : 812 500 403

ayant son siège au 54-56 rue d'Arcueil-94150 RUNGIS

Représentée par Me Isabelle DE BOURBON-BUSSET DE BOISANGER de la SELARL BOURBON-BUSSET-BOISANGER, avocat au barreau de FONTAINEBLEAU

Société CENT NEUF et encore 59 avenue Franklin Roosevelt 75008 PARIS prise en la personne de son représentant légal

ayant son siège au 161 avenue Victor Hugo-75016 PARIS

non représenté

Signification de l'assignation et des conclusions par acte délivré le 24 février 2016 en vertu de l'article 659 du Code de Procédure Civile

SASU IFB FRANCE prise en la personne de son représentant légal, domicilié audit siège à ce titre.

No SIRET : 429 912 249

ayant son siège au 33-43 avenue Georges Pompidou, BP 53173-31130 Balma

Représentée par Me Alexandra SEIZOVA, avocat au barreau de PARIS, toque : C1099

COMPOSITION DE LA COUR :

En application des dispositions des articles 786 et 907 du code de procédure civile, l'affaire a été débattue le 29 Juin 2017, en audience publique, les avocats ne s'y étant pas opposés, devant Mme Dominique DOS REIS, Présidente de chambre, et Monsieur Dominique GILLES, Conseiller, chargés du rapport.

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

Madame Dominique DOS REIS, Présidente

Monsieur Dominique GILLES, Conseiller

Madame Sophie REY, Conseillère

qui en ont délibéré

Mme DOS REIS a été entendue en son rapport

Greffier lors des débats : M. Christophe DECAIX

ARRÊT : DÉFAUT

- 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 Mme Dominique DOS REIS, Présidente, et par M. Christophe DECAIX, greffier auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

*

* *

Ensuite d'un contrat préliminaire de réservation du 9 juillet 2011, la SCI Cent Neuf a, selon acte authentique reçu par M. B..., notaire à Champigny-sur-Marne, le 8 septembre 2011, vendu en l'état futur d'achèvement à M. et Mme X..., par l'entremise de la société IFB France, un appartement de type T2 situé au rez-de-chaussée d'un immeuble en cours de rénovation (« le Onze ») situé à Champagne-sur-Seine (77) moyennant le prix de 169. 700 €. Cette acquisition, effectuée dans le cadre d'une opération de défiscalisation « loi Scellier », a été financée par un emprunt souscrit le 21 juillet 2011 auprès de la banque BNP Paribas pour une durée de vingt années, au taux de 4, 24 % par an. Le 15 novembre suivant, les époux X...ont consenti à la société Belvia Immobilier un mandat de gestion locative moyennant une rémunération de 9, 57 % des loyers encaissés.

M. et Mme X...avaient, préalablement à la signature de l'acte d'acquisition, souscrit, le 9 septembre 211, une garantie d'impayés de loyers auprès de la société Akerys Capital (devenue Belvia Immobilier) en contrepartie d'un pourcentage de 5, 66 % des loyers charges et taxes afférents à la location.

L'appartement a été livré le 4 mai 2012 et a été donné en location pour la première fois le 26 décembre 2012 moyennant un loyer mensuel de 514 € hors charges.

Se plaignant de la non-conformité du bien objet de leur acquisition aux indications de la plaquette publicitaire, des frais engendrés par la gérance du bien, de l'infériorité du loyer perçu à celui qui leur avait été annoncé dans la simulation établie par la société IFB France, M. et Mme X...ont, suivant actes extra-judiciaires des 11 novembre 2013 et 11 février 2014, assigné la SCI Cent Neuf, la société IFB France et la société Belvia Immobilier à l'effet de voir prononcer l'annulation de la vente pour dol, subsidiairement, condamner le vendeur à des dommages-intérêts en raison des manquements à son obligation pré-contractuelle d'information, en tout état de cause, d'entendre condamner les défendeurs au paiement des sommes de 50. 000 € de dommages-intérêts en réparation de leur préjudice financier et de 10. 000 € de dommages-intérêts en réparation de leur préjudice moral.

Par jugement du 9 septembre 2015, le tribunal de grande instance de Fontainebleau a :

- dite recevable l'action introduite par M. et Mme X...,
- débouté M. et Mme X...de leur demande d'annulation pour dol de la vente reçue le 8 septembre 2011,
- débouté M. et Mme X...de leurs demandes tendant à voir dire que la société IFB France et la société Belvia Immobilier avaient violé leur obligation pré-contractuelle d'information à leur égard et qu'elles avaient commis une faute,
- débouté M. et Mme X...de leur demande de dommages-intérêts pour préjudice financier et moral,
- débouté la société IFB France de sa demande reconventionnelle de dommages-intérêts,
- dit n'y avoir lieu à exécution provisoire,
- condamné M. et Mme X...à payer à la SCI Cent Neuf, la société IFB France, la société Belvia Immobilier, chacune, la somme de 1. 000 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,
- condamné M. et Mme X...aux dépens.

M. et Mme X...ont relevé appel de ce jugement dont ils poursuivent l'infirmer, demandant à la Cour, par dernières conclusions signifiées le 7 juin 2016, de :

- constater la publication de leur assignation au Service de la publicité foncière de Fontainebleau,
- confirmer le jugement en ce qu'il a dit leur action recevable,
- à titre principal, dire qu'ils ont été victimes d'un dol,
- au visa de l'article 1116 du code civil, annuler la vente pour dol,
- dire que le bordereau de rétractation joint au contrat préliminaire n'est pas conforme aux articles L. 121-4 et R. 121-3 à R. 121-6 du code de la consommation,
- dire ce contrat préliminaire nul et non avenu de même que la vente en l'état futur d'achèvement du 8 septembre 2011,
- ordonner à la SCI Cent Neuf d'avoir à leur restituer le prix d'acquisition de 169. 700 €,
- subsidiairement, au visa de l'article 1382 du code civil, dire que la société IFB France et la société Belvia Immobilier ont violé leur obligation pré-contractuelle d'information et ont commis une faute,
- les condamner solidairement avec la SCI Cent Neuf à leur payer les sommes de 50. 000 € de dommages-intérêts en réparation de leur préjudice financier et de 10. 000 € de dommages-intérêts en réparation de leur préjudice moral, outre une somme de 5. 000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile, en sus des entiers dépens.

La société IFB France prie la Cour, par dernières conclusions signifiées le 12 juin 2017, de :

au visa des articles 526 du code de procédure civile, L. 121-23 et suivants du code de la consommation, 1116 et 1382 du code civil,

- dire irrecevable la nouvelle demande de nullité du contrat de réservation,
- en toute hypothèse, rejeter cette demande,
- dire qu'elle n'a commis aucune manœuvre dolosive à l'endroit de M. et Mme X...,
- dire qu'elle a respecté son obligation d'information,
- rejeter par conséquent l'ensemble des demandes de M. et Mme X...,
- en toute hypothèse, les condamner au paiement des sommes de 5. 000 € à titre de dommages et intérêts et de 5. 000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile, en sus des entiers dépens.

La société Cytia Belvia Rungis venant aux droits de la société Belvia Immobilier prie la Cour, par dernières conclusions signifiées le 9 juin 2017, de :

- confirmer le jugement dont appel en toutes ses dispositions,
- débouter M. et Mme X...de leurs demandes,
- les condamner au paiement de la somme de 4. 000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile, en sus des entiers dépens.

La SCI Cent Neuf, assignée dans les formes de l'article 659 du code de procédure civile, n'a pas constitué avocat.

SUR CE
LA COUR

Au soutien de leur appel, M. et Mme X...font essentiellement valoir qu'ils ont été, au mois de juillet 2011, démarchés par des conseillers de la société IFB France (MM. C...et D...) qui leur ont présenté le logement offert à la vente comme étant situé en rez-de-jardin au sein d'un quartier réhabilité, attractif et doté d'espaces verts, dans un immeuble sécurisé muni d'un digicode, qui ferait sans difficultés l'objet de locations, qu'ils se sont engagés sur la base d'une projection financière prévoyant une épargne mensuelle de 390 €, qu'en réalité, les loyers perçus, inférieurs aux mensualités du prêt consenti par la banque BNP Paribas, sont grevés de 15 % de frais de gestion et d'assurance perçus par la société Belvia Immobilier, que l'immeuble (ancienne imprimerie), délabré et non sécurisé, est situé dans une zone industrielle laissée à l'abandon où aucun projet de rénovation n'est en cours, avec un environnement sale, que l'appartement n'est pas situé en rez-de-jardin comme indiqué, mais en entresol, que la défiscalisation annoncée ne correspond pas à la réalité ; ils déduisent de l'ensemble de ces éléments qu'ils ont été victimes de dol par une présentation fallacieuse du projet qui leur était présenté comme avantageux et qui s'est révélé non viable et désastreux ; ils font encore valoir que la nullité du contrat préliminaire de réservation par application du code de la consommation sur le démarchage à domicile entraîne nécessairement la nullité du contrat de vente ;

La société IFB France soulève l'irrecevabilité de la demande d'annulation du contrat de réservation comme nouvelle en cause d'appel et, subsidiairement, conteste tout démarchage irrégulier ; elle estime avoir parfaitement rempli son devoir d'information et de conseil, rappelant n'être intervenue qu'au stade de la commercialisation, en qualité de mandataire de la SCI Cent Neuf et avoir transmis aux acquéreurs les éléments en sa possession, alors qu'il appartenait à M. et Mme X...de se renseigner sur la localisation du bien qu'ils acquerraient et de prendre conscience du caractère aléatoire de la simulation effectuée sur la base des indications fournies par eux ; elle soutient que les investisseurs ont été pleinement informés des aléas locatifs et ont d'ailleurs souscrit pour s'en prémunir une garantie de loyers impayés ; enfin, elle souligne que le préjudice invoqué n'est ni certain ni en lien de causalité direct avec les fautes qui lui sont reprochées, la difficulté de trouver un locataire étant imputable à faute aux époux X...qui refusent d'effectuer des travaux d'entretien dans leur bien ;

La société Cytia Belvia Rungis indique pour sa part qu'elle est tiers à la vente, qu'elle n'est intervenue qu'après la conclusion de celle-ci en qualité de gestionnaire du bien acquis et elle conteste avoir commis quelque faute que ce soit dans l'exécution de son mandat de gestion ;

Sur le dol

Les moyens des appelants 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 ;

En effet, M. et Mme X...n'établissent que la SCI Cent Neuf aurait, dans l'intention de les tromper, sciemment dissimulé des éléments déterminants de leur consentement et il convient d'ajouter que la venderesse ne saurait être tenue comme complice des manœuvres dolosives déployées par la société IFB France faute de preuve qu'elle aurait été de connivence avec cette dernière pour tromper les acquéreurs sur les qualités substantielles du bien objet de la vente ;

S'agissant du démarchage irrégulier à l'origine de l'éventuelle nullité du contrat préliminaire, sans qu'il soit nécessaire de s'interroger sur la nouveauté de cette demande, il suffit de constater que la signature par les acquéreurs de l'acte authentique sans réserve vaut renonciation à se prévaloir de l'irrégularité du contrat de réservation, peu important que les acquéreurs n'aient pas eu connaissance de la nullité dudit contrat pour démarchage irrégulier au moment où ils ont signé l'acte authentique, en raison de l'autonomie de ces contrats ; en effet, le contrat préliminaire de réservation, contrat facultatif et sui generis par lequel, en contrepartie d'un dépôt de garantie effectué à un compte spécial, le vendeur s'engage à réserver à un acheteur un immeuble ou une partie d'immeuble, ne constitue nullement un préliminaire obligé à la signature d'une vente en l'état futur d'achèvement ; bien qu'ayant signé ce contrat préliminaire de réservation, l'acquéreur n'a nulle obligation d'acquiescer ;

Le jugement sera donc confirmé en ce qu'il a rejeté la demande de nullité de la vente ;

Sur la demande subsidiaire de dommages-intérêts

La société Cytia Belvia Rungis qui n'est intervenue que postérieurement à la signature de l'acte authentique de vente sera mise hors de cause ;

En revanche, tant la société IFB France, chargée de commercialiser le programme de rénovation de l'immeuble « le Onze », que la SCI Cent Neuf, promoteur-vendeur, toutes deux professionnelles averties de l'immobilier et de la défiscalisation, ont manqué à leurs obligations de conseil et d'information à l'égard de M. et Mme X..., profanes en ces matières, auxquels ils ont vanté une opération de défiscalisation sous un jour flatteur mais fallacieux, les incitant à acquiescer un bien immobilier présenté comme un pur produit financier tout en sachant que les acquéreurs ne le verraient pas avant de signer la vente, en manquant de les avertir loyalement des facteurs défavorables pesant sur cette opération vouée d'emblée à l'échec, dès lors que le montant du loyer annoncé comme pouvant être obtenu était surévalué (580 € au lieu des 514 € obtenus), qu'il serait inéluctablement amputé des frais de gestion et d'assurance locative totalisant 15 %, des charges de copropriété et taxes afférentes à l'immeuble ainsi que des frais d'entretien à engager entre deux locations, qu'il ne suffirait donc certainement pas au remboursement des mensualités de l'emprunt souscrit pour l'acquisition, assorties d'un taux d'intérêt annuel de 4,24 % qu'ainsi la capacité d'épargne mensuelle de M. et Mme X..., limitée à un montant de 350 à 400 € comme la société IFB France en avait été informée, apparaissait d'emblée insuffisante pour financer l'opération, le delta entre les remboursements d'emprunt et le loyer escompté ainsi amputé étant supérieur à la capacité d'épargne des investisseurs ; la société IFB ne peut arguer de la connaissance qu'avaient, ou qu'auraient dû avoir, les époux X..., de ces divers paramètres, alors que M. X..., chauffeur-déménageur, et Mme X..., préparatrice en pharmacie, n'étaient pas en mesure de s'aviser de la complexité de l'opération présentée sous un jour délibérément séduisant par des commerciaux intéressés à la souscription du contrat ;

Bien plus, le commercialisateur, ne peut se retrancher derrière sa qualité de mandataire du vendeur pour éluder sa responsabilité, ayant négligé de préciser aux acquéreurs que le logement T2 présenté était situé en entresol et non en rez-de-jardin, alors que les plans qui leur étaient remis, sur lesquels étaient dessinées huit marches avec une flèche vers le bas quasi invisible, étaient difficilement compréhensibles pour des non-professionnels de la construction comme ils l'étaient, que l'immeuble « le Onze » était, en réalité, une ancienne imprimerie située dans une zone industrielle désaffectée, facteur défavorable à la location, que la sécurisation par digicode vantée dans leur plaquette publicitaire ne concernerait pas le T2 objet de la vente, qu'aucune opération de réhabilitation du site n'était en cours ;

Ces nombreux manquements n'ont pas permis à M. et Mme X...de s'aviser que l'opération n'était pas viable, que la défiscalisation espérée était parfaitement illusoire en raison de la multiplicité de facteurs défavorables et de l'importance

des frais grevant les loyers, étant observé que les mensualités de remboursement d'emprunt supportées par M. et Mme X...s'élèvent présentement à une somme de 1. 163, 78 € alors que leur bien ne trouve pas de locataires eu égard au délabrement de l'immeuble et à sa localisation dans un secteur peu attractif et même rédhibitoire pour la location ;

En raison de ces graves fautes dans l'exécution de leur obligation d'information et de conseil, la SCI Cent Neuf et la société IFB France seront condamnées in solidum à payer à M. et Mme X...une somme de 50. 000 € de dommages-intérêts en réparation de leur préjudice financier alors qu'ils se retrouvent propriétaires d'un bien invendable et impossible à donner en location sans travaux onéreux tout en devant rembourser d'importantes mensualités d'emprunt qui grèvent leur budget ;

Elles seront, de même, condamnées in solidum à payer à M. et Mme X...une somme de 10. 000 € en réparation de leur préjudice moral, les difficultés induites par l'opération litigieuse étant pour eux depuis de nombreuses années à l'origine d'une anxiété permanente pour les époux, entraînant des répercussions sur leur état de santé et leur équilibre familial ;

Enfin, la SCI Cent Neuf et la société IFB France seront condamnées in solidum à payer à M. et Mme X...une somme de 5. 000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile au titre de leurs frais irrépétibles de première instance et d'appel ;

Les conditions d'application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile ne sont pas réunies au bénéfice de la société Cytia Belvia Rungis.

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement par défaut,

Confirme le jugement en ce qu'il a débouté M. et Mme X...de leur demande de nullité de la vente pour dol et en ce qu'il a mis la société Cytia Belvia Rungis hors de cause,

L'infirmes pour le surplus,

Condamne in solidum la SCI Cent Neuf et la société IFB France à payer M. et Mme X...les sommes de 50. 000 € de dommages-intérêts en réparation de leur préjudice financier et de 10. 000 € de dommages-intérêts en réparation de leur préjudice moral,

Condamne les mêmes in solidum au paiement de la somme de 5. 000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

Rejette toute autre demande,

Condamne la SCI Cent Neuf et la société IFB France in solidum aux dépens de première instance et d'appel qui pourront être recouvrés dans les conditions de l'article 699 du code de procédure civile.

Le Greffier, La Présidente,