

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 09 FÉVRIER 2018

(no , 7 pages)

Numéro d'inscription au répertoire général : 16/06459

Décision déferée à la Cour : Jugement du 29 Janvier 2016 -Tribunal de Grande Instance de PARIS / FRANCE - RG no 13/11014

APPELANTS

Monsieur Thierry Y...
et
Madame Caroline Z... X... A..., épouse Y...

demeurant [...]

Représentés tous deux et assistés sur l'audience par Me David B..., avocat au barreau de PARIS, toque : C0739

INTIMÉS

SAS AUDIT ET SOLUTIONS prise en la personne de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège
I ntimée provoquée
No SIRET : 410 518 138

ayant son siège au [...]

non représenté

Assigné en appel provoqué devant la Cour d'appel de Paris en date du 5 août 2016 par remise à personne morale.

SA MMA IARD venant aux droits de COVEA RISKS inscrite au RCS du MANS no440 048 882, prise en la personne de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège
No SIRET : 440 048 882

ayant son siège au [...]

Représentée par Me Jeanne C... de la SCP SCP Jeanne C..., avocat au barreau de Paris, toque : L0034
Assistée sur l'audience par Me Philippe N... VALSAMIDIS AMSALLEM JONATH FLAICHER et ASSOCIES, avocat au barreau de PARIS , toque : J010, substitué sur l'audience par Me Julia D..., avocat au barreau de PARIS, toque : J010

Société civile MMA IARD ASSURANCES MUTUELLES Venant aux droits de COVEA RISKS inscrite au RCS du MANS no775 652 126, prise en la personne de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège
No SIRET : 775 652 126

ayant son siège au [...]

Représentée par Me Jeanne C... de la SCP SCP Jeanne C..., avocat au barreau de PARIS , toque : L0034
Assistée sur l'audience par Me Philippe N... VALSAMIDIS AMSALLEM JONATH FLAICHER et ASSOCIES, avocat au barreau de PARIS, toque : J010, substitué sur l'audience par Me Julia D..., avocat au barreau de PARIS , toque : J010

Monsieur Dominique E... mandataire judiciaire agissant en qualité de liquidateur judiciaire de la société PROMO CONCEPT, SARL immatriculée au RCS de Mont de Marsan sous le numéro 482 259 900, dont le siège social est situé [...]
demeurant [...].

2 rue 49ème Régiment d'Infanterie - [...]

Représenté par Me O... K... X... L... GALTIER K... F... associés, avocat au barreau de M..., toque : R010

SARL ACTIVAL DEVELOPMENT, immatriculée au RCS de NANTERRE sous le numéro B 450 676 473, agissant en la personne de son gérant domicilié [...]

Représentée par Me Caroline Q... de la SCP SCP NABOUDET - HATET, avocat au barreau de PARIS, toque : L0046
Assistée sur l'audience par Me Julien G..., avocat au barreau de PARIS, toque : G0727, substitué sur l'audience par Me Pauline H..., avocat au barreau de PARIS toque : G0727

SASU LAPIERRE DES DEUX RIVES prise en la personne de ses représentants légaux
No Siret : 435 274 444

ayant son siège au [...]

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

COMPOSITION DE LA COUR :

L'affaire a été débattue le 11 Janvier 2018, en audience publique, devant la Cour composée de :
Mme Dominique DOS REIS, Présidente de chambre
M. Dominique GILLES, Conseiller
Mme Christine BARBEROT, Conseillère

qui en ont délibéré

Mme Dominique DOS REIS a été entendue en son rapport

Greffier lors des débats : M. Christophe DECAIX

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

*

* *

Suivant acte sous seing privé du 14 mars 2006, la société Promo Concept et M. et Mme Y... ont signé deux contrats de réservation portant sur deux biens immeubles (pavillons) en l'état futur d'achèvement situés dans la Résidence de l'[...] (33), pour un prix de 159. 491 € chacun. La société Audit & Solutions qui était en charge du volet commercial avait délégué à différents mandataires la recherche d'investisseurs, au nombre desquels la société Capital Development qui a mandaté sa filiale Actival Development pour démarcher des investisseurs potentiels, notamment, M. et Mme Y....

Le prix d'acquisition a été intégralement financé par un emprunt souscrit auprès de la Caisse de T....

Les deux ventes ont été conclues par actes authentiques reçus par M. Alain X... , notaire à [...], le 24 juin 2006 et la gestion locative des deux appartements a été confiée à la société Lapierre des Deux Rives selon mandat de gestion du 29 janvier 2007.

A la suite de la livraison des pavillons effectuée le 16 juillet 2007, M. et Mme Y... et d'autres acquéreurs ont obtenu la désignation d'un expert à l'effet de décrire divers désordres et non-conformités et le rapport d'expertise a été déposé le 31 juillet 2010, concluant à l'existence de nombreux désordres de construction.

La société Promo Concept a été mise en liquidation judiciaire par jugement du tribunal de commerce de Mont-de-Marsan du 7 septembre 2010 et M. E... a été désigné en qualité de liquidateur judiciaire.

C'est dans ces conditions que M. et Mme Y... ont, par acte extra-judiciaire du 18 juin 2013, assigné M. E... ès qualités, la société Actival Development, la société Audit & Solutions, la société Lapierre des Deux Rives, M. X... et la société Generali IARD, assureur de la société Audit & Solutions, à l'effet de les voir condamner in solidum au paiement de diverses indemnités sur le fondement des articles 1116 et 1382 du code civil, L. 111-1 du code de la consommation.

La société Actival Development a appelé en garantie son assureur, la société Covéa Risks, par acte extra-judiciaire du 12 septembre 2013.

Suivant ordonnance du 3 juillet 2015, le juge de la mise en état a constaté le désistement d'instance et d'action des époux Y... à l'égard de M. X....

Par jugement du 29 janvier 2016, le tribunal de grande instance de Paris a :

- rejeté les fins de non-recevoir soulevées par les sociétés Audit & Solutions et Lapierre des deux Rives,
- débouté M. et Mme Y... de leurs demandes,
- rejeté les demandes de garantie formées par les sociétés Audit & Solutions à l'encontre de la société Generali IARD et par la société Actival Development à l'encontre de la société Covéa Risks,
- condamné M. et Mme Y... solidairement à payer une somme de 1.000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile, chacun, à la société Audit & Solutions, à M. E... es qualités, à la société Lapierre des Deux Rives, à la société Actival Development et à la société Generali IARD, en sus des dépens,
- dit n'y avoir lieu à exécution provisoire.

M. et Mme Y... ont relevé appel de ce jugement dont ils poursuivent l'infirmer, demandant à la Cour, par dernières conclusions du 14 juin 2016, de :

au visa des dispositions des articles 1116, 1134 et 1382 du code civil,

- condamner in solidum la société Actival Development et la société Lapierre des Deux Rives à leur payer la somme de 418.452 €, majorée des intérêts aux taux légaux successifs à compter de la première délivrance de l'assignation,
- condamner in solidum la société Actival Development et la société Lapierre des Deux Rives, aux entiers dépens de l'instance,
- condamner in solidum la société Actival Development et la société Lapierre des Deux Rives, à leur payer, chacun, la somme de 2.000 € au titre des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile.

La société Actival Development prie la Cour, par dernières conclusions du 13 décembre 2017, de :

au visa des articles 1116, 1382 et 1991 et suivants du code civil,

- dire qu'elle n'a pas manqué à son obligation d'information et de conseil ni commis aucune manoeuvre dolosive,
- confirmer le jugement en ce qu'il a rejeté les demandes de M. et Mme Y...,
- dire que M. et Mme Y... ne justifient d'aucun lien de causalité entre les fautes qu'ils lui reprochent et les préjudices allégués,
- dire qu'ils ne justifient d'aucun préjudice certain lié à ses prestations,
- subsidiairement, dans l'hypothèse où une condamnation quelconque serait prononcée contre elle, condamner in solidum M. E... es qualités, la société Audit & Promotions et la société Lapierre des Deux Rives à la relever et garantir de toutes condamnations prononcées contre elle en principal, frais, accessoires et intérêts,
- infiniment subsidiairement, dans l'hypothèse où une condamnation quelconque serait prononcée contre elle sans garantie des susnommés, condamner la société Covéa Risks à la relever et garantir de toutes condamnations prononcées contre elle en principal, frais, accessoires et intérêts,
- en tout état de cause, condamner M. et Mme Y... à lui payer la somme de 4.000 € chacun au titre de l'article 700 du code de procédure civile, en sus des dépens.

M. Dominique E..., pris en sa qualité de mandataire-liquidateur de la société Promo Concept prie la Cour, par dernières conclusions du 19 juillet 2016, de :

- débouter la société Actival Development et Mme J... de leurs demandes,
- confirmer le jugement en toutes ses dispositions,
- y ajoutant, condamner la société Actival Development à lui payer la somme de 2.000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile, en sus des dépens.

La société Lapierre des deux Rives prie la Cour, par dernières conclusions du 22 décembre 2016, de :

vu les articles 9 du code de procédure civile, 1134 et suivants du code civil,

- confirmer le jugement entrepris en tous ses points,
- condamner tout succombant à lui payer la somme de 6.000 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'aux entiers dépens,
- dire que les époux Y... ne démontrent pas leur qualité et intérêt à agir, ne versant pas leur acte de vente aux débats,
- dire que l'action en responsabilité concernant la réception du bien est prescrite,
- dire qu'il ne lui appartenait pas de réceptionner le bien,
- subsidiairement, dire que n'est pas rapporté la preuve d'une faute commise par elle et rejeter l'ensemble des demandes formées contre elle,
- plus subsidiairement, dire qu'il n'est pas démontré que la valeur locative de 2007 aurait pu être fixée dès 2005 à la somme de 560 €,
- dire que le préjudice locatif n'est pas démontré en l'espèce,
- dire que seul le préjudice actuel et certain peut être indemnisé, ce qui n'est pas le cas des loyers qui pourraient être encaissés dans le futur, ni du prix de vente qui pourrait être perçu dans le futur,
- dire que le préjudice de perte d'exploitation n'est pas démontré,
- dire que les pertes futures ne peuvent être indemnisées, que la décote du bien n'est pas démontrée et que le préjudice n'est pas né,
- dire qu'il n'est pas démontré de frais divers à hauteur de 2.000 €,
- dire que le préjudice moral est inexistant et qu'il ne saurait être évalué à la somme de 30.000 €,
- ramener les réclamations de M. et Mme Y... à de plus justes proportions,
- condamner tout succombant à lui la somme de 6.000 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'aux entiers dépens.

Les sociétés MMA IARD et MMA IARD Assurances Mutuelles, venant aux droits de la société Covéa Risks, prient la Cour, par dernières conclusions du 10 octobre 2016, de :

- à titre principal, confirmer le jugement en ce qu'il a estimé que la garantie de la société Covéa Risks, aux droits de laquelle elles se trouvent, était exclue du fait de la faute dolosive commise par la société Actival Development,
- dire que la société Actival Development ne rapporte pas la preuve qu'elle remplit les conditions fixées par l'article L. 124-5 du code des assurances,
- dire que la garantie subséquente invoquée ne peut s'appliquer,
- subsidiairement dire qu'en cas de faute dolosive ou intentionnelle commise par la société Actival Development, la

garantie accordée se trouve exclue par application des conditions particulières de la police souscrite,
 - en tout état de cause, condamner la société Actival Development à leur payer à chacune une somme de 10.000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile, en sus des dépens.

La société Audit & Solutions n'a pas constitué avocat bien que régulièrement assignée à personne morale.

SUR CE
 LA COUR

Sur la responsabilité des divers intervenants

Au soutien de leur appel, M. et Mme Y... font essentiellement valoir que les commercialisateurs, la société Actival Development et la société Audit & Solutions, ont manqué à leur obligation pré-contractuelle d'information en ne leur révélant pas les risques et aléas pesant sur l'opération d'acquisition envisagée, en s'abstenant de rechercher si le produit proposé était en adéquation avec l'objectif poursuivi, que, notamment, la société Actival Development a méconnu son obligation de conseil en leur proposant d'acquérir des biens dont le prix était manifestement disproportionné à leur valeur réelle de marché, soit, en 2006, 55.000 € à 66.000 € pour chacun des pavillons, et un loyer brut mensuel de 480 €, en leur vantant un équilibre financier irréaliste fondé sur un loyer également surévalué, en leur présentant de manière trompeuse les éléments substantiels du contrat au moyen d'une simulation financière personnalisée, que les sociétés Promo Concept et la société Lapierre des Deux Rives ont également commis différents manquements établissant leur collusion avec la société Audit & Solutions pour les tromper alors que ces différents intervenants ne pouvaient ignorer la réalité du marché immobilier et locatif local et qu'ils ont mis en circulation des plaquettes publicitaires contenant des informations mensongères, relatives, notamment, au standing de la résidence à son occupation partielle dans le cadre d'une accession à la propriété, à ses qualités intrinsèques, et ne leur celant la prolifération de programmes immobiliers concurrents dans le même secteur, de nature à saturer le marché locatif local ;

La société Actival Development soutient qu'elle n'est intervenue dans l'opération de commercialisation du lot litigieux qu'en vertu d'un mandat conféré par la société Audit & Solutions à sa société mère, la société Capital Development, à laquelle elle a remis le matériel publicitaire, le descriptif des produits, les grilles de prix et les contrats de réservation, et elle conteste avoir manqué à son devoir d'information qui ne concernait pas les résultats de l'opération financière sous-tendant le projet d'acquisition, la cause du contrat étant constituée par l'acquisition d'un bien immobilier et non par le projet de défiscalisation qui n'en était que le motif ; elle ajoute qu'elle ne saurait être tenue des aléas ayant affecté l'investissement en cause, qui ne pouvaient être ignorés d'un acquéreur, même profane, que l'estimation qu'elle a réalisée n'avait aucun caractère contractuel et ne présentait aucun caractère dolosif, que les acquéreurs ont bénéficié du gain fiscal escompté et de la perception de loyers depuis leur acquisition ; s'agissant de la surévaluation du prix qui lui est reprochée, elle indique que le prix d'acquisition correspond à un prix hors TVA de 98.475,75 € et intègre nombre de frais, dont les honoraires des divers intermédiaires, ainsi que le rappelle le contrat de réservation; enfin, elle souligne que les préjudices dont font état les acquéreurs procèdent des nombreux désordres et non-conformités affectant les bâtiments livrés, à l'origine des retards de perception de loyers et de l'atteinte à l'image du programme immobilier, ce dont elle ne saurait être jugée responsable ;

M. E... ès qualités conclut à la confirmation du jugement en contestant que la société Promo Concept se soit rendue coupable de quelques manœuvres dolosives que ce soit, ni la plaquette publicitaire ni le dépliant commercial ne renfermant d'informations mensongères ni d'indications relatives à un achat réalisé dans le cadre d'une opération de défiscalisation ;

Ces moyens 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 ce qui regarde le prix d'acquisition, il suffit de rappeler que le bien acquis en l'état futur d'achèvement a été soumis à une TVA au taux de 19,60 %, incombant aux acquéreurs, le contrat de réservation signé par les acquéreurs mentionnant que le prix d'acquisition comprend les frais de vente et d'hypothèque éventuels liés à l'acte de prêt dans le cadre d'une vente « acte en mains », les frais de procuration, les frais de dossier bancaire et les intérêts intercalaires pendant la construction, par ailleurs, s'agissant d'une vente « acte en mains » d'un bien considéré comme produit financier par les acquéreurs, essentiellement animés par un objectif de défiscalisation et non d'investissement immobilier, ces derniers ne pouvaient ignorer que les honoraires de commercialisation étaient inclus dans le prix d'achat de ce bien ; à supposer que la société Actival Development ait manqué à son obligation de leur rappeler cette évidence, la différence de valeur entre le prix d'achat et le prix de revente actuel ne saurait constituer un préjudice réparable dès lors que cette valeur d'achat doit être diminuée de l'ensemble de ces frais et taxes et qu'il convient encore de prendre en compte les fluctuations du marché local à Etauliers en fonction de paramètres qui ne pouvaient être connus au mois de juillet 2005 ;

L'équité ne justifie pas de faire application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile en la cause.

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement et par arrêt réputé contradictoire,

Confirme le jugement en toutes ses dispositions,

Rejette toute autre demande,

Condamne M. et Mme Y... aux dépens d'appel qui pourront être recouvrés dans les conditions de l'article 699 du code de procédure civile.

Le Greffier, La Présidente,