

23 mai 2022

Cour d'appel de Paris

RG n° 20/17221

Pôle 5 - Chambre 10

## Texte de la décision

### Entête

Copies exécutoires RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

délivrées aux parties le : AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

COUR D'APPEL DE PARIS

Pôle 5 - Chambre 10

ARRÊT DU 23 MAI 2022

(n° , 9 pages)

Numéro d'inscription au répertoire général : N° RG 20/17221 - N° Portalis 35L7-V-B7E-CCW6V

Décision déferée à la Cour : Jugement du 24 Septembre 2020 - Tribunal de Grande Instance de Paris - RG n° 18/09080

APPELANTS

Monsieur [V] [P] [B]

Domicilié Kervigot-Kerilin

29900 CONCARNEAU

né le 28 Avril 1967 à CONCARNEAU

Madame [E] [K] [F] épouse [B]

Domiciliée Kervigot-Kerilin

29900 CONCARNEAU

née le 27 Septembre 1968 à CONCARNEAU

Représentés par Me Anne-Sophie RAMOND, avocat au barreau de PARIS, toque : E0391

INTIMEES

S.A.S. PIERRE & VACANCES pris en la personne de son Président

Ayant son siège social L'Artois- Espace Pont de Flandres 11 rue Cambrai

75947 PARIS CEDEX 19

N° SIRET : 380 204 933

Prise en la personne de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège

Représentée par Me Maryline LUGOSI de la SELARL Selarl MOREAU GERVAIS GUILLOU VERNADE SIMON LUGOSI, avocat au barreau de PARIS, toque : P0073

Représentée par Me Anne-sophie ZAREBSKI de la SELEURL Cabinet ZS, avocat au barreau de PARIS, toque : C1439

S.A. UNION FINANCIERE DE FRANCE BANQUE

Ayant son siège social 32 avenue d'Iéna

75116 PARIS

N° SIRET : 473 801 330

Prise en la personne de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège

S.A.S. UFIFRANCE PATRIMOINE

Ayant son siège social 32 avenue d'Iéna

75116 PARIS

N° SIRET : 776 042 210

Prise en la personne de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège

Représentées par Me Frédérique TRIBOUT MOLAS, avocat au barreau de PARIS, toque : G0742

COMPOSITION DE LA COUR :

En application des dispositions des articles 805 et 907 du code de procédure civile, l'affaire a été débattue le 21 Mars 2022, en audience publique, les avocats ne s'y étant pas opposés, devant M. Edouard LOOS, Président, et Mme Sylvie CASTERMANS, Conseillère chargée du rapport.

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

Monsieur Edouard LOOS, Président

Madame Sylvie CASTERMANS, Conseillère

Monsieur Stanislas de CHERGÉ, Conseiller

qui en ont délibéré,

Greffière, lors des débats : Mme Cyrielle BURBAN

ARRÊT :

- contradictoire

- 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 M. Edouard LOOS, Président et par Mme Sylvie MOLLE, Greffière à qui la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

## Exposé du litige

### FAITS ET PROCÉDURE

Le 14 janvier 2005, M. [V] [B] et Mme [E] [F] épouse [B] (les époux [B]) ont signé un contrat de réservation auprès de la société Ufifrance Patrimoine, filiale du groupe Union Financière de France, pour une maison de type trois pièces, de 54,30 mètres carrés, dans la résidence de tourisme « Le Domaine du lac de l'Ailette, Hameau F », située sur la commune de Chamouille (02). Le bien faisait partie d'un ensemble immobilier constitué de 840 cottages à usage d'habitation et à vocation de résidence de tourisme comportant des services généraux et des stationnements extérieurs.

Le bien immobilier était commercialisé par la société Pierre et Vacances, conseil immobilier ayant sous-mandaté la société Ufifrance Patrimoine. Il était donné à bail commercial pendant neuf ans à la société Pierre & Vacances Tourisme France, moyennant un loyer annuel hors taxes de 7.023,41 euros.

L'acquisition s'inscrivait dans le dispositif fiscal de la loi dite Demessine permettant aux acquéreurs dans le cadre de ce dispositif de bénéficier du remboursement de la taxe sur la valeur ajoutée sur le bien acquis ainsi que d'une réduction d'impôt sur six ans.

La vente était confirmée par acte authentique du 20 septembre 2005 moyennant un prix total de 175.585,28 euros hors taxes, soit 210.000 euros, taxes comprises.

Cette acquisition était financée par un prêt d'un montant de 185.000 euros, à taux variable contracté auprès de la société Caisse d'Epargne, puis à taux fixe auprès de la société Crédit Agricole le 22 novembre 2010.

Les époux [B] assignaient devant le tribunal de grande instance de Paris la société Pierre et Vacances et la société anonyme Union Financière de France, par actes d'huissier des 10 juillet 2018, leur imputant des manquements à leurs obligations d'information et de conseil.

Parallèlement, par acte notarié du 29 mars 2019, le bien immobilier a été vendu moyennant un prix de 82.000 euros.

Par acte d'huissier du 23 avril 2019, les époux [B] ont fait assigner en intervention forcée la société par actions simplifiées Ufifrance Patrimoine. Les procédures ont été jointes par ordonnance du juge de la mise en état du 11 juillet 2019.

Par jugement du 24 septembre 2020, le tribunal judiciaire de Paris a statué comme suit :

-Dit irrecevable l'action de M. [V] [B] et Mme [E] [F] épouse [B] dirigée contre la société anonyme Pierre et Vacances conseil immobilier, la société anonyme Union Financière de France Banque et la société par actions simplifiées Ufifrance Patrimoine à raison de la prescription, s'agissant des demandes d'indemnisation au titre de l'impossibilité de revente du bien immobilier au montant investi et au titre du coût des travaux ;

-La déclare recevable pour le surplus ;

-Déboute M. [V] [B] et Mme [E] [F] épouse [B] de leur demande de dommages et intérêts au titre de la perte locative ;

-Condamne M. [V] [B] et Mme [E] [F] épouse [B] à payer à la société anonyme Pierre et Vacances conseil immobilier, la société anonyme Union Financière de France Banque et la société par actions simplifiées Ufifrance Patrimoine, la somme de 1.000 euros chacune au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;

-Condamne M. [V] [B] et Mme [E] [F] épouse [B] aux entiers dépens de l'instance ;

-Dit n'y avoir lieu à exécution provisoire.

Par déclaration du 27 novembre 2020, M. [V] [B] et Mme [E] [K] [F] ont interjeté appel du jugement.

Par dernières conclusions signifiées le 24 février 2021, M. [V] [B] et Mme [E] [K] [F] épouse [B] demandant à la cour :

Vu les articles 1116 et 1382, anciens du code civil

-Infirmer le jugement rendu par le tribunal judiciaire de Paris en date du 24 septembre 2020 en ce qu'il a déclaré irrecevable l'action de M. et Mme [B] ;

En statuant à nouveau :

-Recevoir M. et Mme [B] en leurs demandes et les dire bien fondées.

-Débouter les sociétés Pierre et Vacances conseil immobilier, Union Financière de France et Ufifrance Patrimoine de l'ensemble de leurs demandes, fins et conclusions,

-Juger que le consentement des époux [B] a été vicié par des man'uvres dolosives de la part des sociétés Pierre et Vacances conseil immobilier, Union Financière de France et Ufifrance Patrimoine

-Juger que les sociétés Pierre et Vacances conseil immobilier, Union Financière de France et Ufifrance Patrimoine ont manqué à leur devoir d'information et de conseil.

En conséquence,

-Condamner solidairement les sociétés Pierre et Vacances conseil immobilier, Union Financière de France et Ufifrance Patrimoine à payer à M. et Mme [B] la somme de 110.404,28 euros à parfaire, à titre de dommages et intérêts en réparation du préjudice subi.

En tout état de cause,

-Condamner solidairement les sociétés Pierre et Vacances conseil immobilier, Union Financière de France et Ufifrance Patrimoine à payer à M. et Mme [B] la somme de 6.000 euros par application de l'article 700 du code de procédure civile et aux entiers dépens.

-Prononcer l'exécution provisoire de la décision à intervenir.

Par dernières conclusions signifiées le 11 mai 2021, la société la société Pierre et Vacances conseil immobilier demande à la cour :

Vu les articles 1382 ancien, 2224 du code civil, 334 et suivants du code de procédure civile

A titre principal,

-Confirmer le jugement entrepris en toutes ses dispositions

En conséquence ;

-Dire irrecevable l'action des consorts [B] dirigée contre la société Pierre et Vacances conseil immobilier s'agissant des demandes d'indemnisation au titre de l'impossibilité de revente du bien immobilier au montant investi et au titre des travaux

-Débouter les consorts [B] de leur demande de dommages et intérêts au titre de la perte locative

En tout état de cause,

-Débouter M. et Mme [B] de l'intégralité de leurs demandes, fins et prétentions dirigées à l'endroit de la Sas Pierre et Vacances conseil immobilier,

A titre subsidiaire et reconventionnel,

-Condamner la société Union Financière de France à relever et garantir la Sas Pierre et Vacances conseil immobilier de toute condamnation qui pourrait être prononcée à son encontre dans le cadre de la présente instance,

En tout état de cause :

-Débouter M. et Mme [B] de l'intégralité de leurs demandes, fins et prétentions dirigées à l'endroit de la Sas Pierre et Vacances conseil immobilier,

-Condamner toute partie succombant à verser à la Sas Pierre et Vacances conseil immobilier la somme de 6.000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile outre les entiers dépens de l'instance.

Par dernières conclusions signifiées le 21 mai 2021, les sociétés Union Financière de France Banque et Uifrance Patrimoine demandent à la cour :

Vu les articles L 110-4 du code de commerce, 1323, 1324, 1382, 2224 du code civil et 287 et suivants du code de procédure civile

-Confirmer le jugement en ce qu'il a : dit irrecevable l'action de M. et Mme [B] dirigée contre la société Union Financière de France Banque (UFFB) et la société Uifrance Patrimoine à raison de la prescription, s'agissant des demandes d'indemnisation au titre de l'impossibilité de revente du bien immobilier au montant investi et au titre du coût des travaux ;

-Débouté M. et Mme [B] de leur demande de dommages et intérêts au titre de la perte locative ;

-Condamné M. et Mme [B] à payer à la société Union Financière de France Banque et la société Ufifrance Patrimoine, la somme de 1.000 euros chacune au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;

Subsidairement

-déclarer irrecevable à l'encontre de la société Union Financière de France Banque toutes les demandes de M. et Mme [B] pour défaut de qualité ;

-débouter M et Mme [B] de toutes leurs demandes ;

-ordonner la vérification d'écriture sur les simulations produites par les conjoints [B] et à défaut écarter celles-ci ;

-ordonner la vérification d'écriture sur les simulations produites par les conjoints [B] et à défaut écarter celles-ci ;

-si le tribunal prononce une condamnation à l'encontre de la société UFFB, condamner la société Pierre et Vacances conseil immobilier à garantir la société UFFB et la société Ufifrance Patrimoine de toutes condamnations qui pourraient être prononcées à leur encontre.

-Y ajoutant condamner tout succombant en appel à payer à la société UFFB et à la société Ufifrance Patrimoine la somme de 3.000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile et aux entiers dépens.

## Motivation

SUR CE, LA COUR

Sur la prescription de l'action

Les époux [B] contestent la prescription au titre de l'article 2224 du code civil, ils soutiennent que pour le débiteur d'un devoir d'information et de conseil, le point de départ du délai de prescription se situe à la date où le dommage est révélé à la victime, nécessairement postérieure à la conclusion du contrat. L'opération de défiscalisation immobilière est indivisible. Ce n'est qu'à l'issue de l'opération que les investisseurs peuvent réaliser la valeur réelle du bien qui en est l'objet. En l'espèce, le point de départ de la prescription ne peut être la date de la signature de l'acte authentique, le 20 septembre 2005, le bien n'ayant pas encore été ni construit ni livré. Les appelants ne pouvaient se rendre compte, à ce moment, que non seulement le potentiel locatif vanté était loin d'être réel et que le bien avait été largement surévalué lors de la vente. Ils n'ont eu connaissance des faits dommageables que lorsqu'ils ont fait estimer leur bien le 27 juillet 2017.

La société Pierre et Vacances conseil immobilier réplique, sur le fondement de l'article 2224 du code civil, que la prescription d'une action en responsabilité ne court qu'à compter de la réalisation du dommage ou de la date à laquelle il a été révélé à la victime, si celle-ci établit qu'elle n'en avait pas eu précédemment connaissance. La valeur d'un bien

immobilier est fonction du seul prix du marché immobilier à la date à laquelle le bien est vendu, elle est indépendante et dissociable d'une éventuelle opération de défiscalisation immobilière. Les époux [B] ont découvert la nécessité d'effectuer des travaux de rénovation, non pas à l'issue du bail, mais au plus tard en mars 2007.

En l'espèce, l'acte de vente du 20 septembre 2005 ne fait aucune mention d'une quelconque opération de défiscalisation immobilière. Il doit être considéré que leur dommage résultant de la surévaluation du bien est réalisé à la date d'achat. L'action introduite le 10 juillet 2018, soit 13 ans plus tard, est donc prescrite.

Les sociétés Union Financière de France et Ufifrance Patrimoine soulignent qu'en l'espèce, les demandes des époux [B] sont irrecevables à l'encontre de la première dans la mesure où elle n'est pas partie au contrat signé entre les appelants et la société Ufifrance Patrimoine laquelle est intervenue en qualité d'agent immobilier. Leurs demandes sont prescrites en application des articles 2224 du code civil et L.110-4 du code de commerce. Les faits remontant à l'année 2005, les appelants ne démontrent pas qu'ils n'avaient pu en avoir connaissance lors de la souscription. La simulation financière a été remise aux époux [B] avant la signature de la demande de réservation, soit au plus tard le 14 janvier 2005. Il en résulte que la perte de chance s'est manifestée dès la conclusion du contrat. Ils étaient en mesure de s'informer sur l'état du marché immobilier et disposaient d'un délai de 5 années pour vérifier si le prix était le bon. Ils ont été informés de la nécessité de faire des travaux en fin de bail en mars 2007. En conséquence, leur action engagée en 2018 est prescrite.

Ceci étant exposé,

Les actions se prescrivent par cinq ans à compter du jour où le titulaire a connu ou aurait dû connaître les faits permettant de l'exercer. Le point de départ de la prescription ne peut être laissé à la discrétion de celui qui l'invoque, sauf à lui conférer un caractère potestatif.

Les époux [B] maintiennent devant la cour que le point de départ de la prescription est glissant qu'il n'ont pas été informés que le prix d'acquisition de leur bien avait été surévalué, et de la rentabilité de l'opération de défiscalisation, que le dommage en résultant est né en 2017, au jour de l'estimation du bien. Ils reprochent également un coût inattendu de travaux de rénovation. Ils invoquent une perte locative.

En l'espèce, s'agissant de la location du bien d'une durée de neuf années, aucune preuve de perte locative n'est rapportée. Concernant les travaux, dès le mois de mars 2007, les époux [B] étaient avisés par la société Pierre et Vacances, de la nécessité d'effectuer des travaux de rénovation du cottage loué, dès lors, à ce titre, l'action est prescrite. S'agissant de la surévaluation du prix d'achat, par des motifs que la cour adopte, le tribunal a jugé que les acquéreurs disposaient au moment de l'acquisition de tous les éléments leur permettant d'apprécier les caractéristiques du bien, sa valeur et de vérifier le prix de vente par rapport au prix du marché en 2005. Il sera en conséquence confirmé que le point de départ de la prescription du dommage s'établit à la date de la vente par acte authentique le 20 septembre 2005.

Sur les man'uvres dolosives

Les époux [B] soutiennent, sur le fondement de l'article 1116 du code civil, qu'ils ont été victimes d'une réticence dolosive de la société Pierre et Vacances et de manoeuvres dolosives de la part des sociétés Ufifrance Patrimoine et Union Financière de France. Celles-ci commercialisent et réalisent des publicités présentant une opération de défiscalisation dont elles savent dès l'origine que la rentabilité économique ne sera pas atteinte. Le dol est caractérisé tant par l'absence de transmission d'informations déterminantes du consentement des appelants portant sur l'intérêt même de l'opération envisagée que par la connaissance par les sociétés intimées de l'intention des clients et leur refus volontaire de leur communiquer les informations concernées.

La société Pierre et Vacances conseil immobilier réplique que les époux [B] n'établissent pas la preuve d'une publicité émanant de la société Pierre et Vacances conseil immobilier faisant état d'une opération de défiscalisation portant sur le bien acquis en 2005 ou de l'existence d'une surévaluation du bien acquis par leurs soins par rapport au prix du marché.

Les sociétés Union Financière de France et Ufifrance Patrimoine précisent que le seul manquement à l'obligation de mise en garde ne saurait constituer un dol. De même, la violation d'une obligation d'information est insuffisante à caractériser une réticence dolosive. En l'espèce, le bien a été loué au montant envisagé, la rentabilité étant parfaitement conforme aux prévisions annoncées et l'investissement ne présentant aucun risque sérieux. L'opération a été menée à terme sans difficulté, a produit tous les effets fiscaux escomptés et la résidence est gérée sans difficultés, les loyers payés.

Ceci étant exposé,

Selon les époux [B] les sociétés Pierre et Vacances conseil immobilier, Union Financière de France et Ufifrance Patrimoine ont usé de manoeuvres dolosives pour vicier leur consentement en présentant une opération de défiscalisation dont ils savaient dès l'origine, puisqu'ils connaissent les prix des marchés, que la rentabilité économique ne serait pas atteinte.

Il convient de préciser que la société Pierre et Vacances est intervenue en qualité d'agent immobilier, exploitant le centre de vacances et qu'elle a signé en cette qualité le bail commercial avec les époux [B]. La vente, quant à elle, a été réalisée par l'intermédiaire de la société Ufifrance Patrimoine, filiale de la société Union Financière de France, intervenant en qualité de vendeur et conseil en investissements. Par conséquent, la société Union Financière de France, personne morale distincte, est fondée à soulever l'irrecevabilité de la demande à son encontre.

Il est admis qu'un document publicitaire peut avoir une valeur contractuelle dans la mesure où il est précis et détaillé et qu'il détermine le consentement de l'acheteur.

En l'espèce, le bien a été acquis en 2005, dans une zone éligible à la défiscalisation. Les époux [B] ont été confrontés à la détérioration du marché immobilier en 2016 lors de la revente du bien.

La publicité et les documents remis aux époux [B] au moment de l'acquisition portent sur la désignation du bien, son prix

et l'engagement du remboursement de la TVA, et la location des locaux à laSCI Domaine du lac de l'Ailette. Le bail prévoit une durée de 9 années et le versement d'un loyer annuel de 7 023 euros ht.

La 'plaquette commerciale', émanant de la société Pierre et Vacances, est une lettre d'information portant les modalités du bail et sur le financement des travaux de rénovation, qui date de 2007. Elle est donc postérieure à la vente, de sorte qu'elle ne peut constituer une preuve du dol au moment de la souscription.

Aucun autre élément ne vient démontrer que la société Pierre et Investissement ait garanti au moment de la vente la stabilité du marché pendant une durée plus de dix années. La seule proposition formulée dans la lettre d'information, en cas de mise en vente du bien, consistait en une assistance de la société Pierre et Vacances, pour trouver un acquéreur au sein d'un réseau composé d'une large clientèle d'investisseurs, mais sans garantie de prix. Les loyers ont été perçus durant neuf ans, conformément aux prévisions contractuelles.

S'agissant de la simulation réalisée par l'intermédiaire de la société Ufifrance Patrimoine. Il est constant qu'un investissement immobilier est soumis par nature aux aléas du marché.

La simulation 'Demessine' communiquée en pièce 2, ne comporte pas de date et n'est pas signée. La projection chiffrée au prix de 260 000 euros en sortie de programme, n'a aucune valeur contractuelle. Par ailleurs, il n'est pas rapporté la preuve que les annotations manuscrites portant sur les évaluations de rentabilité proposées aux époux [B], proviennent de la société Ufifrance Patrimoine. Il s'en déduit que les engagements erronés qu'aurait pris la société Ufifrance Patrimoine lors de la commercialisation du bien ne sont pas démontrés.

En toute hypothèse, les époux [B] qui ont acquis le bien dans le cadre de la loi Demessine, ont bénéficié des avantages fiscaux consistant en la récupération de la TVA. Si la réduction d'impôt prévue sur six ans, a été moindre que celle initialement attendue, elle n'est pas le fait d'une réticence dolosive des vendeurs mais relève d'une appréciation a posteriori de leur situation personnelle par l'administration fiscale.

Il demeure la perte objective de la valeur du bien à la sortie du dispositif dont il n'est pas établi qu'elle pouvait être mesurée au jour de la conclusion du contrat.

En conséquence, les époux [B] échouant à démontrer le bien fondé de leurs allégations, à l'encontre des sociétés intimées verront leur demande de dommages et intérêts rejetée.

M. [V] [B] et Mme [E] [F] épouse [B] parties perdantes au sens de l'article 696 du code de procédure civile, seront solidairement condamnées aux dépens.

Il paraît équitable de laisser à la charge de chacune des parties les frais irrépétibles qui ont été exposés.

## Dispositif

PAR CES MOTIFS

La cour,

CONFIRME le jugement déferé en toutes ses dispositions ;

Y ajoutant ,

DÉCLARE irrecevable les demandes dirigées contre la société Union Financière de France ;

REJETTE la demande de dommages et intérêts formées à l'encontre de la société Pierre et Vacances et à l'encontre de la société Ufifrance Patrimoine ;

REJETTE les autres demandes ;

CONDAMNE solidairement M. [V] [B] et Mme [E] [F] épouse [B] aux dépens.

LE GREFFIER LE PRÉSIDENT

S.MOLLÉ E.LOOS