

26 janvier 2023

Cour d'appel de Montpellier

RG n° 18/04545

3e chambre civile

Texte de la **décision**

Entête

Grosse + copie

délivrées le

à

COUR D'APPEL DE MONTPELLIER

3e chambre civile

ARRET DU 26 JANVIER 2023

Numéro d'inscription au répertoire général :

N° RG 18/04545 - N° Portalis DBVK-V-B7C-NZYQ

Décision déferée à la Cour :

Jugement du 17 JUILLET 2017

TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE NARBONNE

N° RG 15/00289

APPELANT :

Monsieur [S] [Y] [X]

né le 01 Mai 1977 à [Localité 11] (GRANDE BRETAGNE

de nationalité Britannique

[Adresse 8]

S5W Calgary Alberta P3H 206

CANADA

Représenté par Me Karen FAUQUE, avocat au barreau de MONTPELLIER

et assisté à l'instance par Me Indra BALASSOUPRAMANIANE avocat au barreau de PARIS substitué sur l'audience par
Me Arnaud DUBOIS, avocat au barreau de MONTPELLIER

INTIMEES :

SA BNP PARIBAS PERSONAL FINANCE représentée par son représentant légal en exercice domicilié en cette qualité au siège social situé

[Adresse 1]

[Localité 10]

Représentée par Me Vincent RIEU de la SCP DORIA AVOCATS, avocat au barreau de MONTPELLIER

SCP BENEDETTI-GROSJEAN GALLY-DARISCON

[Adresse 9]

[Localité 3]

Représentée par Me Gilles LASRY de la SCP D'AVOCATS BRUGUES - LASRY, avocat au barreau de MONTPELLIER substitué sur l'audience par Me Marjorie AGIER, avocat au barreau de MONTPELLIER

SARL HPA HOLDING anciennement dénommée GROUPE GARRIGAE dont le nom commercial est 'PROPRIETES ET CO' prise en la personne de son représentant légal en exercice

[Adresse 12]

[Localité 6]

et

SCI LES JARDINS DE SAINT BENOIT représentée en la personne de son représentant légal domicilié ès qualités audit siège social

[Adresse 4]

[Localité 7]

Représentées par Me Yannick CAMBON de la SELARL M3C, avocat au barreau de BEZIERS

Ordonnance de clôture du 02 Novembre 2022

COMPOSITION DE LA COUR :

En application de l'article 907 du code de procédure civile, l'affaire a été débattue le 22 NOVEMBRE 2022, en audience publique, le magistrat rapporteur ayant fait le rapport prescrit par l'article 804 du même code, devant la cour composée de :

M. Gilles SAINATI, président de chambre

M. Fabrice DURAND, conseiller

Mme Emmanuelle WATTRAIN, conseillère

qui en ont délibéré.

Greffier lors des débats : Mme Sabine MICHEL

ARRET :

- contradictoire,

- prononcé 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. Gilles SAINATI, président de chambre, et par Mme Sabine MICHEL, Greffière.

Exposé du litige

*

* *

EXPOSE DU LITIGE

La SCI Les Jardins de Saint Benoît a fait construire une résidence de tourisme « Les Jardins de Saint Benoît » comprenant 171 appartements et maisons individuelles sur un terrain situé route de Talairan sur la commune de [Localité 13] (11).

Ce programme immobilier, initié en 2007 par la société Garrigae Investissements (devenue SARL HPA Holding) et commercialisé notamment auprès d'une clientèle britannique, était encouragé par le régime fiscal de la loi Demessine s'agissant de biens situés en zone de revitalisation rurale (ZRR).

M. [S] [X], ressortissant britannique résidant à [Localité 14] en Malaisie, a réservé le 5 juillet 2008 auprès de la SCI Les Jardins de Saint Benoît la maison n°151 type P3 de 55,48 m² construite sur la parcelle cadastrée section C n°[Cadastre 5] sur la commune de [Localité 13] (11).

L'acquéreur soutient avoir été démarché par la société Cavendish Equity Partners qui lui aurait présenté et vanté les mérites de cet investissement immobilier.

Ce contrat de réservation comportait une clause de promesse de bail commercial du lot réservé par M. [X] à la SARL Garrigae Hotels & Resorts. Le contrat de bail commercial a été signé le même jour 5 juillet 2008 entre M. [X] et la SARL Garrigae Hotels & Resorts avec prise d'effet le 29 mai 2009 pour une durée de 9 ans et un loyer de 12 106,13 euros TTC par an.

Lors de la phase de commercialisation de ce bien immobilier, la SARL HPA Holding est intervenue auprès de M. [X] selon des modalités et un cadre juridique présentement discutés entre les parties.

Par acte authentique reçu par la SCP Benedetti-Grosjean-Gally-Daricon le 28 novembre 2008, M. [X] a acheté en état futur d'achèvement à la SCI Les Jardins de Saint Benoît le lot n°151 réservé au prix de 236 000 euros HT, soit 282 256 euros TTC dont :

' 189 111,52 euros payé comptant ;

' 93 144,48 euros payé ultérieurement en fonction de l'avancement des travaux conformément aux dispositions de l'article R.261-14 du code de la construction et de l'habitation.

Le prix a été partiellement financé par un prêt consenti par la SA BNP Paribas Personal Finance d'un montant de 225 800 euros d'une durée de 35 ans au taux nominal révisable de 5,10% garanti par une hypothèque conventionnelle.

Par avenant à ce bail signé le 16 mars 2012, M. [X] a accepté que la SARL Les Jardins de Saint Benoît se substitue à la SAS Garrigae Hotels & Resorts et que le loyer annuel soit réduit de 12 106,13 euros à 7 000,44 euros TTC avec clause de révision annuelle en fonction de la situation financière du preneur et abandon des loyers pour la période du 1er juillet 2011 au 31 décembre 2011.

La SARL Garrigae Hotels & Resorts a été placée en redressement judiciaire par jugement du 30 janvier 2013 du tribunal de commerce de Béziers, puis en liquidation judiciaire par jugement du 12 février 2014.

Faisant valoir que la rentabilité locative de l'opération immobilière constituait une condition essentielle de son engagement contractuel, M. [X] a fait assigner, par actes d'huissier signifiés les 16, 20 et 22 janvier 2015, la SA BNP Paribas Personal Finance, la SCP de notaires [K]-[E]-Gally-Daricon, la SARL HPA Holding, la SCI Les Jardins de Saint Benoît et la société Cavendish Equity Partners devant le tribunal de grande instance de Narbonne aux fins de solliciter l'annulation de la vente pour dol et du prêt immobilier ainsi que l'indemnisation du préjudice subi.

Par jugement du 17 juillet 2017, le tribunal de grande instance de Narbonne a :

' rejeté la fin de non recevoir tenant de l'irrecevabilité de l'assignation pour défaut de publication à la conservation des hypothèques ;

' rejeté la demande de nullité de la vente pour dol et les demandes de toute nature qui en découlent ;

' rejeté les demandes formées contre la SARL HPA Holding et la SCI Les Jardins de Saint Benoît sur le fondement de la responsabilité contractuelle et délictuelle ;

' rejeté les demandes formées contre la SA BNP Paribas Personal Finance et contre la société Cavendish Equity Partners sur le fondement de la responsabilité contractuelle et délictuelle ;

' rejeté les demandes formées contre la SCP Benedetti-Grosjean ;

' rejeté toutes autres demande des parties ;

' dit n'y avoir lieu à indemnité au titre des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile ;

' laissé les dépens de l'action à la charge des demandeurs et autorisé les avocats qui en ont fait la demande à recouvrer directement ceux dont ils auraient fait l'avance sans en avoir reçu provision.

Par déclaration au greffe du 5 septembre 2018, M. [X] a relevé appel du jugement à l'encontre seulement de la SCI Les Jardins de Saint Benoît, de la SARL HPA Holding, de la SCP Benedetti-Grosjean-Gally-Daricon et de la SA BNP Paribas Personal Finance.

Vu les dernières conclusions de M. [X] remises au greffe le 27 octobre 2022 ;

Vu les dernières conclusions de la SCI Les jardins de Saint Benoit et de la SARL HPA Holding et remises au greffe 26 avril 2019 ;

Vu les dernières conclusions de la SCP Benedetti-Grosjean-Gally-Dariscon remises au greffe le 11 mars 2022 ;

Vu les dernières conclusions de la SA BNP Paribas Personal Finance remises au greffe le 28 octobre 2022 ;

La clôture de la procédure a été prononcée le 2 novembre 2022.

Motivation

MOTIFS DE L'ARRÊT

I/ Sur l'action en nullité de la vente pour dol

M. [X] conclut à l'infirmité du jugement en ce qu'il a rejeté sa demande d'annulation de la vente conclue le 28 novembre 2008 pour dol ainsi que l'annulation subséquente du prêt immobilier contracté pour cette acquisition.

En conséquence de la nullité du contrat de vente conclu avec la SCI Les jardins de Saint Benoit le 28 novembre 2008, M. [X] accepte de restituer le bien immobilier à la SCI Les Jardins de Saint Benoit qui doit corrélativement lui restituer le prix de la vente d'un montant de 282 256 euros TTC.

M. [X] sollicite la condamnation in solidum de la SCI Les jardins de Saint Benoit, de la SARL HPA Holding, de la SCP [K]-[E] et de la SA BNP Paribas Personal Finance à l'indemniser de l'intégralité de son préjudice spécial non couvert par les restitutions :

' 21 405,10 euros en restitution de son apport personnel avec intérêts au taux légal à partir du 28 novembre 2008 ;

' 302 653,25 euros de ' gain manqué correspondant à la perte de loyer ;

' 22 895,27 euros au titre des frais exposés dans le cadre de la vente et du prêt, assorti de l'intérêt aux taux légal à compter du 28 novembre 2008 ;

' 5 876,71 euros de frais et taxes générés par le bien immobilier ;

' 50 000 euros en réparation de leur préjudice moral.

A titre infiniment subsidiaire, M. [X] soulève la faute contractuelle de la SCI Les Jardins de Saint Benoit et de la société HPA Holding et la faute délictuelle et contractuelle du notaire et de l'établissement bancaire pour manquement à leur obligation d'information et de conseil pour conclure à leur condamnation in solidum à l'indemniser à hauteur de 302 653,25 euros représentant la perte de loyer et 50 000 euros en réparation du préjudice moral.

La SCI Les Jardins de Saint Benoît et la SARL HPA Holding concluent à la confirmation du jugement.

La SARL HPA Holding sollicite sa mise hors de cause en faisant valoir qu'elle n'a signé ni l'acte de vente, ni le bail.

La SCI Les Jardins de Saint Benoît soutient que M. [X] ne démontre l'existence d'aucune man'uvre ni intention dolosive. Elle soutient n'avoir commis aucune faute en vendant un bien en état futur d'achèvement qui a été achevé et livré. Selon elle, aucun document contractuel ne garantissait la rentabilité locative de l'opération et les difficultés d'exécution d'un bail commercial constituaient un risque prévisible lors de la signature du contrat. Elle considère que l'élément essentiel du contrat était l'avantage fiscal et la jouissance des lieux à titre gratuit sur certaines périodes et non la garantie des loyers.

La SCI Les Jardins de Saint Benoît sollicite donc le rejet de la demande en réparation des divers préjudices, notamment celui résultant de la perte de loyers. Elle soutient qu'elle ne peut être tenue en tant que vendeur à garantir le paiement des loyers, que le défaut de paiement était un risque prévisible lors de la signature du bail qui pouvait être couvert par une assurance de garantie des loyers impayés non souscrite par M. [X].

1) Sur la demande de mise hors de cause de la société HPA Holding,

Il ressort de l'examen des documents versés aux débats :

' que la documentation commerciale est établie sous la double référence en haut de page «'Les Jardins de Saint-Benoît - Vineyard Estate & Spa » et en bas de page «'Garrigae Investissements'» comportant le numéro d'immatriculation de la SARL HPA Holding au RCS 447 690 660 et l'adresse de cette même société [Adresse 4]';

' que l'acte de réservation conclu le 5 juillet 2008 entre M. [X] et la SCI Les Jardins de Saint-Benoît représentée par son gérant la société Garrigae Développement, devenue SARL HPA Holding, comporte le même logo en bas de page «'Garrigae Investissements'» que celui figurant sur le document commercial précité';

' que l'acte de bail commercial a été signé le 5 juillet 2008 avec la SARL Garrigae Hotels & Resorts représentée par son gérant M. [T] [N] ;

' que la vente de l'immeuble a été conclue par la SCI Les Jardins de Saint-Benoît domiciliée [Adresse 4], représentée par la SARL Garrigae Développement devenue SARL HPA Holding et la vente du mobilier par la société Garrigae Hotels & Resorts représentée M. [T] [N]';

' que l'avenant au bail commercial du 16 mars 2012 a été conclu entre M. [X], la SARL Les Jardins de Saint Benoit représentée par son gérant M. [T] [N] et la SAS Garrigae Hotels & Resorts représentée par la société Groupe Garrigae.

La SARL HPA Holding (anciennement dénommée SARL Garrigae Développement) intervenant comme holding du groupe Garrigae n'a signé l'acte de réservation du 5 juillet 2008 et l'avenant au bail du 16 mars 2012 avec M. [X] qu'en qualité de gérante représentant la SCI Les Jardins de Saint Benoit et de la SAS Garrigae Hotels & Resorts, et non en qualité de cocontractant direct.

Mais la cour relève que la plaquette publicitaire, détaillant le projet d'investissement et la garantie des loyers, est établie sous le logo de la SARL HPA Holding accompagné de son propre numéro d'immatriculation au RCS 447 690 660 et non de celui de la SCI Les Jardins de Saint Benoit.

Il en résulte qu'en sa qualité de rédacteur de la plaquette publicitaire remise directement aux investisseurs, dans laquelle elle est identifiée sous son numéro RCS, la SARL HPA Holding a contrôlé directement le contenu de ce document et qu'elle en a ensuite fait le plus large usage pour promouvoir le programme d'investissement «'Les Jardins de Saint Benoît » et procéder à la commercialisation des lots auprès des particuliers investisseurs.

Elle est donc intervenue en qualité de gérante de la société venderesse mais aussi comme représentante indépendante assurant la promotion du projet et agissant pour le compte de la SCI Les Jardins de Saint Benoit et de la SARL Garrigae Hotels & Resorts qui devait ensuite assurer l'exploitation du complexe immobilier.

La SARL HPA Holding doit donc répondre d'éventuels agissements de dol aux côtés de la SCI Les Jardins de Saint Benoît.

2) Sur le dol de la SCI Les jardins de Saint Benoit et de la SARL HPA Holding,

En application de l'article 1116 du code civil dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance n°2016-131 du 10 février 2016 applicable au présent litige, le dol est une cause de nullité de la convention lorsque les man'uvres pratiquées par l'une des parties sont telles, qu'il est évident que sans ces man'uvres, l'autre partie n'aurait pas contracté.

Le dol ne se présume pas et doit être prouvé.

Le dol peut être constitué par le silence d'une partie dissimulant à son cocontractant un fait qui, s'il avait été connu de lui, l'aurait empêché de contracter.

Il ne peut être invoqué que dans le cas où les man'uvres émanent de l'une des parties contractantes ou de leur représentant ou gérant d'affaire.

Les documents publicitaires peuvent avoir une valeur contractuelle dès lors que, suffisamment précis et détaillés, ils ont eu une influence sur le consentement du cocontractant.

En l'espèce, la plaquette de commercialisation rédigée en anglais et comportant l'en-tête «'Les jardins de St Benoît - Vineyard Estate & Spa » avec le logo « Garrigae Investissements » et le numéro RCS 447'690'660 a présenté ce projet immobilier à [Localité 13] comme un investissement dans une résidence de tourisme située dans une région décrite «'comme la plus dynamique en France'». Elle précise que «'le Languedoc connaît une rapide croissance dans le tourisme international'» et que la résidence sera gérée par une société dirigée par l'ancien «'directeur commercial du Club Méditerranée et PDG du Club Med Australie et USA'».

Il a ainsi été proposé à M. [X] différentes modalités d'investissement dans l'achat d'un bien immobilier en état futur d'achèvement avec quatre différentes «'options de leaseback'», dont celle appelée « pure invest » qui garantit un «'rendement financier net de 4,5%'» obtenue par la conclusion d'un bail commercial.

Cette plaquette commerciale vante «'une variété d'option offrant une garantie de rentabilité locative et des options fiscales attractives en cas de non utilisation'». Le document précise «'le gouvernement français accepte de rembourser la TVA à l'achat, ce qui représente une remise effective de 19,6%'».

Ce document met en exergue que «'le propriétaire a l'avantage de bénéficier d'un bien en pleine propriété avec un revenu garanti, sans les ennuis et incertitudes qui vont avec la location et l'entretien du bien. Le revenu garanti est de l'ordre de 2,5% à 4,5% par an'».

Le bail signé par M. [X] le 5 juillet 2008 avant la signature de l'acte authentique de vente du 28 novembre 2008 stipule un loyer annuel de 12 106,13 euros TTC.

Il ressort de ces documents que contrairement à ce que soutiennent la SCI Les Jardins de Saint Benoit et la SARL HPA Holding, l'élément essentiel qui a permis de convaincre M. [X] est la certitude d'un rendement financier garanti tel qu'il était présenté dans la documentation commerciale de l'investissement immobilier, et non la seule économie fiscale consistant en la récupération de TVA du fait de l'activité de location en meublé touristique.

Non seulement la documentation commerciale «Les jardins de St Benoît - Vineyard Estate & Spa » mentionne dans son dernier paragraphe « résumé et points clés » que cette opération constitue une « opportunité unique d'acquérir une belle maison de vacances dans un complexe de luxe entièrement géré avec un revenu locatif garanti disponible » mais encore la mention expresse de « revenu garanti sans les ennuis et les incertitudes qui vont avec la location et l'entretien du bien » située dans le corps du texte achève de tromper l'investisseur étranger sur la réalité de la garantie promise.

A la lecture de ces documents commerciaux et du bail signé dès la réservation avec la garantie apportée d'un rendement net de 4,50% par an, M. [X] pouvait légitimement croire à une véritable garantie de paiement de ces loyers et non à la garantie d'une seule rentabilité théorique.

En présentant à M. [X] un revenu et une rentabilité garantis, «sans les ennuis et les incertitudes de la location» tant sur la durée que dans son montant, les sociétés intimées ont induit M. [X] en erreur et l'ont déterminé à acheter le bien immobilier litigieux.

M. [X] n'aurait pas acheté ce bien à ce prix et dans ces conditions s'il n'avait pas été assuré de cette garantie de paiement des loyers. La seule défiscalisation, bien qu'elle ait pu contribuer à sa décision, était insuffisante à elle seule au regard des risques importants inhérents à une opération réalisée à l'étranger portant sur une maison d'habitation située dans un ensemble immobilier situé à [Localité 13], lieu inconnu pour lui et au prix de 282 256 euros TTC.

En vendant à un investisseur étranger, éloigné géographiquement, une maison en VEFA louée en meublé dans une résidence para-hôtelière, située dans un secteur éloigné des sites touristiques réellement attractifs, le promoteur en sa qualité de vendeur professionnel devait informer son acquéreur, qui est un simple consommateur, de ce que la garantie annoncée concernait exclusivement la conclusion d'un bail commercial et non la perception effective des loyers.

Il devait également l'avertir des risques éventuels d'impayés ou de révision à la baisse des loyers en cas de conjoncture défavorable et de la nécessité de couverture du risque par une assurance des loyers impayés si elle était possible, s'agissant d'une location commerciale.

La volonté de tromper l'acquéreur est d'autant plus établie qu'au même moment, la SARL Garrigae Investissement

justifiait par courrier du 27 octobre 2008 le licenciement économique de leur salariée responsable juridique Mme [I] par les difficultés que le groupe rencontrait ou craignait de rencontrer, du fait de la crise financière et des problèmes de commercialisation de leurs programmes, qui ont entraîné, directement ou indirectement, le défaut de paiement des loyers du second semestre 2011, après seulement deux années d'exploitation.

Le promoteur n'a donc pas donné une information loyale sur les risques réels de l'opération immobilière à M. [X] lors de la signature de l'acte sous seing privé du 5 juillet 2008 et de l'acte authentique du 28 novembre 2008. Cette dissimulation des risques encourus a déterminé M. [X] à contracter et l'a conduit à acheter le bien immobilier avec la croyance erronée qu'il disposerait d'un loyer garanti à hauteur de 12 106,13 euros TTC par an.

Contrairement à ce qu'a retenu le jugement et à ce que soutiennent la SCI Les Jardins de Saint Benoit et la SARL HPA Holding, le montage de l'opération n'a pas été clairement expliqué à l'acquéreur quant à la nature exacte de la garantie des loyers mise en exergue par le promoteur.

Cette garantie constituait un élément déterminant de l'opération, la conclusion du bail commercial avec la SARL Garrigae Hotels & Resorts constituant une obligation essentielle du contrat mentionnée dans le contrat de réservation, sans disponibilité du bien, qui se situait dans la résidence para-hôtelière du groupe et ne pouvait pas être géré seul.

Cette attitude du promoteur est à l'origine de l'erreur de M. [X], erreur toujours excusable en matière de dol, sur la garantie des loyers permettant de financer l'opération.

Cette erreur n'a pas été couverte par la signature de l'acte de vente tel que le soutient la SCI Les Jardins de Saint Benoit. En effet, le dol résulte des argumentaires commerciaux précis et détaillés s'appuyant sur des documents à caractère contractuel qui ont servi de base à l'établissement des actes préalables à l'acte de vente et de l'acte de vente lui-même.

Il se déduit des précédents développements que la SCI Les Jardins de Saint Benoit et la SARL HPA Holding ont sciemment provoqué l'erreur de M. [X] sur la garantie des loyers annoncée et commis un dol.

En conséquence, il y a lieu d'infirmar le jugement qui a rejeté la demande de nullité de la vente pour dol et de prononcer la nullité pour dol de l'acte authentique reçu le 28 novembre 2008 par Me [P] [E] aux termes duquel la SCI Les Jardins de Saint Benoît, ayant pour représentant légal la SARL Garrigae Développement, a vendu en état futur d'achèvement à M. [X] une maison d'habitation située à [Localité 13] au prix de 282 256 euros TTC.

II - Sur les conséquences de l'annulation de la vente,

La nullité de la vente a pour conséquence l'anéantissement rétroactif du contrat et la remise des parties en l'état où elles se trouvaient avant la passation du contrat.

1) Sur les restitutions à opérer,

En conséquence de l'annulation de la vente :

' La SCI Les Jardins de Saint Benoît devra restituer à M. [X] le prix de la vente de 282 256 euros TTC ;

' M. [X] devra restituer à la SCI Les Jardins de Saint Benoît la maison n°151 type P3 de 55,48 m² de ce programme construite sur la parcelle cadastrée section C n°[Cadastre 5] sur la commune de [Localité 13] (11).

La SCI Les Jardins de Saint Benoît ne demande pas la restitution des fruits perçus par M. [X] qui conserve donc la totalité des loyers perçus depuis l'acquisition de l'immeuble.

En application des articles 1153 et 1304 du code civil, dans leur version antérieure à celle issue de l'ordonnance n°2016-131 du 10 février 2016 applicable en l'espèce, il convient d'assortir la créance de restitution du prix par la SCI Les Jardins de Saint Benoît de l'intérêt au taux légal à compter de la date de la demande en justice formée le 16 janvier 2015.

2) Sur les dommages-intérêts demandés par M. [X],

En application de l'article 1382 du code civil, dans sa version antérieure à celle issue de l'ordonnance n°2016-131 du 10 février 2016, tout fait quelconque de l'homme qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé, à le réparer.

M. [X], partie au contrat de vente annulé, est de bonne foi. Il est donc fondé à demander la condamnation des autres parties fautives à réparer le préjudice subi en raison de la conclusion du contrat annulé.

Sur la restitution de la somme de 21 405,10 euros,

M. [X] sollicite la restitution de la somme de 21 405,10 euros représentant le montant de son apport personnel pour le paiement du prix de l'immeuble.

Cette somme est englobée dans le prix de 282 256 euros TTC dont le présent arrêt ordonne la restitution totale à l'acquéreur par la SCI Les Jardins de Saint Benoît.

Cette demande de restitution supplémentaire de 21 405,10 euros formée par M. [X] ne correspond à aucun préjudice subi et ne peut donc qu'être rejetée.

Sur le gain manqué représentant la perte de loyers,

M. [X] sollicite l'octroi de dommages-intérêts à hauteur de 302 653,25 euros représentant la totalité des loyers qu'il espérait percevoir durant vingt années (12 106,13 euros x 25 ans).

N'étant plus propriétaire de l'immeuble du fait de l'anéantissement rétroactif de la vente, M. [X] n'a plus vocation à revendiquer la perception de loyers perçus issus de la location de cet immeuble.

La cour relève en que M. [X] déclare expressément dans ses écritures (page 16) qu'il « n'aurait pas conclu l'acte de vente s'il avait été informé que les garanties de loyers n'existaient pas. »

Pour autant, M. [X] ne justifie pas l'existence d'un préjudice causé par la perte de chance de réaliser un investissement de meilleure rentabilité.

En conséquence, M. [X] sera débouté de sa demande de dommages-intérêts de 302 653,25 euros représentant un gain manqué de perte des loyers ou une perte de chance de réaliser un investissement de meilleure rentabilité.

Sur les frais de notaire,

M. [X] soutient avoir supporté en pure perte 7 670,19 euros de frais de notaire.

Au soutien de sa demande, M. [X] produit son relevé de compte client dans la comptabilité du notaire (pièce n°10) dont il

ressort qu'il a effectivement supporté en pure perte les sommes suivantes :

' émoluments du notaire pour la vente : 5 073,05 euros TTC ;

' émoluments du notaire pour le prêt : 2 197,14 euros TTC ;

' frais de traduction des actes : 400 euros TTC ;

Soit un total de 7 670,19 euros.

Cette somme est définitivement perdue par M. [X] qui est donc fondé à en solliciter le paiement par la SCI Les Jardins de Saint Benoît et la SARL HPA Holding à titre de dommages-intérêts et assortie des intérêts au taux légal à compter de la date de la demande en justice formée le 16 janvier 2015.

Sur les autres frais,

M. [X] soutient avoir supporté en pure perte 15 225,08 euros de frais de mobilier. Il sollicite également le remboursement de taxes foncières et de frais d'agence immobilière liés à la propriété de l'immeuble pour un montant total de 5 876,71 euros supporté entre 2010 et 2013.

Il convient en premier lieu de rappeler que M. [X] a conservé les fruits perçus de l'immeuble depuis le 29 mai 2009 et dont la SCI Les Jardins de Saint Benoît ne demande pas la restitution.

Ces fruits de l'immeuble s'entendent de tous les loyers de l'immeuble perçus par M. [X] (à hauteur de 12 106,13 euros TTC/an du 29 mai 2009 au 1er juillet 2011 et de 7 000,44 euros TTC/an depuis le 31 décembre 2011) dont il convient de déduire les charges qui se déduisent des loyers bruts pour obtenir le revenu foncier net.

Les frais de 5 876,71 euros dont M. [X] demande le paiement par la SCI Les Jardins de Saint Benoît ne constituent donc pas un chef de préjudice mais s'analysent en de simples charges à déduire de ses revenus fonciers bruts. En effet, M. [X] a bénéficié depuis le 29 mai 2009 d'un revenu foncier net largement supérieur à ces frais en dépit du fait que ce gain ait été inférieur aux promesses du promoteur.

L'appelant est demeuré propriétaire des meubles achetés et il ne démontre pas avoir subi un préjudice du fait de l'acquisition de ces meubles.

Par ailleurs, ces frais d'ameublement ont été largement amortis depuis le 29 mai 2009, ces amortissements constituant une charge d'exploitation qui se déduit également des loyers bruts perçus avant d'obtenir le revenu foncier net.

Il n'est donc pas davantage démontré par M. [X] que l'acquisition des meubles à hauteur de 15 225,08 euros a généré un quelconque dommage à indemniser à hauteur de cette somme ou d'un montant inférieur.

Il résulte de ces développements que les demandes d'indemnisation à hauteur de 15 225,08 euros et de 5 876.71 euros formées par M. [X] ne peuvent qu'être rejetées.

M. [X] est cependant fondé à solliciter le paiement in solidum par la SCI les Jardins de Saint Benoît et la SARL HPA Holding des frais de mainlevée d'inscriptions de privilèges et hypothèques prises sur le bien immobilier objet de la vente annulée.

Sur le préjudice moral,

La faute de la SCI Les Jardins de Saint Benoit et de la SARL HPA Holding a occasionné un préjudice moral à M. [X] qui a dû engager une longue procédure judiciaire en France et en subir les tracasseries inhérentes.

Il lui sera donc alloué une indemnité de 5'000 euros en réparation de ce préjudice moral, aucun justificatif ni démonstration n'étant par ailleurs produit à l'appui de sa demande formée à hauteur de 50 000 euros.

III - Sur les demandes afférentes au prêt accordé par la SA BNP Paribas Personal Finance,

Pour assurer le financement de son investissement, M. [X] a contracté par acte authentique du 28 novembre 2008 auprès de la SA BNP Paribas Personal un prêt d'un montant de 225 800 euros en principal garanti par hypothèque conventionnelle.

1) Sur le dol reproché par M. [X] à la SA BNP Paribas Personal Finance,

M. [X] soutient que la banque a commis un dol dans le cadre de la conclusion du prêt car « elle ne pouvait ignorer, en sa qualité de professionnel du crédit immobilier, le caractère mensonger de l'opération telle que présentée dans les documents remis à M. [X] pour le déterminer dans son consentement.»

La SA BNP Paribas Personal Finance fait valoir qu'elle n'a commis aucune manoeuvre dolosive et qu'elle n'a pas participé au montage et à la commercialisation du bien immobilier objet du litige. Elle soutient avoir parfaitement exécuté son obligation de mise en garde sans qu'il lui incombait d'apprécier l'opportunité économique de l'investissement ni de conseiller son client à ce sujet.

Ainsi que l'a pertinemment retenu le jugement déféré, M. [X] n'apporte la preuve ni de la participation de la SA BNP Paribas Personal Finance à la commercialisation de l'opération financée, ni de l'existence de liens d'affaires entre la banque et le promoteur.

Les documents commerciaux «'Les Jardins de Saint Benoit'» se limitent à inciter les investisseurs à assurer leur financement par l'intermédiaire d'établissements bancaires français en raison des taux d'intérêts plus bas.

Aucun élément versé au dossier n'établit que la SA BNP Paribas Personal Finance a participé à la vente du bien immobilier litigieux auprès de M. [X], opération au cours de laquelle elle aurait pu se livrer à des manoeuvres dolosives.

La SA BNP Paribas Personal Finance est intervenue en qualité exclusive de prêteur de deniers d'un investissement locatif, et ce postérieurement à la conclusion du contrat de réservation et du contrat de bail commercial, sans que l'existence d'aucun lien ne soit démontré entre elle et le promoteur.

Par ailleurs, M. [X] n'établit aucun manquement par la SA BNP Paribas Personal Finance à son obligation de renseignement et de conseil susceptible de constituer un dol lors de la conclusion du contrat de prêt.

En conséquence, le jugement sera confirmé en ce qu'il a rejeté la demande d'annulation du prêt immobilier pour dol de la SA BNP Paribas Personal Finance formée par M. [X].

2) Sur la responsabilité contractuelle pour faute de la banque,

Les responsabilités contractuelle et délictuelle ne peuvent se cumuler dès lors que les demandes de réparation du préjudice portent sur le même objet. Dès lors qu'en l'espèce, le préjudice résulte de l'exécution d'un contrat de prêt,

M. [X] ne peut invoquer que le fondement contractuel au soutien de ses demandes.

En application de l'article 2224 du code civil, la prescription de l'action en responsabilité pour manquement à l'obligation de mise en garde et de conseil exercée par M. [X] à l'encontre de la banque court à partir du jour où l'emprunteur a connu ou aurait dû connaître les faits qui lui permettent de l'exercer.

En l'espèce, M. [X] a eu connaissance de la défaillance de la société locataire commerciale de son immeuble le 16 mars 2012 lorsqu'il a été informé des difficultés financières de la SARL Garrigae Hotels & Resorts et de la nécessité d'abandonner les loyers du deuxième semestre 2011 et de diminuer le montant des loyers à partir du 1er janvier 2012.

L'action en responsabilité ayant été engagée contre la SA BNP Paribas Personal Finance par M. [X] le 20 janvier 2015, cette action n'est pas prescrite.

M. [X] ne démontre pas que la banque lui a proposé un produit inadapté à sa situation personnelle et à ses capacités financières de remboursement.

L'établissement bancaire produit au contraire tous les documents et justificatifs de ce qu'il a parfaitement pris en compte les capacités financières de l'emprunteur avant de lui accorder un prêt adapté à ses facultés de remboursement.

Contrairement à la position soutenue par M. [X] dans ses écritures, la SA BNP Paribas Personal Finance ne disposait d'aucune information sur les risques particuliers de cet investissement immobilier et il ne lui incombait pas de procéder à un audit financier du projet de son client ni de le conseiller sur l'opportunité économique de l'opération envisagée.

En l'absence de faute démontrée sur le fondement de l'article 1147 du code civil dans sa version antérieure à celle issue de l'ordonnance n°2016-131 du 10 février 2016, la responsabilité de la SA BNP Paribas Personal Finance ne peut pas être recherchée.

M. [X] sera donc débouté de sa demande de condamnation in solidum de la SA BNP Paribas Personal Finance à supporter le préjudice spécial réclamé, ce en quoi le jugement déféré sera confirmé.

3) Sur l'annulation du prêt immobilier,

Le prix de vente de 282 256 euros TTC a été payé par M. [X] à la SCI Les Jardins de Saint Benoit au moyen d'un prêt bancaire accordé par la SA BNP Paribas Personal Finance à hauteur de 225 800 euros.

En application de l'article L.312-12 du code de la consommation devenu L.313-36 du même code, l'offre de prêt est toujours acceptée sous la condition résolutoire de la non-conclusion, dans un délai de quatre mois à compter de son acceptation, du contrat pour lequel le prêt est demandé.

En raison de l'effet rétroactif de l'annulation du contrat de vente, le contrat de prêt est censé n'avoir pas été conclu dans le délai fixé par la loi, de sorte que le prêt souscrit pour assurer le financement de l'opération se trouve lui-même annulé de plein droit.

4) Sur les restitutions consécutives à l'annulation du prêt,

L'annulation du prêt immobilier oblige à une restitution corrélative des sommes versées entre les parties :

' M. [X] devra restituer à la SA BNP Paris Personal Finance le montant du capital emprunté de 225 800 euros ;

' La SA BNP Paris Personal Finance devra restituer à M. [X] la totalité des sommes encaissées en capital, intérêts contractuels et frais depuis le début du contrat de prêt.

Les parties étant toutes deux de bonne foi, la cour assortira les créances réciproques de restitution de l'intérêt au taux légal à compter de la date de demande en justice du 16 janvier 2015 conformément aux articles 1153 et 1304 du code civil, dans leur version antérieure à celle issue de l'ordonnance n°2016-131 du 10 février 2016 applicable au litige.

La cour ordonne la compensation judiciaire des sommes que se doivent réciproquement M. [X] et la SA BNP Paribas Personal Finance.

L'obligation inhérente à un contrat de prêt annulé demeure tant que les parties n'ont pas été remises en l'état antérieur à la conclusion de leur convention, de sorte que l'hypothèque ou le privilège en considération duquel ce prêt avait été consenti subsiste jusqu'à l'extinction de cette obligation.

En conséquence, la demande de mainlevée de l'hypothèque formée par M. [X] sera rejetée.

5) Sur les demandes indemnitaires formées par la SA BNP Paribas Personal Finance contre les auteurs du dol,

Le dol commis par la SCI Les Jardins de Saint Benoît et par la SARL HPA Holding est la cause directe de l'annulation du prêt consenti par la SA BNP Paribas Personal Finance à M. [X].

Du fait de cette annulation du prêt imputable à la SCI Les Jardins de Saint Benoît et à la SARL HPA Holding, l'établissement bancaire prêteur est fondé à solliciter sur le fondement de l'article 1382 ancien du code civil l'indemnisation de son préjudice.

En l'espèce, ce préjudice résulte de la perte des intérêts contractuels échus de 54 428,38 euros et les frais de 1 500 euros perçus que la banque doit rembourser à son emprunteur M. [X].

En conséquence, la SCI Les Jardins de Saint Benoît et la SARL HPA Holding seront condamnées in solidum à payer à la SA BNP Paribas Personal Finance la somme de 55 928,38 euros de dommages-intérêts.

IV - Sur l'action en responsabilité délictuelle dirigée contre le notaire,

M. [X] soutient que la SCP [K]-[E]-Gally-Dariscon a engagé sa responsabilité civile professionnelle en ne l'informant pas des risques inhérents aux actes de son ministère. Il demande sa condamnation in solidum avec les autres intimés à l'indemniser de tous ses chefs de préjudice non couverts par les restitutions.

La SCP Benedetti-Grosjean-Gally-Dariscon sollicite la confirmation du jugement. Elle conclut que le notaire n'a commis aucune faute et que l'appelant ne justifie pas d'un préjudice en lien de causalité directe avec la prétendue faute.

En application de l'article 1382 du code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance n°2016-131 du 10 février 2016, tout fait quelconque de l'homme qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé, à le réparer.

Les obligations du notaire tendant à assurer l'efficacité d'un acte instrumenté par lui et constituant le prolongement de sa mission de rédacteur d'acte relèvent aussi de sa responsabilité délictuelle.

Le notaire est tenu d'informer et d'éclairer les parties sur la portée, les effets et les risques de l'acte auquel il prête son concours y compris quant à ses incidences fiscales. Le notaire doit le cas échéant déconseiller aux parties de s'engager, sans que leurs compétences personnelles ni la présence d'un conseiller à leur côté ne le dispensent de ce devoir de conseil.

Le contrat de réservation signé le 5 juillet 2008 prévoit que l'Office Notarial du Palais représenté par Me [P] [E] devra recevoir l'acte authentique de vente et que le dépôt de garantie de 9 149,40 euros TTC sera réglé par virement sur le compte de la SCP [D] [K] et [P] [E] ouvert à la trésorerie générale de Carcassonne.

La plaquette publicitaire mentionnait également que la SCP [K] [E] était le notaire chargé de recevoir les actes authentiques de vente en état futur d'achèvement.

L'acte de vente reçu le 28 novembre 2008 par la SCP Benedetti-Grosjean-Gally-Dariscon stipule notamment :

' que l'acquéreur est représenté à l'acte par Mme [G] [F], clerc de notaire, en vertu de la procuration établie le 7 octobre 2008 ;

' que l'immeuble vendu se trouve au stade d'avancement « fondation et plancher bas du rez-de-chaussée » ;

' que la banque SA Calyon domiciliée [Adresse 2] a garanti l'achèvement de l'immeuble conformément à l'article R.261-17 du code de la construction et de l'habitation ;

' que le remboursement de la TVA à hauteur de 16,39% du prix TTC, conséquence de la location commerciale consentie, sera affectée au paiement des trois derniers stades d'avancement des travaux.

Il n'est pas contesté par M. [X] que la construction a été achevée, que le contrat de vente en état futur d'achèvement a été entièrement exécuté, que l'avantage fiscal concernant la TVA a été appliqué et que le notaire a fait figurer dans son acte toutes les informations nécessaires à la mise en oeuvre des avantages fiscaux liés à l'opération.

Si l'acte précise que le vendeur déclare donner son accord à l'acquéreur pour la conclusion de tout contrat de location au

profit de la SARL Garrigae Hotels & Resorts et rappelle l'obligation pour l'acquéreur d'assujettir les loyers à TVA pour bénéficier de la récupération de cette taxe, il n'est nullement démontré par M. [X] que le contrat de réservation et le contrat de bail commercial signés le 5 juillet 2008 ont été rédigés par le notaire alors que l'acte authentique de vente est intervenu plus tard le 28 novembre 2008.

Le seul fait que les coordonnées du notaire chargé de l'établissement des actes notariés soit mentionnées sur la plaquette commerciale et sur l'acte de réservation avec versement du dépôt de garantie sur le compte séquestre de l'étude notariale conformément à la loi ne suffit pas à démontrer, contrairement à ce que soutient M. [X], que le notaire est intervenu lors des phases de négociation et de signature de l'avant-contrat, ni qu'il était informé de la garantie de loyers annoncée dans les documents publicitaires diffusés pour la commercialisation auprès d'une clientèle étrangère.

Aucun élément ne démontre donc que le notaire est intervenu durant la phase pré-contractuelle.

En particulier, M. [X] n'est pas fondé à lui reprocher d'avoir omis de l'informer :

' de l'absence de garantie des loyers annoncée dans la plaquette publicitaire, dans la mesure où ces éléments n'ont pas été portés à la connaissance du notaire et que ces éléments n'étaient pas nécessaires à l'établissement de l'acte authentique ;

' des risques inhérents au bail commercial auquel le notaire était étranger, ces actes n'étant pas annexés à l'acte authentique ;

' de l'insolvabilité future du preneur, dont il n'est pas démontré que le notaire pouvait en avoir connaissance le jour de la signature de l'acte ni même soupçonner un tel risque alors qu'en octobre 2008 l'essentiel des logements construits lors de cette opération de promotion immobilière avaient déjà été vendus pour un montant évalué à plus de 50 millions d'euros par les appelants ;

' d'un conseil concernant l'équilibre financier et l'opportunité économique de l'opération immobilière à défaut de mission particulière confiée sur ce point et en l'absence d'éléments financiers d'appréciation non remis par les parties à l'acte et qu'il n'avait pas à rechercher d'office dans le cadre de sa stricte mission de notaire rédacteur d'acte.

M. [X] n'apporte donc pas la preuve d'une quelconque faute délictuelle commise par la SCP Benedetti-Grosjean-Gally-Daricon.

En conséquence le jugement sera confirmé en ce qu'il a rejeté les demandes dirigées contre le notaire.

Dispositif

PAR CES MOTIFS,

La cour,

Infirme le jugement déféré sauf en ce qu'il a rejeté les demandes indemnitaires formées par M. [S] [X] contre la société Cavendish Equity Partners, contre la SA BNP Paribas Personal Finance et contre la SCP Benedetti-Grosjean-Gally-Dariscon ;

Statuant à nouveau sur les chefs infirmés et y ajoutant,

Prononce la nullité du contrat de vente en état futur d'achèvement conclu entre la SCI Les jardins de Saint Benoit et M. [S] [X] portant sur la maison formant le lot n°151 du programme immobilier Les Jardins de Saint Benoît construite sur la parcelle cadastrée lieudit Saint Benoît section C n°[Cadastré 5] sur la commune de [Localité 13] (11), contrat reçu en la forme authentique le 28 novembre 2008 par Me [P] [E], notaire associé de la SCP Benedetti-Grosjean-Gally-Dariscon pour dol ;

Condamne la SCI Les Jardins de Saint Benoit à restituer à M. [S] [X] la somme de 282 256 euros TTC assortie des intérêts au taux légal à compter du 16 janvier 2015 ;

Dit que lorsque le prix leur aura été effectivement restitué, M. [S] [X] sera tenu de restituer à la SCI Les Jardins de Saint Benoit le bien immobilier objet de la vente du 28 novembre 2008 annulée ;

Condamne in solidum la SCI Les Jardins de Saint Benoit et la SARL HPA Holding à payer à M. [S] [X] les sommes suivantes :

' 7 670,19 euros en réparation de son préjudice matériel avec les intérêts au taux légal à compter de la date de la demande en justice formée le 16 janvier 2015 ;

' 5 000 euros en réparation de son préjudice moral avec les intérêts au taux légal à compter de la date du présent arrêt ;

' les frais de mainlevée d'inscriptions de privilèges et hypothèques prises sur le bien immobilier objet de la vente annulée ;

Déboute M. [S] [X] de ses demandes indemnitaires à hauteur de 21 405,10 euros d'apport personnel, de 302 653,25 euros de gain manqué de perte de loyers, de 15 225,08 euros de frais de mobilier et de 5 876,71 euros de charges diverses ;

Prononce l'annulation du contrat de prêt conclu entre la SA BNP Paribas Personal Finance et M. [S] [X] pour un montant de 225 800 euros par acte authentique reçu le 28 novembre 2008 par Me [P] [E], notaire associé de la SCP Benedetti-Grosjean-Gally-Dariscon ;

Dit que M. [S] [X] est tenu de restituer la somme empruntée de 225 800 euros à la SA BNP Paribas Personal Finance assortie des intérêts au taux légal à compter du 16 janvier 2015 ;

Dit que la SA BNP Paribas Personal Finance est tenue de restituer à M. [S] [X] les sommes encaissées en capital, intérêts et frais qu'elle a perçues assorties des intérêts au taux légal à compter du 16 janvier 2015 ;

Ordonne la compensation des sommes que se doivent réciproquement M. [S] [X] et la SA BNP Paribas Personal Finance ;

Rejette la demande de mainlevée de l'hypothèque conventionnelle inscrite sur l'immeuble objet du litige ;

Condamne in solidum la SCI Les Jardins de Saint Benoit et la SARL HPA Holding à payer à la SA BNP Paribas Personal Finance la somme de 55 928,38 euros de dommages-intérêts ;

Condamne in solidum la SCI Les jardins de Saint Benoit et la SARL HPA Holding à supporter les entiers dépens de première instance et d'appel, sauf ceux avancés par la SCP Benedetti-Grosjean-Gally-Dariscon qui seront mis à la charge de M. [X] ;

Condamne in solidum la SCI Les Jardins de Saint Benoit et la SARL HPA Holding sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile, pour leurs frais engagés en première instance et en cause d'appel, à payer :

' 8 000 euros à M. [X] ;

' 2 000 euros à la SA BNP Paribas Personal Finance ;

Condamne in solidum M. [X] à payer sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile 2 000 euros à la SCP Benedetti-Grosjean-Gally-Dariscon pour les frais engagés en première instance et en cause d'appel ;

Dit que les dépens pourront être recouvrés par les avocats en la cause conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile ;

Déboute les parties de leurs demandes plus amples ou contraires ;

Ordonne la publication du présent arrêt au service chargé de la publicité foncière de la situation de l'immeuble à la diligence du demandeur .

Dit qu'une copie du présent arrêt sera transmis à la diligence du greffe à la direction départementales des finances publiques de l'Aude en application des dispositions de l'article L.101 du livre des procédures fiscales.

Le greffier, Le président,