

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

COUR D'APPEL DE PARIS

Pôle 4 - Chambre 6

ARRET DU 3 MAI 2024

(n° /2024, 20 pages)

Numéro d'inscription au répertoire général : N° RG 21/09548 - N° Portalis 35L7-V-B7F-CDWRK

Décision déferée à la Cour : Jugement du 6 avril 2021 - Tribunal judiciaire de PARIS RG n° 19/14215

APPELANTES

Madame [E] [L]

[Adresse 2]

[Localité 12]

Représentée par Me Luca DE MARIA de la SELARL SELARL PELLERIN - DE MARIA - GUERRE, avocat au barreau de PARIS, toque : L0018

Ayant pour avocat plaidant à l'audience Me Carole FROSTIN, avocat au barreau de PARIS

Compagnie d'assurance MUTUELLE DES ARCHITECTES FRANÇAIS en sa qualité d'assureur de Madame [E] [L], prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège

[Adresse 4]

[Localité 10]

Représentée par Me Luca DE MARIA de la SELARL SELARL PELLERIN - DE MARIA - GUERRE, avocat au barreau de PARIS, toque : L0018

Ayant pour avocat plaidant à l'audience Me Carole FROSTIN, avocat au barreau de PARIS

INTIMES

Monsieur [V] [G]

[Adresse 16]

[Localité 9]

Représenté et assisté à l'audience par Me Corinne ARDOUIN, avocat au barreau de PARIS, toque : A0549

Madame [O] [W] épouse [G]

[Adresse 16]

[Localité 9]

Représentée et assistée à l'audience par Me Corinne ARDOUIN, avocat au barreau de PARIS, toque : A0549

CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL DE [Localité 19] ET D'ILE -DE-FRANCE, société coopérative à capital et personnel variables, prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège

[Adresse 5]

[Localité 8]

Représentée par Me Frédérique ETEVENARD, avocat au barreau de PARIS, toque : K0065

Ayant pour avocat plaidant à l'audience Me Bénédicte BURY, avocat au barreau de PARIS

S.E.L.A.R.L. JSA en sa qualité de mandataire liquidateur de la société ECOLOGIE DESIGN SPRL, domicilié en cette qualité audit siège

[Adresse 3]

[Localité 11]

N'a pas constitué avocat - assignation le 2 juillet 2021 à étude

Monsieur [B] [H]

Chez Madame [I] [H] [C]

[Adresse 1]

[Localité 14]

N'a pas constitué avocat - assignation le 21 juillet 2021 à étude

PARTIES INTERVENANTES

S.A.S. ETIK ASSURANCES en sa qualité de mandataire de la société ACASTA EUROPEAN INSURANCE COMPANY LTD, prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège

[Adresse 13]

[Localité 7]

Représentée par Me Caroline HATET-SAUVAL de la SELARL CAROLINE HATET AVOCAT, avocat au barreau de PARIS, toque : L0046

Ayant pour avocat plaidant Me Hélène LACAZE, avocat au barreau de PARIS, substituée à l'audience par Me François-Nicolas, avocat au barreau de PARIS

S.A.S. ACASTA EUROPEAN INSURANCE COMPANY LIMITED prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège

[Adresse 18]

[Localité 15]

Représentée par Me Caroline HATET-SAUVAL de la SELARL CAROLINE HATET AVOCAT, avocat au barreau de PARIS, toque : L0046

Ayant pour avocat plaidant Me Hélène LACAZE, avocat au barreau de PARIS, substituée à l'audience par Me François-Nicolas, avocat au barreau de PARIS

COMPOSITION DE LA COUR :

L'affaire a été débattue le 1er février 2024, en audience publique, devant la Cour composée de :

Mme Valérie GUILLAUDIER, conseillère faisant fonction de présidente

Mme Laura TARDY, conseillère

Mme Viviane SZLAMOVICZ, conseillère

qui en ont délibéré, un rapport a été présenté à l'audience par Mme Valérie Guillaudier dans les conditions prévues par l'article 804 du code de procédure civile.

Greffière, lors des débats : Madame Manon CARON

ARRET :

- par défaut.

- par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la Cour, délibéré initialement prévu le 29 mars 2024 et prorogé au 26 avril 2024 puis au 3 mai 2024, 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 Valérie GUILLAUDIER, conseillère faisant fonction de présidente et par Joëlle COULMANCE, greffière, présente lors de la mise à disposition.

EXPOSE DES FAITS ET DE LA PROCÉDURE

M. et Mme [G] ont entrepris la construction d'une maison individuelle sur un terrain situé [Adresse 6] à [Localité 17] (95).

Ils ont accepté un devis du 30 octobre 2015 de la société Ecologie design SPRL ayant pour objet "un projet de construction de maison individuelle" et portant sur les lots gros-oeuvre, électricité, plomberie, cloisons, chauffage, menuiseries intérieures, revêtement au sol, peinture, VMC, murs extérieurs, couverture, descente eau pluviale et métallerie.

Ils ont également accepté un devis de la société [B] [H] LDA du 10 novembre 2015 portant sur la fourniture et la pose de menuiseries extérieures et un devis de la société Ecologie design SPRL du 1er mars 2017 pour le terrassement.

Ils ont confié une mission de maîtrise d'uvre à Mme [L], assurée auprès de la Mutuelle des architectes français (la MAF).

Une assurance dommages-ouvrage a été souscrite le 17 octobre 2016 auprès de la société Acasta insurance company limited par l'intermédiaire de la société Etik Assurance.

Afin de financer leur projet immobilier, M. et Mme [G] ont souscrit des prêts auprès de la Caisse régionale de Crédit Agricole mutuel de [Localité 19] et d'Ile-de-France (le Crédit Agricole).

Par courriers des 16 avril, 2 mai et 14 juin 2018, M. et Mme [G], constatant l'abandon du chantier, ont mis en demeure la société Ecologie Design SPRL de reprendre les travaux.

A la demande de M. et Mme [G], une expertise judiciaire a été ordonnée par ordonnance du 28 août 2018.

L'expert judiciaire a déposé son rapport le 18 septembre 2019.

Par jugement du 18 septembre 2019, le tribunal de commerce de Créteil a ouvert une procédure de liquidation judiciaire à l'égard de la société Ecologie Design SPRL et la société JSA a été désignée en qualité de mandataire liquidateur.

Par courrier daté du 18 octobre 2019, M. et Mme [G] ont déclaré une créance de 385 354,66 euros au passif de la société Ecologie Design SPRL.

Par acte des 24 et 31 octobre, 8 et 27 novembre 2019, M. et Mme [G] ont assigné la société Ecologie Design SPRL, représentée par son mandataire liquidateur la société JSA, M. [H], la société Etik Assurance, Mme [L], la MAF et le Crédit Agricole devant le tribunal de grande instance de Paris en nullité du contrat de construction, résolution du contrat d'architecte et réparation de leurs préjudices.

Par jugement du 6 avril 2021, le tribunal judiciaire de [Localité 19] a statué en ces termes :

Déclare irrecevables les demandes d'indemnisation présentées par M. et Mme [G] à l'encontre de la société Acasta european insurance company LTD qui n'est pas atraite à la présente instance ;

Dit que les contrats souscrits par M. et Mme [G] avec la société Ecologie Design SPRL portent sur la construction d'une maison individuelle sans fourniture de plan soumis aux dispositions des articles L. 232-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation;

Prononce la nullité des contrats souscrits par M. et Mme [G] avec la société Ecologie Design SPRL suivant devis acceptés le 30 octobre 2015 pour le projet de construction de maison individuelle et le 1 mars 2017 pour le terrassement, en violation des dispositions d'ordre public prévues aux articles L. 232-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation;

Déboute M. et Mme [G] de leur demande aux fins d'annulation du contrat souscrit avec la société [B] [H] au titre de la fourniture et pose des menuiseries extérieures, cette société n'étant pas partie à la procédure;

Fixe la créance de M. et Mme [G] au passif de la société Ecologie Design SPRL aux sommes suivantes suite à l'annulation des contrats de construction :

- 180 607 euros au titre de la restitution des sommes versées par M. et Mme [G] à la société Ecologie Design SPRL en exécution des contrats;
- 22 716 euros TTC au titre des frais de démolition de la construction réalisée par la société Ecologie Design SPRL sur leur terrain situé [Adresse 6] à [Localité 17];

Déboute M. et Mme [G] de leur demande d'annulation du contrat d'architecte souscrit le 25 septembre 2015 avec Mme [L];

Prononce la nullité du contrat de maîtrise d'uvre signé le 12 novembre 2015 entre M. et Mme [G] et Mme [L];

Condamne Mme [L] à payer à M. et Mme [G] la somme de 3 550 euros en remboursement des honoraires perçus au titre du contrat annulé;

Prononce la nullité du contrat comprenant un prêt immobilier référencé 00000764480 pour un montant de 68 600 euros et un prêt référencé 00000764481 pour un montant de 175 000 euros souscrit par M. et Mme [G] auprès du Crédit Agricole ;

Dit qu'en conséquence les emprunteurs devront à la banque restitution des sommes qui leur ont été prêtées à ce titre et que la banque ne pourra exiger aucun frais ni intérêts en exécution de ces contrats;

Déboute M. et Mme [G] de leur demande aux fins d'annulation du contrat de prêt 00001188013 souscrit auprès du Crédit Agricole pour un montant de 52 871 euros ;

Dit que la responsabilité contractuelle de Mme [E] [L] est engagée à l'égard de M. et Mme [G];

Dit que la responsabilité délictuelle de la société Ecologie Design SPRL est engagée à l'égard de M. et Mme [G];

Dit que la responsabilité de M. [B] [H], à titre personnel, n'est pas engagée;

Dit que la responsabilité du Crédit Agricole n'est pas engagée à l'égard de M. et Mme [G] ;

Déboute le Crédit Agricole de ses demandes d'indemnisation au titre des intérêts perdus en exécution du contrat de prêt annulé, ses propres manquements étant à l'origine de son préjudice;

Dit que la MAF doit sa garantie à Mme [L], dans les limites fixées au contrat;

Dit que la société Ecologie Design SPRL, représentée par son mandataire liquidateur la société JSA, Mme [L] et la MAF sont tenues in solidum de la réparation des préjudices subis par M. et Mme [G];

Fixe la créance indemnitaire de M. et Mme [G] au passif de la société Ecologie Design SPRL aux sommes suivantes suite à l'annulation des contrats de construction :

- 25 444,58 euros au titre des sommes versées par M. et Mme [G] aux tiers en exécution des contrats de construction;
- 4 064,10 euros au titre de la location d'un box de stockage entre le 16 septembre 2017 et le 16 septembre 2019;
- 10 000 euros en réparation de leur préjudice moral;

Condamne in solidum Mme [L] et la MAF à payer à M. et Mme [G] les sommes suivantes :

- 180 607 euros à titre d'indemnisation des sommes versées par M. et Mme [G] à la société Ecologie Design SPRL en exécution des contrats;
- 22 716 euros TTC au titre des frais de démolition de la construction réalisée par la société Ecologie Design SPRL sur leur terrain situé [Adresse 6] à [Localité 17];
- 25 444,58 euros au titre des sommes versées par M. et Mme [G] aux tiers en exécution des contrats de construction;
- 4 064,10 euros au titre de la location d'un box de stockage entre le 16 septembre 2017 et le 16 septembre 2019;
- 10 000 euros en réparation de leur préjudice moral;

Déboute M. et Mme [G] de leurs autres demandes d'indemnisation;

Dit que Mme [L] et la MAF seront garanties des condamnations prononcées à leur encontre à hauteur de 50% par la société Ecologie Design SPRL;

Déboute le Crédit Agricole et M. et Mme [G] de leurs demandes aux fins de compensation, faute de condamnations réciproques;

Condamne in solidum la société Ecologie Design SPRL, Mme [L] et la MAF au paiement des dépens;

Condamne in solidum la société Ecologie Design SPRL, Mme [L] et la MAF à payer à M. et Mme [G] une somme de 10 000 euros au titre des frais irrépétibles;

Dit que la charge finale de ces dépens et frais irrépétibles sera répartie par moitié entre Mme [L] et la MAF d'une part, la société Ecologie Design SPRL d'autre part;

Déboute le Crédit Agricole de sa demande au titre des frais irrépétibles;

Condamne M. et Mme [G] à payer à la société Etik Assurance une somme de 2 000 euros au titre des frais irrépétibles;

Ordonne l'exécution provisoire;

Rejette le surplus des demandes.

Par déclaration en date du 21 mai 2021, la MAF et Mme [L] ont interjeté appel du jugement, intimant devant la cour d'appel de Paris M. et Mme [G], le Crédit Agricole, la société JSA, ès qualités de mandataire liquidateur de la société Ecologie design, et M. [H].

Par acte d'huissier du 8 septembre 2021, le Crédit Agricole a assigné la société Etik Assurance et formé un appel provoqué à son encontre.

Par acte en date du 29 septembre 2021, M. et Mme [G] ont assigné la société Acasta european insurance company limited et formé un appel provoqué à son encontre.

EXPOSE DES PRÉTENTIONS DES PARTIES

Dans leurs conclusions notifiées par voie électronique le 17 janvier 2024, la MAF et Mme [E] [L] demandent à la cour de :

Les recevoir en leur appel,

Infirmier la décision entreprise en ce qu'elle :

« Dit que les contrats souscrits par M. et Mme [G] avec la société Ecologie Design SPRL portent sur la construction d'une maison individuelle sans fourniture de plan soumis aux dispositions des articles L. 232-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation ;

Prononce la nullité des contrats souscrits par M. et Mme [G] avec la société Ecologie Design SPRL suivant devis acceptés le 30 octobre 2015 pour le projet de construction de maison individuelle et le 1er mars 2017 pour le terrassement, en violation des dispositions d'ordre public prévues aux articles L. 232-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation ;

Prononce la nullité du contrat de maîtrise d'œuvre signé le 12 novembre 2015 entre M. et Mme [G] et Mme [E] [L] ;

Condamne Mme [E] [L] à payer M. et Mme [G] 3 550 euros en remboursement des honoraires perçus au titre du contrat annulé;

Dit que la responsabilité contractuelle de Mme [E] [L] est engagée à l'égard de M. et Mme [G] ;

Dit que la responsabilité de M. [B] [H], à titre personnelle, n'est pas engagée;

Dit que la responsabilité du Crédit Agricole n'est pas engagée à l'égard de M. et Mme [G] ;

Dit que la société Ecologie Design, représentée par son mandataire liquidateur la société JSA, Mme [E] [L] et la MAF sont tenues in solidum de la réparation des préjudices subis par M. et Mme [G] ;

Condamne in solidum Mme [E] [L] et la MAF à payer à M. et Mme [G] les sommes suivantes :

- 180 607 euros à titre d'indemnisation des sommes versées par M. et Mme [G] à la société Ecologie Design SPRL en exécution des contrats;
- 22 716 euros TTC au titre des frais de démolition de la construction réalisée par la société Ecologie Design SPRL sur leur terrain situé [Adresse 6] à [Localité 17] ;
- 25 444,58 euros au titre des sommes versées par M. et Mme [G] aux tiers en exécution des contrats de construction ;
- 4 064,10 euros au titre de la location d'un box de stockage entre le 16 septembre 2017 et le 16 septembre 2019 ;
- 10 000 euros en réparation de leur préjudice moral;

Dit que Mme [E] [L] et la MAF seront garanties des condamnations prononcées à leur encontre à hauteur de 50 % par la société Ecologie Design SPRL, mais uniquement en ce que le jugement limite au taux de 50 % la garantie accordée ;

Condamne in solidum la société Ecologie Design SPRL, Mme [E] [L] et la MAF au paiement des dépens ;

Condamne in solidum la société Ecologie Design SPRL, Mme [E] [L] et la MAF à payer à M. et Mme [G] une somme de 10 000 euros au titre des frais irrépétibles ;

Dit que la charge finale de ces dépens et frais irrépétibles sera répartie par moitié entre Mme [E] [L] et la MAF d'une part, la société Ecologie Design SPRL d'autre part ;

Rejette le surplus des demandes, pour Mme [E] [L] et la MAF, exclusivement, leurs demandes suivantes présentées en première instance aux termes de leurs écritures du 24 août 2020 :

- condamner solidairement ou in solidum M. et Mme [G], ou tout succombant, à payer à Mme [E] [L] et la MAF une somme de 5 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile,
- condamner solidairement ou in solidum M. et Mme [G], ou tout succombant, aux entiers dépens.

Statuant à nouveau,

Juger que Mme [E] [L] n'a pas engagé sa responsabilité dans le sinistre;

Rejeter toute demande formée contre Mme [E] [L] et la MAF au titre des préjudices tant matériels qu'immatériels subis par M. et Mme [G] ;

Rejeter les appels incidents formés par le Crédit Agricole et par M. et Mme [G] ;

Juger que la nullité des contrats conclus entre la société Ecologie Design SPRL et M. et Mme [G] n'emporte pas la nullité du contrat conclu entre ces derniers et Mme [E] [L] le 12 novembre 2015 ;

Débouter M. et Mme [G] de leur demande de remboursement des honoraires réglés à hauteur de 3 550 euros au titre du contrat de maîtrise d'uvre signé le 12 novembre 2015 ;

Débouter M. et Mme [G] et toute autre partie de leurs demandes formées contre Mme [E] [L] et la MAF au titre des frais irrépétibles et des dépens.

Subsidiairement,

Juger applicable la clause d'exclusion de solidarité stipulée au contrat de maîtrise d'uvre conclu le 12 novembre 2015 entre Mme [E] [L] et M. et Mme [G] ;

Rejeter en conséquence toute demande de condamnation solidaire ou in solidum formée contre Mme [E] [L] et son assureur ;

Juger que toute condamnation prononcée contre Mme [L] et la MAF, ne saurait excéder la part de responsabilité qui serait retenue contre Mme [L], laquelle ne saurait être supérieure à 5%.

Juger que le montant du préjudice de M. et Mme [G] ne saurait excéder 20 444,58 euros au titre des sommes versées aux tiers en exécution des contrats annulés ;

Juger que le manquement à l'obligation de conseil s'analyse en terme de perte de chance ;

Juger en conséquence que le préjudice susceptible d'être réparé ne saurait correspondre à 100 % du préjudice subi et appliquer une décote qui ne saurait être inférieure à 50 % ;

Débouter en conséquence M. et Mme [G] de leurs demandes en ce qu'elles tendent à obtenir 100 % du montant des préjudices qui seraient retenus par la cour ;

Juger que la société Ecologie Design SPRL, M. [B] [H] et le Crédit Agricole ont engagé leur responsabilité dans le sinistre ;

Condamner in solidum la société Ecologie Design SPRL représentée par son liquidateur, M.[B] [H], et le Crédit Agricole à relever et garantir indemnes Mme [L] et la MAF de l'ensemble des condamnations qui seraient prononcées à leur rencontre ;

Condamner in solidum M. et Mme [G], la société Ecologie Design SPRL représentée par son liquidateur, M. [B] [H] et le Crédit Agricole à payer à Mme [L] et à la MAF la somme de 5 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile;

Les condamner aux entiers dépens d'appel, dont distraction au profit de Maître Luca De Maria, en application de l'article 699 du code de procédure civile.

Dans leurs conclusions notifiées par voie électronique le 16 janvier 2024, la société Etik Assurance et la société Acasta european insurance company LTD demandent à la cour de :

Déclarer irrecevables les demandes de condamnation formulées pour la première fois par le Crédit Agricole à l'encontre de la société Etik Assurance et d'Acasta aux termes de ses conclusions signifiées le 12 janvier 2024 ;

Confirmer le jugement dont appel en ce qu'aucune condamnation n'a été mise à la charge de la société Etik Assurance ;

Débouter M. et Mme [G] de leurs demandes dirigées à l'encontre de la société Acasta dont l'irrecevabilité a été définitivement jugée ;

Confirmer le jugement dont appel et renvoyer hors de cause la société Acasta ;

Renvoyer hors de cause la société Etik Assurance, assignée en appel provoqué par le Crédit Agricole alors qu'aucune demande n'est formée à l'encontre de la société Etik Assurance.

Subsidairement,

Débouter M. et Mme [G] de leurs demandes dirigées à l'encontre de l'assureur par police dommages ouvrage à hauteur d'une somme de 144 405,25 euros du chef de la démolition et reconstruction de l'ouvrage, alors même que les conditions de mobilisation de la garantie dommages ouvrage avant réception ne sont pas réunies en l'absence de preuve de la résiliation du contrat de louage d'ouvrage conformément aux dispositions de l'article L 242-1 du code des assurances;

Débouter par conséquent M. et Mme [G] de leurs demandes et confirmer de ce chef le jugement dont appel.

À titre très subsidiaire,

Condamner in solidum Mme [L] et la MAF à relever et garantir la société Acasta et la société Etik Assurance de toute éventuelle condamnation qui pourrait intervenir à leur encontre, tant en principal, qu'intérêts, frais et dépens.

En tout état de cause

Condamner in solidum M. et Mme [G] et le Crédit Agricole ainsi que tous succombants à payer à la société Etik Assurance et à la société Acasta une somme de 8 000 euros, soit 4 000 euros chacun au titre des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile ;

Condamner in solidum M. et Mme [G] et le Crédit Agricole ainsi que tous succombants aux dépens de première instance et d'appel dont distraction pour ces derniers par Maître Caroline Hatet dans les termes de l'article 699 du code de

procédure civile.

Dans ses conclusions notifiées par voie électronique le 12 janvier 2024, la Caisse régionale de Crédit Agricole mutuel de [Localité 19] et d'Ile-de-France demande à la cour de :

Statuer ce que de droit sur la demande formée par M. et Mme [G] en nullité:

- du contrat qu'ils ont conclu avec la société Ecologie Design SPRL pour la construction d'une maison individuelle suivant devis acceptés le 30 octobre 2015 et le 1er mars 2015;

- du contrat de maîtrise d'uvre conclu avec Mme [L] le 12 novembre 2015;

Dans le cas où la nullité du contrat de construction serait prononcée et celle consécutive des contrats de prêts n° 00000764480 pour 68 600 euros, n° 00000764481 pour 175 000 euros et n° 00000764482 pour 120 000 euros :

Confirmer le jugement rendu en ce qu'il a condamné solidairement M. et Mme [G] à restituer au Crédit Agricole les sommes de 68 600 euros et 175 000 euros y ajoutant celle 120 000 euros qui leur ont été prêtées avec intérêts au taux légal à compter du prononcé de la nullité de chacun des prêts avec capitalisation annuelle sous déduction des échéances de remboursement en capital et en intérêts dont ils se sont acquittés ;

Confirmer le jugement rendu en ce qu'il a débouté M. et Mme [G] de leur demande de nullité du prêt n°00001188013 pour un montant de 52 871 euros ;

Subsidiairement, si la nullité de ce prêt était prononcée par infirmation du jugement rendu,

Condamner solidairement M. et Mme [G] à restituer au Crédit Agricole la somme de 52 871 euros qui leur a été prêtée sous déduction des échéances de remboursement en capital et en intérêts dont ils se sont acquittés ;

Infirmier le jugement en ce qu'il a soumis le Crédit Agricole aux dispositions de l'article L.232-1 du code de la construction et de l'habitation ;

Confirmer le jugement en ce qu'il a débouté M. et Mme [G], Mme [A] et la MAF de leur demande en responsabilité contre le Crédit Agricole;

Confirmer le jugement en ce qu'il a retenu la responsabilité délictuelle de Mme [L] et la responsabilité contractuelle de la société Ecologie Design SPRL, mais l'infirmier en ce qu'il n'a pas retenu celle de M.[H];

Infirmier par ailleurs le jugement rendu en ce qu'il a débouté le Crédit Agricole de sa demande dirigée contre les responsables de la nullité du contrat de construction et donc de celle consécutive des prêts consentis par la banque ;

Condamner solidairement Mme [L] et son assureur la MAF, M. [B] [H] et les sociétés Etik Assurance et Acasta si la recevabilité de leur mise en cause et leur couverture étaient retenues, à payer au Crédit Agricole :

- les intérêts au taux contractuel de 2,4 % l'an échus depuis la mise à disposition des fonds du prêt n° 00000764480 pour un montant de 68 600 euros et du prêt n° 00000764481 pour un montant de 175000 euros jusqu'à la date du prononcé de la nullité des prêts et 90% des intérêts à échoir au même taux de cette dernière date jusqu'à leur échéance contractuelle ;

- en cas d'annulation du prêt n°00001188013 pour un montant de 52 871 euros les intérêts au taux contractuel de 1,8 % l'an échus depuis la mise à disposition des fonds jusqu'à la date du prononcé de la nullité du prêt et 90 % des intérêts à échoir au même taux de cette dernière date jusqu'à son échéance contractuelle;

Fixer à ces montants la créance du Crédit Agricole au passif de la liquidation judiciaire de la société Ecologie Design SPRL;

Débouter toute partie en la cause de l'intégralité de ses demandes, fins et prétentions dirigées à l'encontre du Crédit Agricole;

Condamner les parties succombant à payer la somme de 5 000 euros au Crédit Agricole au titre de l'article 700 du code de procédure civile, ainsi que les dépens de première instance et d'appel dont distraction au profit de Maître Frédérique Etevenard et débouter toute partie d'une demande à son encontre du chef de l'article 700 du code de procédure civile.

Dans leurs conclusions notifiées par voie électronique le 26 décembre 2023, M. et Mme [G] demandent à la cour de :

Confirmer le jugement du 6 avril 2021 en ce qu'il a :

-prononcé la nullité du contrat de construction de la société Ecologie Design du 30 octobre 2015 et la résolution du contrat d'architecte du 12 novembre 2015 pour la somme de 3 350 euros et du contrat de prêt n° 00000764480 d'un montant de 68 600 euros ;

- condamné la société [L] à rembourser à M. et Mme [G] le montant des honoraires d'architecte réglés à hauteur de la somme de 3 350 euros ;

- condamné solidairement la société [L] et la MAF à réparer les préjudices subis par M. et Mme [G] mais l'infirmier sur les montants retenus ;

Infirmier le jugement du 6 avril 2021 en ce qu'il a prononcé par erreur la résolution du contrat de prêt n° 0000764481 d'un montant de 175 000 euros correspondant à l'acquisition du terrain ;

Infirmier le jugement du 6 avril 2021 et prononcer la résolution des contrats de prêts n°00000764482 d'un montant de 120 000 euros et n° 00001188013 d'un montant de 52 871 euros ;

Infirmier le jugement en ce qu'il a condamné M. et Mme [G] à payer à la société Etik Assurance une somme de 2 000 euros au titre des frais irrépétibles ;

Et statuant à nouveau

Condamner solidairement la société [L], la MAF, M. [B] [H] et le Crédit Agricole à payer à M. et Mme [G]:

- le montant des restitutions subséquentes à la nullité des contrats soit la somme de 221 323 euros,

- le montant des sommes versées aux tiers au titre de l'exécution des travaux soit la somme de 37026,80 euros,

- la réparation du préjudice matériel soit la somme de 97 041,60 euros,

- la réparation du préjudice moral soit la somme de 20 000 euros.

Fixer la créance au passif de la liquidation judiciaire de la société Ecologie Design SPRL à la somme de 390391,40 euros, se décomposant comme suit :

- la somme de 221 323 euros réglée à Ecologie Design SPRL,
- la somme de 37 026,80 euros réglée au tiers,
- la somme de 97 041,60 euros en réparation de leur préjudice matériel,
- la somme de 20 000 euros en réparation de leur préjudice moral,
- la somme de 15 000 euros au titre de leur frais de procédure.

Condamner la société Acasta au titre de sa garantie dommages-ouvrage à payer le financement à hauteur de la somme de 144 404,25 euros la démolition et la reconstruction au stade d'avancement du chantier à la date de son abandon ;

Condamner solidairement le Crédit Agricole, la société Ecologie Design SPRL, M. [B] [H], la société [L], la MAF, à payer à M. et Mme [G] une somme de 10 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;

Condamner les appelants aux entiers dépens en ce compris les frais d'expertise.

M. [H], à qui la déclaration d'appel a été signifiée 8 juillet 2021(article 658 du code de procédure civile) et les conclusions des appelants le 26 août 2021 n'a pas constitué avocat.

La société JSA, en qualité de liquidateur de la société Ecologie design SPRL, à qui la déclaration d'appel a été signifiée le 2 juillet 2021 (article 658 du code de procédure civile) et les conclusions des appelants le 25 août 2021, n'a pas constitué avocat.

Par ordonnance en date du 3 mars 2022, le conseiller de la mis en état a prononcé l'irrecevabilité de l'appel provoqué formé par M. et Mme [G] à l'encontre de la société Acasta european insurance company limited et de l'intervention forcée de celle-ci.

Par ordonnance du 6 octobre 2022, le conseiller de la mise en état a prononcé l'irrecevabilité de l'intervention forcée, en date du 29 décembre 2021, de la société Acasta european insurance company limited.

La clôture a été prononcée par ordonnance du 18 janvier 2024.

MOTIVATION

A titre liminaire, la cour rappelle que l'appel provoqué de M. et Mme [G] à l'encontre de la société Acasta european insurance company limited a été déclaré irrecevable.

Dès lors, le chef du jugement qui a déclaré irrecevables leurs demandes à son encontre est définitif.

La cour constate qu'il n'est pas demandé l'infirmité du jugement en ce qu'il a rejeté la demande de M. et Mme [G] d'annulation du contrat d'architecte du 25 septembre 2015 et qu'elle n'est donc pas saisie de ce chef.

De même, le jugement n'est pas critiqué en ce qu'il a retenu que la responsabilité délictuelle de la société Ecologie design SPRL était engagée vis-à-vis de M. et Mme [G].

Sur la qualification des contrats souscrits par M. et Mme [G] avec la société Ecologie Design SPRL

Les premiers juges ont retenu que les contrats s'analysaient en un contrat de construction de maison individuelle sans fourniture de plan soumis aux dispositions des articles L.232-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation.

Moyens des parties

M. et Mme [G] soutiennent que le constructeur a bien fourni un contrat avec plans, établis par l'architecte avec lequel il travaillait habituellement, le cahier des clauses techniques le prévoyant expressément et qu'il s'agit d'un contrat de construction de maison individuelle avec fourniture de plan soumis aux dispositions de l'article L.231-1 du code de la construction et de l'habitation.

Selon Mme [L] et la MAF, il résulte de l'analyse des devis que les époux [G] ont entendu confier à la société Ecologie design SPRL non seulement les travaux de gros-oeuvre, mise hors d'eau et hors d'air mais également les lots électricité, plomberie, cloison, chauffage, menuiseries intérieures, revêtement au sol, peinture et que le détail des prestations ne peut avoir été établi sans plans d'exécution puisqu'y sont notamment prévus les câblages, les cloisonnements et l'ensemble des équipements. Ils indiquent que le CCTP confirme qu'il comprenait un cahier de plans fournis par l'entreprise. Ils précisent que ces plans ne doivent pas être confondus avec ceux établis préalablement par Mme [L] dans le cadre de sa mission relative à l'obtention du permis de construire.

Le Crédit Agricole fait valoir que les seuls documents versés aux débats sont constitués de deux feuilles représentant le rez-de-chaussée et le premier étage de la maison, établis par Mme [L], destinés à l'obtention du permis de construire qui ne pouvaient permettre de chiffrer les prestations et ne sont pas les plans visés par l'article R.231-3 du code de la construction et de l'habitation.

Réponse de la cour

Aux termes de l'article L.231-1 du code de la construction et de l'habitation, toute personne qui se charge de la construction d'un immeuble à usage d'habitation ou d'un immeuble à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements destinés au même maître de l'ouvrage d'après un plan qu'elle a proposé ou fait proposer doit conclure avec le maître de l'ouvrage un contrat soumis aux dispositions de l'article L. 231-2.

Cette obligation est également imposée :

a) A toute personne qui se charge de la construction d'un tel immeuble à partir d'un plan fourni par un tiers à la suite d'un démarchage à domicile ou d'une publicité faite pour le compte de cette personne ;

b) A toute personne qui réalise une partie des travaux de construction d'un tel immeuble dès lors que le plan de celui-ci a été fourni par cette personne ou, pour son compte, au moyen des procédés visés à l'alinéa précédent.

Cette personne est dénommée constructeur au sens du présent chapitre et réputée constructeur de l'ouvrage au sens de l'article 1792-1 du code civil reproduit à l'article L. 111-14.

En l'espèce, M. et Mme [G] ont accepté un premier devis de la société Ecologie design SPRL, en date du 30 octobre 2015, ayant pour objet un "projet de construction de maison individuelle" et portant sur les lots gros oeuvre, électricité, plomberie, cloisons doublage, chauffage, menuiseries intérieures, revêtement au sol, peinture, VMC, murs extérieurs, couverture, descente eau pluviale et métallerie pour un montant de 167 259 euros TTC et un second devis en date du 1er mars 2017, ayant pour objet le terrassement, pour un montant de 14 350 euros hors taxes (pièce n°2 de M. et Mme [G]).

Ils ont également accepté un devis de la société [B] [H], en date du 10 novembre 2015, portant sur la fourniture et la pose de menuiseries extérieures pour un montant de 18 000 euros TTC.

M. et Mme [G] versent aux débats le CCTP établi par la société Ecologie design SPRL concernant la "création d'une maison d'habitation" qui décrit, en préambule, la surface habitable et la répartition des pièces, précisant que "Le cahier de plan joint au dossier comprend le dossier BIM"(pièce n°33 de M. et Mme [G]).

Selon le contrat d'architecte du 12 novembre 2015, qui a pour objet de régir les relations entre l'architecte et le maître de l'ouvrage dans le cadre d'une opération qui consiste en la réalisation d'une maison d'habitation pour les époux [G] par la société Ecologie design, "L'architecte arrête en plans, coupes et façades les dimensions de l'ouvrage, précise son aspect,

présente les solutions retenues, détermine les surfaces de tous les éléments du programme et établit la notice descriptive précisant la nature des matériaux extérieurs."

M. et Mme [G] produisent les plans réalisés par Mme [L] le 17 mars 2016 (pièce n°34), étant observé que des plans sont également annexés à la demande de permis de construire (pièce n°12 de M. et Mme [G]).

Les échanges entre Mme [L] et M. [H], dirigeant de la société Ecologie design SPRL, confirment qu'ils ont travaillé en coordination, notamment sur la réalisation des plans (courriels du 26 octobre 2015 et du 1er juillet 2016, pièces n°9 et 13 de M. et Mme [G]).

Il se déduit de l'ensemble de ces éléments que la société Ecologie design SPRL s'est chargée de la construction d'un immeuble à usage d'habitation destiné à M. et Mme [G], d'après un plan qu'elle a proposé ou fait proposer, sans conclure un contrat respectant les dispositions d'ordre public de l'article L. 231-2 du code de la construction et de l'habitation.

Dès lors le jugement sera infirmé mais seulement en ce qu'il a requalifié les contrats en contrat de construction d'une maison individuelle sans fourniture du plan.

Sur la nullité des contrats

Les premiers juges ont prononcé la nullité des contrats du 30 octobre 2015 et du 1er mars 2017.

Le jugement n'est pas critiqué sur ce point et sera confirmé.

M. et Mme [G] demandent l'infirmité du jugement en ce qu'il a rejeté leur demande d'annulation du contrat souscrit avec la société [B] [H] LDA en faisant valoir que celle-ci est intervenue en qualité de sous-traitant du constructeur et qu'il fait partie intégrante du projet de construction et doit être annulé, comme le contrat principal dont il est l'accessoire.

Cependant, le contrat du 10 novembre 2015 a été conclu avec la société [B] [H] LDA qui n'a pas été attraité à l'instance, son éventuelle qualité de sous-traitant, qui n'est d'ailleurs pas démontrée et ne résulte pas des pièces versées aux débats, étant inopérante.

Dès lors, le jugement ne peut être que confirmé en ce qu'il a rejeté la demande d'annulation de ce contrat.

Sur le montant des restitutions

Les premiers juges ont retenu qu'en raison de la nullité des contrats, la société Ecologie design SPRL devait restituer à M. et Mme [G] la somme de 180 607 euros et lui verser également celle de 22 716 euros TTC correspondant aux frais de démolition de la construction.

Le jugement n'est pas contesté sur ce point et sera confirmé, étant observé qu'aucune partie ne soutient que la démolition de l'immeuble aurait un caractère disproportionné.

Il sera également confirmé en ce qu'il a rejeté la demande de M. et Mme [G] de restitution de la somme de 18 000 euros au titre du devis menuiseries extérieures puisque la demande d'annulation de ce contrat a été rejetée.

Sur la nullité du contrat de maîtrise d'oeuvre du 12 novembre 2015

Moyens des parties

Mme [L] soutient que le contrat signé le 12 novembre 2015 portait sur les études d'avant-projet et l'établissement du dossier de demande de permis de construire et qu'il ne peut être considéré comme la conséquence directe du contrat de construction signé le 30 octobre 2015, s'agissant de deux contrats juridiquement indépendants.

M. et Mme [G] font valoir que l'architecte s'est présentée comme travaillant en collaboration avec la société Ecologie design SPRL à qui elle a adressé directement les plans et qu'elle a oeuvré directement avec le constructeur pour détourner la législation.

Réponse de la cour

M. et Mme [G] ont conclu le 12 novembre 2015 un "contrat d'architecte, maison individuelle neuve" avec Mme [L]. Ce contrat a pour objet de régir les relations entre l'architecte et le maître d'ouvrage dans le cadre de la réalisation de leur maison d'habitation par la société Ecologie design SPRL.

Ce contrat, postérieur au devis principal en date du 30 octobre 2015, qui a été annulé pour violation des dispositions d'ordre public prévues par le code de la construction et de l'habitation, présente ainsi un lien direct avec celui-ci et devient sans objet.

Comme retenu à bon droit par les premiers juges, l'annulation du contrat du 30 octobre 2015 emporte nécessairement l'annulation du contrat de maîtrise d'oeuvre portant sur la même opération de construction d'une maison individuelle par le même constructeur.

Le jugement sera confirmé de ce chef.

Sur la nullité des contrats de prêt

Les premiers juges ont prononcé la nullité des contrats de prêt d'un montant de 68 600 euros et 17 5000 euros.

Moyens des parties

M. et Mme [G] soutiennent que les premiers juges ont commis une erreur dans l'annulation des contrats de prêt, seuls les prêts d'un montant de 68 600 euros, 120 000 euros et 52 871 euros devant être annulés, le prêt d'un montant de 175 000 euros concernant l'acquisition du terrain. Ils précisent que, s'agissant du prêt d'un montant de 52 871 euros, cette somme a été affectée aux travaux complémentaires afférents à la construction et qu'il doit faire l'objet également d'une annulation.

Selon le Crédit Agricole, il résulte de l'arrêt du 18 mars 2022 que le jugement a prononcé la nullité de tous les prêts consentis à M. et Mme [G] et que par conséquent celle du prêt de 120 000 euros doit l'être également. Il indique que le prêt d'un montant de 52 871 euros ne saurait être annulé car non contractuellement affecté à l'opération de construction.

Réponse de la cour

Aux termes de l'article L.312-12 du code de la consommation, dans sa version applicable au litige, l'offre 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.

Du fait de l'effet rétroactif de l'annulation d'un contrat de construction, ce contrat est censé n'avoir pas été conclu dans le délai fixé par la loi, de sorte que le prêt souscrit pour assurer globalement le financement du contrat de construction et de l'achat d'un terrain se trouve annulé de plein droit par application de l'article L. 312-12, alinéa 1er, du code de la consommation (1re Civ., 18 juin 1996, pourvoi n° 94-16.456, Bulletin 1996, I, n° 262 ; 1re Civ., 7 juillet 1998, pourvoi n° 96-15.098, Bull. 1998, I, n° 242).

En l'espèce, le jugement n'est pas critiqué en ce qu'il a prononcé la nullité du contrat de prêt n°0000064480 d'un montant de 68 600 euros.

M. et Mme [G] soutiennent que les premiers juges ont commis une erreur en annulant le contrat de prêt de 175 000 euros puisqu'il concernait l'acquisition du terrain, même s'il faisait partie de la même offre de prêt.

Cependant, l'offre de prêt faite par le Crédit Agricole le 19 février 2016 a pour objet le financement global de l'achat du terrain et de la construction de la maison. Les trois prêts accordés d'un montant respectif de 68 600 euros (n°00000764480), 175 000 euros (n°00000764481) et 120 000 euros (n°00000764482), conformément à la demande de M. et Mme [G] à hauteur de 363600 euros, souscrits pour assurer globalement le financement du contrat de construction et de l'achat d'un terrain se trouvent annulés de plein droit en raison de l'annulation du contrat de construction.

Il s'ensuit que le jugement sera confirmé en ce qu'il a prononcé la nullité du contrat de prêt d'un montant de 175000 euros et infirmé en ce qu'il a rejeté la demande d'annulation du contrat prêt d'un montant de 120 000 euros.

Statuant à nouveau sur le chef infirmé, la cour prononcera la nullité de celui-ci.

En ce qui concerne le prêt d'un montant de 52 871 euros, en date du 19 septembre 2017, la cour constate, comme les premiers juges, qu'il s'agit d'un prêt à la consommation et qu'il n'apparaît nullement qu'il avait pour objet de financer l'achat du terrain ou la construction de la maison, les divers versements effectués par M. et Mme [G] au profit de la société Ecologie design SPRL étant manifestement insuffisants pour l'établir (pièce n°23 de M. et Mme [G]).

Dès lors, le jugement sera confirmé en ce qu'il a retenu que la nullité du contrat de construction ne pouvait entraîner celle de ce prêt à la consommation.

Sur la responsabilité de Mme [L]

Moyens des parties

Mme [L] soutient qu'aucune stipulation du contrat du 25 septembre 2015 ne prévoit qu'elle était chargée d'une mission de conseil quant aux conditions juridiques de l'opération de construction et que celui-ci avait pour objet de vérifier la constructibilité au regard des règles d'urbanisme et de vérifier sa faisabilité. Elle fait également valoir qu'elle a alerté le maître de l'ouvrage sur le fait que la banque demandait un contrat de construction de maison individuelle et que les premiers juges ont retenu, à tort, qu'elle avait oeuvré pour faire échapper l'opération aux dispositions d'ordre public en matière de construction de maison individuelle.

Selon M. et Mme [G], l'argumentation de Mme [L] est contredite par la lecture du contrat qui ne se limite pas aux contraintes urbanistiques, elle s'est présentée comme travaillant en collaboration avec la société Ecologie design SPRL à qui elle a adressé directement les plans et sa responsabilité est engagée au vu de l'attestation qu'elle a délivrée à la banque et des courriels qu'elle a échangés avec le constructeur.

Réponse de la cour

Aux termes de l'article 1147 du code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, le débiteur est condamné, s'il y a lieu, au paiement de dommages et intérêts, soit à raison de l'inexécution de l'obligation, soit à raison du retard dans l'exécution, toutes les fois qu'il ne justifie pas que l'inexécution provient d'une cause étrangère qui ne peut lui être imputée, encore qu'il n'y ait aucune mauvaise foi de sa part.

En l'espèce, Mme [L] a conclu le 25 septembre 2015 avec M. et Mme [G] un "contrat d'architecte-maison individuelle neuve, études préliminaires".

Il est précisé dans ce contrat qu'au jour de sa signature, le maître de l'ouvrage déclare disposer d'une enveloppe financière de 180 000 euros et vouloir effectuer les travaux tous corps d'état avec la société Ecologie design SPRL.

Il est notamment prévu dans le contenu de sa mission que "L'architecte analyse le programme fourni par le maître de l'ouvrage, visite les lieux et prend connaissance des données juridiques, techniques et financières qui lui sont communiquées par le maître d'ouvrage. Ces données comprennent notamment les titres de propriété, les levées de géomètre et les levées des existants, le cas échéant. L'architecte émet toutes les observations et propositions qui lui semblent utiles."

Par courriel du 26 octobre 2015, Mme [L] écrivait à M. [B] [H] de la société Ecologie design SPRL: " Bonjour [B], suite à notre conversation téléphonique de vendredi dernier, merci de penser à actualiser le devis pour la maison d'[O], le montant de l'opération restant le même. Voyez pour faire des devis avec des lots séparés (comme dossier [X]) pour qu'il n'y ait pas de problèmes avec l'assurance CMI. [O] en a impérativement besoin pour jeudi 29 octobre pour l'accord de la banque" (pièce n°9 de M. et Mme [G]).

Par courriel du 9 novembre 2015, Mme [L] écrivait à M. [B] [H] de la société Ecologie design SPRL: "Bonjour [B], Bonjour [K], j'ai eu [O] vendredi au téléphone. Elle a le même problème qu'[R] avec sa banque. Etant donné qu'il n'y a qu'un seul devis la banque demande un contrat CMI. C'est pourquoi j'avais vu avec [K] qu'il en faudrait trois... Merci de faire cette modification et de lui renvoyer les bons devis. Vous en remerciant par avance" (pièce n°10 de M. et Mme [G]).

Ces deux courriels manifestent clairement la volonté de Mme [L] de s'entendre avec le constructeur aux fins de contourner les règles d'ordre public applicables à la construction d'une maison individuelle.

Elle ne peut donc sérieusement soutenir qu'il n'entraîne pas dans la mission prévue à son contrat de renseigner M. et Mme [G] sur les conditions juridiques de l'opération.

Contrairement à ce qu'elle affirme, le contenu de ces courriels ne démontre pas qu'elle a alerté les maîtres d'ouvrage sur la nécessité de conclure un contrat de construction de maison individuelle respectant les dispositions légales, le fait qu'ils soient en copie de l'un d'entre eux étant également manifestement insuffisant.

Il s'ensuit que le jugement sera confirmé en ce qu'il a retenu la faute de Mme [L], engageant sa responsabilité, et l'a condamnée à réparer le préjudice subi par M. et Mme [G].

Sur la responsabilité du Crédit Agricole

Moyens des parties

Selon M. et Mme [G], le Crédit Agricole ne démontre pas qu'il les a informés sur les conséquences de l'absence de CCMI et notamment sur l'absence de garantie de livraison et qu'elle a manqué à son obligation de vigilance, de conseil et d'information à leur égard.

Le Crédit Agricole soutient que les documents fournis pour l'obtention des prêts ne lui permettaient pas de considérer qu'il s'agissait d'un CCMI puisque le contrat d'architecte du 25 septembre 2015 était accompagné de plusieurs devis émanant d'entreprises différentes, qu'il n'a aucune qualification pour apprécier les qualités des devis ne présentant aucune anomalie apparente ni incohérence et que la société Ecologie design SPRL et Mme [L] ont effectué un montage, qui constitue une fraude, pour éviter d'avoir à se soumettre aux prescriptions d'ordre public.

Réponse de la cour

Aux termes de l'article L.231-10 du code de la construction et de l'habitation, aucun prêteur ne peut émettre une offre de prêt sans avoir vérifié que le contrat comporte celles des énonciations mentionnées à l'article L. 231-2 qui doivent y figurer au moment où l'acte lui est transmis et ne peut débloquer les fonds s'il n'a pas communication de l'attestation de garantie de livraison.

L'article L. 231-10 du code de la construction et de l'habitation qui ne met pas à la charge du prêteur, l'obligation de requalifier le contrat qui lui est soumis, ne le dispense pas de son obligation de renseignement et de conseil à l'égard du maître d'ouvrage à qui il fait une offre de prêt (3e Civ., 17 novembre 2004, pourvoi n° 03-16.305, Bull., 2004, III, n° 199 ; 3e Civ., 11 janvier 2012, pourvoi n° 10-19.714, Bull. 2012, III, n° 6).

La cour rappelle d'ailleurs que cette obligation de renseignement et de conseil s'impose au prêteur même dans le cadre d'un contrat de construction d'une maison individuelle sans fourniture du plan.

En l'espèce, le Crédit Agricole indique que M. et Mme [G] lui ont communiqué, à l'appui de leur demande de prêt, la promesse de vente du terrain du 2 octobre 2015, les différents devis de travaux et le contrat d'architecte du 25 septembre 2015.

Or, le devis du 30 octobre 2015 mentionne expressément qu'il a pour objet un "projet de construction de maison individuelle" et le contrat d'architecte du 25 septembre 2015 indique également que l'opération consiste en la "construction d'une maison individuelle à [Localité 17]" par M. et Mme [G].

Le Crédit Agricole ne pouvait donc ignorer, à la lecture de ces différentes pièces, qu'il s'agissait de la construction d'une maison individuelle, le fait que deux devis complémentaires, sur des travaux résiduels, aient été produits, n'ayant pu l'induire en erreur.

La cour observe d'ailleurs que sa connaissance pleine et entière de la nature de l'opération ressort des mentions de son offre de prêt qui précise "ACHAT TERRAIN +CONSTRUCTION SANS CCMi LOGEMENT RESID.PRINCIPALE MAISON".

Le courriel du 9 novembre 2015, dont les termes ont été rappelés supra (pièce n°10 de M. et Mme [G]) ne saurait suffire à démontrer que le Crédit Agricole a satisfait à son obligation de renseignement et de conseil à l'égard du maître d'ouvrage.

Il s'ensuit que la responsabilité du Crédit Agricole est engagée et qu'elle doit être condamnée à réparer le préjudice de M. et Mme [G].

Le jugement sera infirmé de ce chef.

Sur la responsabilité de M. [H]

Moyens des parties

M. et Mme [G] soutiennent que M. [H] leur a demandé le paiement d'acomptes sans respecter l'avancement des travaux, qu'il savait que leur construction entrait dans le champ d'application des dispositions légales de l'article L231-1 du code de la construction et de l'habitation et a volontairement émis des devis distincts afin de contourner cette qualification légale. Ils font valoir que le fait de conclure un contrat de construction sans apporter la garantie de livraison est constitutif d'une faute intentionnelle d'une extrême gravité incompatible avec l'exercice normal d'un mandat social et que la responsabilité personnelle de M. [H] est engagée.

M. [H] n'a pas conclu.

Réponse de la cour

Aux termes de l'article L.223-22 du code de commerce, les gérants sont responsables, individuellement ou solidairement, selon le cas, envers la société ou envers les tiers, soit des infractions aux dispositions législatives ou réglementaires applicables aux sociétés à responsabilité limitée, soit des violations des statuts, soit des fautes commises dans leur gestion.

En l'espèce, comme relevé supra, il résulte des éléments versés aux débats que le constructeur et le maître d'oeuvre se sont entendus pour établir plusieurs devis aux fins de contourner les règles d'ordre public applicables à la construction d'une maison individuelle.

M. [H] a commis une faute séparable de ses fonctions sociales engageant sa responsabilité personnelle en omettant volontairement de conclure un contrat de construction de maison individuelle et en ayant entrepris l'exécution des travaux sans avoir obtenu la garantie de livraison prévue à l'article L. 231-6 du code de la construction et de l'habitation.

Le jugement sera infirmé de ce chef et M. [H] condamné à réparer le préjudice subi par M. et Mme [G].

Sur les préjudices

Les premiers juges ont retenu que le préjudice de M. et Mme [G] devait être évalué à la somme totale de 25 444,58 euros au titre des sommes versées aux tiers en exécution des contrats de travaux annulés, la somme de 4064,10 euros pour le préjudice matériel et la somme de 10 000 euros au titre de leur préjudice moral.

Moyens des parties

M. et Mme [G] demandent l'infirmité du jugement en ce qu'il a rejeté leurs demandes d'un montant de 6 102 euros correspondant aux sanitaires, 2 134,22 euros correspondant au chauffe-eau et 3346 euros pour la taxe d'aménagement en indiquant avoir justifié des factures correspondantes. Ils demandent également l'infirmité du jugement en ce qu'il a limité leur préjudice matériel à la somme de 4 064, 10 euros alors qu'il convient d'y ajouter la location du box postérieure et la location d'un appartement, soit la somme totale de 97 041,60 euros. Enfin, ils sollicitent un préjudice moral à hauteur de 20 000 euros.

Selon Mme [L] et la MAF, la somme de 5 000 euros correspond à la pose du portail dont il n'est pas démontré qu'elle a été engagée à perte et doit être déduite. Ils soutiennent également que le préjudice résultant d'un manquement à l'obligation de conseil ne peut s'analyser qu'en une perte de chance de faire un autre choix.

Le Crédit Agricole n'a pas conclu sur ce point.

Réponse de la cour

En cause d'appel, M. et Mme [G] justifient avoir versé à la société EHI France la somme de 6102 euros pour l'installation des sanitaires et la somme de 2 134,22 euros à la société Maison Energy pour l'installation du chauffe-eau (pièces n°23 et 36). En revanche, le relevé de banque mentionnant un chèque d'un montant de 3 346 euros est insuffisant pour démontrer que celui-ci avait effectivement pour objet le règlement de la taxe d'aménagement.

En ce qui concerne les autres préjudices matériels et moral, la cour estime que les premiers juges, par des motifs pertinents qu'elle approuve, ont fait une exacte appréciation des faits de la cause et des droits des parties, auxquels elle ajoute que les frais de location de l'appartement de M. et Mme [G] ne sauraient être imputés aux défendeurs.

Contrairement à ce que soutiennent Mme [L] et la MAF, les préjudices de M. et Mme [G], qui ont dû engager des frais pour une opération immobilière qui a été annulée, ont bien un caractère certain.

Il s'ensuit que le jugement sera infirmé, mais seulement en ce qu'il a rejeté les demandes de M. et Mme [G] d'un montant de 6102 euros et de 2 134,22 euros et les demandes complémentaires qu'ils ont formées en cause d'appel seront rejetées.

Sur l'obligation à la dette

Au regard des éléments retenus précédemment, la société Ecologie design SPRL, Mme [L], le Crédit Agricole et M. [H], qui par leurs fautes respectives ont contribué à l'ensemble des préjudices subis par M. et Mme [G], doivent être condamnés in solidum à les réparer, la clause d'exclusion de solidarité prévue au contrat du 12 novembre 2015 ne pouvant être appliquée, comme retenu à bon droit par les premiers juges, dès lors que celui-ci a été annulé.

La MAF, qui ne conteste pas sa garantie, doit également être condamnée avec son assurée.

Sur la contribution à la dette et les demandes de garantie

Moyens des parties

Mme [L] et la MAF demandent la condamnation de la société Ecologie design SPRL, représentée par son liquidateur, de M. [H] et du Crédit Agricole à les garantir de l'ensemble des condamnations prononcées contre elles.

Les autres parties condamnées in solidum n'ont formé aucune demande de garantie.

Au regard des éléments relevés précédemment, la cour considère que les fautes de Mme [L], de la société Ecologie design SPRL et de M. [H] sont prépondérantes et le partage de responsabilité sera fixé ainsi :

Mme [L] : 30 %

La société Ecologie design SPRL : 30 %

M. [H] : 30 %

Le Crédit Agricole : 10 %

Dès lors, la société Ecologie design SPRL, représentée par son liquidateur, la SELARL JSA, M. [H] et le Crédit Agricole

seront condamnés à garantir Mme [L] et la MAF des condamnations prononcées à leur encontre dans la limite du partage de responsabilité ainsi fixé.

Sur les autres demandes

Sur la recevabilité des demandes en paiement du Crédit Agricole à l'encontre des sociétés Etik assurances et Acasta insurance company limited :

Le Crédit Agricole demande la condamnation des sociétés Etik assurances et Acasta insurance company limited à lui payer les intérêts contractuel échus des prêts dont la nullité a été prononcée.

Cependant, et comme relevé à bon droit par celles-ci, ces demandes sont nouvelles en cause d'appel et irrecevables en application de l'article 564 du code de procédure civile.

Sur le bien-fondé des demandes en paiement du Crédit Agricole à l'encontre de Mme [L], la MAF et M. [H] :

La responsabilité du Crédit Agricole ayant été retenue, le jugement sera confirmé en ce qu'il a rejeté les demandes en paiement des intérêts échus qu'elle devra restituer aux emprunteurs dès lors que sa faute présente un lien de causalité direct avec son préjudice.

Sur les frais du procès

Le sens de l'arrêt conduit à confirmer le jugement sur la condamnation aux dépens et sur celle au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

En cause d'appel, Mme [L], la MAF, le Crédit Agricole et M. [H] seront condamnés in solidum aux dépens et à payer à M. et Mme [G] la somme de 10 000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS

La cour,

Infirme le jugement du tribunal judiciaire de Paris du 6 avril 2021, mais seulement en ce qu'il :

Dit que les contrats souscrits par M. et Mme [G] avec la société Ecologie Design SPRL portent sur la construction d'une maison individuelle sans fourniture de plan soumis aux dispositions des articles L. 232-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation ;

Rejette la demande de nullité du contrat de prêt n°00000764482 d'un montant de 120 000 euros ;

Dit que la responsabilité de la Caisse régionale de Crédit Agricole mutuel de [Localité 19] et d'Ile-de-France n'est pas engagée à l'égard de M. et Mme [G] ;

Dit que la responsabilité de M. [B] [H], à titre personnel, n'est pas engagée ;

Rejette les demandes en paiement de M. et Mme [G] de la somme de 6 102 euros pour l'installation des sanitaires et de la somme de 2 134,22 euros pour l'installation du chauffe-eau ;

Dit que Mme [L] et la MAF seront garanties des condamnations prononcées à leur encontre à hauteur de 50% par la société Ecologie Design SPRL;

Statuant à nouveau sur les chefs infirmés :

Dit que les contrats souscrits par M. et Mme [G] avec la société Ecologie Design SPRL portent sur la construction d'une maison individuelle avec fourniture du plan soumis aux dispositions des articles L. 231-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation;

Prononce la nullité du contrat de prêt n°00000764482 d'un montant de 120 000 euros ;

Dit que la responsabilité de la Caisse régionale de Crédit Agricole mutuel de [Localité 19] et d'Ile-de-France, qui a manqué à son obligation de renseignement, est engagée à l'égard de M. et Mme [G] ;

Dit que la responsabilité personnelle de M. [H] est engagée à l'égard de M. et Mme [G] ;

Fixe la créance indemnitaire de M. et Mme [G] au passif de la société Ecologie Design SPRL aux sommes suivantes :

- 6 102 euros au titre de l'installation des sanitaires ;

- 2 134,22 euros au titre de l'installation du chauffe-eau ;

Condamne in solidum Mme [L] et la MAF, la Caisse régionale de Crédit Agricole mutuel de [Localité 19] et d'Ile-de-France et M. [H] à payer à M. et Mme [G] les sommes suivantes :

- 180 607 euros à titre d'indemnisation des sommes versées par M. et Mme [G] à la société Ecologie Design SPRL en exécution des contrats ;

- 22 716 euros TTC au titre des frais de démolition de la construction réalisée par la société Ecologie Design SPRL sur leur terrain situé [Adresse 6] à [Localité 17] ;

- 25 444,58 euros au titre des sommes versées par M. et Mme [G] aux tiers en exécution des contrats de construction ;

- 6 102 euros au titre de l'installation des sanitaires ;

- 2 134,22 euros au titre de l'installation du chauffe-eau ;

- 4 064,10 euros au titre de la location d'un box de stockage entre le 16 septembre 2017 et le 16 septembre 2019 ;

- 10 000 euros en réparation de leur préjudice moral ;

Dit que le partage de responsabilité sera fixé comme suit :

Mme [L] : 30 %

La société Ecologie design : 30 %

M. [H] : 30 %

Le Crédit Agricole : 10 %

Condamne la société Ecologie design SPRL, représentée par son liquidateur, la SELARL JSA, M. [H] et la Caisse régionale de Crédit Agricole mutuel de [Localité 19] et d'Ile-de-France à garantir Mme [L] et la MAF des condamnations prononcées à leur encontre dans la limite du partage de responsabilité fixé ;

Confirme le jugement pour le surplus ;

Y ajoutant,

Déclare irrecevables les demandes de la Caisse régionale de Crédit Agricole mutuel de [Localité 19] et d'Ile-de-France de condamnation des sociétés Etik assurances et Acasta insurance company limited à lui payer les intérêts contractuel échus des prêts ;

Rejette les demandes complémentaires au titre du préjudice matériel formées en cause d'appel par M. et Mme [G] ;

Condamne in solidum Mme [L], la MAF, la Caisse régionale de Crédit Agricole mutuel de [Localité 19] et d'Ile-de-France et M. [H] aux dépens d'appel ;

Condamne in solidum Mme [L], la MAF, la Caisse régionale de Crédit Agricole mutuel de [Localité 19] et d'Ile-de-France et M. [H] à payer à M. et Mme [G] la somme de 10 000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ;

Rejette les autres demandes sur le même fondement.

La greffière La conseillère faisant fonction de présidente