

COUR D'APPEL DE BORDEAUX
PREMIERE CHAMBRE CIVILE - SECTION B

ARRÊT DU 26 NOVEMBRE 2015

(Rédacteur : Madame Catherine COUDY, Conseiller)

N° de rôle : **14/01075**

Monsieur Jean-Marie BOUCHERON

c/

LA S.A.S. SERVICE GESTION IMMOBILIER

LA S.A.S. COMPAGNIE FRANCAISE DE RESTAURATION IMMOBILIÈRE

Nature de la décision : **AU FOND**

Grosse délivrée le :

Décision déferée à la Cour : jugement rendu le 15 janvier 2014 (R.G. 10/00950 - 7ème chambre civile -) par le Tribunal de Grande Instance de BORDEAUX suivant déclaration d'appel du 21 février 2014,

APPELANT :

Monsieur Jean-Marie BOUCHERON, né le 7 Décembre 1959 à SAINT YRIEIX LA PERCHE (87), de nationalité française, gérant de société, demeurant Domaine de Chassagnat 87400 SAINT LÉONARD DE NOBLAT,

Représenté par Maître Jean GONTHIER, Avocat au barreau de BORDEAUX,

INTIMÉES :

1°/ LA S.A.S. SERVICE GESTION IMMOBILIER (exerçant sous le nom commercial SERGIMO), prise en la personne de son représentant légal, domicilié en cette qualité au siège social, sis 6 bis, cours de Gourgue 33000 BORDEAUX,

2°/ LA S.A.S. COMPAGNIE FRANCAISE DE RESTAURATION IMMOBILIERE (exerçant sous le nom commercial COFRIMO), prise en la personne de son représentant légal, domicilié en cette qualité au siège social, sis 6 bis, cours de Gourgue 33000 BORDEAUX,

Représentées par Maître Philippe LIEF, membre de la S.C.P. GRAVELLIER - LIEF - DE LAGAUSIE - RODRIGUES, Avocats Associés au barreau de BORDEAUX,

COMPOSITION DE LA COUR :

En application des dispositions des articles 786 et 912 du code de procédure civile, l'affaire a été débattue le 22 septembre 2015 en audience publique, les avocats ne s'y étant pas opposés,

devant Monsieur Michel BARRAILLA, Président, et Madame Catherine COUDY, Conseiller, chargée du rapport,

Ce magistrat a rendu compte des plaidoiries dans le délibéré de la Cour, composée de :

Monsieur Michel BARRAILLA, Président,

Madame Catherine COUDY, Conseiller,

Madame Laurence Anne MICHEL, Conseiller,

Greffier lors des débats : Madame Marceline LOISON

ARRÊT :

- contradictoire

- prononcé publiquement par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la Cour, les parties ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues à l'article 450 alinéa 2 du code de procédure civile.

Monsieur Jean-Marie Boucheron a acheté à la SARL Cofrimo par acte sous-seing-privé du 18 octobre 2006 réitéré par acte authentique du 26 décembre 2006 plusieurs appartements situés dans un immeuble localisé à Bergerac pour un montant de 300.000 € et a confié un mandat de 'gestion immobilière' portant sur la maîtrise d'oeuvre déléguée du programme de restauration à la SARL Sergimo.

Ce dernier contrat du 26 décembre 2006 prévoyait une rémunération de la SARL Sergimo à hauteur de 10% et un montant de 400.000 € que monsieur Boucheron s'engageait à consacrer à l'opération de rénovation au titre des travaux et honoraires, mis à disposition sur simple appel de fonds.

Monsieur Boucheron avait réalisé auparavant avec ces mêmes sociétés deux opérations de défiscalisation portant sur des immeubles localisés à Sarlat et Périgueux et a été amené à verser le 26 décembre 2006 pour l'immeuble de Bergerac une somme de 135.000 € en vue de la rénovation, mais a refusé de payer les appels de fonds suivants des 19 novembre 2007 et 14 janvier 2008 pour 265.000 €, et le 18 décembre 2008, les travaux n'avaient pas commencé.

Par actes d'huissier délivrés le 11 décembre 2009, monsieur Jean-Marie Boucheron a fait assigner les SARL Sergimo et Cofrimo en nullité des contrats de vente et de gestion immobilière avec restitution des sommes versées et en indemnisation de ses préjudices, en invoquant le dol dont il estimait être victime, du fait que l'opération n'était pas éligible au dispositif fiscal 'loi Malraux' alors que le bénéfice fiscal était le motif déterminant de son achat et du fait des plus values considérables réalisées sur le prix de vente et le coût de la rénovation à son détriment.

Par jugement du 15 janvier 2014, le tribunal de grande instance de Bordeaux a débouté monsieur Jean-Marie Boucheron de l'ensemble de ses demandes, débouté les SARL Cofrimo et Sergimo de leur demande d'indemnité présentée au titre de l'article 700 du code de procédure civile et a condamné monsieur Boucheron aux entiers dépens, avec distraction au profit de la SCP Gravelier, Lief, Lagausie.

Le tribunal a considéré que monsieur Boucheron ne démontrait pas que l'acquisition pour

leur rénovation des appartements de Bergerac n'était pas éligible au dispositif 'loi Malraux', dans la mesure où il n'était pas établi que l'absence de constitution d'une AFUL ou le dépôt de permis de construire par la SARL Sergimo aient conduit à la disqualification de l'opération qui serait ainsi non conforme et où les correspondances de l'administration fiscale adressées à monsieur Boucheron révélaient que la perte de la déductibilité des revenus fonciers était due à l'absence de location à l'issue des travaux.

Il a par ailleurs souligné que monsieur Boucheron établissait que la SARL Cofrimo avait réalisé une plus-value considérable sur la revente du bien et que la SARL Sergimo n'avait fait exécuter aucun travail de restauration malgré le mandat donné et un premier règlement dès avant l'obtention du permis de construire, mais qu'il n'en tirait aucune conclusion dans ses écritures.

Il a donc estimé que les demandes de nullité et de dommages et intérêts devaient être rejetées comme fondées sur le seul moyen du dol.

Par déclaration du 21 février 2014, monsieur Jean-Marie Boucheron a interjeté appel total de ce jugement.

Après instruction du dossier, l'ordonnance de clôture a été rendue le 8 septembre 2015 et a fixé l'affaire à l'audience du 22 septembre 2015.

A cette audience, la demande de révocation de l'ordonnance de clôture, sollicitée pour par monsieur Boucheron pour permettre la recevabilité de ses dernières conclusions et l'admission de pièce n°56 communiquées le 21 septembre 2015 a été rejetée en l'absence de cause grave retenue par la cour, et, après débats, l'arrêt a été mis en délibéré prorogé à ce jour.

Par dernières conclusions communiquées par voie électronique le 16 septembre 2014, monsieur Jean-Marie Boucheron demande à la cour de le recevoir en son appel, le dire bien fondé,

en conséquence, reformer en tout point le jugement dont appel et, statuant à nouveau,

A titre principal, au visa des articles 1116 et 1382 du code civil,

- dire juger que les sociétés Cofrimo et Investimo l'ont, par des manoeuvres frauduleuses, trompé sur l'éligibilité de l'opération au dispositif fiscal, dit 'Malraux', sur la valeur des lots vendus, le montant réel des travaux de rénovation, la faisabilité et la rentabilité de l'opération et l'ont ainsi déterminé à contracter,

- prononcer en conséquence l'annulation du contrat de vente portant sur les lots n° 4 à 10 de l'immeuble sis 15-17 Grand Rue Bergerac, passée par devant Maître Regeon-Vergnoux, notaire, le 26 décembre 2006 et du contrat intitulé 'mandat de gestion immobilière n° 1398 bis' conclu le même jour entre lui et la SARL Sergimo,

- Ordonner les restitutions d'usage, en conséquence, dire et juger que :

* s'agissant du contrat de vente, il restituera la propriété des biens vendus et la société Cofrimo restituera le prix perçu avec intérêts au taux légal à compter de son versement initial et capitalisation des intérêts, outre la somme de 5.393 € au titre des taxes foncières afférentes aux lots restitués pour les années 2007 à 2012,

* s'agissant des conséquences de l'annulation du mandat de gestion immobilière, la société

Sergimo restituera l'appel de fonds d'un montant de 135.000 € versé le 26 décembre 2006, avec intérêts au taux légal à compter de cette date et capitalisation des intérêts en application de l'article 1154 du Code civil ;

- dire et juger que, par leurs manoeuvres frauduleuses, les sociétés intimés lui ont causé un préjudice distinct, non réparé par les restitutions réciproques, et les condamner en conséquence in solidum, à réparer intégralement ledit préjudice, en lui versant 103.242 € en réparation de son préjudice financier et celle de 22.166 € au titre de son préjudice fiscal;

A titre subsidiaire, au visa des articles 1134, 1184 et 1382 du code civil :

- constater que la société Sergimo a, de mauvaise foi, refusé d'exécuter le mandat de gestion immobilière consenti par lui le 26 décembre 2006,

- en conséquence, prononcer la résolution dudit mandat aux torts de ladite société Sergimo à compter du 26 décembre 2006, et ordonner les restitutions réciproques en condamnant la société Sergimo à lui rembourser l'appel de fonds versé le 26 décembre 2006, avec intérêts au taux légal à compter de cette date et capitalisation des intérêts dans les termes de l'article 1154 du Code civil

- la condamner à l'indemniser du préjudice causé par son inexécution fautive, en lui versant les sommes de 22.166 € en réparation de son préjudice fiscal et de 172.272 € en réparation de la non perception des loyers escomptés pour les années 2009 à 2014.

En toute hypothèse,

- dire les sociétés Cofrimo et Sergimo mal fondées en leur appel incident, les débouter de toutes leurs demandes, fins et prétentions,

- les condamner in solidum à lui verser la somme de 25.000 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,

- les condamner aux entiers dépens de l'instance avec bénéfice de l'article 699 du code de procédure civile en faveur de maître Jean Gonthier, avocat au barreau de Bordeaux.

A l'appui de ses demandes principales, monsieur Boucheron reproche aux sociétés de l'avoir sciemment trompé en lui faisant miroiter un avantage fiscal dont ils savaient ne pas avoir vocation à s'appliquer faute pour l'opération d'être conforme au dispositif 'loi Malraux' et afin de le déterminer à contracter à des conditions avantageuses sans rapport avec la valeur des biens acquis et des prestations vendues.

Sur l'application de la loi Malraux, il affirme notamment que les sociétés en cause savaient que l'obtention de l'avantage fiscal déterminait son consentement car il avait réalisé avec elles à deux opérations identiques précédemment sur Sarlat et Périgueux selon un schéma identique et elles étaient spécialisées dans la défiscalisation immobilière depuis 30 ans, que, pour bénéficier de l'avantage fiscal, les travaux, qui devaient porter sur les lots privatifs et les parties communes devaient être menées par une AFUL lorsque les appartements n'appartiennent pas à une personne unique alors qu'en l'espèce, il n'avait pas été constitué d'AFUL, que la demande de permis de construire avait été déposée par la société Sergimo se présentant faussement comme syndic et sans avoir reçu d'autorisation des copropriétaires, et enfin que l'intention de le tromper était incontestable car la société Sergimo s'était présentée comme assistant de l'AFUL.

Sur les conditions financières de l'opération, il affirme que les sociétés Sergimo et Cofrimo

avaient pour but de réaliser un profit maximum et lui avaient caché que les lots vendus avaient été acquis par elle 106.700 € et revendus 4 jours plus tard 300.000 € tandis que les travaux avaient été évalués à 309.169 € et il lui avait été demandé de les financer à hauteur de 400.000 €.

Elle demande, en sus de la restitution des fonds versés pour l'achat, celle des taxes foncières et de l'appel de fonds versé pour 135.000 €, l'indemnisation de ses préjudices tenant aux frais de notaires, intérêts d'emprunt et indemnité de résiliation évalués à 103.242 €, et au redressement fiscal subi pour 22.166 € au titre des charges foncières ne pouvant être déduites.

S'agissant de la demande subsidiaire de résolution du mandat de gestion immobilière, il soutient qu'il ne s'agit pas d'une demande nouvelle car il avait été demandé en première instance l'anéantissement de ce contrat et que cette demande n'est pas prescrite car la prescription a été interrompue par l'assignation.

Il considère que sa demande de résolution est fondée car les conventions doivent être exécutées de bonne foi, la société Sergimo a bloqué illégitimement le début des travaux au motif qu'il avait refusé de payer les 2 et 3èmes appels de fonds alors qu'il n'avait jamais été convenu qu'il devait payer la totalité des travaux à l'avance, le mandat faisant état de remise de fonds nécessaires à la réalisation des travaux et la somme de 135.000 € versée à la signature du mandat permettant de commencer les travaux qui ne l'ont jamais été, de sorte qu'il est en droit d'en solliciter le remboursement, et en outre le remboursement du redressement fiscal intervenu et la perte locative subie de 2009 à 2014.

Par dernières conclusions déposées le 18 juillet 2014, les sociétés Cofrimo et Sergimo demandent à la cour de :

- confirmer en son entier le jugement entrepris, sauf en ce qu'il les a déboutées de leur demande formée sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile;

- Statuant à nouveau,

- leur allouer, in solidum, une indemnité de 4.800 € sur ce fondement ;

- sur les demandes subsidiaires formées par monsieur Boucheron en cause d'appel à l'encontre de la société Sergimo :

- * dire et juger ces demandes irrecevables sur le fondement de l'article 564 du Code de procédure civile comme étant nouvelles en cause d'appel ;

- * en tout état de cause, dire et juger prescrites ces mêmes demandes sur le fondement de l'article 2224 du Code civil ;

- condamner monsieur Boucheron à leur payer une indemnité complémentaire en cause d'appel de 3.000 € sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile;

- le condamner aux entiers dépens de l'instance et frais éventuels d'exécution, avec application au profit de la SCP Gravellier - Lief - de Lagausie des dispositions de l'article 699 du code de procédure civile.

Elles s'opposent au dol reproché en faisant valoir que :

- il n'est pas établi que, pour cette opération de Bergerac, l'avantage fiscal était déterminant

du consentement de monsieur Boucheron,

- il n'est pas davantage établi que l'avantage fiscal ne pouvait être obtenu dans le cadre de cette opération,
- le redressement fiscal vient de l'absence de réponse à la demande d'information présentée par les services fiscaux et de l'absence de location du bien, et non d'une impossibilité liée au montage de l'opération,
- le redressement ne concerne nullement l'année 2006 et se heurterait à la prescription fiscale pour cette année,
- la nécessité de créer une AFUL pour bénéficier de l'avantage fiscal n'est pas démontrée,
- le fait que la SARL Sergimo n'était pas encore Syndic lors du dépôt de la demande de permis de construire et que les travaux n'aient pas encore été autorisés par les copropriétaires est sans lien avec les demandes de nullité présentée,
- le dol ne peut provenir du montant excessif du prix d'achat et des travaux car les travaux intégraient la rémunération du mandataire et l'appelant ne tire aucune conséquence de l'importance de la plus value réalisée lors de la revente du bien à monsieur Boucheron,
- et enfin il n'existe pas de lien entre le redressement fiscal et un éventuel dol de leur part car le redressement fiscal remettant en cause les déductions de charges sur les revenus fonciers vient de l'absence de location consécutive à l'absence de réalisation des travaux ayant pour origine le refus de payer les appels de fonds 2 et 3.

Elles soutiennent en second lieu que la demande subsidiaire de résolution du contrat de mandat de gestion immobilière signé avec la société Sergimo est irrecevable pour être une demande nouvelle en appel prohibée par le code de procédure civile, car, en première instance, monsieur Boucheron ne formulait l'égard de la société Cofrimo que des demandes fondées sur l'article 1116 et 1382 du code civil, à raison de la part prétendument prise par la société Sergimo dans le dol allégué et il présente en appel des demandes subsidiaires contre cette société sur le fondement essentiellement contractuel; elles ajoutent que la demande de résolution est en tout état de cause prescrite car monsieur Boucheron a pu connaître le 10/12/2008 les faits lui permettant d'exercer son droit et il a agi plus de 5 ans après en ayant présenté une demande de résolution pour la première fois dans ses conclusions d'appel du 20 mai 2014.

MOTIVATION :

La recevabilité de l'appel interjeté par monsieur Boucheron contre le jugement du tribunal de grande instance de Bordeaux du 15 janvier 2014 n'est pas contestée.

Sur la demande de nullité des conventions signées avec les sociétés Cofrimo et Sergimo:

La demande principale vise à l'annulation des deux conventions passées entre monsieur Boucheron et la société Cofrimo pour l'un et la société Sergimo pour l'autre, représentées par leur gérant commun, monsieur Gilbert Amen, à savoir l'acte de vente et le contrat de mandat de gestion immobilière signés tous deux en date du 26 décembre 2006.

Monsieur Boucheron soutient avoir été victime d'un dol de la part de ces deux sociétés, gérées toutes deux par monsieur Gilbert Amen, qui savait que l'opération était destinée à la réalisation d'une opération de défiscalisation dite 'Malraux' et a mis en place des éléments

mensongers de nature à lui laisser croire qu'une telle opération était possible alors qu'elle ne l'était pas.

Il affirme par ailleurs que le dol a consisté à lui vendre dans une même opération un bien à rénover à un prix élevé, sans rapport avec sa valeur, et en prévoyant des travaux sans rapport avec leur réalité, en dissimulant divers éléments ou restant taisant sur leur prix ou coût réel.

Il n'y a point de consentement valable si celui-ci a été surpris par dol et le dol suppose l'existence de manoeuvres ou au moins une réticence dolosive sans laquelle l'autre partie n'aurait pas contracté s'elle avait été informée des éléments passés sous silence.

Il appartient à la partie invoquant l'existence d'un dol, c'est à dire d'une erreur provoquée, de prouver la réalité des manoeuvres et le caractère déterminant de l'erreur provoquée par ces manoeuvres.

Contrairement à ce que soutiennent les sociétés Cofrimo et Sergimo, le but poursuivi par monsieur Boucheron était bien une opération de défiscalisation dite 'Malraux', ce que savaient ses co-contractants.

L'opération visée par monsieur Boucheron consistait à acquérir un bien nécessitant des travaux de rénovation, situé dans un périmètre déterminé par l'autorité administrative, à le faire réparer et à bénéficier de l'avantage fiscal attaché au dispositif fiscal 'Malraux' permettant de déduire les charges afférentes à l'acquisition et la rénovation de son revenu global.

Ce but recherché ressort clairement du fait que monsieur Boucheron avait mené des opérations identiques à celle souhaitée par l'acquisition du bien situé à Bergerac (24), antérieurement, lors de l'acquisition de biens immobiliers situés à Sarlat (24) et Périgueux (24), ce qui résulte des actes sous-seing privé d'achat signés le 8 septembre 2003 réitérés par actes authentiques et des contrats de mandat de gestion immobilière signés pour ces deux biens, et également de l'étude réalisée par le cabinet KPMG pour le compte de monsieur Boucheron, figurant en pièce 1 de son dossier, confirmant qu'il poursuivait une opération financière visant à acquérir le bien de Périgueux financé par un prêt in fine remboursé par mensualités couvertes par le paiement des loyers dans le cadre du dispositif 'Malraux'.

La lecture des actes d'acquisition des immeubles situés à Périgueux et à Sarlat permet de constater que monsieur Boucheron avait engagé ces deux opérations précédentes avec la société Cofrimo pour l'acquisition immobilière et la société Sergimo pour les mandats donnés de procéder aux travaux de rénovation à réaliser.

Ainsi, l'opération d'acquisition du bien immobilier à Sarlat est consacrée par acte authentique du 20 décembre 2003 signé après un compromis de vente sous seing privé du 8 septembre 2003 et est passé entre la société Cofrimo représentée par monsieur Amen et monsieur Boucheron, et le contrat de mandat de gestion immobilière pour ce bien est passé le 20 décembre 2003 entre monsieur Boucheron et la société Sergimo représentée par son gérant monsieur Gilbert Amen.

Il en va de même pour les actes relatifs au bien situé à Périgueux signés à la même date au moins pour l'acte sous-seing privé, l'acte authentique n'étant pas produit aux débats.

La Société Cofrimo possède son siège social 6 bis cours de Gourgue à Bordeaux et a pour gérant monsieur Gilbert Amen et elle est liée à la société Investimo, spécialisée en conseil immobilier et financier ainsi qu'il résulte de la lettre du 18 septembre 2003 par laquelle il est notifié à monsieur Boucheron par la société Investimo le compromis de vente du 8 septembre

2003 portant sur le bien acquis à Sarlat de la société Cofrimo.

La société Sergimo possède pareillement son siège social 6 bis cours de Gourgue à Bordeaux et a pour gérant monsieur Gilbert Amen ; elle mentionne qu'elle est membre du groupe Investimo sur son papier à en tête. (pièce 7 du dossier Boucheron).

Le site internet de la société Investimo la présente comme une société spécialisée en matière d'investissement et de défiscalisation.

Dans les trois cas, les actes de vente et les mandats de gestion immobilière étaient signés le même jour avec des sociétés spécialisées en matière de défiscalisation, disposant d'un siège social localisé à la même adresse, et ayant le même gérant monsieur Gilbert Amen, de sorte que les deux sociétés en cause avaient nécessairement connaissance des actes antérieurs passés, du but poursuivi par monsieur Boucheron et du montage global constitué par les deux contrats (vente et mandat de gestion immobilière en vue de la rénovation du bien).

L'objectif poursuivi de défiscalisation impliquait que l'opération soit menée par une AFUL et qu'elle soit rentable dans la mesure où il s'agissait d'un placement financier et non de l'acquisition d'un bien pour y installer son logement.

La nécessité de constituer une AFUL ressort bien des textes applicables permettant l'obtention de l'avantage fiscal.

Certes, l'article L 313-4 du code de l'urbanisme énonce que :

'Les opérations de restauration immobilière consistent en des travaux de remise en état, de modernisation ou de démolition ayant pour objet ou effet la transformation des conditions d'habitabilité d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles. Elles sont engagées à l'initiative des collectivités publiques, soit d'un ou plusieurs propriétaires groupés ou non en association syndicale, et sont menées dans les conditions définies par la section 3 du présent chapitre',

Mais il s'agit d'un article de caractère général définissant l'opération de restauration immobilière.

Les dispositions fiscales imposent que les travaux soient réalisés par plusieurs propriétaires groupés en AFUL ou par une personne seule si elle possède l'immeuble entier ou à défaut l'ensemble des parties de l'immeuble qui nécessitent une restauration conduisant à une restauration complète de l'immeuble. La nécessité de constituer une AFUL qui doit non seulement financer mais aussi être à l'origine des travaux de restauration est une exigence de l'administration fiscale, à défaut de quoi l'imputation sur le revenu global des déficits subis dans le cadre de l'opération de restauration immobilière n'est pas acceptée, alors qu'il s'agit généralement d'un des buts poursuivis.

Cette nécessité était rappelée dans une réponse ministérielle publiée au JO du Sénat du 7 juillet 2005 précisant :

'Seul l'octroi de l'avantage fiscal à celui qui non seulement supporte les travaux de restauration mais également prend l'initiative de l'opération est de nature à garantir l'efficacité de ce dispositif'.

Même si une réponse ministérielle n'a pas valeur de droit positif, elle éclaire l'interprétation des textes adoptée par l'administration fiscale et il n'est pas démontré que cette interprétation ait été remise en cause par une juridiction saisie.

Du reste, il convient de constater que, dans l'acquisition de l'immeuble de Sarlat selon acte authentique passé le 20 décembre 2003 par devant M° Pelisson, notaire à Périgueux, il était fait mention de la constitution d'une AFUL et l'acte mentionnait que monsieur Boucheron y adhérerait, et que le mandat de gestion immobilière signé le 20 décembre 2003 mentionnait que monsieur Boucheron était adhérent de l'Aful Refa.

De même, le contrat de mandat de gestion immobilière signé le 20 décembre 2003 pour les travaux devant être réalisés sur l'immeuble de Périgueux mentionnait que monsieur Boucheron était membre de l'Aful Louisontai.

En l'espèce, le bien n'étant acquis que pour partie par monsieur Boucheron, la constitution d'une AFUL était nécessaire, étant précisé que les travaux affectaient au moins les parties communes, les appartements acquis par monsieur Boucheron et les lots restant la propriété de la société Cofrimo, soit deux propriétaires au moins, les autres lots appartenant à d'autres propriétaires dont il n'est pas établi qu'ils soient affectés par les travaux de rénovation mais qui étaient concernés en qualité de copropriétaires des parties communes.

Lors de la vente de l'immeuble de Bergerac il n'était pas constitué d'Aful et monsieur Boucheron n'avait donc pas la garantie qu'il pouvait en être constitué une par la suite pour engager les travaux de rénovation, ce qui impliquait l'accord de tous les propriétaires.

Cette absence de constitution d'une Aful n'est pas sans conséquence car l'Aful devait être à l'initiative des travaux pour permettre la déduction fiscale souhaitée et la demande de permis de construire a été déposée le 26/12/2006 par la société Sergimo SARL Syndic, se présentant faussement comme syndic de copropriété, ce qu'elle n'était pas à cette date, et le syndic ne pouvait agir que pour les parties communes et voire au nom de monsieur Boucheron lui ayant donné mandat en ce sens, mais nullement comme représentant d'une Aful inexistante.

En toute hypothèse, lors de la signature de l'acte authentique de vente du 26 décembre 2006, la société Cofrimo avait l'obligation d'avertir monsieur Boucheron de l'absence de constitution d'une Aful devant initier les travaux, son absence de constitution laissant planer une incertitude sur l'objectif de défiscalisation poursuivi, ce qui constitue déjà une réticence dolosive à l'égard de l'acquéreur.

Par ailleurs, lors de la signature du mandat de gestion immobilière du 26 décembre 2006, il a été présenté un document annexé au mandat sur lequel la société Sergimo est présentée comme 'Assistant de l'AFUL' alors qu'il n'était pas constitué d'Aful au jour de la signature de cet acte, ce qui est mensonger et constitue une manoeuvre dolosive à l'égard de monsieur Boucheron.

Ce dernier élément permet de considérer que la société Cofrimo a commis plus qu'une réticence dolosive car elle connaissait nécessairement le mandat signé par la société Sergimo représentée par le même gérant et la fausse affirmation de sa qualité d'assistant de l'AFUL inexistante.

Ces manoeuvres ont été déterminantes pour emporter l'accord de monsieur Boucheron au regard du but poursuivi par lui, en lui laissant croire que l'opération était réalisée selon un schéma identique à celui des deux précédentes et qu'elle permettait sans difficulté d'atteindre l'objectif de défiscalisation poursuivi.

Les sociétés Cofrimo et Sergimo ont commis une autre réticence dolosive tenant à la valeur du bien immobilier acquis et au coût des réparations nécessaires, donc à la rentabilité de l'opération projetée, alors que correctement informé, monsieur Boucheron n'aurait pas contracté aux conditions proposées.

En effet, la Société Cofrimo a vendu à monsieur Boucheron les lots 4 à 10 de l'ensemble immobilier situé 15 et 17 Grand Rue et rue de l'ancienne poste à Bergerac au prix de 300.000 € alors qu'elle avait acquis ces biens de la SCI Plein Centre quelques jours plus tôt, le 22 décembre 2006, au prix de 106.700 €, ainsi qu'il résulte de la fiche hypothécaire objet de la pièce 22, et elle a tu le montant du prix d'acquisition à monsieur Boucheron qui ne pouvait en toute hypothèse pas en avoir connaissance par la consultation du fichier immobilier à la conservation des Hypothèques du fait du caractère quasi-concomitant des ventes.

L'acte de vente du 26 décembre 2006 précise à ce sujet que les biens appartiennent à la SARL Cofrimo pour les avoir acquis de la SCI Plein Centre suivant acte reçu par M^o Regeon Vergnou, notaire soussigné, le 22 décembre 2006, acquisition ayant eu lieu 'moyennant un prix payé comptant et quittancé à l'acte' et enfin qu'une expédition de cet acte est en cours de publication au bureau des Hypothèques de Bergerac.

Il n'a pas été indiqué à monsieur Boucheron le prix d'acquisition du bien par la société Cofrimo, alors que, correctement informé du prix d'acquisition payé quelques jours auparavant, il aurait nécessairement refusé d'acquérir le bien au prix de 300.000 €.

L'importance de la différence entre le prix d'acquisition et le prix de revente dépasse la seule perspective d'une bonne opération de la part du vendeur.

Elle révèle que le prix d'acquisition ne correspond pas à la valeur du bien, ce que la société Cofrimo savait et qu'elle a volontairement dissimulé à monsieur Boucheron.

De même, le prix prévu pour les travaux de réhabilitation et accepté par monsieur Boucheron, tel que mentionné dans l'acte de mandat de gestion immobilière signé le 26 décembre 2006, est de 400.000 €, y compris la rémunération du mandataire, égale à 10% TTC du montant des fonds versés par le mandant, alors que l'état prévisionnel des travaux chiffré du 21 décembre 2006 s'élevait à 309.000€, ainsi qu'il résulte de la demande d'autorisation spéciale de travaux datée du 26 décembre 2006 (pièce 44 du dossier de monsieur Boucheron), ce que la société Sergimo a dissimulé à monsieur Boucheron qui a ignoré cette circonstance lors de la signature du mandat de gestion immobilière.

Monsieur Boucheron n'aurait pas signé un mandat de gestion immobilière destiné à suivre les travaux de réhabilitation des appartements acquis évalués à 400.000 € s'il avait connu le coût réel des travaux.

Il sera déduit que monsieur Boucheron a été victime de dol ayant faussé son consentement lors de la signature des deux actes du 26 décembre 2006 en cause car, souhaitant réaliser une opération rentable, il n'aurait pas accepté ces actes aux conditions prévues s'il avait connu la véritable valeur du bien acquis par lui et le véritable montant des travaux à réaliser, d'autant que ces deux actes étaient indissociables et que l'effet cumulé de deux réticences données parvenait à des engagements très excessifs.

Les manoeuvres dolosives invoquées par monsieur Boucheron à l'appui de sa demande d'annulation de contrats passés avec les sociétés Cofrimo et Sergimo sont dès lors établies, ce qui justifie de faire droit à la demande de nullité des deux conventions en cause en date du 26 décembre 2006.

La nullité de la vente passée entre monsieur Boucheron et la société Cofrimo entraîne la condamnation de cette société à restituer le prix de vente à l'acquéreur qui devra pour ce qui le concerne restituer la propriété de l'immeuble.

La nullité du contrat de mandat de gestion immobilière entraîne l'obligation pour la société

Sergimo de restituer la somme de 135.000 €.

Ces sociétés devront restituer ces sommes avec les intérêts au taux légal à compter de leur versement, soit le 26 décembre 2006, du fait de l'anéantissement rétroactif des contrats.

La demande de remboursement des taxes foncières s'analyse en une indemnisation de préjudice et sera traitée dans ce cadre.

Sur les préjudices subis par monsieur Boucheron :

Monsieur Boucheron est en droit de solliciter la restitution du montant des taxes foncières qu'il a été amené à payer au titre des années 2007 à 2014, soit 5.393 €, car le paiement de ces taxes est lié à la propriété du bien, l'annulation de la vente est rétroactive et leur charge aurait dû être supportée par la société Cofrimo en l'absence de vente.

Il est par ailleurs fondé à solliciter les frais de notaires et d'acte afférents à l'acquisition de l'immeuble pour 19.600 €, montant résultant du récépissé de l'étude notariée Rabat, Baubau, Regeon-Vergnoux, Monteil et Lamothe du 26/12/2006 (pièce 24 de monsieur Boucheron).

Cette somme sera mise à la charge des deux sociétés Cofrimo et Sergimo qui ont coordonné leur action pour inciter monsieur Boucheron à acquérir le bien en vue de le rénover.

Les intérêts d'emprunts et indemnités de résiliation dont il est sollicité le remboursement à titre de dommages et intérêts n'ont pas lieu d'être retenus dans la mesure où ces intérêts découlent du choix de monsieur Boucheron de financer l'opération par prêts bancaires et non de la décision d'acquérir un bien en vue de bénéficier de défiscalisation, de sorte que le préjudice allégué n'est pas directement lié à l'annulation des actes en cause.

Il sera ajouté qu'il est uniquement produit le tableau d'amortissement du prêt de 300.000 € mais non les contrats de prêt permettant de vérifier l'existence d'une indemnité de résiliation anticipée due au titre d'un emprunt de 135.000 € et d'un emprunt de 300.000 €, ni le décompte des intérêts payés à la banque ou des intérêts échus non payés, ce qui interdit de considérer que le préjudice allégué est certain.

Enfin, la perte de l'avantage fiscal réclamé pour 22.166 € ne peut être allouée à monsieur Boucheron car il s'agit d'imposition liée à la réintégration dans ses revenus des intérêts d'emprunt et des taxes foncières et, d'une part, il lui a été précédemment alloué le remboursement des taxes foncières, d'autre part, il a été jugé que les intérêts d'emprunt étaient liés à un choix de financement opéré et enfin le redressement fiscal tient à l'absence de revenus locatifs permettant de déduire les intérêts d'emprunt, ce qui n'a pas de lien direct avec les dol allégués et l'annulation des contrats consécutive, mais relève éventuellement d'un défaut d'exécution du contrat de maîtrise délégué qui n'a pas permis l'achèvement des travaux et de ce fait la location des locaux.

La société Cofrimo sera condamnée à payer la somme de 5.393 € à monsieur Boucheron et les sociétés Cofrimo et Sergimo seront condamnées in solidum à lui payer en sus la somme de 19.600 €, à titre de dommages et intérêts, en réparation de son préjudice .

Sur les autres demandes :

Le prononcé de l'annulation du contrat passé avec la société Sergimo rend sans objet les demandes relatives à la résolution de ce contrat, portant sur la recevabilité, la prescription ou le bien fondé de cette action en résolution.

La présente procédure a obligé monsieur Boucheron à engager des frais irrépétibles qu'il serait inéquitable de laisser à sa charge, s'agissant des frais de première instance comme de frais de procédure d'appel.

Les sociétés Cofrimo et Sergimo seront condamnées in solidum à lui verser une somme de 6.000 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

Au regard de la décision prise qui prononce l'annulation des conventions passées avec elles par monsieur Boucheron et les condamnent à indemnisation, la demande présentée pour frais irrépétibles par les sociétés Cofrimo et Sergimo sera rejetée et ces sociétés seront tenues de supporter les entiers dépens de première instance et d'appel.

PAR CES MOTIFS,

LA COUR,

Statuant publiquement par arrêt mis à disposition au greffe, contradictoirement et en dernier ressort,

après en avoir délibéré, conformément à la loi :

- Déclare recevable l'appel formé par monsieur Jean-Marie Boucheron à l'encontre du jugement du tribunal de grande instance de Bordeaux du 15 janvier 2014 ;

- Infirme le jugement déféré dans toutes ses dispositions :

Statuant à nouveau :

- Dit que les sociétés Cofrimo et Sergimo ont commis des manoeuvres dolosives à l'égard de monsieur Jean-Marie Boucheron ayant déterminé son consentement lors de la signature des actes de vente et de mandat de gestion immobilière du 26 décembre 2006;

- Prononce en conséquence l'annulation du contrat de vente portant sur les lots n° 4 à 10 de l'immeuble sis 15-17 Grand Rue Bergerac, passé par devant Maître Regeon-Vergnoux, notaire, le 26 décembre 2006 et du contrat intitulé 'mandat de gestion immobilière n° 1398 bis' conclu le même jour entre lui et la SARL Sergimo ;

- Condamne , s'agissant du contrat de vente, la société Cofrimo à restituer à monsieur Jean-Marie Boucheron le prix payé de 300.000 € avec intérêts au taux légal à compter du 26 décembre 2006 et capitalisation des intérêts selon les conditions et modalités de l'article 1154 du code civil et ordonne la restitution de la propriété du biens vendu à la société Cofrimo consistant dans les lots 4 à 10 de l'immeuble sis 15-17 Grand Rue Bergerac ;

- Condamne, en conséquence de l'annulation du mandat de gestion immobilière, la société Sergimo à payer à monsieur Jean-Marie Boucheron la somme de 135.000 € versée à titre d'appel de fonds le 26 décembre 2006, avec intérêts au taux légal à compter de cette date et capitalisation des intérêts selon les modalités et conditions prévues à l'article 1154 du code civil ;

- Condamne la société Cofrimo à payer à monsieur Jean-Marie Boucheron la somme de 5.393 € correspondant au taxes foncières payées entre 2007 et 2011, à titre de dommages et intérêts ;

- Condamne in solidum la société Cofrimo et la société Sergimo à payer en sus à monsieur

Jean-Marie Boucheron, à titre de dommages et intérêts, la somme de 19.600 € correspondant aux frais d'actes et de notaire ;

- Déboute monsieur Jean-Marie Boucheron de ses demandes de dommages et intérêts équivalentes au montant des intérêts d'emprunts contractés, des indemnités de résiliation anticipées et du redressement fiscal subi pour 22.166 €.

- Dit n'y avoir lieu de statuer sur la recevabilité et le fond de la demande de résolution du contrat passé entre monsieur Boucheron et la société Sergimo ;

- Condamne in solidum les sociétés Cofrimo et Sergimo à payer à monsieur Jean-Marie Boucheron une somme de 6.000 € au titre des frais irrépétibles exposés en première instance et en appel ;

- Condamne les sociétés Cofrimo et Sergimo aux entiers dépens de la procédure de première instance et d'appel ;

- Dit qu'il pourra être fait application de l'article 699 du code de procédure civile pour le recouvrement des dépens.

La présente décision a été signée par Monsieur Michel Barrailla, Président, et par Madame Marceline Loison Greffier, à laquelle la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

LE GREFFIER LE PRÉSIDENT