

**REPUBLIQUE FRANCAISE  
AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS**

COUR D'APPEL DE PARIS  
Pôle 4 - Chambre 1  
ARRÊT DU 16 MARS 2018

Numéro d'inscription au répertoire général : 16/13536

Décision déferée à la Cour : Jugement du 10 Mai 2016 -Tribunal de Grande Instance de  
PARIS - RG no 15/02452

APPELANT

Monsieur Guy X...  
né le [...] à LILLE (59000)  
demeurant [...]

Représenté et assisté sur l'audience par Me Pierre MURY, avocat au barreau de PARIS

INTIMÉES

SA PIERRE & VACANCES CONSEIL IMMOBILIER prise en la personne de ses  
représentants légaux  
No SIRET : [...] ayant son siège à L'ARTOIS espace Pont de Flandre  
[...]

Représentée par Me Maryline LUGOSI de la SELARL Selarl MOREAU GERVAIS  
GUILLOU VERNADE SIMON LUGOSI, avocat au barreau de PARIS, toque : P0073  
Assistée sur l'audience par Me Anne-sophie ZAREBSKI de la SELEURL Cabinet ZS, avocat  
au barreau de PARIS, toque : C1439

SA PIERRE & VACANCES DEVELOPPEMENT prise en la personne de ses représentants  
légaux No SIRET : [...] ayant son siège à L'ARTOIS espace Pont de Flandre  
[...]

Représentée par Me Maryline LUGOSI de la SELARL Selarl MOREAU GERVAIS  
GUILLOU VERNADE SIMON LUGOSI, avocat au barreau de PARIS, toque : P0073  
Assistée sur l'audience par Me Anne-sophie ZAREBSKI de la SELEURL  
Cabinet ZS, avocat au barreau de PARIS, toque : C1439

SAS PV CP RESIDENCES EXPLOITATION prise en la personne de ses représentants  
légaux No SIRET :[...] ayant son siège à L'ARTOIS espace Pont de Flandre  
[...]

Représentée par Me Maryline LUGOSI de la SELARL Selarl MOREAU GERVAIS

GUILLOU VERNADE SIMON LUGOSI, avocat au barreau de PARIS, toque : P0073  
Assistée sur l'audience par Me Anne-sophie ZAREBSKI de la SELEURL  
Cabinet ZS, avocat au barreau de PARIS, toque : C1439

SAS BOUYGUES IMMOBILIER prise en la personne de ses représentants légaux  
No SIRET : [...] ayant son siège au [...] - [...] ISSY-LES-MOULINEAUX

Représentée et assistée sur l'audience par Me Matthieu RAOUL de la SELARL SELARL  
D'AVOCATS MARTIN ET ASSOCIES, avocat au barreau de PARIS, toque : P0158

COMPOSITION DE LA COUR :

L'affaire a été débattue le 15 Février 2018, en audience publique, devant la Cour composée de :

Mme Dominique DOS REIS, Présidente de chambre  
M. Dominique GILLES, Conseiller  
Mme Christine BARBEROT, Conseillère

qui en ont délibéré, un rapport a été présenté à l'audience par Madame Christine BARBEROT dans les conditions prévues par l'article 785 du code de procédure civile.

Greffier lors des débats : M. Christophe DECAIX

ARRÊT : CONTRADICTOIRE

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

- signé par Mme Dominique DOS REIS, Présidente, et par M. Christophe DECAIX, greffier auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

Postérieurement à un contrat de réservation suivant acte sous seing privé des 15 et 23 novembre 2011, par acte authentique du 23 décembre 2011, la SA Bouygues immobilier, vendeur, et la SA Pierre et vacances développement, cédant, ont vendu en l'état futur d'achèvement à M. Guy X..., avec l'intervention de la SAS PV-CP résidences exploitation, locataire, les lots numéros 7005 et 8148 de l'état de division d'un ensemble immobilier dénommé "[...]", avenue[...] (06), soit un appartement de trois pièces au rez-de-chaussée avec un droit à la jouissance exclusive d'une terrasse et d'un jardin privatif, ainsi qu'un emplacement de parking au 3e sous-sol, au prix de 361 300 € pour les biens immobiliers vendus par la société Bouygues immobilier, et de 15 000 € pour les biens mobiliers cédés par la société Pierre et vacances développement. La livraison du bien est intervenue le 10 juin 2014 sans réserve. Par acte des 14 et 29 janvier 2015, M. X... a assigné les sociétés Bouygues immobilier et Pierre et vacances développement, ainsi que la société Pierre et vacances conseil immobilier, à laquelle il avait donné mandat le 1er mai 2014 de vendre le bien, en annulation des contrats de réservation et de vente.

C'est dans ces conditions que, par jugement du 10 mai 2016, le Tribunal de grande instance de Paris a :

- débouté M. X... de ses demandes principales et subsidiaires,
- dit la demande reconventionnelle de la société PV-CP résidences exploitation sans objet,
- dit les demandes de garantie des sociétés Bouygues immobilier, Pierre et vacances développement, Pierre et vacances conseil immobilier et PV-CP résidences exploitation sans objet,
- condamné M. X... à payer en vertu de l'article 700 du Code de procédure civile, aux sociétés Bouygues immobilier, Pierre et vacances développement, Pierre et vacances conseil immobilier la somme de 3 000 € à la société PV-CP résidences exploitation la somme de 3 000 €
- condamné M. X... aux dépens.

Par dernières conclusions du 27 octobre 2017, M. X..., appelant, demande à la Cour de :

- vu les articles 1110, 1116, 1604, 1147 du Code civil,
- infirmer le jugement entrepris en ce qu'il a rejeté ses demandes,
- sur l'obligation de délivrance conforme, ordonner la résolution du contrat de réservation du 16 février 2011, du bon de commande du mobilier du 16 février 2011, du contrat de vente du 21 décembre 2011,
- par voie de conséquence, ordonner la résiliation du bail conclu avec la société PV-CP résidences exploitation,
- condamner la société Bouygues immobilier à lui restituer la somme de 361 300 €
- condamner in solidum les sociétés Pierre et vacances développement, Pierre et vacances conseil immobilier et PV-CP résidences exploitation à lui restituer la somme de 15 000 €
- condamner in solidum les sociétés Pierre et vacances développement, Pierre et vacances conseil immobilier et PV-CP résidences exploitation et Bouygues immobilier à lui verser les sommes de 2 376 € 960 € 2 160 € 438 € 4 988 €
- ordonner la nullité des contrats précités sur l'erreur et le dol, et par voie de conséquence, prononcer les mêmes condamnations que ci-dessus,
- rejeter la demande de restitution des loyers formée par la société PV-CP résidences exploitation,
- subsidiairement : sur le manquement au devoir d'information et de conseil du vendeur :
- condamner in solidum les sociétés Pierre et vacances développement, Pierre et vacances conseil immobilier et PV-CP résidences exploitation à lui verser la somme de 112 300 € avec intérêts au taux légal à compter du 21 décembre 2011,
- condamner in solidum les sociétés Pierre et vacances développement, Pierre et vacances conseil immobilier et PV-CP résidences exploitation et Bouygues immobilier à lui verser les sommes de 2 376 € 960 € 2 160 € 438 € 4 988 €
- en tout état de cause, condamner in solidum les sociétés Pierre et vacances développement, Pierre et vacances conseil immobilier et PV-CP résidences exploitation et Bouygues immobilier au versement de la somme de 3 000 € en vertu de l'article 700 du Code de procédure civile,
- rejeter les demandes de condamnations formées contre lui en vertu de l'article 700 du Code de procédure civile,

- condamner in solidum les sociétés Pierre et vacances développement, Pierre et vacances conseil immobilier et PV-CP résidences exploitation et Bouygues immobilier au versement de la somme de 6 000 € en vertu de l'article 700 du Code de procédure civile, dépens en sus.

Par dernières conclusions du 13 février 2018, la société Bouygues immobilier prie la Cour de:

- vu les articles 1110 et 1116 du Code civil,
- confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a débouté M. X... de sa demande d'annulation de la vente fondée sur le dol et l'erreur,
- débouter M. X... de sa demande en paiement de la somme de 2376 € de dommages-intérêts correspondant au coût de l'intervention d'un géomètre-expert,
- vu l'article 1604 du Code civil, débouter M. X... de sa demande de résolution de la vente pour manquement à l'obligation de délivrance,
- débouter M. X... de sa demande en paiement de la somme de 2376 € de dommages-intérêts correspondant au coût de l'intervention d'un géomètre-expert,
- à titre subsidiaire, condamner M. X... à restituer l'appartement et l'emplacement de stationnement,
- confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a débouté M. X... de sa demande de dommages-intérêts,
- à titre subsidiaire, condamner la société Pierre et vacances conseil immobilier à la garantir de toute condamnation au profit de M. X...,
- débouter la société Pierre et vacances conseil immobilier de sa demande de garantie formée contre elle,
- en tout état de cause, condamner M. X... et ou tout succombant à lui payer ma somme de 6 000 € au titre de l'article 700 du Code de procédure civile, dépens en sus.

Par dernières conclusions du 5 février 2018, les sociétés Pierre et vacances développement, Pierre et vacances conseil immobilier et PV-CP résidences exploitation prient la Cour de :

- vu les articles 1134 et 1116 du Code civil, 9 du Code de procédure civile,
- confirmer le jugement entrepris en toutes ses dispositions,
- débouter M. X... de l'intégralité de ses demandes,
- à titre subsidiaire, s'il était fait droit à ses demandes :
  - . condamner M. X... à verser à la société PV-CP résidences exploitation la somme de 26 609,75 € HT correspondant aux loyers perçus,
  - . débouter la société Bouygues immobilier de sa demande de garantie formée contre elle,
  - . condamner la société Bouygues immobilier à relever et garantir les sociétés Pierre et vacances développement, Pierre et vacances conseil immobilier de toute condamnation qui pourraient être prononcées contre elles,
- en tout état de cause, condamner toute partie succombante à leur verser la somme de 5 000 € au titre de l'article 700 du Code de procédure civile, dépens en sus.

SUR CE

LA COUR

Les moyens développés par M. X... au soutien de son appel ne font que réitérer sous une forme nouvelle, mais sans justification complémentaire utile, ceux dont les premiers juges ont connu et auxquels ils ont répondu par des motifs exacts que la Cour adopte, sans qu'il soit nécessaire de suivre les parties dans le détail d'une discussion se situant au niveau d'une simple argumentation.

A ces justes motifs, il sera ajouté, sur l'annulation ou la résolution du contrat de réservation et du bon de commande des meubles, que l'acte authentique du 23 décembre 2011 comportant vente du bien immobilier et des meubles, signé sans réserve par M. X..., est le dernier état de l'accord des parties valant renonciation de l'acquéreur à se prévaloir des irrégularités qui affecteraient les avant-contrats.

En conséquence le jugement entrepris sera confirmé en ce qu'il a débouté M. X... de ces demandes.

S'agissant du manquement du vendeur à l'obligation de délivrance conforme, il ressort des pièces produites par M. X... que l'appartement délivré, d'ores et déjà donné à bail pour une durée de neuf années, qui donne sur une terrasse puis un jardin à l'air libre, est situé au rez-de-chaussée, conformément à l'état descriptif de division, contrairement à l'emplacement de stationnement qui est au sous-sol de l'immeuble. Le terrain sur lequel l'immeuble a été construit étant en déclivité, le jardin, la terrasse et l'appartement sont en contrebas de la rue. Le plan de commercialisation du 9 mars 2011, versé aux débats par M. X..., montre clairement en coupe cet état de fait. Dans la brochure publicitaire, la projection future de la façade sur rue permet d'apercevoir le dénivelé entre la rue et les logements du rez-de-chaussée. De surcroît, un plan côté des locaux signé par l'acquéreur a été annexé à l'acte de vente et il n'est pas établi que l'appartement livré n'est pas conforme à ce plan. Si la brochure publicitaire vante "la prestigieuse Côte d'azur" jouissant d'un "excellent ensoleillement" et d'une "luminosité exceptionnelle", cependant ces attributs se rapportent à la région et non à l'appartement litigieux dont aucun document contractuel ne loue l'ensoleillement ni la vue, s'agissant d'un rez-de-chaussée, sous le balcon de l'appartement du 1er étage, en contrebas de la voirie. Le "mur en équerre" dont se plaint M. X... figure sur le plan annexé au contrat et sa hauteur n'est pas un élément substantiel de la vente. Par suite, l'appelant ne démontre pas, notamment par l'expertise qu'il a fait réaliser non contradictoire et qui est contesté par les intimés, le manquement du vendeur à son obligation de délivrance.

Le jugement entrepris sera donc confirmé en ce qu'il a débouté M. X... de ses demandes fondées sur ce manquement.

S'agissant de la réticence dolosive reprochée au vendeur, celle-ci devant être antérieure à la vente du 23 décembre 2011, l'utilisation alternative par le vendeur de l'expression "rez-de-

chaussée" dans l'acte de 2011 et de "rez-de-jardin" en 2015 n'est pas de nature à prouver que le vendeur aurait entendu "contourner la qualification de sous-sol". Il ressort des pièces produites par M. X... que l'appartement qu'il a acquis donne sur une terrasse puis un jardin à l'air libre, de sorte que le contrat de vente du 23 décembre 2011 n'est pas inexact lorsqu'il mentionne, conformément à l'état descriptif de division, que le bien est situé au rez-de-chaussée, contrairement à l'emplacement de stationnement qui est au sous-sol. Il vient d'être dit que le jardin, la terrasse et l'appartement étaient en contrebas de la rue, état de fait dont avait eu connaissance M. X... par le plan de coupe de commercialisation, par la brochure publicitaire et par le plan annexé au contrat de vente. Par suite, la situation de l'appartement par rapport au sol n'a pas été dissimulée à M. X... .

Le jugement entrepris sera donc confirmé en ce qu'il a débouté M. X... de ses demandes fondées sur le dol.

S'agissant de l'erreur que M. X... aurait commise, si la brochure publicitaire vante "la prestigieuse Côte d'azur" jouissant d'un "excellent ensoleillement" et d'une "luminosité exceptionnelle", cependant ces attributs se rapportent à la région et non à l'appartement litigieux, situé en contrebas de la rue, sous le balcon de l'appartement du 1er étage, dont tout acquéreur normalement vigilant pouvait déduire qu'il bénéficierait d'un ensoleillement et d'une vue limités. Il vient d'être dit que le "mur en équerre", dont se plaint M. X..., figure sur le plan annexé au contrat de vente et que ni sa hauteur ni sa largeur n'étaient un élément substantiel de la vente. L'erreur invoquée n'est donc pas prouvée.

Le jugement entrepris sera encore confirmé en ce qu'il a débouté M. X... de ses demandes fondées sur l'erreur.

Il se déduit des éléments précités que les sociétés intimées n'ont pas manqué à leur obligation d'information sur la configuration des lieux de sorte que M. X... doit encore être débouté de ses demandes de ce chef.

En conséquence, le jugement entrepris sera confirmé en toutes ses dispositions.

La solution donnée au litige emporte le rejet des demandes de M. X... sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile.

L'équité commande qu'il soit fait droit aux demandes des intimées, sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile en cause d'appel, comme il est dit dans le dispositif du présent arrêt.

**PAR CES MOTIFS**

Confirme le jugement entrepris en toutes ses dispositions ;

Rejette les autres demandes ;

Condamne M. Guy X... aux dépens d'appel qui pourront être recouvrés dans les conditions de l'article 699 du Code de procédure civile ;

Condamne M. Guy X... à payer, sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile en cause d'appel :

- à la SA Bouygues immobilier, la somme de 5 000 €

- aux sociétés Pierre et vacances développement, Pierre et vacances conseil immobilier et PV-CP résidences exploitation celle de 5 000 €

Le Greffier  
La Présidente