

**FORMULAIRE À IMPRIMER RECTO/VERSO**

<b>Formule de publication</b>		
(pour l'établissement d'expéditions, copies, extraits d'actes ou décisions judiciaires à publier)		
SERVICE DE LA PUBLICITÉ FONCIÉRE	DÉPÔT	DATE
		VOL N°
	TAXES :	
	CSI <sup>(1)</sup> :	_____
	TOTAL	

19 Décembre 2014      Extrait des minutes du Greffe  
du Tribunal de Grande Instance  
de CUSSET (Allier)      République Française  
au nom du Peuple Français      JP / FK / CDCP  
RG : N°11/00323      TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE CUSSET  
50A      JUGEMENT DU DIX NEUF DECEMBRE DEUX MIL QUATORZE  
Julien Jean Pierre ROBBERECHTS  
C/      DEMANDEUR:  
Christophe ANCEL es qualités de liquidateur de la SCI RÉSIDENCE LE CORDAT selon jugement du tribunal de commerce d'EVRY du 14 février 2011, S.C.P. DAGOT MALBOSC ET MALBOSC, CAISSE RÉGIONALE DE CRÉDIT AGRICOLE MUTUEL DE PARIS ET DILE DE FRANCE  
Monsieur Julien Jean-Pierre ROBBERECHTS né le 18 Août 1979 à ARGENTEUIL (95100), demeurant 4 rue André Chenier - 78000 VERSAILLES représenté par SCP HUGUET BARGE MOURE FUZET, avocats au barreau de CUSSET, postulant et par Me Christophe GERBET, avocat au barreau de PARIS, plaidant  
DEFENDEURS :  
Maître Christophe ANCEL ès qualités de liquidateur de la SCI RÉSIDENCE LE CORDAT, immatriculée au RCS d'EVRY sous le numéro SIREN 440 695 070, dont le siège social est situé au 55 avenue de la Libération 91130 RIS ORANGIS, placée en liquidation judiciaire par jugement du tribunal de commerce d'Evry en date du 14 février 2011 dont le siège social est 9 Boulevard de l'Europe 91050 EVRY CEDEX représenté par Me Bertrand HABRIAL de la SELARL JURIDEECA, avocats au barreau de CUSSET, postulant et par Me Vanessa BOISSEAU de la SELARL OBADIA ET ASSOCIES, avocat au barreau de l'ESSONE, plaidant,  
Expédition et exécutoire délivrés le  
à :  
Me Anne BARNOUD  
Me Christian GRAS  
la SCP HUGUET BARGE MOURE FUZET  
la SELARL JURIDEECA  
DOSSIER  
La S.C.P. DAGOT MALBOSC ET MALBOSC, notaires, prise en la personne de ses représentants légaux dont le siège social est sis 6 Place Wilson BP 467 31010 TOULOUSE représentée par Me Christian GRAS, avocat au barreau de CUSSET, postulant, et par la SCP LARRAT, avocats au barreau de TOULOUSE, plaidant,  
La CAISSE REGIONALE DE CRÉDIT AGRICOLE MUTUEL DE PARIS ET ANCE, prise en la personne de son représentant légal, à savoir au RCS de PARIS sous le numéro SIREN 775 665 615 dont le siège social est sis 6 quai de la Rapée 75000 PARIS représentée par Me Anne BARNOUD, avocat au barreau de CUSSET, postulant et par Me Bénédicte BURY, avocat au barreau de PARIS, plaidant  
Le 19/12/2017 Böderman n°2017/958 Case n°24  
Enregistrement : Econséré Pénalités :  
Total liquidé : zéro euro  
Montant reçu : zéro euro  
Le Courrier des finances publiques  
Marie-Dominique CASTA  
Controleur des Finances publiques

(1) CSI : Contribution de sécurité immobilière.

Les dispositions des articles 34, 35 et 36 de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés modifiée s'appliquent : elles garantissent pour les données vous concernant, auprès du service de la publicité foncière, un droit d'accès et un droit de rectification.

COMPOSITION DU TRIBUNAL ET DEBATS

*Lors des débats, du délibéré et du prononcé :*

Président : Madame PERRIER  
Assesseur : Monsieur KHEITMI  
Assesseur : Madame DALLERY  
Greffier : Madame DE CASTRO PEREIRA

Les débats ont eu lieu à l'audience publique du 02 Septembre 2014,  
date à laquelle l'affaire a été mise en délibéré pour le jugement être rendu  
ce jour par mise à disposition au Greffe.



## LES ÉLÉMENTS DE FAIT :

La Sci Résidence le Cordat a été constituée par le groupe SIMBIOSIS en vue de réaliser et de vendre en l'état futur d'achèvement les lots de la Résidence dénommée Les Hauts du Cordat, située sur la commune de Laprugne, à des personnes intéressées par une opération de défiscalisation dite "Loi Demessine"; cette loi a eu pour but de soutenir l'activité de zones rurales à vocation touristique, et le schéma en a été en principe le suivant :

- le logement acquis doit dépendre d'une résidence de tourisme classée située dans une zone de revitalisation rurale ;
- le logement est destiné à être loué par un professionnel touristique pendant une période définie ;
- l'acquéreur passe un contrat de bail avec ce gestionnaire qui gère la résidence de tourisme et lui reverse les loyers ;
- en contrepartie, l'acquéreur bénéficie d'une part d'une réduction d'impôt qui ne lui est acquise qu'au terme du bail signé avec le gestionnaire de la résidence, et d'autre part d'une possibilité de récupérer la TVA.

C'est dans ces conditions que La Sci Résidence le Cordat, promoteur, a, entre 2003 et 2008, avec le concours de la société Eurodome, également filiale du groupe Simbiosis, et d'intermédiaires, conseillers en gestion de patrimoine ayant joué un rôle de commercialisateurs, proposé à la vente en l'état futur d'achèvement à des particuliers les 166 logements prévus dans les trois bâtiments de La Résidence les Hauts du Cordat, dénommés "le Polignac" (bâtiment A), "le Bourbon" (bâtiment B) et "le Mercoeur" (bâtiment C).

Le projet a été prévu pour être réalisé en deux tranches avec une livraison en fin d'année 2004 pour la première tranche portant sur le bâtiment B - Le Bourbon- et au deuxième trimestre 2007 pour la deuxième tranche portant sur les bâtiments A - Le Polignac et C - Le Mercoeur.

Le projet a en outre prévu en rez-de-chaussée du bâtiment B - Le Bourbon- des locaux collectifs comprenant un hall d'accueil, un restaurant, une cuisine, un bar-salon, une salle de conférence, une piscine couverte et des petites salles diverses ( ping-pong, fitness, jeux ...).

En fait, il s'est agi non de la construction de bâtiments neufs, mais de la réhabilitation de ces trois bâtiments anciennement à usage de logements pour les mineurs de la mine d'uranium de Saint Priest-la-Prugne fermée en 1980, bâtiments qui avaient depuis été reconvertis en centre de vacances.

Un permis de construire en a été délivré à La Sci Résidence le Cordat par la mairie de Laprugne le 12 août 2002 pour la réhabilitation des logements, ainsi que pour la construction par extension des locaux collectifs du bâtiment B - Le Bourbon . Un permis modificatif délivré six ans plus tard le 02 septembre 2008 a autorisé l'augmentation de la surface hors œuvre de cette partie en extension. Il a en outre été mentionné dans ce permis modificatif que le nombre de logements passait de 137 à 166, notamment par une modification de l'agencement et de l'aspect extérieur du bâtiment B - le Bourbon.

Un règlement de copropriété contenant un état descriptif de division portant sur 166 logements a été reçu par la Scp Dagot-Malbosc et Malbosc, notaire associé à Toulouse, le 09 janvier 2004, dont une copie a été publiée au bureau des hypothèques de Cusset le 20 février 2004.

Au cours des années 2004 à 2008, quelque 140 ventes de logements ont été régularisées auprès de particuliers qui, tous intéressés par l'aspect financier de l'opération, n'ont pas alors estimé utile de se rendre sur la commune de Laprugne, petit village de la Montagne bourbonnaise, pour visiter le site.

## IV

Après signature des contrats de réservation, les actes authentiques de vente ont tous, sans exception, été régularisés par le même office notarial de Toulouse, la Scp Dagot-Malbosc et Malbosc.

Dès les contrats de réservation, il a été prévu que le lot acquis serait dès sa livraison donné à bail pour une durée de douze ans à la Sarl Gestion les Hauts du Cordat, créée pour la circonstance.

En application des dispositions de l'article R.261-21-b du Code de la construction et de l'habitation relatives à la vente en l'état futur d'achèvement, la Sci Résidence le Cordat a fourni aux acquéreurs la garantie d'achèvement sous la forme d'un cautionnement qui lui a été consenti pour le bâtiment B "le Bourbon" par la Compagnie Européenne de Garanties et de Cautions, dite CEGC- et pour les bâtiments A et C par la société Centrale pour le financement de l'immobilier - dite SOCFIM.

La garantie financière d'achèvement apportée par la CEGC ou par la SOCFIM a été assortie de l'obligation pour la Sci Résidence le Cordat de centraliser tous les mouvements de fonds relatifs à l'opération immobilière sur un compte unique et, dans les actes authentiques d'achat, les acquéreurs, tout en donnant pouvoir à la Sci Résidence le Cordat dans un document annexe pour percevoir les fonds à leur revenir au titre des prêts qui leur ont été consentis pour financer leurs acquisitions, ont pris l'engagement seul libératoire à l'égard du garant d'achèvement de verser toutes les sommes dues au titre de la vente sur ce compte financier centralisateur.

**Pour ce qui concerne le bâtiment A - Le Polignac :**

La livraison en était initialement prévue au deuxième trimestre 2007.

Les actes notariés de vente ont été reçus en 2006 et en 2007 et, sur la base d'attestations établies le 26 avril 2006, puis les 10 avril 2007 et 21 septembre 2007 par monsieur Yves Cathala, architecte d'exécution, certifiant pour la dernière des travaux en étant au stade de la plomberie terminée, les acquéreurs se sont libérés de 90 % du prix de vente.

Dès le mois d'octobre 2014, la Sci Résidence le Cordat avait informé les acquéreurs des lots déjà vendus du bâtiment B - Le Bourbon- de l'impossibilité dans laquelle elle se trouvait d'en opérer la livraison pour la date convenue et ce n'est que le 30 décembre 2006 que monsieur Yves Cathala a établi une déclaration d'achèvement des travaux portant sur les logements du bâtiment B - Le Bourbon, mais non sur les locaux à usage commun.

Pour le bâtiment A - Le Polignac, aucune déclaration d'achèvement des travail n'est intervenue et, pour le bâtiment C - Le Mercoeur, les travaux ont à peine été entamés.

Bien que soutenant que les lots n'ont jamais été si ce n'est achevés du moins en état d'être livrés en l'absence des structures et éléments d'équipement nécessaires à l'exploitation de la résidence , les acquéreurs n'ont pas cherché à mettre en jeu les garanties d'achèvement apportées par la CEGC et par SOCFIM

**La Sarl de Gestion les Hauts du Cordat** a été placée en liquidation judiciaire par jugement du tribunal de commerce de Cusset du 29 juillet 2008 et maître Pascal Raynaud, mandataire-liquidateur, a résilié les baux commerciaux relatifs à la gestion de la résidence qui avaient été passés avec les propriétaires des lots.

✓

**La Sas Simbiosis** a elle aussi été placée en liquidation judiciaire par jugement du tribunal de commerce d'Evry du 19 avril 2010.

De même la **Sci Résidence le Cordat** a été placée en liquidation judiciaire par jugement du tribunal de commerce d'Evry du 14 février 2011, et maître Ancel a été désigné comme mandataire-liquidateur.

L'ensemble de la résidence est depuis resté en état de total abandon.

\*  
\* \* \*

#### **LA PROCÉDURE INITIÉE PAR MONSIEUR JULIEN ROBBERECHTS :**

En suite d'un contrat de réservation passé le 11 janvier 2006 par l'intermédiaire de la société Union Financière Directe Sud et par acte notarié reçu le 17 juillet 2006 par la Scp Dagot-Malbosc et Malbosc, monsieur Julien Robberechts a acquis en l'état futur d'achèvement et au prix de 88.866,94 euros le lot n°25 du bâtiment A - Le Polignac .

Cette acquisition a été financée au moyen d'un prêt immobilier qu'il a souscrit auprès de la la Caisse régionale de crédit agricole mutuel - dite CRCAM - de Paris et d'Ile de France.

Par actes d'huissier délivrés le 05 février 2009 à la Sci Résidence le Cordat, le 14 avril 2011 à maître Ancel pris en sa qualité de mandataire liquidateur de la Sci Résidence le Cordat , le 29 septembre 2009 à la Scp Dagot-Malbosc et Malbosc et le 20 janvier 2009 à la CRCAM de Paris et d'Ile de France, monsieur Julien Robberechts, faisant valoir qu'il a réglé la somme de 79.998,24 euros correspondant à 90 % du prix de vente mais que le lot acquis n'a été ni livré, ni en état d'être exploité en l'absence de réalisation des travaux sur les parties communes et de son classement dans la catégorie des résidences de tourisme, a saisi le tribunal de ce siège aux fins :

- à titre principal, de voir prononcer la nullité de la vente pour dol ;
- à titre subsidiaire, de voir prononcer sa résolution pour manquement au respect du délai de livraison ;
- en toute hypothèse, de voir fixer sa créance à la liquidation judiciaire de la Sci Résidence le Cordat , et condamner in solidum la Scp Dagot-Malbosc et Malbosc et la CRCAM de Paris et d'Ile de France à lui payer diverses sommes en réparation des préjudices subis ;
- de voir suspendre à compter de l'assignation l'exécution du contrat de prêt.

La Scp Dagot-Malbosc et Malbosc a appelé en la cause et en garantie la SOCFIM et ce recours, initialement joint à l'instance principale, a fait l'objet d'une disjonction par ordonnance du juge de la mise en état du 21 mai 2014.

Par ordonnance en date du 20 novembre 2013, le juge de la mise en état, par application de l'article L.312-19 du Code de la consommation, a ordonné la suspension de l'exécution du contrat de prêt souscrit par monsieur Julien Robberechts auprès de la CRCAM de Paris et d'Ile de France jusqu'à l'issue de la procédure en nullité ou en résolution du contrat de vente.

L'ordonnance de clôture est intervenue le 03 juillet 2014.

\*  
\* \* \*

5/27

✓ |

**A - Les préventions et moyens de monsieur Julien Robberechts :**

Par ses dernières conclusions déposées le 26 mars 2014, monsieur Julien Robberechts demande au tribunal, au visa des articles 1116, 1154, 1382, 1601-3 et suivants du Code civil, L.312-19 du Code de la consommation, L.231-10, L. 261-1, L. 261-11 et R. 261-14 du Code de la construction et de l'habitation, L. 511-1 et L. 125-5 du Code de l'environnement, et 199 decies E du Code général des impôts :

1) à titre principal :

- de constater le caractère dolosif des agissements de la Sci Résidence le Cordat, que son consentement a été surpris par dol et, en conséquence, de prononcer la nullité de la vente en l'état futur d'achèvement en date du 17 juillet 2006 du lot n°25 du bâtiment A - Le Polignac ;

- de constater que la Scp Dagot-Malbosc et Malbosc a manqué à son devoir d'information et de conseil ;

- de constater que la CRCAM de Paris et d'Ile de France a manqué à son devoir de renseignement et de conseil ;

2) à titre subsidiaire, si le tribunal devait considérer que les éléments du dol ne sont pas réunis, de prononcer la résolution de la vente pour défaut du respect du délai de livraison ;

3) en tout état de cause de condamner in solidum la Scp Dagot-Malbosc et Malbosc et la CRCAM de Paris et d'Ile de France à lui payer et de fixer au passif de la liquidation judiciaire de la Sci Résidence le Cordat :

- la somme de 79.998,24 euros en restitution du prix de vente, majorée de la somme de 5.000 euros au titre des frais accessoires, outre les intérêts au taux légal à compter de l'assignation, et ce sous une astreinte de 1.000 euros par jour de retard et avec application de l'anatocisme de l'article 1154 du Code civil à compter du jugement à intervenir ;

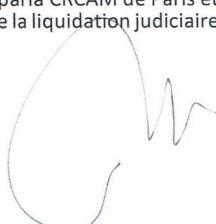
- la somme de 33.146,81 euros correspondant à la somme des manques à gagner fiscaux de 14.566,76 euros en matière de TVA et de 18.580,05 euros en matière d'impôt sur le revenu ;

- la somme de 50.000 euros à titre de dommages et intérêts en réparation du préjudice moral subi ;

- la somme de 7.432,02 euros correspondant à l'indemnité forfaitaire de 10% du prix de vente du lot n°25 prévue au contrat ;

4) de suspendre à compter de l'assignation l'exécution du contrat de prêt souscrit auprès de la CRCAM de Paris et d'Ile de France et de lui interdire en conséquence d'effectuer toute réclamation ou tout prélèvement de leur compte ;

5) de condamner la Scp Dagot-Malbosc et Malbosc à le garantir pour toute somme à laquelle il pourrait être tenu au titre du préjudice subi par la CRCAM de Paris et d'Ile de France et de fixer cette même somme au passif de la liquidation judiciaire de la Sci Résidence le Cordat ;



✓ 11

6) de condamner in solidum la Scp Dagot-Malbosc et Malbosc et la CRCAM de Paris et d'Ile de France aux dépens et à lui payer la somme de 10.000 euros sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile et de fixer cette même indemnité au passif de la liquidation judiciaire de la Sci Résidence le Cordat;

7) d'ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

A l'appui de ses demandes, monsieur Julien Robberechts fait principalement valoir les éléments suivants.

**1) Sur le point de départ des délais de prescription :**

- il n'a consenti à l'acquisition que sur la présentation par la Sci Résidence le Cordat, au stade de la régularisation du contrat de réservation, d'une garantie de rachat à la douzième année à compter de la date de livraison, ainsi que d'une garantie de perception des loyers souscrite auprès d'une société de droit anglais European Company of Guaranteee ;

- alors qu'il s'était acquitté depuis le 21 septembre 2007 de 90% du prix de vente de son lot au vu d'un certificat de l'architecte Cathala, il n'en a jamais eu livraison;

- les copropriétaires, regroupés en association, ont découvert mais le 1<sup>er</sup> octobre 2008 seulement que la garantie de loyer fournie dans le cadre de l'opération immobilière était fictive ; c'est cette date du 1<sup>er</sup> octobre 2008 de découverte de la manœuvre dolosive qui lui a ouvert le délai de cinq ans prévu à l'article 1304 du Code civil pour agir en nullité de la vente ;

- de même, ce n'est que du jour où ils ont eu connaissance de la manœuvre dolosive, soit le 1<sup>er</sup> octobre 2008 et donc postérieurement à la publication de la loi du 17 juin 2008 ayant porté réforme de la prescription, qu'il a pu connaître les fautes commises par la Scp Dagot-Malbosc et Malbosc et la banque préteuse; les actions intentées contre le notaire et contre la banque ayant été introduites avant la date du 1<sup>er</sup> octobre 2013, il est recevable en celles-ci ;

**2) Sur les éléments constitutifs des manœuvres dolosives reprochées à la Sci Résidence le Cordat :**

Il est invoqué à l'encontre de la Sci Résidence le Cordat les faits suivants qui, s'ils avaient été connus de lui, l'auraient dissuadé de conclure la vente :

- une garantie de rachat à terme et de perception des loyers qui a été déterminante de son consentement mais qui a été fictive puisqu'aucune n'a été véritablement souscrite ou n'a pu l'être auprès de la société de droit anglais, la European Company of Guaranteee ;

- des lots qui ont été vendus en non-conformité au permis de construire initial qui ne portait que sur 137 logements et non 166 et dont la régularisation n'a été demandée et a fortiori obtenue qu'après passation des ventes ;

- l'utilisation d'une étude personnalisée d'investissement présentée de manière particulièrement alléchante et au vu de laquelle son consentement a été extorqué;

- un projet immobilier qui n'a jamais été classé en résidence de tourisme, même à titre provisoire, alors qu'il s'agit là d'une condition essentielle pour le bénéfice du régime de défiscalisation ;

## VIII

- une anomalie sur la destination des "parties communes", indispensables à l'exploitation de la résidence, mais rassemblées sous un lot n° 167 demeuré la propriété privative de la Sci Résidence le Cordat ;

**3) sur l'action en responsabilité dirigée contre la Scp Dagot-Malbosc et Malbosc:**

Il est reproché au notaire, qui a été un acteur fondamental dans le déroulement de l'opération immobilière et dont le rôle n'a pu se limiter à l'authentification des actes, outre des erreurs de plume, un manquement à son devoir d'information et de conseil :

- en ce qu'il n'a pas vérifié l'existence d'un permis de construire conforme aux lots vendus ;

- en ce qu'il n'a pas vérifié que le projet était éligible à la loi Demessine , à savoir l'exercice effectif d'une activité en classement de résidence de tourisme , et, pour le moins, en ce qu'il n'a pas attiré son attention sur la situation administrative de l'immeuble alors qu'il avait une parfaite connaissance de l'objet fiscal de l'opération ;

- en ce qu'il ne s'est pas assuré de la concordance entre les résultats escomptés et les effets produits par les actes, en accomplissant les diligences nécessaires pour vérifier que les acquéreurs allaient obtenir les buts recherchés, mentionnés dans la plaquette publicitaire, notamment quant à l'existence des garanties de loyers et de rachat et la solvabilité de la société garante ;

- en ce qu'il n'a pas attiré son attention sur l'importance et les risques de son engagement en se ménageant, par la régularisation d'une reconnaissance d'avis donnés, la preuve du bon respect de son devoir d'information ;

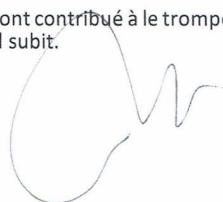
- en ce qu'il a entretenu une confusion sur l'objet du contrat : construction ou rénovation, en le laissant croire qu'il se portait acquéreur d'un immeuble sortant de terre et aux qualités substantielles différentes de celui qu'il a acheté et ayant conduit au paiement immédiat de 95% du prix de vente au motif qu'il en était au stade de l'achèvement ;

- en ce qu'il n'a pas attiré son attention sur l'intégration des parties normalement communes par destination (cuisine, piscine, bar, restaurant, salle de gymnastique, infirmerie, salle de tennis de table, etc..) dans un ensemble désigné sous le lot n° 167, resté lot privatif de la Sci Résidence le Cordat et normalement réservé à sa jouissance exclusive ;

- en ce qu'il s'est abstenu de l'informer des difficultés du Groupe Simbiosis et de celles du programme connues de lui pour avoir déjà procédé à la résolution amiable de plusieurs ventes ayant eu pour cause un manquement de la Sci Résidence le Cordat àachever les travaux dans les délais et pour avoir su qu'elle avait versé à certains acquéreurs des indemnités pour compenser la perte de loyers ;

- en ce qu'il n'a pas vérifié les risques (amiante, plomb, hydrocarbures ...) de l'opération et notamment de l'existence d'une pollution des sols par hydrocarbures, portée à sa connaissance le 28 novembre 2003 ;

Il soutient que les fautes imputables au notaire ont contribué à le tromper et lui ont causé le préjudice économique et moral qu'il subit.



## IX

**4) sur l'action en responsabilité dirigée contre la CRCAM de Paris et d'Île de France :**

Il est reproché à la banque :

- d'avoir manqué à son obligation d'information et de mise en garde quant à la viabilité de l'opération immobilière financée et quant à sa capacité de remboursement qui était étroitement tributaire du succès du projet immobilier, de l'achèvement de la résidence et des ressources que son exploitation pouvait lui procurer alors que, si la banque avait été diligente, il aurait eu connaissance des risques graves liés à l'exploitation du bien et, informé de ces risques, il n'aurait pas contracté l'emprunt ;
- d'avoir omis de vérifier les plans et la délivrance d'un permis de construire conforme aux plans annexés à l'acte notarié ;
- d'avoir, contrairement aux dispositions du contrat de vente imposant le transfert des fonds sur le compte financier centralisateur, adressé ceux-ci directement à la Sci Résidence le Cordat, le privant ainsi du bénéfice du contrôle que la société garante de l'achèvement aurait pu réaliser, ainsi que du caractère libératoire de ces versements dans ses rapports avec la société garante.

De même, les fautes de la banque ont contribué à le tromper et lui ont causé le préjudice économique et moral qu'il subit et elle ne peut qu'être condamnée à le réparer in solidum avec la Scp Dagot-Malbosc et Malbosc ;

**5) Sur le préjudice :**

- dans la mesure où le programme est resté inachevé, il n'a ni perçu le remboursement de la TVA, ni bénéficié de la réduction d'impôt égale à 25% de leur investissement ;
- en application du titre I des conditions générales de l'acte notarié, la Sci Résidence le Cordat à laquelle la résolution de la vente est imputable, lui est redevable d'une indemnité égale à 10% du prix de vente et, compte tenu de l'insolvabilité de sa créancière, il est fondé à en exiger le paiement par la Scp Dagot-Malbosc et Malbosc et la CRCAM de Paris et d'Île de France ;
- si la résolution ou l'annulation du contrat de vente est prononcée, il devra rembourser à la CRCAM de Paris et d'Île de France les sommes qu'il a perçues sans pouvoir en contrepartie recevoir restitution du prix de vente par la Sci Résidence le Cordat en liquidation judiciaire et insolvable ; il est donc là encore fondé à demander que le notaire soit condamné à l'indemniser du coût final de l'opération.

**B - Les prétentions et moyens de la Sci Résidence le Cordat, représentée par maître Christophe Ancel, mandataire-liquidateur :**

Par ses dernières conclusions déposées le 22 mai 2014, maître Christophe Ancel ès qualités demande au tribunal :

- de débouter monsieur Julien Robberechts de sa demande en nullité de la vente pour dol sur le fondement de l'article 1116 du Code civil ;
- s'en remettant à droit sur sa demande en résolution de la vente pour défaut de livraison, de prononcer la réintégration du lot, objet du contrat, dans le patrimoine

X

de la Sci Résidence le Cordat ;  
- de le débouter de ses demandes relatives aux manques à gagner fiscaux et de ses demandes en indemnisation des préjudices.

Il fait uniquement valoir :

- que lors de la signature de l'acte de vente en l'état futur d'achèvement, la Sci Résidence le Cordat était détentrice d'un permis de construire régulier délivré le 12 août 2002 ;
- l'étude personnalisée d'investissement n'a pas été réalisée par elle mais par un conseiller en gestion de patrimoine et qu'il ne peut lui être imputé des agissements dolosifs qui n'ont pas été de son fait ;
- pour le classement en résidence de tourisme, elle s'est heurtée à une difficulté liée au refus de la préfecture de l'Allier de procéder à ce classement à titre provisoire jusqu'à l'achèvement des travaux, pourtant préconisé par deux circulaires ministérielles des 22 août 1984 et 25 février 1997 et de pratique courante pour tout programme immobilier de ce type ; en toute hypothèse, cet absence de classement n'est pas de son fait volontaire et toute qualification dolosive doit être écartée ;
- aucun document ne permet d'affirmer qu'elle aurait procédé à des manœuvres dolosives pour se réserver la propriété du lot n°167 ;
- l'anéantissement rétroactif de l'acte de vente fait que monsieur Julien Robberechts ne peut prétendre souffrir un dommage de sa mauvaise exécution.

#### **C - Les prétentions et moyens de la Scp Dagot-Malbosc et Malbosc :**

Par ses dernières conclusions déposées le 18 juin 2014, la Scp Dagot-Malbosc et Malbosc demande au tribunal :

1) à titre principal :

- de dire que la société notariale n'a commis aucun manquement au titre de son devoir de conseil de nature à engager sa responsabilité civile professionnelle ;
- de toute façon, de dire que les fautes qui lui sont reprochées ne sont pas en relation de causalité directe et certaine avec les préjudices dont la réparation est poursuivie par monsieur Julien Robberechts, qui ne sont en outre ni nés, ni actuels, ni certains puisqu'il a fait le choix de ne pas rechercher la garantie d'achèvement et que l'insolvabilité de la Sci Résidence le Cordat ne peut être considérée comme définitivement caractérisée ;
- de dire que monsieur Julien Robberechts a commis plusieurs manquements de nature à l'exonérer totalement ou partiellement de sa responsabilité civile professionnelle ;
- en conséquence, de le débouter de ses demandes en ce qu'elles sont dirigées contre la société notariale et de le condamner à lui payer la somme de 10.000 euros sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile ;

2) à titre subsidiaire :

- de déduire des condamnations susceptibles d'être prononcée à son encontre le montant des fonds réglés en dehors du compte financier centralisateur, soit la somme de 17.777,84 euros, et les indemnités perçues de La Sci Résidence le Cordat au titre des intérêts intercalaires pour 5.199 euros ;

X I

- de la dire recevable et fondée à exercer un recours contre la Sci Résidence le Cordat en raison des manquements commis par elle qui sont à l'origine exclusive des actions en nullité ou en résolution de la vente , de dire que la Sci Résidence le Cordat devra supporter l'intégralité de la charge de la dette dans ses rapports avec les autres co-obligés, et de la condamner en conséquence à la garantir et relever indemne de toutes condamnations pouvant être prononcées contre elle au profit de monsieur Julien Robberechts ;
- de fixer le montant des dites condamnations au passif de la liquidation judiciaire de la Sci Résidence le Cordat ;
- de dire que la CRCAM de Paris et d'Ile de France a contribué à la situation dommageable invoquée par monsieur Julien Robberechts en réglant directement les appels de fonds émis postérieurement à l'acte de vente entre les mains de la Sci Résidence le Cordat et hors le compte financier centralisateur ;
- de condamner la CRCAM de Paris et d'Ile de France à la garantir et relever indemne des condamnations pouvant être prononcées contre elle à concurrence des appels de fonds réglés en dehors du compte financier centralisateur, et, pour le surplus, à hauteur de 30% ;
- de débouter la CRCAM de Paris et d'Ile de France de toutes demandes susceptibles d'être dirigées contre elle ;
- de dire n'y avoir lieu à l'exécution provisoire .

La Scp Dagot-Malbosc et Malbosc fait principalement valoir les éléments suivants:

1) sur les manquements qui lui sont reprochés :

- elle n'a pas participé, ni n'est intervenue dans le cadre de la conception de l'opération immobilière, dans son processus de commercialisation des lots, ou encore lors de la conclusion et de la régularisation des différents contrats de réservation, de prêts immobiliers ou de bail commercial consenti par les acquéreurs à la Sarl Gestion les Hauts du Cordat ;
- c'est une fois les contrats de réservation régularisés par l'intermédiaire des mandataires commerciaux de la Sci Résidence le Cordat ou de leurs prescripteurs qu'elle a été requise par la société venderesse pour établir et recevoir les actes authentiques ;
- son devoir de conseil n'a pu porter que sur la partie de l'opération pour laquelle elle a prêté son concours ;
- s'agissant du permis de construire délivré le 12 août 2002, celui-ci n'a jamais autorisé la Sci Résidence le Cordat à réaliser un nombre précis de logements ; de plus, lorsqu'elle a été requise le 09 janvier 2004 pour recevoir le cahier des conditions générales de vente , la Sci Résidence le Cordat lui a toujours présenté son projet comme consistant en la rénovation et l'agrandissement d'un ensemble immobilier devant comprendre 166 logements, conformément au projet de l'architecte Veteau annexé à tous les contrats de réservation ; le permis de construire, purgé de tous les recours, avait l'apparence d'une parfaite régularité et elle n'avait aucune raison de suspecter qu'entre la date de délivrance de ce permis en août 2002 et sa saisine en janvier 2004, il avait pu être procédé à une modification de la conception architecturale pouvant imposer la délivrance d'un permis de construire modificatif, lequel n'était d'ailleurs requis que pour l'extension de la surface hors œuvre et non pour un nombre de lots n'entrant aucun augmentation de surface ;

## XII

- s'agissant de la nature de l'opération immobilière - restructuration et non construction - sa description tant dans le contrat de réservation que dans l'acte authentique , ou dans les conditions générales de vente transmises au moment de la notification du projet de vente, ne laissait planer aucun doute sur la réalité de celle mise en œuvre ; le simple fait qu'il ait été indiqué que le lot acquis dépendait d'une ensemble immobilier "*en cours de construction*" n'a pu induire monsieur Julien Robberechts en erreur ; en outre, le notaire n'avait pas à se rendre sur le site pour vérifier que l'achèvement des travaux confirmé par l'architecte et par monsieur Julien Robberechts était conforme à la réalité du chantier ;

- s'agissant de la privatisation des locaux à usage commun : lors du contrat de réservation, il n'a pas été indiqué que les locaux à usage commun auraient la qualification de parties communes au sens de la loi du 10 juillet 1965 ; le lot n° 167 a été créé au moment de l'établissement du règlement de copropriété établi par la Sci Résidence le Cordat et dont monsieur Julien Robberechts a reconnu avoir pris connaissance avant la régularisation de la vente par acte authentique ; le caractère privatif de ce lot n'a pas constitué une entrave à l'exploitation de la résidence de tourisme et a , au contraire, déchargé les autres copropriétaires des charges de son entretien ;

- s'agissant du péril ayant menacé le programme immobilier : en premier lieu, le programme a bénéficié de la garantie d'achèvement apportée par la SOCFIM ; en outre, si des acquéreurs du bâtiment B - Le Bourbon- ont été informés dès le mois d'octobre 2004 de la survenance d'événements retardant la livraison des lots, l'étude notariale n'a pas été destinataire de ces informations et, en tout cas, la preuve contraire n'est pas rapportée ; si, dans l'acte reçu le 17 juillet 2006, elle a fait état d'une attestation de l'architecte Cathala de mise hors d'eau du bâtiment A - Le Polignac au 27 avril 2006, elle n'avait pas à s'assurer plus amplement de l'état d'avancement du chantier ; que s'il est exact qu'elle a été requise pour la première fois le 26 octobre 2006 pour déposer au rang de ses minutes des actes de résolution amiable qui ont en définitive porté sur une dizaine de lots du bâtiment B - Le Bourbon , rien n'établit que l'anéantissement des ventes a été recherché en raison de l'inachèvement du bâtiment ;

- s'agissant de l'absence de vérification des garanties de loyers et de rachat : si la plaquette commerciale du groupe Weber Investissement, qui n'est pas le conseil en gestion de patrimoine par l'intermédiaire duquel monsieur Julien Robberechts a contracté, invoque l'existence de ces garanties, la preuve n'est pas faite que la Sci Résidence le Cordat les auraient approuvées et, encore moins, qu'elle-même ait pu avoir connaissance de telles garanties qui ne sont que facultatives, dont elle n'avait pas à contrôler l'efficacité et dont monsieur Julien Robberechts s'est lui-même abstenu de faire état ;

- s'agissant de l'absence de classement en résidence de tourisme : un classement provisoire n'est pas obligatoire, le classement définitif ne peut intervenir qu'après réception des travaux et, à la date de signature de l'acte authentique, il n'existe aucun élément de nature à laisser penser que le projet de construction n'aurait pas respecté les normes réglementaires de l'arrêté du 14 février 1986 ;

- s'agissant de l'absence de mise en garde pour les risques technologiques ou de pollution : les dispositions relatives à l'évocation de l'état des risques naturels et technologiques ne sont entrées en vigueur qu'à compter du 1<sup>er</sup> juin 2006 et l'état de ces risques annexé aux actes passés postérieurs à cette date n'a révélé aucun risque de la sorte et la prétendue pollution des sols par hydrocarbure, qui avait été évoquée par la mairie de Laprugne en octobre 2002, a été démentie par une

### XIII

analyse des sociétés Savac et Rougeron qui, intervenues à sa demande, ont seulement effectué une dépollution minime par le fioul.

2) sur le lien de causalité :

- c'est exclusivement parce que la Sci Résidence le Cordat a abandonné le chantier et que les acquéreurs n'ont pas actionné la garantie d'achèvement qui aurait permis la livraison de la résidence de tourisme que ces derniers, comme monsieur Julien Robberechts, ont entrepris d'engager une instance judiciaire ;

- les manquements reprochés à l'étude notariale sont sans relation aucune avec le défaut d'achèvement des travaux et elle n'a pas à supporter les conséquences de la défaillance de la Sci Résidence le Cordat , ou du refus des acquéreurs de mobiliser la société garante d'achèvement ;

- elle n'aurait au mieux à supporter que les conséquences d'une éventuelle perte de chance réelle et sérieuse pour monsieur Julien Robberechts d'avoir pu renoncer à son acquisition, perte de chance qui n'est pas ici hautement caractérisée ;

3) sur le préjudice et sa condamnation à le supporter :

- la renonciation à la mise en oeuvre de la garantie d'achèvement fait que le préjudice évoqué par monsieur Julien Robberechts, qui résulte de ce choix, est dépourvu de caractère certain ;

- la restitution du prix de vente à laquelle monsieur Julien Robberechts peut être tenu à la suite de l'anéantissement du contrat de vente ne constitue pas par elle-même un préjudice indemnisable ;

- si la vente est annulée, ce sera postérieurement au jugement d'ouverture de la procédure collective, la créance en restitution de monsieur Julien Robberechts bénéficiera des dispositions de l'article L. 613-32 du Code de commerce et il pourra conditionner la restitution de leur lot à celle du prix de vente;

- pour entraîner, en cas d'insolvabilité de la Sci Résidence le Cordat, qu'elle soit tenue à garantir cette restitution, faut-il encore que la nullité ou la résolution de la vente soit directement due à sa faute ;

- en cas d'annulation de la vente, ce sera à l'administration fiscale de restituer la TVA.

4) sur ses recours contre la Sci Résidence le Cordat et la CRCAM de Paris et d'Ile de France :

- la Sci Résidence le Cordat a délibérément cherché à contourner la centralisation en détournant les prix de vente déposés ou devant l'être sur le compte financier centralisateur et le chantier a été abandonné en raison des ses propres inexécutions ;

- la banque a été informée de l'existence du compte financier centralisateur, elle aurait dû refuser de régler des appels de fonds en dehors de ce compte ou, du moins et au titre de son devoir de conseil, de mettre en garde les acquéreurs sur les conséquences de ces versements faits directement entre les mains de la Sci Résidence le Cordat.

**XIV****D - Les prétentions et moyens de la CRCAM de Paris et d'Ile de France :**

La Caisse régionale de Crédit Agricole Mutuel de Paris et d'Ile-de-France (ci-après désignée: le Crédit Agricole), soulève d'abord la prescription, et conteste ensuite toutes les demandes formées contre elle. Le Crédit Agricole se défend d'avoir commis une faute quelconque, en accordant le prêt en cause : il rappelle les limites de son obligation de vigilance et de mise en garde, et fait valoir que l'article L. 231-10 du code de la construction, invoqué par le demandeur (et imposant au prêteur de deniers d'effectuer certaines vérifications), ne s'applique que dans le cas d'un contrat de construction de maison individuelle, et non pas dans celui, comme en l'espèce, d'une vente en l'état futur d'achèvement.

Le Crédit Agricole conteste encore toute faute dans le versement des fonds, qu'il dit avoir effectué conformément aux demandes de l'acquéreur, qui était seul tenu de remettre les fractions du prix de vente sur le compte centralisateur.

Le Crédit Agricole demande lui-même, pour le cas où il serait fait droit à l'action engagée par monsieur Julien Robberechts, et dans le cas d'une annulation ou résolution du contrat de vente et du contrat de prêt, que l'emprunteur soit tenu de lui rembourser le solde de la somme prêtée, à hauteur de 42 033,79 €, que la société notariale et toute autre partie succombante soient tenus de l'indemniser de son préjudice, consécutif à la perte des intérêts. Il demande en outre à voir fixer sa créance, contre la S.C.I. Résidence Le Cordat, au montant de la condamnation qui serait prononcée contre lui ; et il demande enfin l'allocation de deux sommes de 1 000 € chacune, par application de l'article 700 du code de procédure civile.

**SUR CE,**

Attendu, pour la clarté des développements qui suivent, qu'il convient à titre liminaire de relever :

- que les acquéreurs des lots se sont tous engagés en vue d'un placement financier prévoyant, outre les avantages fiscaux de la loi Demessine, la prise à bail du lot acquis par la Sarl Gestion les Hauts du Cordat pour une durée de 12 années à compter de la date de prise de possession commerciale de l'immeuble, le versement des loyers par la Sarl Gestion les Hauts du Cordat pendant ces 12 années entières et consécutives et, au terme de ce bail commercial, la revente du lot par préférence à la Sci Résidence le Cordat ;

- dans ces conditions, la présentation d'un cautionnement garantissant le paiement des loyers par la Sarl Gestion les Hauts du Cordat ou celui du prix de rachat par la Sci Résidence le Cordat, n'a pu qu'être déterminante du consentement des acquéreurs ;

- par un contrat signé le 19 mai 2004, la Sarl Gestion les Hauts du Cordat a souscrit un acte de garantie des loyers pour le compte de chaque copropriétaire auprès de la société European Company of Guarantee ;

- par un acte de ce même 19 mai 2004, la Sci Résidence le Cordat a souscrit auprès de la même société European Company of Guarantee une convention destinée à garantir à chaque copropriétaire le prix de rachat à terme des lots concernés ;

XV

- l'étude personnalisée d'investissement qui a été remise à monsieur Julien Robberechts a fait état de la sécurité d'une rente annuelle sous forme de loyers et, sans aucun apport au départ, de la constitution d'un capital d'un peu plus de 37.000 euros après la revente du lot au terme de douze années ;
- sur ces bases, monsieur Julien Robberechts a régularisé un contrat de réservation le 11 janvier 2006 par l'intermédiaire de monsieur Patrick Montin, prescripteur auprès de Néo Patrimoine ; il lui a été remis à cette occasion un modèle du bail commercial déjà conclu entre la Sci Résidence le Cordat et la Sarl Gestion les Hauts du Cordat et de celui à conclure entre lui et la Sarl Gestion les Hauts du Cordat ;
- il a été annexé à l'acte authentique de vente du 17 juillet 2006 un document dit "DOCUMENT ANNEXE" indiquant, outre les caractéristiques de la construction projetée, les conditions constantes et générales sous lesquelles auront lieu les ventes des biens et droits immobiliers , et il a été expressément stipulé que ce document annexe forme un lien contractuel entre le vendeur et l'acquéreur; la Scp Dagot-Malbosc et Malbosc avait notifié à monsieur Julien Robberechts le 27 juin 2006 le projet d'acte de vente, ainsi que le document annexe ayant valeur contractuelle entre lui et son vendeur et le règlement de copropriété;
- monsieur Yves Cathala , architecte a attesté en avril 2007 et en septembre 2007 de l'état avancement des travaux du bâtiment A - Le Polignac jusqu'au stade de la plomberie terminée et au vu de ces documents monsieur Julien Robberechts s'est acquitté de 90% du prix de vente ;
- monsieur Julien Robberechts a été informé par lettres de la Sci Résidence le Cordat des 23 novembre 2007 et 10 mars 2008 des retards apportés à la livraison de son lot, dits imputables au redressement judiciaire d'une des entreprises intervenant sur le chantier ;
- le bail commercial prévu pour confier la gestion de son lot à la Sarl Gestion les Hauts du Cordat n'a pas été régularisé ;

**I - Sur l'action de monsieur Julien Robberechts contre maître Ancel ès qualités :**

**Sur la publication de l'action en nullité ou en résolution de la vente :**

Attendu que l'article 30 § 5 du décret n° 55-22 du 04 janvier 1955 dispose que les demandes tendant à faire prononcer la résolution ou l'annulation de droits résultant d'actes soumis à publicité ne sont pas recevables devant les tribunaux que si elles ont été publiées conformément aux dispositions de l'article 28-4°, et s'il est justifié de cette publication par un certificat du service chargé de la publicité foncière ou la production d'une copie de la demande revêtue de la mention de la publicité ;

que monsieur Julien Robberechts a justifié de la publication de l'assignation le 28 octobre 2010 conformément aux dispositions de ce texte;

**A : La demande en nullité de la vente pour dol :**

**1) Sur la recevabilité de l'action :**

Attendu que monsieur Julien Robberechts, qui a acquis le bien le 17 juillet 2006, a introduit son action en nullité de la vente pour dol par l'assignation

15/27

## XVI.

délivrée à la Sci Résidence le Cordat le 05 février 2009 ;

que l'action en nullité pour dol doit être intentée dans le délai de cinq ans prévu à l'article 1304 du Code civil et qui court à compter du jour de la découverte de la manœuvre dolosive ; que la recevabilité de son action ne prête pas et ne peut pas prêter à discussion ;

**2) Sur l'existence d'éléments constitutifs de manœuvres dolosives :**

Attendu que le dol est une cause de nullité de la convention lorsque les manœuvres pratiquées par l'une des parties sont telles qu'il est évident que sans ces manœuvres, l'autre partie n'aurait pas contracté ; qu'il ne se présume pas et qu'il doit être prouvé ;

Attendu que les personnes physiques ou morales, conseils en gestion de patrimoine, qui ont démarché les futurs acquéreurs, ont toutes agi sur mandat de la société Eurodome, filiale comme la Sci Résidence le Cordat du Groupe Simbiosis ; que le conseiller en gestion de patrimoine qui a été chargé de la commercialisation des lots en une qualité de mandataire du vendeur, ne peut être considéré comme tiers au contrat de vente et que les informations fallacieuses ou insuffisantes qu'il a pu donner aux acquéreurs, qu'elles aient ou non été de son fait, peuvent constituer un dol de nature à justifier l'annulation du contrat de vente ;

Attendu que monsieur Julien Robberechts fait valoir que l'élément essentiel l'ayant amené à contracter a procédé de la garantie dont il disposait de percevoir un revenu sûr sous la forme de loyers, mais qui a été fictive puisqu'aucune n'a été véritablement souscrite ou n'a pu l'être auprès de la société de droit anglais, la société European Company of Guarantee ;

que monsieur Julien Robberechts fonde son argumentation:  
- sur l'étude personnalisée d'investissement faisant état de la sécurité d'une rente annuelle sous forme de loyers et de la constitution d'un capital net d'un peu plus de 37.000 euros après la revente du lot au terme de douze années ;  
- sur la plaquette commerciale portant le logo de la société Weber Investissement, qui n'est pas le conseil en gestion de patrimoine par l'intermédiaire duquel il a contracté et qui énonce de manière claire qu'afin d'éviter les risques d'impayés de loyers, la Sci Résidence le Cordat a souscrit un acte de cautionnement garantissant les loyers à hauteur de 100% pour chaque copropriétaire ;  
- sur un document dit "Pack du vendeur" établi à l'entête de la Sci Résidence le Cordat et incluant un dossier de présentation de la garantie de loyers et de la garantie de rachat souscrites le 19 mai 2004 auprès de la société European Company of Guarantee et pour lequel il est attesté par madame Dominique Gendry, ancienne salariée de monsieur Guy David puis de la société AXO Patrimoine, tous deux conseils en gestion de patrimoine, qu'il a été mis à la disposition des futurs acquéreurs par les commercialisateurs ;

Attendu que les documents de souscription des garanties ont été établis le 19 mai 2004 entre la société European Company of Guarantee, la Sci Résidence le Cordat et la Sarl Gestion les Hauts du Cordat et que, s'ils l'ont été, c'était bien évidemment pour être portés à la connaissance des futurs acquéreurs ; qu'il ne peut donc qu'être retenu que ce document dit "Pack du vendeur" a été établi par La Sci Résidence le Cordat, en vue d'être transmis à tous les commercialisateurs ayant agi sous mandat de la société Eurodome, et donc de la société Union Financière Directe Sud par l'intermédiaire de laquelle monsieur

## XVII

Julien Robberechts a contracté ;

Qu'or il s'est avéré que la société European Company of Guarantee n'était pas une entreprise d'assurances habilitée à présenter des contrats d'assurance couvrant des risques situés sur le territoire français et que les contrats souscrits ont été frappés de nullité conformément à l'article L. 310-2 du Codes des assurances ; que la souscription de ces garanties ne pouvait donc qu'être fallacieuse, ce que la Sci Résidence le Cordat pouvait d'autant moins ignorer que ce point avait fait l'objet d'un communiqué d'alerte de la Banque de France le 05 juillet 2006 ; que la présentation des garanties de loyers et de rachat, même dans des documents dépourvus de valeur contractuelle, a été destinée à provoquer une erreur sur un élément déterminant du consentement et à vicier le consentement de monsieur Julien Robberechts ;

Attendu qu'il convient par suite de retenir l'existence du dol et de prononcer, en application de l'article 1117 du Code civil, la nullité de la vente du lot n°25 du bâtiment A - Le Polignac ;

### B - Les conséquences de la nullité :

#### *1) la déclaration de créance des monsieur Julien Robberechts à la liquidation judiciaire de la Sci Résidence le Cordat :*

Attendu que monsieur Julien Robberechts a produit la déclaration de sa créance à la liquidation judiciaire de la Sci Résidence le Cordat en date du 23 février 2011, faite pour un montant de 208.530,50 euros, dont :

- 39.643,57 euros au titre de la perte des avantages fiscaux ;
- 50.000 euros au titre du préjudice moral ;
- 8888,69 euros au titre de l'indemnité de résiliation
- 79.998,24 euros au titre du prix de vente
- 20.000 euros sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile
- 10.000 euros sur le fondement de l'article 699 du Code de procédure civile ;

que maître Ancel a produit l'état des créances déclarées établi par le juge-commissaire en application de l'article L.624-2 du Code de commerce et faisant état de celle de monsieur Julien Robberechts pour ce même montant;

#### *2) l'absence de mise en jeu de la garantie d'achèvement :*

Attendu que l'absence de mise en jeu de la garantie d'achèvement est sans incidence sur les conséquences de la nullité de la vente pour dol, laquelle aurait pu être prononcée même après achèvement de la résidence ;

#### *3) Le préjudice indemnisable :*

Attendu que la nullité emporte, par principe, effacement rétroactif du contrat et a pour effet de remettre les parties dans la situation dans laquelle elles se trouvaient initialement ; qu'elle oblige les parties aux restitutions réciproques ;

que la créance de monsieur Julien Robberechts de 79.998,24 euros au titre de la restitution des 90% prix de vente est donc à fixer au passif de la liquidation judiciaire de la Sci Résidence le Cordat ; que cette somme est porteuse d'intérêts au taux légal à compter de l'assignation du 05 février 2009 et que ces intérêts seront dits capitalisables annuellement conformément aux dispositions de l'article 1154 du Code civil à compter de ce jour;

que monsieur Julien Robberechts ne justifie pas de sa demande au titre de frais accessoires pour un montant de 5.000 euros, laquelle sera écartée;

17/27

## XVIII

que la créance à figurer au passif de la liquidation judiciaire ne justifie pas que son paiement soit assorti d'une astreinte ;

Attendu, par ailleurs, que la nullité du contrat de vente a également eu pour effet d'anéantir les conditions de la vente liées aux avantages fiscaux, et que monsieur Julien Robberechts doit être débouté de cette prétention ;

que de même, la clause de l'acte prévoyant en cas de résolution de la vente le versement par la partie à qui elle est imputable d'une indemnité de 10%, également atteinte par la nullité, ne peut trouver application ;

Attendu que monsieur Julien Robberechts a indiscutablement subi un préjudice de l'espérance déçue d'un placement financier qui lui avait été présenté comme devant être particulièrement lucratif, et qu'il est justifié de réparer ce dommage par la somme de 6.000 euros, à fixer au passif de la liquidation judiciaire de la Sci Résidence le Cordat ; qu'à ce titre, le présent jugement est attributif de droit et que les intérêts au taux légal ne sont dus qu'à compter de ce jour ;

**4) le sort du contrat de prêt :**

Attendu que si, en application de l'article L. 312-12 du Code de la consommation et en raison de l'interdépendance des deux contrats, la nullité du contrat de vente peut entraîner de plein droit la nullité du contrat de prêt, faut-il encore que l'une des parties se prévale de cette interdépendance et demande l'annulation du contrat de prêt, ce qui n'est fait ni par monsieur Julien Robberechts, ni par CRCAM de Paris et d'Ile de France, qui ne demande la restitution des fonds prêtés que sous la condition de cette résolution ou annulation ; que la demande du Crédit Agricole, tendant au paiement immédiat des sommes restant dues, qui n'est formée que dans le cas d'une résolution ou annulation de la vente et du prêt, se trouve donc privée de fondement ; que sa demande, en réparation du préjudice lié à la perte des intérêts, s'avère inondée elle aussi, puisque le prêt n'est ni résolu ni annulé, et doit produire ses effets, avec le paiement des intérêts contractuels par l'emprunteur ;

Attendu, par ailleurs, que la suspension des obligations nées du contrat de prêt n'est prévue par l'article L. 312-19 du Code de la consommation que jusqu'à la solution du litige, laquelle intervient par le présent jugement ; qu'il convient donc de débouter monsieur Julien Robberechts de cette demande de suspension, et de constater que l'ordonnance du juge de la mise en état du 20 novembre 2013 ayant ordonné cette suspension se trouve privée d'effet à compter de ce jour ;

**5) la restitution du lot dans le patrimoine de la Sci Résidence le Cordat:**

Attendu que monsieur Julien Robberechts n'a, au contraire de la Scp Dagot-Malbosc et Malbosc, opposé aucun moyen de défense à la demande de maître Ancel dès qualités de voir ordonner la réintégration du lot, objet du contrat résolu, dans le patrimoine de la Sci Résidence le Cordat ;

que si le moyen soulevé par la Scp Dagot-Malbosc et Malbosc devra, le cas échéant être pris en considération pour l'appréciation du caractère indemnisable du préjudice subi par elle, il n'a pas à l'être d'office dans ses rapports avec son vendeur ;

qu'il sera donc fait droit à cette demande du mandataire-liquidateur ;



18/27

XIX

## II - Sur l'action de monsieur Julien Robberechts contre la Scp Dagot-Malbosc et Malbosc :

### 1) Sur la recevabilité :

Attendu que l'action en responsabilité du notaire se fonde à bon droit sur les dispositions de l'article 1382 du Code civil ;

que le délai d'action en responsabilité civile extra-contractuelle, qui court à compter du fait dommageable ou de la date à laquelle celui-ci aurait dû être porté à la connaissance de la personne qui s'en prétend victime, qui était de dix années ans sous le régime de l'ancien article 2270-1 du Code civil, a été réduit à cinq années par la loi du 17 juin 2008, entrée en vigueur le 19 juin 2008; que, par application de l'article 26-II de cette loi, le délai de cinq ans ne s'est appliqué qu'à compter du 19 juin 2008, sans que la durée totale au 19 juin 2013 ne puisse excéder dix ans ;

que l'action introduite par monsieur Julien Robberechts le 29 septembre 2009 ne prête pas et ne peut pas prêter à discussion ;

### 2) Sur les éléments de fait et de droit régissant l'application de la loi :

Attendu qu'il appartient à monsieur Julien Robberechts de rapporter la preuve:

- d'une faute du notaire ;
- de l'existence d'un préjudice réparable ;
- d'un lien de causalité entre la faute et le dommage ;

que la mise en jeu de la responsabilité du notaire suppose donc que le préjudice subi soit la conséquence du manquement qui lui est reproché ; que cette responsabilité ne pourrait dès lors être consacrée que si les difficultés rencontrées ont relevé de celles que l'obligation d'information et de conseil avait pour objet d'éviter ;

Attendu que le notaire, en tant que rédacteur de l'acte, est tenu, d'une part, d'éclairer les parties et d'appeler leur attention sur la portée, les effets et les risques des stipulations des actes auxquels il apporte son concours, et d'autre part, de contrôler, dans la mesure du possible, les déclarations qui lui sont faites et les documents qui lui sont présentés, pour assurer la validité et l'efficacité de l'acte qu'il instrumente ;

que le devoir de conseil est plus ou moins strict selon que l'acte reçu par le notaire est l'aboutissement d'une négociation personnellement menée par lui, ou selon que l'économie de l'acte a été arrêtée directement entre les parties sans son intervention, et que c'est également à la lumière des circonstances dans lesquelles le notaire a été requis pour instrumenter que le tribunal doit apprécier les manquements professionnels qui lui sont reprochés ;

Attendu qu'il résulte des pièces du dossier que la Scp Dagot-Malbosc et Malbosc a accompagné le groupe Simbiosis sur d'autres projets immobiliers similaires de créations de résidences de tourisme et qu'elle a été présente dans nombre d'actes notariaux impliquant ce groupe, aussi bien à l'achat qu'à la revente, de sorte qu'elle s'est située dans une situation de quasi-subordination, l'obligeant d'autant plus à vérifier les conditions de son intervention auprès des acquéreurs ;

19/27

XX

- que, plus particulièrement pour l'espèce :
- le 18 avril 2003, elle a reçu l'acte d'achat de l'ensemble immobilier Les Hauts du Cordat par la Sci Résidence le Cordat ;
  - en novembre 2003, elle a interrogé la mairie de Laprugne sur d'éventuels recours contre le permis de construire délivré le 12 août 2002,
  - à la suite d'un courrier de la mairie de Laprugne du 28 novembre 2003 l'alertant sur une possible pollution des sols par hydrocarbure, elle a pris l'initiative de faire intervenir la société SEDIM qui a procédé au nettoyage d'une pollution par fioul ;
  - le 09 janvier 2004, elle a reçu l'état descriptif de division et le règlement de copropriété de la résidence les Hauts du Cordat ;
  - entre 2004 et 2008, elle a reçu tous les actes authentiques de vente des logements de cette résidence ;
  - elle n'ignorait rien des objectifs de défiscalisation des investisseurs, puisque l'opération, qui consistait en la réhabilitation totale d'un site, était conçue à cet effet ;

Attendu que l'opération économique à laquelle monsieur Julien Robberechts a souscrit était destinée à lui procurer un rapport important, ainsi que des avantages substantiels en matière fiscale et que, comme toute opération financière, elle comportait nécessairement un aléa ; qu'il doit toutefois qu'être relevé (et sans qu'il n'y ait lieu de rentrer dans la discussion de savoir si la résidence de tourisme relevait ou non du secteur dit "protégé" de l'article L. 261-10 du Code de la construction et de l'habitation ou si elle en était exclue au regard du caractère commercial des locaux) que la Sci Résidence le Cordat a fourni aux acquéreurs une garantie d'achèvement, conformément à l'article R. 261-17 du Code de la construction et de l'habitation, et que cette garantie a été assortie de l'obligation pour les acquéreurs du bâtiment A - Le Polignac de verser tous les appels de fonds sur un compte financier centralisateur auprès de la SOCFIM, permettant un contrôle par cette société garante devant leur garantir la bonne utilisation des fonds, notamment en cas de faillite de la Sci Résidence le Cordat ;

que le succès de l'opération dépendait de l'achèvement des travaux permettant ensuite le classement en résidence de tourisme et la location des biens rénovés ; que la question à laquelle le tribunal doit répondre est donc de déterminer si cette opération présentait des risques particuliers pouvant sérieusement compromettre le but recherché par les investisseurs, et si le notaire a commis des fautes ayant permis ou favorisé la réalisation du risque ;

**3) Sur les manquements reprochés au notaire :**

a) sur le défaut de conformité du permis de construire :

Attendu que la Scp Dagot-Malbosc et Malbosc fait valoir avec pertinence que le permis de construire délivré le 12 août 2002 n'a pas mentionné le nombre de logements à créer ;

qu'il n'en est pas moins acquis qu'entre la date de délivrance de ce permis de construire et celle du dépôt en l'étude notariale le 09 janvier 2004 de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété, il a été procédé par la Sci Résidence le Cordat et par l'architecte Veteau à un réaménagement du bâtiment B - Le Bourbon - ayant entraîné une augmentation du nombre des logements passé de 72 à 100 pour ce bâtiment, et de 137 à 166 pour l'ensemble immobilier ;

## XXI

que s'il est vrai pour la Scp Dagot-Malbosc et Malbosc de dire que ce réaménagement n'a pas entraîné d'augmentation de surface pour les logements, puisque le permis modificatif délivré le 02 septembre 2008 mentionne une augmentation de la SHOB et de la SHON uniquement pour la partie en extension ( piscine et salles de conférence) et que la seule modification du nombre de logements n'impliquait pas la délivrance d'un nouveau permis de construire, il est par contre inexact pour elle de dire qu'il n'y a pas eu de modification de l'aspect extérieur des logements puisque ceci est précisé dans le permis modificatif qui devait donc être requis ;

Attendu, en toute hypothèse, que la situation a été régularisée par le permis modificatif délivré le 02 septembre 2008 , qu'il n'en subsiste aucun grief pour monsieur Julien Robberechts comme pour les autres acquéreurs ; que c'est donc vainement, en l'absence de tout dommage actuel en relation de causalité avec un tel manquement, qu'il reproche au notaire de n'avoir pas vérifié la conformité du permis de construire aux caractéristiques de l'immeuble ;

*b) sur le défaut de classement en résidence de tourisme :*

Attendu que par courriers en date des 17 octobre 2002 et 09 janvier 2003, la Sci Résidence le Cordat a demandé à la préfecture de l'Allier le classement provisoire des biens en résidence de tourisme ; que, toutefois en l'absence de disposition législative ou réglementaire prévoyant un tel classement à titre provisoire, aucune suite favorable n'a été réservée à cette demande ; qu'il a d'ailleurs été jugé par un arrêt rendu le 12 janvier 2012 par la Cour administrative d'appel de Lyon, saisie d'un recours de la Sci Résidence le Cordat, qu'une circulaire ministérielle reprenant une directive de la direction générale des impôts relative au remboursement de la TVA, n'avait pu avoir pour effet d'instaurer un dispositif d'agrément provisoire des résidences de tourisme que le ministre, auteur de cette circulaire, n'était pas compétent pour instituer ;

que le classement ne pouvait donc être délivré que lorsque tous les travaux auraient été terminés et qu'il est acquis aux débats que le classement définitif de la résidence a été refusé à la Sci Résidence le Cordat le 22 juin 2009 au seul motif de travaux inachevés avec des locaux ni meublés, ni équipés et de l'absence d'exploitation effective comme résidence de tourisme ;

que monsieur Julien Robberechts ne démontre pas que d'autres conditions requises pour ce classement n'auraient pas été réunies au jour de la vente et qu'en l'état du droit positif applicable, c'est là aussi vainement qu'il reproche au notaire de n'avoir pas vérifié la possibilité de ce classement;

qu'un tel manquement ne peut donc être retenu à sa charge ;

*c) sur l'existence des garanties de loyers et de rachat et la solvabilité de la société garante :*

Attendu qu'aucun document déposé au rang des minutes du notaire le 09 janvier 2004 n'a fait mention des garanties de loyers et de rachat et que l'existence de ces garanties n'est en outre apparue ni dans le contrat de réservation qui ne fait état que d'un pacte de préférence, par ailleurs repris dans l'acte notarié de vente, ni dans le bail commercial passé entre la Sci Résidence le Cordat et la Sarl Gestion les Hauts du Cordat, ni dans le modèle de bail commercial à conclure entre monsieur Julien Robberechts et la Sarl Gestion les Hauts du Cordat ;

que monsieur Julien Robberechts ne rapporte pas la preuve que d'autres

## XXII

éléments faisant état de ces garanties facultatives aient pu être portés à la connaissance du notaire ; qu'il n'allégué même pas le fait d'avoir porté à sa connaissance la promesse synallagmatique de vente ou encore le document en sa possession mais non nominatif dit "pack du vendeur" ;

Attendu en outre que la Scp Dagot-Malbosc et Malbosc lui avait notifié le 27 juin 2006, avant sa signature le 17 juillet 2006, le projet d'acte de vente ainsi que le cahier des conditions générales contenu dans le titre UN du document annexe ayant valeur contractuelle entre lui et son vendeur ; que ce document a également été exempt de toute mention ou de toute référence à ces garanties au titre de celles qui y ont été énumérées à l'article VI, ce qui n'a pourtant suscité aucune réclamation de sa part sur un élément pourtant reconnu comme ayant été déterminant de son consentement ;

Attendu qu'en l'absence de toute preuve que la Scp Dagot-Malbosc et Malbosc ait pu être informée de l'existence des garanties de loyers et de rachat, le grief qui lui est fait de n'avoir pas vérifié leur efficacité ne peut être admis ;

*d) sur la confusion sur l'objet du contrat : construction ou rénovation :*

Attendu que l'obligation d'information et de conseil pesant sur le notaire ne dispense pas l'acquéreur, même non professionnel, de son devoir de prudence et de diligences ; qu'en l'espèce monsieur Julien Robberechts n'a pas estimé utile de se rendre sur les lieux du bien qu'il se proposait d'acquérir et qu'il s'est privé de la possibilité de vérifier par lui-même l'état des constructions ;

Attendu que si l'acte authentique reprend les termes de "réalisation d'une résidence de tourisme" ou de "opération de construction" qui ne sont pas incompatibles avec un projet de réhabilitation, le document annexe qui a été porté à la connaissance de monsieur Julien Robberechts le 27 juin 2006 avant la signature de l'acte authentique ne laissait aucun doute sur la nature de l'opération, puisqu'il y a été précisé, notamment au titre des conditions particulières formant les titres II et III de ce document annexe , que la Sci Résidence le Cordat s'était rendue propriétaire de l'ensemble immobilier et que le permis de construire autorisait la restructuration, le réaménagement et l'extension de cet ensemble immobilier ;

Que monsieur Julien Robberechts ne peut donc être suivi lorsqu'il prétend que le notaire a pu lui laisser croire qu'il se portait acquéreur d'un immeuble sortant de terre et aux qualités substantielles différentes de celui qu'il a acheté pour le conduire au paiement immédiat de 70% du prix de vente ;

*e) sur la privatisation des parties communes :*

Attendu que si le titre II du document annexe a précisé dans son chapitre V que le projet d'aménagement prévoyait que l'ensemble des équipements nécessaires à l'exploitation de la résidence de tourisme ( hall d'accueil, bureau de direction, sanitaire, bar, restaurant, salle de gymnastique, piscine ..) forme des parties communes, le règlement de copropriété dont monsieur Julien Robberechts a reconnu avoir pris connaissance avant la signature de l'acte authentique a de manière très claire précisé que l'ensemble de ces locaux de service était regroupé sous le lot n° 167 avec les 10.227/100.000èmes des parties communes générales de l'immeuble ; que monsieur Julien Robberechts n'a donc pu être trompé sur la caractère privatif de ce lot au sens de la loi sur la copropriété ;

22/27

## XXIII

Que son argument selon lequel la Sci Résidence le Cordat aurait pu exiger de lui le versement d'un loyer pour la mise à disposition de ce lot n°167 ne repose sur aucun élément et n'est que pure allégation ; que, de plus, la seule circonstance que ce lot privatif ait eu vocation à un service commun que la Sci Résidence le Cordat, comme les autres copropriétaires, était tenue de laisser à la disposition de la Sarl Gestion les Hauts du Cordat pour l'exploitation de la résidence, n'a été génératrice d'aucun dommage pour les acquéreurs des appartements qui, bien au contraire, étaient ainsi dispensés des charges d'entretien de ces locaux à usage commun ;

qu'il ne peut en conséquence être retenu que, même si le notaire avait attiré leur attention sur ce point, il aurait renoncé à son acquisition ;

*f) sur les risques technologiques ou de pollution :*

Attendu que l'existence même d'un risque technologique ou de pollution par hydrocarbure ne relève que d'une pure allégation et qu'un éventuel manquement à une obligation d'information ou de conseil n'a pu avoir aucune conséquence dommageable ;

*g) sur les difficultés du Groupe Simbiosis et celles du programme:*

Attendu qu'il n'est pas démontré que la Scp Dagot-Malbosc et Malbosc ait pu avoir connaissance en 2006 des difficultés économiques que pouvaient rencontrer le groupe Simbiosis et la Sci Résidence le Cordat dont les liquidations judiciaires sont intervenues en 2010 et 2011, ou encore la Sarl Gestion les Hauts de Cordat dont la liquidation judiciaire a été prononcée le 29 juillet 2008 ; que rien ne permet donc de dire qu'au jour de la signature de l'acte de vente, elle disposait d'éléments dont il aurait pu être déduit que la déconfiture de la Sci Résidence le Cordat ou de la société prenante à bail commercial était prévisible ;

Attendu, par ailleurs, sur la connaissance qu'a pu avoir la Scp Dagot-Malbosc et Malbosc des difficultés rencontrées pour la réalisation de l'opération immobilière, qu'il convient de rappeler que le programme immobilier était prévu pour être réalisé en deux tranches :  
 - une première tranche portant sur le bâtiment B - Le Bourbon- dont la livraison était prévue à la fin de l'année 2004 ;  
 - une deuxième tranche portant sur les bâtiments A - Le Polignac - et C- Le Mercoeur - dont la livraison était prévue au 2<sup>ème</sup> trimestre 2007 ;

que, certes, la Scp Dagot-Malbosc et Malbosc a reçu au cours du premier trimestre 2005, puis fin octobre 2006 et en décembre 2006 les derniers actes de vente des lots du bâtiment B - Le Bourbon ; que ceux reçus en fin d'année 2006 ont fait état d'une attestation de monsieur Yves Cathala d'un achèvement des travaux de ce bâtiment au 15 septembre 2006, soit avec deux années de retard sur celle initialement prévue ; qu'elle a en outre procédé pour la première fois le 26 octobre 2006 à la publication d'un acte portant résolution amiable d'un lot du bâtiment B - Le Bourbon , l'obligeant pour le moins à suspecter une cause liée aux retards successifs dans la livraison des lots ; qu'il peut se déduire de ces constatations qu'elle ne pouvait qu'alors, en fin d'année 2006, avoir une parfaite connaissance des retards importants apportés dans la réalisation du programme et qu'elle se devait donc, en considération de la nature de sa relation avec la société promoteur et afin de satisfaire à son devoir de conseil, de s'enquérir plus clairement sur les conditions de la poursuite de son intervention afin de pouvoir mettre en garde les acquéreurs - investisseurs sur un risque de retard pour la mise en service commerciale de la résidence ;

23/27

## XXIV

que, toutefois, monsieur Julien Robberechts n'apporte pas la preuve qu'à la date de réception de son acte au 17 juillet 2006, portant sur le bâtiment A "le Polignac", la Scp Dagot-Malbosc et Malbosc ait pu déjà avoir cette connaissance de retards d'une importance telle qu'ils étaient susceptibles d'avoir un impact sur le délai de livraison de son lot ; qu'il ne peut dans ces conditions lui faire reproche de n'avoir pas attiré son attention sur les réelles difficultés mais non connues d'elle rencontrées par la Sci Résidence le Cordat pour la réalisation du programme ;

*h) sur les erreurs de plume :*

Attendu que les erreurs de plumes, existantes, sont anecdotiques et n'entachent ni la validité ni l'efficacité de l'acte authentique ;

\*  
\* \* \*

Attendu, en conséquence, qu'il ne peut être retenu à la charge de la Scp Dagot-Malbosc et Malbosc aucune faute sans laquelle monsieur Julien Robberechts aurait pu être conduit à renoncer à son acquisition et ayant pu avoir un rôle causal dans le préjudice qu'il subit ; qu'il sera donc débouté de ses demandes contre elle ;

Attendu que cette décision rend sans objet le recours exercé par la Scp Dagot-Malbosc et Malbosc contre la liquidation judiciaire de la Sci Résidence le Cordat ou contre la CRCAM de Paris et d'Ile de France ;

### III - Sur l'action de monsieur Julien Robberechts contre la CRCAM de Paris et d'Ile de France :

Attendu que la nouvelle prescription quinquennale de l'article 2224 du Code civil, applicable à compter du 19 juin 2008 ainsi qu'il a été dit, ne peut affecter l'action des demandeurs contre le Crédit Agricole, engagée dans les cinq ans à compter de cette date ;

*Sur les fautes reprochées à la CRCAM d'Ile-de-France, au moment de la conclusion du contrat :*

Attendu que le banquier dispensateur de crédit est tenu, en application de l'article 1147 du Code civil, d'une obligation de mise en garde envers les emprunteurs non avertis ; que cette obligation porte principalement sur les capacités de remboursement de l'emprunteur profane, capacités qu'il incombe au banquier de vérifier au préalable ; qu'en revanche, le banquier n'est en principe pas tenu de contrôler la viabilité de l'opération qu'il lui est demandé de financer (Cass. Civ. 1<sup>ère</sup> chambre, 17 octobre 2012, pourvoi n° 11-24551) ; que c'est dans le seul cas où il aurait connaissance, au moment de l'octroi du prêt, de risques particuliers à l'opération, qu'il lui appartiendrait alors d'en informer son client (Cass. Com. 30 novembre 2010, pourvoi n° 10-30274 ; 27 septembre 2005, pourvoi n° 04-14078 ; 27 janvier 2004, Bull. Civ. II, n° 2) ;

Attendu que le demandeur ne prétend pas que la CRCAM d'Ile-de-France (ci-après désignée : le Crédit Agricole) ait reçu d'autres informations, que celles que monsieur Julien Robberechts détenait lui-même, lorsqu'il a contracté l'acquisition et l'emprunt ; que le Crédit Agricole n'avait pas d'obligation particulière de vérifier les deux garanties de paiement des loyers et de rachat, présentées par la S.C.I. Résidence Le Cordat, dès lors que ces garanties n'étaient

XX✓

ni exigées par la loi ni prévues par l'acte de vente et de prêt, de sorte que le Crédit Agricole n'apparaît pas avoir connu leur existence ;

Que le Crédit Agricole n'était pas tenu de s'assurer de la pertinence économique et de la rentabilité d'un projet de résidence de tourisme dans la Montagne bourbonnaise, et plus particulièrement sur la commune de Laprugne; que c'est à l'acquéreur qu'il appartenait de vérifier par lui-même la pertinence de l'opération, soit en se déplaçant sur les lieux, ou soit en sollicitant l'avis de professionnels compétents de la région ;

Que monsieur Julien Robberechts ne prétend pas que ses capacités financières, au moment où il a contracté, aient été insuffisantes pour rembourser l'emprunt ;

Attendu que le Crédit Agricole n'avait pas non plus d'obligation de s'assurer de l'existence, du contenu et de la présence, en annexe de l'acte d'acquisition et d'emprunt, des plans de l'immeuble à construire ; qu'en effet, l'article L. 231-10 du code de la construction, qui impose une telle vérification au prêteur de deniers, ne s'applique qu'aux contrats de construction de maison individuelle avec fourniture de plan, et non aux contrats de vente en l'état futur d'achèvement, tels que celui conclu en l'espèce ; que le Crédit Agricole n'avait pas davantage d'obligation de vérifier le contenu des plans et autres documents indiqués dans l'acte de vente du 17 juillet 2006, vérification qui ne relevait nullement de ses attributions, dans le cadre de son devoir de prudence et de mise en garde ;

Qu'aucune faute n'est donc établie à l'encontre du Crédit Agricole, lors de la conclusion du contrat de prêt ;

*Sur les fautes reprochées à la Crédit Agricole, au moment du versement des fonds :*

Attendu que l'acte authentique de vente et de prêt du 17 juillet 2006 stipulait qu'au vu de l'état des travaux à la date de cet acte (la mise hors d'eau, expressément reconnue par l'acquéreur), 70 % du prix total, soit 62 220,86 €, étaient immédiatement exigibles, et étaient de fait payés comptant par l'intermédiaire de l'étude notariale ; que le solde, fixé à 26 666,08 €, devait être appelé puis payé au fur et à mesure de l'avancement des travaux, selon des modalités précisées dans le cahier des charges (pages 7 à 10 de l'acte d'acquisition) ;

Que ce même acte faisait obligation aux acquéreurs, comme déjà énoncé, de verser les fonds sur un compte centralisateur ouvert auprès de la SOCFIM : pages 12 et 13 de l'acte ;

Qu'en annexe de l'acte d'acquisition, figurait le Cahier des conditions générales de vente de la Résidence "Les Hauts du Cordat", acte reçu par Me Jean-Michel Malbos-Dagot le 9 janvier 2004 ; que selon le paragraphe VIII de ce Cahier des conditions générales (pages 10 et suivantes de ce document), le vendeur devait indiquer par lettre à l'acquéreur, lors de chaque appel de fonds, la somme à verser, l'état d'avancement des travaux, et aussi le lieu de paiement ; qu'il était ensuite stipulé, dans un paragraphe intitulé "Mandat - dispositions diverses" (page 12), que "le vendeur aura[it] tous pouvoirs pour percevoir les prêts [sic] pour le compte des acquéreurs, en fonction de l'avancement des travaux" ;

Qu'il en résulte que monsieur Julien Robberechts a donné pouvoir à la S.C.I. Résidence Les Hauts de Cordat de recevoir en son nom les fonds prêtés par la banque, selon l'état d'avancement des travaux, à charge a priori pour la S.C.I.

**XXVI**

mandataire de déposer aussitôt ces fonds sur le compte centralisateur, conformément à l'obligation de l'acquéreur - ou à charge pour elle d'affecter directement les fonds au paiement des travaux ;

Qu'en tout cas le Crédit Agricole n'avait quant à lui aucune obligation de remettre les fonds prêtés sur le compte centralisateur ; et qu'il n'était pas tenu d'attirer l'attention de monsieur Julien Robberechts sur le risque qu'il y avait pour lui à verser les fonds à la S.C.I. plutôt que sur le compte centralisateur, monsieur Julien Robberechts ne pouvant ignorer ce risque, qui résultait de l'acte de vente lui-même ;

Que monsieur Julien Robberechts, qui a été destinataire de deux appels de fonds de la S.C.I. Le Cordat du 11 avril puis du 21 septembre 2007, lui demandant de verser à chaque fois un acompte de 8 888,69 €, apparaît avoir transmis ces appels de fonds au Crédit Agricole en vue d'un paiement à la S.C.I., avec son accord écrit ("Bon pour accord", suivi de sa signature, et avec même la précision :"virement au promoteur", qu'il a ajoutée sur le premier appel de fonds) ; que monsieur Julien Robberechts ne peut donc reprocher au Crédit Agricole des paiements que celui-ci a effectué sur sa demande, auprès de la S.C.I. comme indiqué sur l'appel de fonds, plutôt que sur le compte centralisateur ;

Qu'en définitive, aucune des fautes alléguées par monsieur Julien Robberechts n'est établie, que l'action en responsabilité qu'il a engagée contre le Crédit Agricole n'est pas fondée, qu'elle sera rejetée ;

**IV - Sur l'article 700 du Code de procédure civile, les dépens et l'exécution provisoire :**

Attendu qu'il est de l'équité de mettre à la charge de la liquidation judiciaire de la Sci Résidence le Cordat le versement à monsieur Julien Robberechts d'une somme de 3.000 euros sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile ;

Que les demandes faites par toute autre partie sur ce même fondement doivent être écartées ;

Attendu que la solution du litige, avec le prononcé de la nullité d'un acte de vente portant sur un immeuble, fait obstacle à l'exécution provisoire ;

Attendu que les dépens de l'instance, relatifs à l'action engagée par monsieur Julien Robberechts contre La Sci Résidence le Cordat, seront mis à la charge de celle-ci conformément à sa demande ;

que les autres dépens afférents aux actions dirigée contre la Scp Dagot-Malbosc et Malbosc et contre CRCAM de Paris et d'Ile de France seront mis à la charge de monsieur Julien Robberechts qui succombe en celles-ci ;

**PAR CES MOTIFS****LE TRIBUNAL,**

Statuant publiquement, par jugement contradictoire et en premier ressort,

26/27

XXVII

Dit monsieur Julien Robberechts recevable en ses actions dirigées contre la liquidation judiciaire de la Sci Résidence le Cordat, contre la Scp Dagot-Malbosc et Malbosc et contre la la Caisse régionale de crédit agricole mutuel de Paris et d'Ile de France ;

Prononce, sur le fondement de l'article 1117 du Code civil, l'annulation de la vente conclue en l'état futur d'achèvement, entre la Sci Résidence Le Cordat et monsieur Julien Robberechts suivant acte reçu le 17 juillet 2006 par la Scp Dagot-Malbosc et Malbosc, et portant sur le lot n°25 du bâtiment A - Le Polignac de la dite résidence ;

Fixe la créance de monsieur Julien Robberechts à figurer au passif de la liquidation judiciaire de la Sci Résidence le Cordat:

- à la somme de soixante dix neuf mille neuf cent quatre vingt dix huit euros vingt quatre centimes (**79.998,24 euros**) au titre de la restitution du prix de vente, laquelle est portéeuse d'intérêts au taux légal à compter du 05 février 2009, capitalisables annuellement à compter du de ce jour ;
- à la somme de **six mille euros (6.000 euros)** à titre de dommages et intérêts, avec intérêts au taux légal à compter de ce jour ;
- à la somme de **trois mille euros (3.000 euros)** en application de l'article 700 du code de procédure civile ;

Ordonne la réintégration dans le patrimoine de la Sci Résidence le Cordat du lot n°25 du bâtiment A - Le Polignac de la résidence le Hauts du Cordat ;

Déboute monsieur Julien Robberechts de ses actions contre la Scp Dagot-Malbosc et Malbosc et contre la la Caisse régionale de Crédit agricole mutuel de Paris et d'Ile de France ;

Constate que l'ordonnance du juge de la mise en état du 20 novembre 2013, ayant ordonné la suspension des obligations nées du contrat de prêt consenti à monsieur Julien Robberechts par la Caisse régionale de Crédit agricole mutuel de Paris et d'Ile de France, est privée d'effet à compter de ce jour :

Rejette toutes autres demandes comme mal fondées ou sans objet :

Dit n'y avoir lieu à exécution provisoire :

Met à la charge de du passif de la liquidation judiciaire de la Sci Résidence le Cordat les dépens de l'instance engagée par monsieur Julien Robberechts contre cette société :

Condamne monsieur Julien Robberechts aux dépens de l'instance relatifs aux actions engagées contre la Scp Dagot-Malbosc et Malbosc et contre la Caisse régionale de crédit agricole mutuel de Paris et d'Ile de France et accorde à Me Barnoud, le bénéfice des dispositions de l'article 699 du code de procédure civile.

Ainsi fait et prononcé les jour, mois et an susdits.

En conséquence,  
La République Française mande et ordonne à tous  
Huissiers de Justice sur ce requis de mettre la présente  
à l'exécution, aux Procureurs Généraux et aux Procureurs  
de la République près les Tribunaux de Grande' Instance  
d'y tenir la main, à tous Commandants et Officiers de  
la Force publique de prêter main-forte lorsqu'ils en seront  
légalement requis.  
En foi de quoi la présente décision a été signée par

léggalement requis.  
En foi de quoi la présente décision a été signée par  
**Le Président et le Greffier.**  
Pour grosse certifiée conforme.

27/27



**Nº 3265-SD**  
(01-2018)



XXVIII

**Julien Jean Pierre ROBBERECHTS**  
demandeur

c/

**Maître Christophe ANCEL**  
**S.C.P. DAGOT MALBOSC ET MALBOSC**  
**CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL DE**  
**PARIS ET D ILE DE FRANCE**  
défendeurs

RG : 11/00323  
jugement du 19 Décembre 2014

Je soussignée CORINNE DE CASTRO PEREIRA, greffier au Tribunal de Grande Instance de CUSSET (Allier), certifie la présente copie exactement collationnée et conforme à la minute et à l'expédition destinée à recevoir la mention de publicité foncière.

Ladite copie établie sur vingt huit pages (28 pages).

Le Greffier,



**Nº 3265-SD**  
(01-2018)