

Grosse Délivrée Le  
07 JUIN 2001  
A la requête de :

S. Senuse  
Chardin

COUR D'APPEL DE PARIS

2ème chambre, section B

ARRET DU 31 MAI 2001

(N°192, 18 pages)

Numéro d'inscription au répertoire général : 1999/19151  
2000/13791

Décision dont appel : Jugement rendu le 27/05/1999 par le TRIBUNAL DE  
GRANDE INSTANCE de PARIS 2/2è Ch. RG n° : 1998/09189

Date ordonnance de clôture : 26 Avril 2001

Nature de la décision : REPUTEE CONTRADICTOIRE

Décision : CONFIRMATION

**APPELANTS :**

La SOCIETE A V. D F  
I F  
prise en la personne de ses représentants légaux  
ayant son siège B I  
77 V S D

Monsieur A V.  
Madame J/ J Epouse A  
demeurant tous deux B I  
77 - V S E

Monsieur B J  
demeurant B L  
77 - V S D

(...)

(...)

Monsieur H. B. et Madame L. M. F. épouse  
H.  
demeurant tous deux C.  
77. V. S. D.

**INTIMEE :**

A. A. N.  
prise en la personne de ses représentants légaux  
ayant son siège M.  
750 PARIS

n'ayant pas constitué avoué

**INTERVENANT VOLONTAIRE ET APPELANT :**

Monsieur P. M.  
demeurant B. I.  
77. - V. S. D.

représenté par la SCP HARDOUIN, avoué  
assisté de Maître DESFORGES, avocat

COMPOSITION DE LA COUR :

Lors des débats :

Monsieur LAURENT-ATTHALIN, conseiller, a entendu les plaidoiries,  
les avocats ne s'y étant pas opposés, puis il en a rendu compte à la Cour dans  
son délibéré;

Lors du délibéré :

**PRESIDENT :** Madame KAMARA  
**CONSEILLER :** Monsieur LAURENT-ATTHALIN  
**CONSEILLER :** Madame DINTILHAC, conseiller d'une autre section de la  
chambre, désignée par ordonnance du Premier Président



DEBATS

A l'audience publique du 2 mai 2001

GREFFIER

(Lors des débats et du prononcé de l'arrêt)

Madame FLOTTERER

ARRET

Contradictoire.


Prononcé publiquement par Madame KAMARA, Président, laquelle a signé la minute avec Madame FLOTTERER, Greffier.

Le présent litige oppose un ensemble d'accédants "à terme" de la résidence L. B. L., située à V. S. L., S., à la société d'H. à propos de la charge de la taxe foncière.

Les maisons de la résidence ont été construites entre 1975 et 1979 par cette société d' et revendues aux accédants suivant un contrat de vente à terme régi par l'article L. 261-10 alinéa 3 du Code de la construction et de l'habitation prévoyant le transfert de propriété à l'issue du délai de remboursement du prêt consenti aux accédants.

Les contrats de vente comportaient la clause suivante : "L'occupant supportera à compter de l'entrée en jouissance, toutes les charges pouvant grever l'immeuble ou résultant de sa gestion, comme s'il était propriétaire. En conséquence, il sera tenu de verser par acomptes à la société ou à sa mandataire sa quote-part des dépenses engagées pour la gestion de l'immeuble, savoir : la prime d'assurance de l'immeuble, les frais d'entretien des espaces communs, les taxes locatives et foncières et redevances afférentes à l'immeuble."

Les accédants ont assigné la société I aux fins de faire juger que la clause du contrat de vente mettant à leur charge le paiement de la taxe foncière doit être réputée non écrite.



La société a conclu au rejet de leur demande et, reconventionnellement, a demandé qu'ils fussent condamnés au paiement des taxes foncières de 1992 à 1998.

L'A. V. du F. F., ayant pour objet la défense des droits des habitants du H. B. F. et l'A. N. sont intervenues à l'instance.

Par jugement du 27 mai 1999, le tribunal de grande instance de Paris a :

- déclaré recevable la demande de l'A. N.
- déclaré irrecevable la demande de l'A. V.
- F. F. pour défaut d'intérêt à agir,
- débouté les accédants demandeurs de l'ensemble de leurs prétentions,
- condamné ces derniers au paiement des sommes dues au titre des taxes foncières, réglées par la société I., au titre des années 1992 à 1998, selon la liste figurant au dispositif,
- débouté les parties de leur demande de dommages et intérêts,
- dit n'y avoir lieu à application de l'article 700 du nouveau Code de procédure civile,
- condamné les accédants aux dépens.

L'A. V. F. et les accédants qui avaient saisi le tribunal, à l'exception de Mmes G. et L., de M. et Mme L., M. et Mme Q. et M. et Mme P. ont relevé appel et concluent à l'infirmité du jugement.

L'A. V. soutient qu'elle a un intérêt à agir, une jurisprudence constante reconnaissant à une association le droit de défendre collectivement en justice les droits que chacun des membres peut défendre.

Les accédants font valoir que la clause mettant à leur charge le paiement de la taxe foncière, alors que, selon un arrêt du Conseil d'Etat, la charge de cette taxe incombe au propriétaire, doit être réputée non écrite aux motifs, d'une part, que cette clause est abusive au sens de l'article L. 132-1 du Code de la consommation, d'autre part, qu'elle entraîne une modification du prix de vente. Ils ajoutent qu'en incluant cette clause dans les contrats de vente, le vendeur a manqué à son obligation de contracter de bonne foi.



Ils exposent, en outre, que la vente étant intervenue à la fin de la construction, ils n'étaient pas en mesure de présenter une demande d'exonération de la taxe foncière dans les quatre mois de l'ouverture du chantier comme le précise l'article 1384 du Code général des impôts, et que c'était à la société d'H de le faire et que, celle-ci n'ayant pas effectué en temps utile ces démarches, il lui appartenait de les reprendre afin de permettre aux accédants d'être exonérés, en application du mandat qu'elle avait reçu de chaque accédant d'assurer l'administration du groupe d'immeubles.

M. P, copropriétaire avec son épouse, qui n'était pas présent dans l'instance devant les premiers juges, est intervenu à titre volontaire et fait siennes les conclusions signifiées par les autres accédants.

M. C, M. B et Mme R épouse B exposent qu'ils ont divorcé en cours de procédure et que le bien appartient désormais à leur conjoint, de sorte qu'il y a lieu de les mettre hors de cause.

L'A V ET DE LA F réclame 100 000 F à titre de dommages et intérêts, et les accédants et l'A V F 40 000 F en application de l'article 700 du nouveau Code de procédure civile.

La société I, qui a formé un appel principal contre M. et Mme D et M. et Mme L, et un appel incident à l'encontre des autres appelants, conclut à la confirmation du jugement et demande à la Cour de condamner les accédants au paiement des taxes foncières pour l'année 1999 et 2000.

Elle précise que 110 accédants avaient saisi le tribunal, que les premiers juges ont condamné 98 accédants au paiement des taxes foncières pour les années 1992 à 1998, que parmi les douze personnes non condamnées, six d'entre elles, M. et Mme C, M. et Mme C et M. et Mme L, avaient remboursé leurs dettes avant le prononcé du jugement mais que, hormis M. et Mme C, elles ont interjeté appel, que six autres, M. et Mme D, M. et Mme H, M. et Mme L, n'ont pas été condamnées à la suite d'une erreur purement matérielle et qu'une demande de condamnation est formée contre ces dernières. Elle ajoute que huit accédants n'ont pas interjeté appel, Mmes G et I M. et Mme L, P et Q.

La société I ajoute que M. et Mme F se sont désistés mais que le jugement n'ayant pas été signifié, en raison de l'appel incident qu'elle a formé à l'encontre des accédants, ces deux personnes demeurent dans la cause.

Sur les demandes de mise hors de cause formées par M. C' M. B' et Mme R' épouse B', elle réplique que ces personnes ayant contracté solidairement avec leurs ex-conjoints, elles restent tenues envers leur créancier.

Elle réclame, enfin, à titre de dommages et intérêts, 50 000 F à l'A. V. F et 2 000 F à chacun des accédants, ainsi que, sur le fondement de l'article 700 du nouveau Code de procédure civile, 30 000 F à l'A. V. F et 2 000 F à chacun des accédants. [REDACTED]

#### **CECI EXPOSE, LA COUR :**

##### **Sur les désistements :**

Considérant que M. et Mme H' se sont désistés mais que le jugement n'ayant pas été signifié et la société I' ayant formé appel incident contre eux, ils demeurent dans la cause ;

##### **Sur les demandes de mise hors de cause :**

Considérant que M. C', M. B' et Mme R' divorcée B' sollicitent leur mise hors de cause au motif qu'ils ont divorcés et que les immeubles ont été attribués à leurs conjoints ;

Que, cependant, ils ne fournissent aucune pièce établissant que l'immeuble qu'ils avaient acquis avec leur conjoint aurait fait l'objet d'un partage définitif et qu'ils ne seraient plus propriétaires indivis ;

Que leurs demandes seront, en conséquence, rejetées ;



Sur la recevabilité de l'action de l'A.  
V. F.

Considérant que l'A. V.  
F n'est pas une association de consommateurs et ne peut donc agir que pour la défense de ses intérêts personnels ou collectifs de ses membres ;

Qu'elle a pour objet la défense des droits des habitants du H  
B F à V D.

Que, faute par elle de démontrer en quoi les contrats souscrits par les accédants porteraient atteinte à un intérêt collectif qu'elle représente, distinct de l'intérêt individuel de chaque accédant, son action n'est pas recevable ;

#### Sur l'intervention de M. P

Considérant que cette intervention volontaire n'est pas critiquée ; qu'elle sera déclarée recevable ;

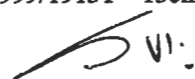
#### Sur le fond :

Considérant qu'il ne résulte pas des pièces de la procédure que M. et Mme C auraient interjeté appel ou que la société I aurait formé appel incident contre eux ;

Que, dès lors, ces personnes ne figurent pas dans la procédure en cause d'appel

Considérant que les contrats en cause sont des contrats de vente à terme ayant pour caractéristique essentielle de reporter le transfert de propriété à la date du paiement intégral du prix de vente, étant précisé que le transfert de propriété s'opère alors rétroactivement au jour de la signature du contrat de vente ;

Considérant que, selon la législation fiscale en vigueur, telle qu'interprétée par le Conseil d'Etat suivant un arrêt du 2 juillet 1990, le vendeur est assujéti à la taxe foncière jusqu'au transfert de propriété et qu'il s'ensuit que la charge de la taxe foncière incombe à la société d'H ;



Considérant, toutefois, que, contractuellement, les parties peuvent décider que l'acquéreur sera tenu de rembourser au vendeur la taxe foncière qui lui a été réclamée et qu'il s'ensuit que la clause des contrats de vente imposant aux accédants de rembourser à la société d'H. les taxes foncières afférentes à leur maison, est licite ;

Considérant que cette clause, ne causant aucun déséquilibre significatif entre les droits et obligations des parties et ne conférant aucun avantage excessif au vendeur lié au caractère rétroactif du transfert de propriété, n'est pas abusive au sens de l'article L. 132-1 du Code de la consommation ;

Considérant que, pas davantage, la charge de la taxe foncière ne peut s'analyser en une modalité de révision du prix de vente au sens de l'article L. 261-11-1 du Code de la construction et de l'habitation, la taxe foncière étant étrangère au prix de vente ;

Considérant que, contrairement à ce que prétendent les accédants, la société A V

F. n'a pas manqué à son obligation de contracter de bonne foi en insérant dans les contrats de vente la clause l'autorisant à exiger le paiement des taxes foncières qui lui étaient réclamées, une telle clause étant licite au regard de l'économie du contrat prévoyant une rétroactivité du transfert de propriété ;

Considérant, enfin, que vainement les accédants invoquent un manquement de la société L à ses obligations de mandataire ;

Qu'en effet, aux termes du mandat reçu par la société, celle-ci s'engageait à assurer l'administration du groupe, à procéder à tous travaux nécessaires et à réaliser tous actes, à exercer ou à défendre à toutes actions judiciaires se rattachant ou non à la propriété de l'immeuble ou à sa jouissance ;

Que ce mandat ne confiait pas à la société la charge d'agir au nom des accédants pour solliciter une exonération de la taxe foncière, étant observé, au surplus, que jusqu'à la décision du Conseil d'Etat du 2 juillet 1990, l'administration fiscale considérait que l'accédant était l'assujetti et que, jusqu'en 1990, ceux-ci ont réglé la taxe foncière et qu'il leur appartenait de solliciter eux-mêmes l'exonération à laquelle ils pouvaient prétendre ;

Considérant que le jugement qui a débouté les accédants de leurs demandes sera, en conséquence confirmé ;



Considérant que les demandes en paiement des taxes foncières présentées par la société I au titre des années 1992 à 2000 ne sont pas discutées dans leur montant ; qu'il y sera fait donc droit, étant précisé que les accédants seront condamnés à régler une somme globale au titre de l'ensemble des taxes foncières dues par eux et que le montant de la condamnation prononcée par la Cour contre chacun d'eux se substituera donc à celui énoncé dans le dispositif du jugement ;

Considérant que la société I ne démontre pas avoir subi un préjudice que lui aurait l'action de l'A' V F ou des accédants ;

Qu'elle sera, par suite, déboutée de sa demande en paiement de dommages et intérêts ;

Considérant que les circonstances de la cause ne commandent pas de faire application de l'article 700 du nouveau Code de procédure civile en cause d'appel ;

**PAR CES MOTIFS :**

Statuant dans les limites de l'appel,

Déclare nonavenus les désistements M. et Mme H

Déclare M. P recevable en son intervention volontaire,

Confirme le jugement en toutes ses dispositions,

Condamne, en conséquence, les accédants ci-après énumérés à payer à la société I les sommes suivantes au titre des taxes foncières pour les années 1992 à 2000 :

; V et Mme J : 30 338, 50 F

Jacques : 29 088,75 F

Bernard et Mme G J 45 211,50 F

( . . . )

Mme P Monique : 28 641 F

M. R Daniel et Mme B Eliane : 38 934 F

M. R Christian et Mme M Colette : 30 338,50 F

M. S Jose et Mme W Odile : 29 929 F

M. S Jean-Pierre et Mme P Marie-Josée : 36 599, 05 F

M. S Pierre et Mme B Marie-Louise : 33 787, 25 F

M. T Jean-Paul et Mme G Christiane : 30 338, 50 F

M. T Jean-Pierre et Mme P Jacqueline : 38 823, 33 F

Mme F LILIANE épouse T : 38 461, 50 F

M. U Alain et Mme G Georgette : 38 834 F

M. VAR Michel et Mme M Martine : 28 640, 50 F

M. V Regis et Mme R Monique : 37 903, 66 F

M. Z Henri et Mme B Liliane : 38 934 F;

Rejette toute autre demande,

Met les dépens d'appel à la charge des appelants et dit qu'ils pourront être recouvrés conformément aux dispositions de l'article 699 du nouveau Code de procédure civile.

LE GREFFIER,



LE PRESIDENT,

