

Grosse Délivrée Le

3 1 OCT. 2001

A la requête de

S. B. Guenier

m

COUR D'APPEL DE PARIS

2^e chambre, section A

ARRET DU 23 OCTOBRE 2001

(N° *356/21* pages)

Numéro d'inscription au répertoire général : 1999/14007
Pas de jonction

Décision dont appel : Jugement rendu le 15/04/1999 par le TRIBUNAL DE
GRANDE INSTANCE de MEAUX 1^è Ch. RG n° : 1997/02439

Date ordonnance de clôture : 17 Septembre 2001

Nature de la décision : contradictoire

Décision confirmation

APPELANTS :

ASSOCIATION DE DEFENSE DES ACQUEREURS DES RESIDENCES

prise en la personne de ses représentants légaux
ayant son siège Mairie de S
77.

Monsieur A
demeurant
77

Madame A
demeurant
77

Monsieur B
demeurant
77

(...)

v 2 + 9

G (u)

(...)

Monsieur L.
demeurant
77.

Monsieur R.
demeurant
77.

Madame N.
demeurant
77.

Madame T.
demeurant
77.

Monsieur C.
demeurant
77.

représentés par la SCP BOMMART-FORSTER, avoué
assistés de Maître AZAM, Toque B 201, Avocat au Barreau de BOBIGNY

INTIMEE :

S.A. C - **SOCIETE DE C** **A**
P.
prise en la personne de ses représentants légaux
ayant son siège . N°
59 C

représentée par la SCP M. GARNIER, avoué
assistée de Maître PETITDEMANGE, Avocat au Barreau de LILLE, (plaidant
pour la SELAFA FIDAL)

COMPOSITION DE LA COUR

Lors des débats et du délibéré :

Président : Madame DESLAUGIERS-WLACHE
Conseiller : Madame DINTILHAC
Conseiller : Madame TIMSIT

GREFFIER

Lors des débats et du prononcé de l'arrêt
Madame COCHET

DEBATS

A l'audience publique du 25 septembre 2001

ARRET

Contradictoire

Prononcé publiquement par Madame DESLAUGIERS-WLACHE, Président,
laquelle a signé la minute avec Madame COCHET, Greffier

La Cour statue sur l'appel relevé par l'As
A. R. R. CH. S.
P. et de l'E. M. le N. agissant tant pour elle-même
que pour chacun de ses adhérents en vertu d'un mandat express et dont la liste
figure en tête du présent arrêt du jugement rendu le 15 avril 1999 par le
Tribunal de Grande Instance de MEAUX qui :

- l'a déboutée de toutes ses demandes,

- donné acte à la Société Anonyme d'H C. du désistement de
l'as. demanderesse pour M.M. C. , C. , D.
B. , G. , R. , T. M. et Me V. M.
D. , M. et Mme G. , M. et Mme M. , M. et Mme
F. M. et Mme E. M. F. , ainsi que M. et
Mme P. IR.

- prononcé sa condamnation à payer à la Société C. la somme de 10.000 F
soit 1.524,49 euros sur le fondement de l'article 700 du Nouveau Code de
Procédure Civile et aux dépens.

L'appelante par ses écritures du 1er octobre 1999 demande de
déclarer son appel recevable et bien fondé et de réformer le jugement entrepris.

Elle demande

- de dire la SA d'H C. non fondée à recouvrer, en sus des
rémunérations légales et contractuelles, une somme correspondant au paiement

9 (wy)

de la taxe foncière à laquelle elle est assujettie en tant que propriétaire depuis 1992,

- à titre subsidiaire et en tant que de besoin, de déclarer la clause "*l'acquéreur remboursera à l'Organisme vendeur les charges, contributions, taxes et prestations de toute nature, mises ou à mettre sur le logement et le terrain, ainsi que celles communes au groupe d'habitations, par une provision annuelle*", non écrite en vertu de l'article L. 132.1 du Code de la Consommation,

En conséquence,

- de condamner la SA d'H. C. à rembourser les taxes foncières recouvrées auprès de chaque accédant par voie d'exécution,

- de la condamner au paiement de la somme de 3.000 F au titre de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile.

Elle fait valoir

- que le prix a été fixé dans le contrat de manière irrévocable et que l'accédant n'étant ni locataire, ni propriétaire du logement, on ne voit pas sur quel fondement juridique la Société C peut récupérer la taxe foncière sur lui,

- que le législateur a pris soin de déterminer quelle somme pouvait être demandée au titre des frais de gestion,

- que la clause litigieuse a rompu l'équilibre du contrat qui est un contrat d'adhésion, que le vendeur fait ainsi supporter à l'acheteur tous les risques financiers que lui-même pourrait être amené à supporter en raison de l'absence de transfert de propriété et que le caractère général des termes empêche l'acheteur de prévoir le coût réel de l'opération,

- que l'économie générale du contrat est modifiée, l'exonération liée à la personne n'existant plus lorsque la loi fiscale assujettit l'organisme d'H.

- que les accédants sont fondés à se prévaloir de l'article 1110 du Code Civil au motif qu'au moment de la signature du contrat ils ne pouvaient donner leur accord sur la mise à leur charge d'une imposition foncière puisqu'ils bénéficiaient d'une exonération.

Intimée, la SA d'h. C. demande de

- déclarer l'appel irrecevable à raison des statuts de l'association et de la prescription de 5 ans sur le fondement de l'erreur invoquée en cause d'appel,

- constater le désistement d'instance et d'action de l'Association de D
A R. Ch de S. P. et de
l'F M N pour Mme J. C M. et
Mme D M. et Mme G, M. et Mme M
ayants-droit de M. R. et M. W.

- rejeter toutes les demandes de l'As.

- de confirmer le jugement entrepris et y ajoutant,

- de condamner l'appelante à lui payer la somme de 20.000 F au titre de
l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile.

Elle allègue

- que les accédants étaient les redevables fiscaux de la taxe foncière et que le
droit à une exonération ne constitue nullement un droit acquis,

- que les parties à un contrat peuvent effectivement décider que celle qui
supportera la charge finale de l'impôt ne sera pas le redevable fiscal mais celle
des parties qui sera désignée par le contrat,

- que la taxe foncière n'est pas un élément du prix et ne rentre pas dans les frais
de gestion,

- que la clause litigieuse est claire, précise, sans ambiguïté, ne cause aucun
déséquilibre significatif et ne lui confère aucun avantage excessif.

CECI EXPOSE, LA COUR,

Considérant que le Tribunal a indiqué que les pouvoirs donnés
par les accédants à l'Association avaient été régulièrement produits ;

Que ceux-ci ne figurent pas au dossier remis à la Cour mais que
compte tenu de cette énonciation des Premiers Juges qui n'a pas été critiquée,
l'appel de l'Association sera déclaré recevable ;

Considérant que la Société C. produit copie de lettres que
lui ont adressés M. et Mme M, M. D, Mme C,
les ayants droit de M. R., M. W. pour indiquer qu'ils
souhaitaient mettre un terme au litige et ne faisaient plus partie de l'Association
et ce en effectuant des règlements ;

S (u)

Que ceux-ci ne pouvaient cependant se désister de leur appel que par conclusions signifiées par leur avoué ;

Qu'il sera donc simplement donné acte à la Société C de ce que ces personnes avaient manifesté auprès d'elle leur intention de ne pas poursuivre l'action engagée, étant observé que M. et Mme G ne figurent pas au nombre des adhérents représentés par l'Association tant en première instance qu'en cause d'appel ;

*
* *

Considérant que les contrats de vente signés entre les accédants présents au litige et la Société C prévoient que, par dérogation législative en faveur notamment des sociétés d'H, le transfert de propriété ne s'opérera pas par la constatation de l'achèvement de la construction mais n'aura lieu que par la constatation, suivant acte notarié, de la réalisation intégrale par les acquéreurs de leurs obligations et notamment du règlement du prix et que conformément à l'article 1601.2 du Code Civil, le transfert de propriété produira ses effets rétroactivement au jour des présents actes ;

Considérant que l'Administration fiscale, selon instruction de la Direction Générale des Impôts du 10 mars 1971, estimait à cette époque que les accédants à la propriété étaient redevables de la taxe foncière, que par ailleurs ils pouvaient bénéficier d'une exonération totale pendant 2 ans ou même 15 ans ;

Que pour faire suite à une décision du Conseil d'Etat du 2 juillet 1990 qui avait dit qu'ils ne pouvaient être assujettis au paiement de la taxe foncière n'ayant pas la qualité de propriétaire, une nouvelle instruction du 4 octobre 1991 a précisé qu'il convenait désormais d'assujettir le vendeur à la taxe foncière et à ses taxes annexes jusqu'au transfert de propriété ;

Considérant que la clause litigieuse ne figure pas au paragraphe "Prix" du contrat mais au paragraphe intitulé "Mandat de souscription; d'affectation et de gestion des prêts nécessaires à l'acquéreur pour payer le prix" et est ainsi libellée "les acquéreurs rembourseront à la société les charges, contributions, taxes et prestations de toutes natures, mises ou à mettre sur leur logement et le terrain, par une provision qui s'ajoutera chaque mois à leurs mensualités de remboursement de prêts" ;

9 (WY

Que le prix était déterminé à l'acte de même que les modalités de paiement et de révision, la taxe foncière étant un impôt et non pas un élément du prix ;

Que d'ailleurs la C. n'en demande pas le remboursement en tant qu'élément du prix mais en application de la clause susvisée ;

Considérant qu'elle ne le demande pas davantage au titre de sa rémunération ainsi qu'elle l'expose, le montant de la taxe foncière n'entrant pas dans les frais de gestion ;

Considérant que l'article L. 132.1 du Code de la Consommation dispose que dans les contrats conclus entre professionnels et non-professionnels ou consommateurs, sont abusives les clauses qui ont pour objet ou pour effet de créer, au détriment du non-professionnel ou du consommateur, un déséquilibre significatif entre les droits et obligations des parties au contrat, les clauses abusives étant réputées non écrites ;

Considérant qu'il convient tout d'abord de relever que si le redevable de l'impôt a été clairement identifié par l'instruction susvisée du 4 octobre 1991, il n'a pas été édicté pour le vendeur d'interdiction de demander par application d'une clause contractuelle, le remboursement de la taxe à l'acquéreur ;

Considérant en effet que d'une manière générale des parties à un contrat peuvent décider que celle qui supportera la charge finale des impôts ne sera pas le redevable fiscal mais celle des parties qui sera désignée par le contrat ;

Considérant que la clause litigieuse est claire et précise, que les parties en ont eu lecture et ont pu demander tous les éclaircissements qu'elles souhaitaient et qu'elles ont ainsi signé en connaissance de cause, le fait que tous les contrats proposés par la C. soient identiques ne conférant pas pour autant un caractère abusif à cette clause ;

Considérant que les cédants étaient à l'origine assujettis à la taxe foncière mais étaient exonérés du paiement pendant plusieurs années ;

Que cependant cette exonération ne constituait pas un droit acquis, étant remarqué qu'aucun document ne mentionne que l'exonération serait équivalente à la durée des prêts, la plaquette publicitaire versée aux débats n'ayant pas de caractère contractuel et ne faisant qu'indiquer une exonération d'impôts fonciers pendant deux ou quinze ans ;

Considérant, les conditions d'exonération des assujettis n'étant pas intangibles et la C. n'ayant eu quant à elle aucun règlement à prévoir puisque non assujettie, que la clause prévoyant le remboursement des taxes mises ou à mettre ne crée aucun avantage excessif pour la C. qui ne réclame aujourd'hui que ce qu'elle a dû elle-même payer à la suite du changement fiscal intervenu, l'instruction du 4 Octobre 1991 stipulant que c'était par rapport à la situation du vendeur qu'il convenait d'apprécier les conditions d'une éventuelle exonération ;

Considérant que l'appelante ne saurait non plus soutenir que la clause litigieuse ferait supporter à l'acheteur tous les risques financiers que le vendeur pourrait être amené à supporter en raison de l'absence de transfert de propriété ;

Que cette clause ne vise que les charges, contributions, taxes et prestations, donc des éléments fiscaux déterminables, seul le changement fiscal susvisé étant à l'origine de la demande de remboursement de la taxe foncière dont les montants ne sont pas de nature à influencer de façon déterminante sur les projections financières à effectuer avant une acquisition ;

Que les autres risques mentionnés - risques financiers si les prêts ne sont pas réglés, coefficients de vétusté et de réfection en cas de résolution de la vente - concernent des clauses n'ayant pas de lien avec la clause litigieuse et sont inhérents au mode de financement retenu ;

Considérant qu'il y a lieu surtout de retenir que le transfert de propriété, lorsque le prix a été payé, sera rétroactif ;

Que dans ces conditions l'application de la clause, en particulier en ce qui concerne la taxe foncière ne cause aucun déséquilibre significatif entre les droits et obligations des cocontractants et ne confère aucun avantage excessif à la C. ;

Que la clause litigieuse ne revêt ainsi aucun caractère abusif au sens de l'article 132.1 du Code de la Consommation ;

Considérant qu'en cause d'appel l'appelante a également par ses conclusions du 1er octobre 1999 invoqué les dispositions de l'article 1110 du Code Civil ;

Considérant que la Société C. se borne à invoquer que l'erreur a cessé lorsqu'elle a demandé "le remboursement de la taxe foncière à compter de l'année 1992" mais qu'elle ne précise pas les dates auxquelles elle a formulé ces demandes auprès des accédants ;

Que dans ces conditions la date à laquelle le délai de 5 ans a commencé à courir ne peut être déterminé, la C. ne pouvant dès lors opposer le délai de prescription à l'appelante ;

Considérant que comme il a été exposé ci-dessus les accédants ont signé une clause claire et sans ambiguïté, en toute connaissance de cause ;

Qu'ils bénéficient certes d'une exonération de paiement de la taxe foncière mais qu'ils ne disposaient pas d'un droit acquis à exonération et qu'ils ont signé après l'avoir lue une clause précise par laquelle la C. qui n'était pas à l'origine assujettie à la taxe se prémunissait d'un changement fiscal ;

Que leur demande en tant qu'elle est fondée sur l'erreur qu'ils ont commise sera également rejetée ;

Considérant que l'appelante sera condamnée aux dépens et à payer la somme de 5.000 F à l'intimée sur le fondement de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile ;

PAR CES MOTIFS

Déclare l'appel recevable ;

Donne acte à la Société C. de ce que M. et Mme
M., D., Mme C. les ayants-droit de M.
R. et M. W. avaient manifesté auprès d'elle leur intention de
ne pas poursuivre leur action ;

9 1 111

Confirme le jugement entrepris en toutes ses dispositions

Rejette toute les demandes de l'appelante ;

La condamne aux dépens et à payer une somme de 5.000 F à l'intimée sur le fondement de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile ;

Admet la SCP GARNIER au bénéfice de l'article 699 du Nouveau Code de Procédure Civile.

Le Greffier,



Le Président

