

JUGEMENT DU 04 Avril 2019

Minute N°

DOSSIER N° : N° RG 17/02895 - N° Portalis DBWS-W-B7B-C5DK

Grosse

Me Corinne DASSONVILLE

Me Emilie SOUBEYRAND

République Française
Au nom du peuple français

- 4 AVR. 2019

DEMANDEURS

1° Monsieur Abderrahim JAAFARI

né le 20 Octobre 1974 à AIT SEDRATE (MAROC)
demeurant 2 Lotissement "Les Genêts" - 07000 FLAVIAC

2° Madame Lalla-Fatima IDRISSI épouse JAAFARI

née le 30 Janvier 1977 à AIT SEDRATE (MAROC)
demeurant 2 Lotissement "Les Genêts" - 07000 FLAVIAC

3° Monsieur Clément ROBERT

né le 09 Novembre 1990 à PRIVAS (07000)
demeurant 4 Lotissement "Les Genêts" - 07000 FLAVIAC

4° Monsieur Franck MARTEL

né le 28 Août 1974 à PRIVAS (07000)
demeurant 8 Lotissement "Les Genêts" - 07000 FLAVIAC

5° Madame Alison BERNARD

née le 06 Novembre 1985 à GUILHERAND-GRANGES (07500)
demeurant 9 Lotissement "Les Genêts" - 07000 FLAVIAC

6° Monsieur Mickaël GENEST

né le 07 Mars 1982 à PRIVAS (07000)
demeurant 10 Lotissement "Les Genêts" - 07000 FLAVIAC

7° Madame Magalie PERRIER épouse PORTE

née le 27 Septembre 1973 à VALENCE (26000)
demeurant 12 Lotissement "Les Genêts" - 07000 FLAVIAC

8° Monsieur Jean-Philippe PORTE

né le 30 Septembre 1964 à VALENCE (26000)
demeurant 12 Lotissement "Les Genêts" - 07000 FLAVIAC

9° Madame Paulette BASSET épouse BERNARD

née le 29 Avril 1933 à BERZEME (07580)
demeurant 13 Lotissement "Les Genêts" - 07000 FLAVIAC

10° Madame Gilberte FREDOC épouse SAURY

née le 19 Février 1949 à ST ESPRIT (MARTINIQUE)
demeurant 14 Lotissement "Les Genêts" - 07000 FLAVIAC

11° Monsieur Lionel SAURY

né le 05 Septembre 1956 à VALENCE (26000)
demeurant 14 Lotissement "Les Genêts" - 07000 FLAVIAC

12° Monsieur Axel TATO LEON

né le 13 Mars 1982 à BUENOS AIRES (ARGENTINE)
demeurant 15 Lotissement "Les Genêts" - 07000 FLAVIAC

13° Monsieur Grégory BOGIRAUD

né le 04 Janvier 1983 à GUILHERAND-GRANGES (07500)
demeurant 15 Lotissement "Les Genêts" - 07000 FLAVIAC

14° Madame Catherine HOARAU épouse PLANCKEEL

née le 05 Décembre 1983 à VANNES (56000)
demeurant 17 Lotissement "Les Genêts" - 07000 FLAVIAC

15° Monsieur Eric PLANCKEEL

né le 30 Avril 1978 à MALO LES BAINS (59240), demeurant 17 Lotissement "Les Genêts" - 07000 FLAVIAC

représentés par Me Emilie SOUBEYRAND, avocat au barreau d'ARDÈCHE
ayant pour avocat plaçant Me Gilles RIGOULOT, avocat au barreau de VALENCE.

DÉFENDERESSE

GRUPE NEXITY S.N.C. FONCIER CONSEIL, dont le siège social est sis 19, rue
de Vienne TSA 600360 - TSA 60030 - 75801 PARIS CEDEX 08

représentée par Me Corinne DASSONVILLE, avocat au barreau d'ARDÈCHE
ayant pour avocat plaçant Me DOLMAZON Olivier, avocat au barreau de LYON.

COMPOSITION DU TRIBUNAL

PRÉSIDENT : Stéphanie CHARVILLAT

Statuant à juge unique en application des articles 801 à 805 du Code de Procédure
Civile ;

**GREFFIER lors du prononcé de la décision : Chrystelle CARAU, faisant
fonction de Greffier,**

Clôture prononcée le : 20 décembre 2018 ;
Débats tenus à l'audience du : 12 Février 2019, et mise en délibéré au 4 avril 2019 ;
Jugement prononcé le 04 Avril 2019, par mise à disposition au greffe ;

EXPOSE DU LITIGE

Par arrêté en date du 10 Mai 2012, la maire de FLAVIAC a délivré au Groupe NEXITY SNC FONCIER CONSEIL un permis d'aménager n° PA0070912C0001 pour la réalisation de 17 lots d'habitat individuel sur un terrain cadastré section AE n° 573 lieudit Flossac que le groupe acquiert le 6 Février 2013 de l'indivision BERNARD.

Le groupe Nexity a conclu par la suite plusieurs contrats de vente des lots de terrains à bâtir:

- lot n° 2 vendu le 25 septembre 2013 à Monsieur et Madame JAAFARI,
- lot n° 4 vendu le 21 Février 2014 à Monsieur ROBERT,
- lot n° 8 vendu le 9 décembre 2014 à Monsieur MARTEL,
- lot n° 9 vendu le 9 Décembre 2014 à Madame BERNARD,
- lot n° 10 vendu le 19 mai à Monsieur GENEST,
- lot n° 12 vendu à Monsieur et Madame PORTE,
- lot n° 13 vendu le 26 décembre 2013 à Madame BERNARD,
- lot n° 14 vendu le 29 Août 2013 à Monsieur SAURY,
- lot n° 15 vendu le 26 février 2014 à Monsieur TATO LEON et Monsieur BOGIRAUD,
- lot n° 17 vendu le 15 Juillet 2014 à Monsieur PLACKEEL et Madame HOARAU.

Le lotissement ainsi créé a été nommé le lotissement « Les Genêts ».

Invoquant la prise de connaissance du projet de la maire de FLAVIAC de créer une voie de circulation à double sens et de 7 mètres d'envergure à la sortie immédiate de leur lotissement après la vente des terrains, les acquéreurs ci dessus désignés ont fait connaître à la mairie leur opposition à ce projet.

Les acquéreurs ont par la suite fait connaître leur opposition au projet de cession par le Groupe NEXITY des parties communes du lotissement « Les Genêts » constituant la voirie à la commune de FLAVIAC.

Par délibération du 25 Août 2014 du conseil municipal, la commune de FLAVIAC a accepté le transfert des équipements et espaces communs du lotissement les Genêts à la commune en contrepartie de la somme symbolique de 1 euros, a autorisé la signature de la convention de cession et chargé Monsieur Le Maire de la signature de l'acte notarié.

Suite à cette délibération les propriétaires des terrains du lotissement Les Genêts ont fait connaître par deux courriers recommandés des 31 Août 2014 et 17 Septembre 2014 leur opposition au projet relatif à la voirie du lotissement et alerté NEXITY sur le caractère irrégulier de la cession à la commune, constituant une violation des statuts de l'association syndicale libre, du règlement du lotissement et un dol.

Par acte authentique du 07 Avril 2015, le Groupe NEXITY SNC FONCIER CONSEIL a rétrocédé à la commune de FLAVIAC la parcelle cadastrée SECTION AE n° 591 lieudit FLOSSAC formant la voirie et les espaces communs du lotissement « les Genêts » à la commune de FLAVIAC pour la somme de 1 euro.

Par acte d'huissier en date du 31 Octobre 2017, les époux JAAFARI, Monsieur ROBERT, Monsieur MARTEL, Madame BERNARD, Monsieur GENEST, les époux PORTE, Madame BERNARD née BASSET, les époux SAURY, Monsieur TATO LEON, Monsieur BOGIRAUD, les époux PLACKEEL ont assigné le Groupe NEXITY SNC FONCIER CONSEIL devant le tribunal de grande Instance de PRIVAS.

Par conclusions récapitulatives notifiées par voie électronique le 18 Septembre 2018, ils demandent au tribunal, sur le fondement de l'article 1116 du code civil, de :

- Dire et juger leur demande recevable et bien fondée,
- Dire et juger que la société NEXITY SNC FONCIER CONSEIL a manqué à son obligation pré-contractuelle d'information,
- Dire et juger que le comportement de la société NEXITY SNC FONCIER CONSEIL est constitutif d'un dol,
- Condamner la société NEXITY SNC FONCIER CONSEIL à leur verser la somme totale de 70 000 euros au titre du préjudice moral subi :
 - 7 000 euros pour les époux JAAFARI
 - 7 000 euros pour Monsieur MARTEL
 - 7 000 euros pour Madame BERNARD
 - 7 000 euros pour Monsieur GENEST
 - 7 000 euros pour les époux PORTE
 - 7000 euros pour Madame BERNARD
 - 7 000 euros pour les époux SAURY
 - 7 000 euros pour Monsieur TATO LEON et Monsieur BOGIRAUD
 - 7 000 euros pour les époux PLANCKEEL
- Condamner la société NEXITY SNC FONCIER CONSEIL à leur verser la somme totale de 115 532, 49 euros au titre du préjudice économique :
 - 14 178, 13 euros pour les époux JAAFARI,
 - 15 341, 12 euros pour Monsieur ROBERT,
 - 760,33 euros pour Monsieur MARTEL,
 - 3 246, 45 euros pour Madame BERNARD,
 - 8 327,91 euros pour Monsieur GENEST,
 - 15 217,63 euros pour les époux PORTE,
 - 13 268,70 euros pour Madame BERNARD,
 - 18 154,82 pour les époux SAURY,
 - 14 988,45 pour Monsieur TATO LEON et Monsieur BOGIRAUD,
 - 12 048, 95 euros pour les époux PLANCKEEL.
- Condamner la société ONEXITY SNC FONCIER CONSEIL à verser au cabinet Helios la somme de 3 000 euros au titre des frais irrépétibles non compris dans les dépens sur le fondement de l'article 699 du code de procédure civile,
- Ordonner l'exécution provisoire de la décision,
- rejeter l'ensemble des demandes de la société NEXITY SNC FONCIER CONSEIL
- Condamner la société NEXITY SNC FONCIER CONSEIL au dépens.

A l'appui de leurs demandes, ils font valoir que la société NEXITY SNC FONCIER CONSEIL a violé les prescriptions de l'article R 442-8 du code de l'urbanisme et a manqué à son obligation d'information pré contractuelle en n'avertissant pas les colotis que la parcelle des espaces communs du lotissement serait cédée à la commune de FLAVIAC alors que le cahier des charges du lotissement ainsi que les promesses de vente et actes de ventes prévoyaient la création d'un association syndicale libre qui serait propriétaire des espaces communs.

Ils soutiennent que la société NEXITY SNC FONCIER CONSEIL leur a dissimulé le projet de la Mairie de FLAVIAC d'acquérir cette parcelle pour créer une voie à double sens en sortie du lotissement, en les laissant croire qu'ils seraient propriétaire des espaces communs et que ce comportement est constitutif du dol en ce que s'ils avaient eu connaissance de ce projet, ils n'aurait pas acquis les terrains ou à moindre prix.

Ils soutiennent donc avoir subi un préjudice moral mais aussi un préjudice économique, les terrains ayant perdu de la valeur par rapport aux prix d'achat, qui doit être réparé par la société NEXITY SNC FONCIER CONSEIL.

Par conclusions récapitulatives notifiées par voie électronique le 18 octobre 2018, la société NEXITY SNC FONCIER CONSEIL demande au tribunal de :

- Dire et juger qu'elle n'a commis aucune faute,
- Dire et juger que les colotis étaient parfaitement informés de la cession des équipements communs à la commune de FLAVIAC tant dans le cahier des charges que dans les actes de vente,
- Dire et juger qu'elle n'a commis aucun dol,
- Dire et juger que les colotis ne justifient d'aucun préjudice,
- Débouter les colotis de l'intégralité de leurs demandes,
- Condamner les colotis à lui payer la somme de 5 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'au dépens dont distraction faite au profit de Me DASSONVILLE.

Au soutien de ses demandes, elle fait valoir que les colotis ne peuvent se prévaloir des dispositions de l'article R 442-8 qui ne vaut qu'à l'égard de la commune, qu'en outre cette disposition permet au lotisseur de s'exonérer de devoir à s'engager à constituer une association syndicale libre quand il prévoit de céder les espaces communs à la commune, ce qui est son cas en l'espèce, d'autant plus que les colotis étaient parfaitement informés par le cahier des charges et les actes de vente du projet de cessions des espaces communs à la commune de FLAVIAC.

Elle soutient en outre qu'elle n'a pas violé les statuts de l'association syndicale ni le règlement du lotissement puisque le transfert des équipements et espaces communs du lotissement était expressément prévu et que dans les actes de vente, les colotis ont donné ce pouvoir de réaliser le transfert au Notaire.

Enfin elle fait valoir l'absence de dol en ce qu'elle a parfaitement informé les colotis du projet de cession litigieux, que celui-ci était antérieur aux ventes intervenues avec les colotis de sorte qu'ils étaient parfaitement informés dès la signature des avant-contrats puis par l'annexion aux contrats de vente du cahier des charges et le paragraphe donnant pouvoir au Notaire d'opérer le transfert de propriété des espaces communs à la commune de FLAVIAC.

Enfin, elle expose que les colotis ne démontrent aucun préjudice, ni moral ni économique.

La clôture a été prononcée le 20 décembre 2018 et l'affaire appelée à l'audience du 12 février 2019.

La décision a été mise en délibéré au 04 avril 2019.

MOTIFS DE LA DECISION

I – Sur le non respect des obligations légales du lotisseur

En application des articles 1134 et 1135 du code civil, applicable en leur version à la cause, les conventions légalement formées tiennent lieu de Loi entre ceux qui les ont faites, et doivent être appliquées de bonne foi.

En application de l'article 1147 du code civil, le débiteur d'une obligation est condamné au paiement de dommages-intérêts à raison de l'inexécution de ses obligations.

Le lotisseur, vendeur professionnel, est tenu envers les acquéreurs d'une parcelle d'une obligation d'information et de conseil sur l'ensemble des caractéristiques du bien vendu.

En application des dispositions combinées des articles R 442-7 et R 442-8 du code de l'urbanisme, Le dossier de la demande (de permis d'aménager) est, sous réserve de ce qui est dit à l'article R. 442-8, complété par l'engagement du lotisseur que sera constituée une association syndicale des acquéreurs de lots à laquelle seront dévolus la propriété, la gestion et l'entretien des terrains et équipements communs, sauf lorsque les voies et espaces communs sont destinés à être attribués en propriété aux acquéreurs de lots ou lorsque le lotisseur justifie de la conclusion avec la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent d'une convention prévoyant le transfert dans leur domaine de la totalité des voies et espaces communs une fois les travaux achevés.

Il découle de cet article que dans le but de régler la gestion ultérieure des espaces communs et voies du lotissement, le lotisseur doit justifier d'une convention avec la commune par laquelle celle ci accepte la remise des voiries, soit prendre l'engagement de constituer dès la première vente d'un lot, une association syndicale destinée à gérer les voiries.

Nexity aurait donc du justifier d'une convention passée avec la commune de FLAVIAC dès le cahier des charges.

Elle n'apporte pas preuve de cette convention passée avec la mairie, qui l'exonérerait de son obligation de s'engager à constituer une association syndicale destinée à gérer la voirie du lotissement.

Au contraire, est versé au dossier un acte d'engagement de constituer une Association syndicale libre du 21 Février 2012, destiné au dossier de demande de permis d'aménager qui prouve que NEXITY n'avait pas de convention avec la mairie lui permettant de s'exonérer de son obligation.

Dès lors, les espaces communs devaient selon le cahier des charges et les statuts de l'association syndicale libre être cédés à ladite association.

En effet, il résulte des pièces versées au dossier que le cahier des charges prévoit la création d'une association syndicale au fins de gérer les espaces communs du lotissement ainsi fait mentions des frais de l'acte de cession de ces espaces à l'association syndicale.

Nexity ne peut valablement soutenir que ce projet de cession de la parcelle des espaces communs dans le cahier des charges concernait la mairie de FLAVIAC.

Les statuts de l'association syndicale, annexés aux actes de ventes démontrent eux aussi que le transfert de propriété des espaces communs à l'association est prévu pour un montant de 1 euros symbolique (ART 28 des statuts).

La simple lecture des dispositions du cahier des charges et des statuts de l'association syndicale permet de déterminer que la cession des espaces communs est bien prévue mais au profit de l'association syndicale, ce qui est conforme aux prescription des article R442-7 et 8 du code de l'urbanisme.

Enfin, les promesses unilatérales de vente font aussi mention de la création de l'association syndicale et des frais relatifs à la cession des espaces communs à l'association.

La société NEXITY affirme dans ses écritures qu'elle avait déjà prévue de céder les espaces communs à la mairie de FLAVIAC de sorte qu'elle admet que son projet était différent des mentions présentes dans le cahier des charges et les statuts de l'association, ce que les colotis ne pouvaient valablement savoir sans information claire et loyale.

En outre, les actes de ventes de chaque colotis font aussi mention de la création de l'association syndicale en page 9, association qui a pour objet l'acquisition, la gestion et l'entretien des terrains et équipements communs à tous les propriétaires du lotissement et compris dans son périmètre ainsi que la cession éventuelle de tout ou partie des biens de l'association à une personne morale de droit public.

Le paragraphe en page 17 des actes de ventes intitulé POUVOIRS aux termes duquel « tous pouvoirs sont donnés à tous clerc de l'étude du notaire à l'effet de procéder à toutes rectification ou modification du présent acte qui se révéleraient nécessaires pour assurer la publicité foncière, de céder à la commune de FLAVIAC pour un euros symbolique ou sans prix les voiries et espaces vert du lotissement » apparaît en total contradiction avec les dispositions précédentes et celles incluses expressément dans le cahier des charges et les statuts de l'association.

L'absence de vigilance des acquéreurs n'est pas de nature à exonérer le lotisseur professionnel, de ses obligations d'information pré contractuelle et de loyauté.

Il en résulte que NEXITY n'a pas valablement informé les acquéreurs des terrains du lotissement du sort des espaces communs, la cession de ces derniers n'étant mentionnée qu'en avant dernière page du contrat de vente et dans un paragraphe destiné aux pouvoir délégués par les vendeurs au NOTAIRE, de sorte qu'elle a manqué à son devoir d'information et de loyauté contractuelle et qu'elle a manifestement violé les statuts de l'association syndicale en poursuivant la cession des espaces communs de sorte qu'elle doit être déclarée responsable des préjudices subis par les acquéreurs.

II- SUR LE DOL

Aux termes de l'article 1116 du code civil, applicable dans sa version à la cause, le dol est une cause de nullité de la convention lorsque les manœuvres pratiquées par une partie sont telles, qu'il est évident que, sans ces manœuvres, l'autre partie n'aurait pas contracté. Le dol ne se présume pas et doit être prouvé.

Le dol peut être constitué par le silence d'une partie dissimulant à son cocontractant un fait qui, s'il avait été connu de lui, l'aurait empêché de contracter.

En cas de non respect d'une obligation légale d'information pré-contractuelle d'une partie, le juge doit rechercher si le défaut d'information a eu pour conséquence de vicier le consentement du contractant.

En l'espèce, il est établi que la société NEXITY a manqué à son obligation d'information, en n'éclairant pas les colotis sur le sort réel des espaces communs du lotissement et en les laissant croire que ces espaces communs allaient être cédés à l'association syndicale, et qu'elle a manifestement violé les statuts de l'association syndicale des propriétaires du lotissement en poursuivant la cession des espaces communs à la mairie de FLAVIAC.

Ce comportement est constitutif d'un dol si les manquements contractuels sont de nature à avoir vicier le consentement des contractants.

Il résulte des pièces versées au dossier que les colotis s'opposaient dès le 23 mai 2014 au projet de voirie de la mairie et le 28 Juillet 2014 au projet de cession de la parcelle des espaces communs à la mairie.

A cette date, sept personnes avaient déjà signé les actes de vente des terrains:

- Monsieur ROBERT (vente le 21 Février 2014),
- Monsieur GENEST (vente le 19 Mai 2014),
- Madame BERNARD Paulette (Vente le 26 décembre 2013),
- Les époux SAURY (vente le 29 août 2013),
- Messieurs TATO LEON et BOGIRAUD (vente le 26 février 2014).

En ce qui les concerne, il apparaît évident qu'elles n'étaient pas informés des projets de la Mairie et de Nexity et que si elles les avaient connus, elles n'auraient pas contracté ou contracté à moindre coût de sorte que leur consentement à été manifestement vicié par les manœuvres de Nexity.

Le dol est donc constitué à leur égard.

En ce qui concerne Monsieur MARTEL et les époux PLANCKEEL, il en est autrement en ce que ceux ci ont réitéré l'acte authentique de vente les 15 juillet 2014 et 09 décembre 2014, soit après avoir eu connaissance du projet de création d'une double voie par la mairie pour l'un et du projet de cession des espaces communs à la mairie pour l'autre.

Dès lors, ceux ci ne peuvent faire valoir qu'ils auraient contracté autrement et que leur consentement était vicié alors qu'ils étaient informés des projets de NEXITY.

Le dol à leur égard n'est pas constitué.

III- Sur les préjudices

1- Sur le préjudice moral

Aux termes de l'article 1147 du code civil applicable en sa version à la cause, le débiteur est condamné, s'il y a lieu au paiement de dommages et intérêts à raison de l'inexécution de son obligation.

Aux termes de l'article 1149 du code civil applicable en la cause, les dommages et intérêts dus au créancier sont en général de la perte qu'il a faite et du gain dont il a été privé.

En l'espèce, les demandeurs soutiennent qu'ils subissent un préjudice moral lié aux nombreuses et importantes répercussion du projet de voirie sur leurs conditions de vie (nuisances sonores et sécurité) sans toutefois apporté à la juridiction des éléments concrets permettant d'apprécier les impacts de cette voie sur leurs conditions de vie.

Toutefois convient-il de relever que le lotissement est traversé par une toute à double voie reliant le lotissement à une route départementale de sorte qu'il est manifeste que cette voie peut être emprunté par d'autres conducteurs que les propriétaires du lotissement et que la passage au sein du lotissement est plus important que s'il était demeuré une voie privée.

Dès lors, le préjudice moral des acquéreurs est constitué et il convient de leur octroyer la somme de 3000 euros en réparation de ce préjudice et de condamner NEXITY à payer cette somme à chaque acquéreur.

2- Sur le préjudice économique

En application de l'article 1117 du code civil, applicable en sa version à la cause, la convention contractée par dol n'est point nulle de plein droit, elle donne seulement lieu à une action en nullité ou en rescision.

Le dol peut aussi être invoqué en réduction du prix.

Les acquéreurs soutiennent que leur terrain a perdu de la valeur et que s'ils avaient connus le projet de Nexity ils auraient pu contracter à moindre coût.

Leur demande d'indemnisation est donc fondée sur une réduction du prix en raison du dol. Il convient donc de débouter dès à présent Monsieur MARTEL et les époux PLANCKEEL de leur demandes formées sur ce fondement.

Pour les autres acquéreurs, il leur appartient de prouver la dépréciation des terrains pour obtenir une réduction de prix.

En l'espèce est versée au dossier une annonce de vente d'un terrain du lotissement au prix de 48 000 euros pour 473 m² soit une somme au m² de 105,96 euros.

Il ressort des actes de ventes que :

- Les époux JAAFARI ont acquis un terrain de 453 m² pour un montant de 54 400 euros soit 120,08 euros du m².

S'ils avaient connus le projet de Nexity, ils aurait pu acquérir à moindre prix. Dès lors il convient de leur allouer la somme de $54\,400 - (453 \times 105,96) = 6\,400,12$ euros.

- Monsieur ROBERT a acquis un terrain de 472 m2 pour un montant de 57 250 euros soit 121,29 euros du m2. Il convient de lui accorder une indemnité de **7 236,88 euros**.

- Madame Alison BERNARD a acquis un terrain de 245 m2 au prix de 25 000 soit 102,04 euros du m2.
Il convient de lui allouer une indemnité de **960,20 euros**.

- Monsieur GENEST a acquis un terrain de 292 m2 pour un montant de 34254,59 euros soit 117,31 euros de m2.
Il convient de lui allouer une indemnité de **3314,27 euros**.

- Monsieur et Madame PORTE ont acquis un terrain de 403 m2 pour un montant de 51 000 euros soit 126,55 euros du m2.
Il convient donc de leur allouer une indemnité de **8298,12 euros**.

- Madame Paulette BERNARD a acquis un terrain de 470 m2 pour un montant de 55 000 euros soit 117,02 euros du m2.
Il convient de lui allouer une indemnité de **5198,80 euros**.

- Les époux SAURY ont acquis un terrain de 442 m2 pour un montant de 57 400 euros soit 129,86 euros.
Il convient de leur allouer une indemnité de **10 565,68 euros**.

- Monsieur TATO LEON et Monsieur BOGIRAUD ont acquis un terrain de 445 m2 pour un montant de 54 500 euros soit 122,47 euros du m2.
Il convient de leur allouer une indemnité de **7 347,80 euros**.

Et de condamner le GROUPE NEXITY SNC FONCIER CONSEIL à leur payer ces sommes.

IV- Sur les demandes accessoires

Le groupe NEXITY SNC FONCIER CONSEIL qui succombe supportera les dépens de l'instance.

Elle sera par suite pour des raisons d'équité conformément à l'article 700 du code de procédure civile condamné à payer à Monsieur et Madame JAAFARI, Monsieur ROBERT, Monsieur MARTEL, Madame BERNARD, Monsieur GENEST, Monsieur et Madame PORTE, Madame BERNARD née BASSET, Monsieur et Madame SAURY, Monsieur TATO LEON, Monsieur BOGIRAUD, Monsieur et Madame PLACKEEL la somme de 272,72 euros soit **3000 euros** au total au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

L'exécution provisoire n'est pas justifiée de sorte qu'il n'y a pas lieu de la prononcer.

PAR CES MOTIFS,

Le tribunal, statuant par jugement contradictoire rendu en premier ressort,

DECLARE recevable et bien fondée l'action de Monsieur et Madame JAAFARI, Monsieur ROBERT, Monsieur MARTEL, Madame BERNARD, Monsieur GENEST, Monsieur et Madame PORTE, Madame BERNARD née BASSET, Monsieur et Madame SAURY, Monsieur TATO LEON, Monsieur BOGIRAUD, Monsieur et Madame PLACKEEL,

DIT le Groupe NEXITY SNC FONCIER CONSEIL a manqué à son obligation d'information et de loyauté contractuelle,

DIT que le Groupe NEXITY SNC FONCIER CONSEIL a commis un dol,

DECLARE le Groupe NEXITY SNC FONCIER CONSEIL responsables des préjudices subis par Monsieur et Madame JAAFARI, Monsieur ROBERT, Monsieur MARTEL, Madame BERNARD, Monsieur GENEST, Monsieur et Madame PORTE, Madame BERNARD née BASSET, Monsieur et Madame SAURY, Monsieur TATO LEON, Monsieur BOGIRAUD, Monsieur et Madame PLACKEEL sur le fondement du manquement au devoir d'information et de loyauté contractuelle,

CONDAMNE Groupe NEXITY SNC FONCIER CONSEIL à payer la somme de 30 000 euros au titre des dommages et intérêts de la manière suivante :

- Monsieur et Madame JAAFARI: 3000 euros,
- Monsieur ROBERT: 3000 euros,
- Monsieur MARTEL: 3000 euros,
- Madame BERNARD: 3000 euros,
- Monsieur GENEST: 3000 euros,
- Monsieur et Madame PORTE: 3000 euros ,
- Madame BERNARD née BASSET: 3000 euros,
- Monsieur et Madame SAURY: 3000 euros,
- Monsieur TATO LEON et Monsieur BOGIRAUD: 3000 euros,
- Monsieur et Madame PLACKEEL: 3000 euros,

DECLARE Groupe NEXITY SNC FONCIER CONSEIL responsables des préjudices subis

Monsieur et Madame JAAFARI, Monsieur ROBERT, Madame BERNARD, Monsieur GENEST, Monsieur et Madame PORTE, Madame BERNARD née BASSET, Monsieur et Madame SAURY, Monsieur TATO LEON, Monsieur BOGIRAUD, sur le fondement du dol;

DEBOUTE Monsieur MARTEL et Monsieur et Madame PLACKEEL de leur demandes formées sur le dol;

CONDAMNE le Groupe NEXITY SNC FONCIER CONSEIL à payer la somme de 50 270, 23 euros au titre de la réduction du prix de la manière suivante:

- Les époux JAAFARI : 7 236,88 euros.
- Madame Alison BERNARD: 960, 20 euros.
- Monsieur GENEST : 3314, 27 euros.
- Monsieur et Madame PORTE: 8298,12 euros.
- Madame Paulette BERNARD: 5198,80 euros.
- Les époux SAURY : 10 565, 68 euros.
- Monsieur TATO LEON et Monsieur BOGIRAUD : 7 347,80 euros.

DEBOUTE le Groupe NEXITY SNC FONCIER CONSEIL de l'ensemble de ses demandes;

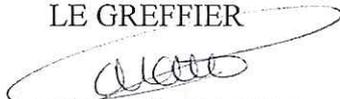
DEBOUTE Monsieur et Madame JAAFARI, Monsieur ROBERT, Monsieur MARTEL, Madame BERNARD, Monsieur GENEST, Monsieur et Madame PORTE, Madame BERNARD née BASSET, Monsieur et Madame SAURY, Monsieur TATO LEON, Monsieur BOGIRAUD, Monsieur et Madame PLACKEEL du surplus de leurs demandes;

CONDAMNE le Groupe NEXITY SNC FONCIER CONSEIL à payer à Monsieur et Madame JAAFARI, Monsieur ROBERT, Monsieur MARTEL, Madame BERNARD, Monsieur GENEST, Monsieur et Madame PORTE, Madame BERNARD née BASSET, Monsieur et Madame SAURY, Monsieur TATO LEON, Monsieur BOGIRAUD, Monsieur et Madame PLACKEEL 272, 72 euros soit **3000 euros** au total au titre de l'article 700 du code de procédure civile;

CONDAMNE le Groupe NEXITY SNC FONCIER CONSEIL aux dépens dont distraction faite au profit du cabinet HELIOS AVOCATS;

DIT n'y avoir lieu à l'exécution provisoire de la présente décision.

LE GREFFIER


Chrystelle CARAU

LE PRESIDENT


Stéphanie CHARVILLAT

En conséquence, la présente décision est
ordonnée à tous Huissiers de Justice sur ce requis de
mettre la présente décision à exécution, aux Procureurs
Généraux et aux Procureurs de la République près les
Tribunaux de Grande Instance d'y tenir la main. A tous
Commandants et Officiers de la Force Publique de prêter
main forte lorsqu'ils en seront légalement requis.
En foi de quoi la présente grosse, a été délivrée par
le Greffier en Chef, soussigné.
POUR GROSSE CONFORME, le Greffier en Chef.



