

R.G : 16/07616

Décision du

Tribunal de Grande Instance de VILLEFRANCHE SUR SAONE

Au fond

du 15 septembre 2016

RG : 16/00715

R.

G.

C/

B.

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

COUR D'APPEL DE LYON

1ère chambre civile

APPELANTS :

ARRET DU 21 Mars 2017

M. Michel R.

[...]

[...]

Représenté par la SELARL L. & AL LYON, avocats au barreau de LYON

Assisté de Me Geoffrey B., avocat au barreau de DRAGUIGNAN

Mme Viviane G.

[...]

[...]

Représentée par la SELARL L. & ASSOCIES-LEXAVOUE LYON, avocats au barreau de LYON

Assistée de Me Geoffrey B., avocat au barreau de DRAGUIGNAN

INTIMEE :

Mme Laurence B.

[...]

[...]

Représentée par la SELARL DE F., avocats au barreau de LYON

Assisté de Me Thierry D., avocat au barreau de LYON

* * * * *

Date des plaidoiries tenues en audience publique : 06 Février 2017

Date de mise à disposition : 21 Mars 2017

Composition de la Cour lors des débats et du délibéré :

- Françoise CARRIER, président
- Marie-Pierre GUIGUE, conseiller
- Michel FICAGNA, conseiller

assistés pendant les débats de Fabrice GARNIER, greffier

A l'audience, Françoise CARRIER a fait le rapport, conformément à l'[article 785 du code de procédure civile](#).

Arrêt Contradictoire rendu publiquement par mise à disposition au greffe de la cour d'appel, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues à l'[article 450 alinéa 2 du code de procédure civile](#),

Signé par Françoise CARRIER, président, et par Fabrice GARNIER, greffier, auquel la minute a été remise par le magistrat signataire.

* * *

FAITS, PROCEDURE ET MOYENS DES PARTIES

Mme Viviane G. et M Michel R. sont propriétaires indivis d'un appartement situé [...] dans un immeuble en copropriété.

Suivant mandat du 3 mars 2016, ils ont confié à l'agence immobilière O. un mandat non exclusif de vente de ce bien au prix de 165 000 €.

Suite à la visite de l'appartement, Mme Laurence B. a, par appel téléphonique, fait part à l'agence O. de sa proposition d'achat au prix demandé, réitérée par courriel du 15 mars 2016.

Par courrier du 17 mars 2016, Mme G. et M R. ont dénoncé le mandat confié à l'agence O. et ont avisé leur notaire d'annuler le rendez-vous fixé le 4 avril 2016 pour la signature du compromis.

Par courriers du 7 avril 2016, Mme B. les a mis en demeure, par la voix de son conseil, d'exécuter le contrat de vente conclu le 15 mars 2016.

Dûment autorisée par ordonnance présidentielle du 22 juin 2016, Mme B. a, par acte du 27 juin 2016, fait assigner à jour fixe Mme G. et M R. devant le tribunal de grande instance de VILLEFRANCHE-SUR-SAÔNE en vente forcée.

Par jugement du 15 septembre 2016, le tribunal a :

- constaté que la vente du bien immobilier appartenant à Mme G. et à M R. était parfaite à compter du 15 mars 2016,
- dit que le jugement vaudrait vente,

- dit que Mme B. devrait s'acquitter du prix de vente dès l'acquisition du caractère définitif du jugement,
- condamné Mme G. et M R. à supporter tous les frais inhérents à une éventuelle mainlevée d'hypothèques et à lui remettre l'état descriptif de division et le règlement de copropriété,
- condamné solidairement Mme G. et M R. à lui payer la somme de 2 500 € à titre de dommages et intérêts, celle de 2 000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile et aux dépens avec faculté de distraction au profit de Me C.,
- débouté Mme G. et M R. de l'intégralité de leurs demandes.

Par acte du 26 octobre 2016, Mme G. et M R. ont interjeté appel et par ordonnance du 9 décembre 2016, Mme B. a obtenu la fixation à jour fixe de l'affaire à l'audience du 6 février 2017.

Au terme de conclusions notifiées le 23 janvier 2017, Mme G. et M R. demandent à la cour de réformer le jugement en toutes ses dispositions et de :

- dire que la vente n'est pas parfaite,
- dire que le courriel de Mme B. est une invitation à entrer en pourparlers,
- dire impossible de donner acte à Mme B. qu'elle s'acquittera du prix de vente,
- ordonner la mainlevée de l'inscription de l'assignation à la conservation des hypothèques,
- subsidiairement, condamner Mme B. à leur payer la somme de 165 000 € sous astreinte de 1 000 € par jour de retard à compter du prononcé de l'arrêt,
- en tout état de cause, condamner Mme B. à leur payer la somme de 5 000 € à titre de dommages et intérêts, celle de 3 000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile et aux dépens avec faculté de distraction au profit de Me L..

Ils font valoir :

- que la proposition d'achat de Mme B. est une simple invitation à entrer en pourparlers et non une offre au motif que les conditions d'achat ne sont pas clairement déterminées puisque la proposition d'achat ne comporte pas clairement le prix de vente et qu'elle ne mentionne pas la condition suspensive de l'octroi d'un prêt, élément déterminant de l'offre,
- qu'en vertu de l'effet relatif des contrats et de l'impossibilité pour un tiers de se prévaloir d'un contrat qui en découle, Mme B. ne peut invoquer la clause n°3 du mandat auquel elle n'est pas partie alors que les vendeurs ne peuvent lui opposer les exceptions relatives à ce mandat,
- qu'en l'absence de clause expresse donnant pouvoir à l'agence immobilière de les représenter pour conclure la vente, ils ne sont pas tenus de la conclure du fait de la seule existence d'une offre d'achat au prix,
- que le mandat de vente ne prévoyant pas la possibilité d'une condition suspensive relative à l'octroi d'un prêt, le courriel de Mme B. ne couvre pas les conditions du mandat, ce qui empêche de considérer la vente comme parfaite,
- que la proposition d'achat ne leur a pas été notifiée par l'agence immobilière et que M R. n'apparaît dans aucune correspondance alors que le consentement de l'ensemble des indivisaires est nécessaire pour effectuer un acte de disposition relatif à l'immeuble indivis,
- que le jugement entrepris doit être réformé au motif qu'il a considéré que la condition suspensive était réalisée alors que seule une simulation de projet immobilier est produite et que l'offre de crédit faite à Mme B. par sa banque est aujourd'hui périmée,
- que l'action de Mme B. et la publication des assignations à la conservation des hypothèques ont empêché la conclusion d'un contrat de vente, leur causant un préjudice manifeste qu'il convient d'indemniser.

Au terme de conclusions notifiées le 3 février 2017, Mme Laurence B. demande à la cour de :

- confirmer le jugement déféré en ce qu'il a déclaré la vente parfaite à la date du 15 mars 2017 et constaté la réalisation de la vente du bien,
- dire que l'arrêt à intervenir vaudra vente,
- lui donner acte de ce qu'elle s'acquittera du prix de vente,
- confirmer le jugement en ce qu'il a condamné Mme G. et M R. à supporter tous les frais inhérents à une éventuelle mainlevée d'hypothèques et à lui remettre l'état descriptif de division et le règlement de copropriété,
- ordonner la remise de toutes les clés et de tout boîtier d'ouverture,
- réformer le jugement s'agissant du montant des dommages et intérêts et condamner solidairement Mme G. et M R. à lui payer la somme de 5 000 € à titre de dommages et intérêts pour résistance abusive, outre celle de 3 000 € en application de l'article 700 du code de procédure civile au titre des frais de procédure exposés en cause d'appel et aux dépens avec faculté de distraction au profit de Me DE F..

Elle fait valoir :

- que Mme G. et M R. n'ont pas respecté le mandat de vente afin de pouvoir vendre le bien immobilier à un prix supérieur à celui fixé au mandat, soit 165 000 €,
- qu'un accord sur la chose et le prix a été trouvé avec leur mandataire, rendant la vente parfaite au 15 mars 2016,
- que leur mauvaise foi flagrante, le fait que le bien ait été donné à bail postérieurement au jugement de 1ère instance et qu'une vente soit sur le point d'être régularisée justifient l'octroi de dommages et intérêts pour résistance abusive.

DECISION

Selon l'article 72 alinéa 3 du décret du 20 juillet 1972, lorsqu'il comporte l'autorisation de s'engager pour une opération déterminée, le mandat donné à l'agent immobilier en fait expressément mention de sorte que seule une clause expresse, conforme à cette disposition, peut autoriser le mandataire à engager son mandant.

En l'espèce, le mandat, s'il prévoyait en son article 4 que les mandants s'engageaient à vendre le bien à tout acquéreur présenté par les agences du réseau O. aux prix, charges et conditions du mandat ou de ses avenants, ne comportait aucune clause expresse autorisant le mandataire à conclure à la vente en son nom de sorte que celui-ci n'était titulaire que d'un mandat d'entremise autorisant la recherche d'acquéreur et la négociation du contrat projeté, qu'il n'a pas pu y avoir accord sur la chose et sur le prix et que les mandants conservaient l'entière liberté d'accepter ou non l'offre du candidat acquéreur.

Il en résulte que Mme B. n'est pas fondée à demander la vente forcée de l'immeuble et que le refus des appelants de réaliser la vente ne caractérise pas un abus de leur part. Le jugement déféré sera en conséquence infirmé en toutes ses dispositions.

La publication de l'assignation par Mme B. au Service de la publicité foncière a empêché les appelants de réaliser la vente avec un tiers depuis le 15 mars 2016. Le préjudice subi du fait de l'immobilisation du bien sera justement réparé par l'allocation de la somme de 2 500 € à titre de dommages et intérêts.

PAR CES MOTIFS

LA COUR,

INFIRME le jugement déféré en toutes ses dispositions ;

Statuant à nouveau,

DEBOUTE Mme Laurence B. de l'ensemble de ses demandes ;

ORDONNE la radiation de la formalité de publicité de la copie de l'assignation du 27 juin 2016 au service de la publicité foncière de VILLEFRANCHE SUR SAONE en date du 5 juillet 2016 Volume 2016 P n°3454 ;

CONDAMNE Mme Laurence B. à payer à M Michel R. et Mme Viviane G. la somme de 2 500 € à titre de dommages et intérêts ;

DEBOUTE M Michel R. et Mme Viviane G. du surplus de leurs demandes ;

CONDAMNE Mme Laurence B. à payer à M Michel R. et Mme Viviane G. la somme de 3 000 € en application de l'article 700 du code de procédure civile ;

LA CONDAMNE aux dépens ;

AUTORISE Me L. à recouvrer directement à son encontre les dépens dont il aurait fait l'avance sans avoir reçu provision.

LE GREFFIER LA PRÉSIDENTE