

Le : 03/06/2015

Cour d'appel de Paris

pôle 4- chambre 1

Audience publique du 16 avril 2015

N° de RG: 14/08358

Confirme la décision déferée dans toutes ses dispositions, à l'égard de toutes les parties au recours

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

Grosses délivrées RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

aux parties le : AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

COUR D'APPEL DE PARIS

Pôle 4- Chambre 1

ARRÊT DU 16 AVRIL 2015

(no, 5 pages)

Numéro d'inscription au répertoire général : 14/ 08358

Décision déferée à la Cour : Jugement du 18 Février 2014- Tribunal de Grande Instance de CRETEIL-RG no 13/ 07039

APPELANTS

Madame Chantal SARDA, Présidente

Madame Christine BARBEROT, Conseillère

Monsieur Fabrice VERT, Conseiller

qui en ont délibéré

Greffier lors des débats : Monsieur Christophe DECAIX

ARRÊT : CONTRADICTOIRE

- rendu par mise à disposition au greffe de la Cour, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile.

- signé par Madame Chantal SARDA, Présidente, et par Monsieur Christophe DECAIX, greffier auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

*

* *

Par acte sous seing privé du 31 janvier 2013, Mme Jacqueline Y..., épouse X..., et M. Jean-Claude X...(les époux X...) ont donné mandat exclusif à la [REDACTED] de vendre leur maison sise ... au prix de 220 000 €, soit 209 000 € net vendeur, les propriétaires s'étant réservés, leur vie durant, un droit d'usage et d'habitation sur le bien offert à la vente. L'agent immobilier a fait visiter par deux fois le bien à des acquéreurs potentiels. Le 22 mars 2013, l'agent immobilier a reçu des mandants le formulaire d'annulation du mandat. L'agent immobilier ayant rappelé aux époux X... que les époux Z..., qui avait visité leur maison par ses soins, avaient offert de l'acquérir aux conditions du mandat et que des indemnités étaient dues, les époux X... ont assigné la société [REDACTED]

██████████ le 23 juillet 2013 en annulation du mandat et en paiement de la somme de 15 000 € de dommages-intérêts.

C'est dans ces conditions que, par jugement du 18 janvier 2014, le Tribunal de grande instance de Paris a :

- débouté les époux X...de l'ensemble de leurs demandes,
- condamné solidairement les époux X...à payer à la société Viager prévoyance la somme de 19 000 € avec intérêts au taux légal à compter du 18 avril 2013, au titre de la clause pénale contractuelle,
- condamné solidairement les époux X...à payer à la société ██████████ la somme de 2 000 € en vertu de l'article 700 du Code de Procédure Civile,
- condamné solidairement les époux X...aux dépens.

Par dernières conclusions du 13 août 2014, les époux X..., appelants, demandent à la Cour de :

- vu les articles L. 121-24 à R. 121-3 du Code de la consommation,
- prononcer la nullité du mandat exclusif no 1598 du 31 mars 2013,
- prononcer la nullité du mandat en application des articles 1109 et suivants du Code Civil,
- subsidiairement, vu l'article L. 132-1 du Code de la consommation, juger la clause pénale non écrite,
- vu l'article 1152 du Code Civil, en réduire notablement le montant,
- à titre surabondant,
- dire que les appelants ont légitimement usé de leur faculté de rétractation,
- en conséquence, infirmer le jugement entrepris en toutes ses dispositions,
- les décharger de toute condamnation,
- condamner la société ██████████ à leur payer la somme de 15 000 € de dommages-intérêts et celle de 2 000 € au titre de l'article 700 du Code de Procédure Civile.

Par ordonnance du 6 novembre 2014, la société ██████████ a été déclarée irrecevable à conclure.

SUR CE

LA COUR

Considérant que les moyens développés par les époux X...au soutien de leur appel ne font que réitérer sous une forme nouvelle, mais sans justification complémentaire utile, ceux dont les premiers juges ont connu et auxquels ils ont répondu par des motifs exacts que la Cour adopte, sans qu'il soit nécessaire de suivre les parties dans le détail d'une discussion se situant au niveau d'une simple argumentation ;

Considérant qu'à ces justes motifs, il sera ajouté qu'en cause d'appel, les époux X...ne versent aux débats que deux photocopies de qualité médiocre du mandat litigieux ; que ces documents ne reproduisent qu'imparfaitement les marges du mandat ; que, toutefois, il peut y être lu, comme l'a fait le Tribunal, la formule " si vous annulez votre commande vous pouvez utiliser le formulaire détachable ci-après " ; qu'ainsi la demande d'annulation du mandat pour absence de cette mention ne peut prospérer ;

Que les photocopies versées aux débats par les appelants ne permettent pas à la Cour d'affirmer comme le prétendent ces derniers que le formulaire ne pouvait être facilement séparé, alors surtout que le premier juge, auquel le défendeur avait présenté un original du contrat, a pu constater que le formulaire était facilement détachable, ce dont il se déduit que son détachement n'amputait pas les stipulations de la première page du mandat ; que les signatures des mandants sur le formulaire, qui n'ont pas été apposées par le mandataire, ne contreviennent pas à l'article R. 121-6 du Code de la consommation ;

Qu'en conséquence, le jugement entrepris sera confirmé en ce qu'il a débouté les époux X...de leur demande d'annulation du mandat sur le fondement des dispositions du Code de la consommation ;

Considérant, sur l'annulation du mandat pour erreur, qu'à l'origine, les époux X...n'ont pas été démarchés par l'agent immobilier, mais que ce sont eux qui se sont rendus à l'agence aux fins d'estimation de leur maison en vue de sa vente occupée ; que le 11 avril 2012 l'agent immobilier leur a proposé une " vente occupée avec réserve du droit d'usage et d'habitation à votre profit (droit d'occuper le bien avec interdiction de le louer) ", ayant évalué le bien libre d'occupation au prix de 315 000 €, soit 201 000 € leur revenant sans rente viagère ;

Qu'ainsi, les époux X...ont été éclairés plusieurs mois avant la signature du mandat du 31 janvier 2013 sur les conditions de la vente et l'absence de rente viagère, la différence entre le prix libre et le prix occupé s'expliquant par le droit d'usage et d'habitation de chacun des époux leur vie durant ; que le mandat que les époux X...ont signé rappelle l'absence de rente viagère, conformément à l'étude faite préalablement, de sorte que l'erreur invoquée n'est pas établie ;

Considérant, sur l'annulation du mandat pour dol, que l'absence de rente viagère n'a pas été dissimulée par le mandataire au mandant, cette précision ayant été apportée par l'agent immobilier dès l'étude initiale et reproduite expressément dans le mandat ; qu'en outre, les époux X...n'établissent pas avoir informé leur mandataire avant la signature du mandat de leur souhait de se rapprocher de leur fille ; qu'au contraire, il ressort de leur relation du déroulement des faits dans les pages 2 et 3 leurs conclusions en cause d'appel, corroborée par l'attestation de Mme Karine A...qui a fait visiter l'immeuble et qui situe l'intervention de la fille des époux X...le 8 février 2013, que ce n'est que postérieurement à la conclusion du mandat que les époux X...se sont rapprochés de leur fille laquelle a manifesté, alors, le souhait qu'ils déménageassent auprès d'elle après avoir vendu purement et simplement le bien ;

Qu'il s'en déduit que ce sont les époux X...qui ont changé d'avis après la conclusion du contrat et qu'ainsi ni le dol ni la violation de l'obligation de conseil par l'agent immobilier ne sont établis ;

Considérant qu'en conséquence, le jugement entrepris sera confirmé en ce qu'il a débouté les époux X...de leurs demandes d'annulation du mandat et de dommages-intérêts ;

Considérant, sur la clause pénale, que la clause du mandat exclusif aux termes de laquelle les mandants se sont engagés " à ratifier la vente à tout preneur que vous nous présenterez, acceptant les prix et conditions des présentes " et qui sanctionne le non-respect de cette obligation par une indemnité compensatrice forfaitaire d'un montant égal à la rémunération convenue, n'est pas abusive, aucun déséquilibre significatif entre les droits et obligations des parties n'ayant été créé dès lors que, dans cette hypothèse, l'agent immobilier a accompli totalement sa mission ;

Qu'en conséquence, c'est à bon droit que le Tribunal en a fait application dès lors que les époux X...avaient refusé de vendre aux époux Z..., qui avait visité leur maison par les soins de l'agent immobilier et avaient offert de l'acquérir aux conditions du mandat, le montant de la clause pénale n'étant pas, en outre, manifestement excessif ;

Considérant, sur la suspension du mandat et sa rétractation, que, s'il ressort de l'attestation de Mme Karine A...que le 9 février 2013 l'agent immobilier a accepté de retirer la maison de la publicité pour permettre aux époux X...de " réfléchir entre une vente occupée et une vente classique " en raison de l'avis exprimé par leur fille, cependant, une quinzaine de jour après Mme X...lui avait demandé de remettre leur bien en vente aux mêmes conditions et que c'était, alors, que le 16 mars 2013 les époux Z...avaient visité la maison en présence des propriétaires ; que, dans ces conditions, les appelants ne peuvent soutenir qu'ils ont valablement renoncé à la vente en accord avec l'agent immobilier ni qu'ils ont valablement rétracté le mandat eu égard à l'expédition tardive en mars 2013 du formulaire d'annulation ;

Considérant que le jugement entrepris sera confirmé en toutes ses dispositions ;

Considérant que l'équité ne commande pas qu'il soit fait droit à la demande des époux X...sur le fondement de l'article 700 du Code de Procédure Civile.

PAR CES MOTIFS

Confirme le jugement entrepris en toutes ses dispositions ;

Rejette les autres demandes ;

Condamne in solidum Mme Jacqueline Y..., épouse X..., et M. Jean-Claude X...aux dépens d'appel qui pourront être recouverts dans les conditions de l'article 699 du Code de Procédure Civile.

Le Greffier, La Présidente,

Titrages et résumés :