

**COUR D'APPEL
DE
VERSAILLES**

*Extrait des minutes de Greffe
de la Cour d'Appel de Versailles*

**REPUBLIQUE FRANCAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS**

Code nac : 57 A

3ème chambre

ARRET N° 61

REPUTE
CONTRADICTOIRE

DU 28 JANVIER 2005

R.G. N° 03/03922

LE VINGT HUIT JANVIER DEUX MILLE CINQ,
La cour d'appel de VERSAILLES, a rendu l'arrêt suivant dans l'affaire
entre :

S.A. K. E
ci-devant

78 N L B
et actuellement

b.
78 G.

agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés
en cette qualité audit siège



AFFAIRE

représentée par la SCP JUPIN & ALGRIN, avoués
ayant pour avocats le cabinet BOULAN KOERFER au barreau de
VERSAILLES

APPELANTE

S.A. K.
E
C/
SARI.
I
P.
...

1/ SARL I P.

78 G.
prise en la personne de ses représentants légaux domiciliés en cette
qualité audit siège

Décision déferée à la
cour : Jugement rendu
le 18 Mars 2003 par le
Tribunal de Grande
Instance de
VERSAILLES
N° Chambre : 2
N° RG : 1391/02

représentée par la SCP JUPIN & ALGRIN, avoués
ayant pour avocats le cabinet BOULAN KOERFER au barreau de
VERSAILLES

INTIMEE

2/ Madame L.
3/ Monsieur L.
ayant fait l'objet d'un procès-verbal de recherches infructueuses :

78 M B.

INTIMES DEFAILLANTS

Expéditions
exécutoires
Expéditions
Copies
délivrées le : 31 JAN. 2005
à :

4/ Monsieur J R
5/ Madame M Ml - épouse R.

78 V BR

- SCP JUPIN & ALGRIN
- SCP BOITEAU
PEDROLETTI

représentés par la SCP BOITEAU PEDROLETTI, avoués
ayant pour avocats la SCP LEGRAND au barreau de VERSAILLES

INTIMES - APPEL INCIDENT

Composition de la cour :

En application des dispositions de l'article 786 du nouveau code de

Handwritten signature

procédure civile, l'affaire a été débattue à l'audience publique du 29 Novembre 2004 les avocats des parties ne s'y étant pas opposés, devant monsieur GRANDPIERRE, conseiller chargé du rapport.

Ce magistrat a rendu compte des plaidoiries dans le délibéré de la cour, composée de :

Monsieur Patrick HENRY-BONNIOT, président,
Monsieur François GRANDPIERRE, conseiller,
Monsieur Marc REGIMBEAU, conseiller,

Greffier, lors des débats : madame Marie-Claire THEODOSE,

L'instruction de l'affaire a été déclarée close le 25 novembre 2004

Statuant sur l'appel interjeté par la société K
E contre le jugement rendu le 18 mars 2003 par le tribunal de grande instance de Versailles qui a :

- donné acte à la société l'I P de son intervention volontaire aux côtés de la société K -Ac de biens,

- déclaré valable l'assignation délivrée par la société K -A de biens le 26 décembre 2001 à J R et à Martine M, son épouse, et aux époux L

déclaré recevables les demandes présentées par la société K de biens,

- dit que les époux R n'ont commis aucune faute susceptible d'engager leurs responsabilités contractuelle ou délictuelle à l'égard de la société K de biens,

- dit que les époux L n'ont commis aucune faute susceptible d'engager leurs responsabilités contractuelle ou délictuelle à l'égard de la société K de biens,

rejeté les demandes de dommages-intérêts présentées par la société K de biens contre les époux R et L

rejeté les demandes de mesure d'instruction présentées par la société K de biens,

- rejeté les demandes de résolution et d'exception d'inexécution relatives au mandat de vente donné le 13 octobre 2001 à la société K de biens par les époux

rejeté la demande de dommages-intérêts présentée par les époux

débouté les parties du surplus de leurs demandes,

- dit n'y avoir lieu à exécution provisoire.

- condamné la société K de biens à verser aux époux R la somme de 1.200 euros au titre des dispositions de l'article 700 du nouveau code de procédure civile,

- condamné la société K de biens aux dépens ;

Considérant que la société et la société L'I P, qui sollicitent l'infirmité du jugement, sauf en ce que les premiers juges ont déclaré valable l'assignation que la première nommée a fait délivrer aux époux R et aux époux I, demandent que soit ordonnée l'audition de l'agence M 'C. I afin qu'elle justifie de la date d'enregistrement du mandat, présentée sur le registre au 25 juillet 2001 ; qu'au fond, elles demandent que les époux R et les époux L soient condamnés *in solidum*, à titre principal sur le fondement de la responsabilité contractuelle, à titre subsidiaire sur celui de la responsabilité délictuelle, ainsi que les époux L sur le fondement de leur responsabilité contractuelle, à verser à la société K la somme de 7.622,45 euros, somme correspondant au montant de la commission de la société L'I P et ce, par application des dispositions des articles 1134 et 1147 du code civil et du mandat de vente sans exclusivité ;

Qu'à l'appui de leurs prétentions et après avoir exposé que, le 13 octobre 2001, les époux R ont donné un mandat de vente sans exclusivité à la société L'I P afin de procéder à la cession d'un appartement sis à M. Bi (Y), que l'agence a fait procéder à la visite du bien le 18 octobre 2001 aux époux L qui, le même jour, ont formulé une proposition d'achat au prix de 129.581,66 euros (850.000 francs), rémunération de l'agence incluse, que, malgré le compromis de vente rédigé le 20 octobre 2001, un second acte, rédigé le 24 octobre 2001 par l'intermédiaire de l'agence M 'C. I a été signé tant par les époux R que par les époux L, relativement à l'acquisition du même bien pour un montant de 128.819,42 euros (845.000 francs), comprenant la rémunération du mandataire fixée à 6.860,21 euros (45.000 francs), la société K E s et la société L'I P soutiennent que la responsabilité contractuelle des époux R est engagée en leur qualité de mandants dès lors qu'ils s'étaient interdit, aux termes du contrat passé, de vendre sans le concours de l'agence à un acquéreur qu'elle lui aurait présenté pendant la durée du mandat et qu'ils avaient l'obligation, pendant la durée du mandat de l'informer de la conclusion de l'opération ; qu'en outre, la responsabilité contractuelle des époux L est également engagée puisqu'ils étaient tenus, en vertu du bon d'indications et de visites à n'acquérir que par l'intermédiaire de la société L'I P.

Qu'à titre subsidiaire, pour demander le paiement de la somme ci-avant énoncée, contre les époux R et les époux L, la société K fait valoir que la responsabilité délictuelle des

époux R est engagée sur le fondement de l'article 1382 du code civil puisque, si l'intermédiaire immobilier n'ayant pas conclu une opération ne peut pas prétendre à une rémunération, il ne perd pas son droit à la réparation du préjudice qui a pu lui être occasionné par la faute de son mandant ; que, de plus, elle soutient que la responsabilité contractuelle des époux L est engagée sur le fondement de l'article 1147 du code civil en raison de leur non-respect des conditions contractuelles usuelles insérées dans le bon d'indication et de visite qu'ils ont signé le 18 octobre 2001 ;

Que la société K E et la société l'I P s'opposent aux demandes de résolution du mandat de vente et de dommages et intérêts présentées ; qu'à ces fins, elle fait valoir que ces demandes sont nouvelles comme étant présentées pour la première fois en cause d'appel ;

Qu'enfin, la société K E et la société l'I P demandent de condamner conjointement et solidairement les époux R et les époux L à leur verser la somme de 4.573,47 euros, à titre de dommages et intérêts pour le préjudice subi ;

Considérant que les époux R, formant appel incident, demandent, sur le fondement de l'article 1183 du code civil, que soit prononcée la résolution du mandat de vente qu'ils ont donné le 13 octobre 2001 à la SARL l'I P

Qu'à cette fin, prétendant qu'il ne s'agit pas d'une demande nouvelle au sens de l'article 564 du nouveau code de procédure civile, les susnommés font valoir qu'en "*maintes occasions*", la société l'I P a manqué à ses obligations contractuelles ; qu'en particulier, elle a fait signer aux époux L une reconnaissance d'indication de visite comportant une interdiction de contracter avec eux, époux R, qui n'était pas limitée dans le temps et qui, comme telle, était nulle et de nul effet ;

Qu'à titre subsidiaire, les époux R concluent à la confirmation du jugement et au rejet des prétentions adverses aux motifs qu'en vendant leur bien aux époux L, ils n'ont commis aucune faute qui serait de nature à engager leur responsabilité ; qu'à cet égard, soulignant que le mandat donné à la société l'I P n'était pas exclusif, ils font notamment observer que le bon de visite signé par les la société l'I P a été signé le 3 octobre 2001, et non pas a posteriori comme le soutient la société K E ; qu'en outre, même s'ils n'ont pas informé immédiatement la société l'I P de la vente conclue avec les époux L par l'intermédiaire de l'agence M 'C I, cette circonstance, qui n'est pas fautive, n'a causé aucun préjudice à la société l'I P

Que les époux R ajoutent que leur responsabilité délictuelle n'est pas engagée dès lors que, eu égard à la convention passée avec la société l'I P et au principe de non-cumul des responsabilités délictuelle et contractuelle, les dispositions de l'article 1382 du code civil ne sont pas applicables à la cause ;

Qu'estimant abusive et dilatoire la procédure engagée par la société K... E..., les époux R... demandent que la société K... E... soit condamnée à leur payer la somme de 6.000 euros, à titre de dommages et intérêts ;

Considérant que les époux L..., assignés par procès-verbal établi en vertu des dispositions de l'article 659 du nouveau code de procédure civile, n'ont pas constitué avoué ; que, par application des dispositions de l'article 474 du même code, le présent arrêt sera réputé contradictoire ;

Considérant qu'en cause d'appel, le droit d'agir de la société la société K... E... n'est plus contesté ; que, de même, la validité de l'assignation qu'elle a fait délivrer aux époux R... n'est plus discutée ;

En fait

Considérant, en fait, que, par acte sous seing privé en date du 13 octobre 2001, les époux R... ont donné un mandat de vente sans exclusivité à la société l'I... P... afin de procéder à la cession d'un appartement sis... M... B... (Y...), pour un prix de vente de 132.630,65 euros (870.000 francs), comprenant la rémunération du mandataire fixée à la somme de 7.622,45 euros (50.000 francs) ; que, le 18 octobre 2001, cette agence a fait visiter le bien aux époux I... qui, le même jour, ont formulé une proposition d'achat d'un montant de 129.581,66 euros (850.000 francs), rémunération de l'agence incluse ; que, le 20 octobre 2001, un compromis de vente a été rédigé par les soins de la société l'I... P... et signé par les seuls époux R...

Que, cependant, le 24 octobre 2001, un second compromis de vente, rédigé par l'entremise de l'agence M... C... I..., a été conclu par les époux R... et les époux L... en vue de l'acquisition du même bien pour un montant de 128.819,42 euros (845.000 francs), comprenant la rémunération du mandataire à hauteur de 6.860,21 euros (45.000 francs) ;

- Sur la demande de résolution du mandat donné à la société l'I... P... et la demande de dommages et intérêts :

Considérant qu'en vertu de l'article 564 du nouveau code de procédure civile, les parties ne peuvent soumettre à la cour de nouvelles prétentions si ce n'est pour opposer compensation, faire écarter les prétentions adverses ou faire juger les questions nées de l'intervention d'un tiers, ou de la survenance ou de la révélation d'un fait ;

Qu'en l'occurrence, les époux R..., qui étaient défendeurs en première instance, concluent à la résolution du mandat en vue de faire écarter les demandes de la société K... E... qui sollicite l'indemnisation du préjudice qu'elle aurait subi à l'occasion de l'exécution dudit mandat ; qu'en outre cette demande de résolution fondée sur l'exception

d'inexécution était invoquée par les susnommés en leurs conclusions de première instance ;

Que cette prétention est donc recevable

Considérant, sur la demande de dommages et intérêts, qu'aux termes de l'article 566 du nouveau code de procédure civile, les parties peuvent aussi expliciter les prétentions qui étaient virtuellement comprises dans les demandes et défenses soumises au premier juge et ajouter à celles-ci toutes les demandes qui en sont l'accessoire, la conséquence ou le complément ;

Qu'en l'espèce, la demande indemnitaire présentée par les époux R. , constitue l'accessoire et le complément de la défense opposée à la demande de la société K E. ;

Que les époux R. sont donc également recevables en leur demande de dommages et intérêts ;

- Sur les demandes de la société K e

Considérant que les dispositions de l'article 6 de la loi du 2 janvier 1970 imposent pour qu'une commission soit due que l'opération ait été conclue et constatée dans un seul acte écrit contenant l'engagement des parties, cet acte ne pouvant résulter du rapprochement de deux actes distincts ;

Considérant que le mandat consenti sans exclusivité par les époux R. à la société l'I. P. a été conclu pour une période de trois mois à compter du 13 octobre 2001 de sorte que, conformément aux prescriptions de l'article 7 de la loi du 2 janvier 1970, il était limité dans le temps ;

Que la reconnaissance d'indications et de visites du 18 octobre 2001 a été signée par les seuls époux L. qui ont visité le bien ; que les engagements qu'elle contient ne sont aucunement opposables aux époux R. qui, partant, ne sont pas fondés à invoquer une prétendue absence de durée de validité ;

Qu'en outre, les époux R. ne démontrent aucunement que la société l'I. P. aurait manqué à ses obligations ;

Qu'en conséquence, les susnommés seront déboutés de leur demande de résolution du mandat qu'ils ont donné à la société l'I. P.

Considérant qu'aux termes des dispositions du paragraphe b-, de l'article 4-stipulation expresse, du Titre II - *Obligations du mandant*, des conditions générales du mandat, le mandant "*s'interdit, pendant la durée du mandat et dans les douze mois suivant son expiration de traiter directement avec un acquéreur ayant été présenté par le mandataire ou ayant*

visité les locaux avec lui” ; qu’une telle clause n’interdit pas au mandant de traiter indirectement avec un tel acquéreur par l’intermédiaire d’un autre agent immobilier ;

Que, toutefois, la clause dont il s’agit, n’est ni illicite, ni abusive, dès lors que, ne se heurtant pas aux prescriptions de l’article 6 de la loi du 2 janvier 1970 et de l’article 78 du décret du 20 juillet 1972, ni aux dispositions de l’article 132-1 du code de la consommation dès lors qu’elle ne confère aucun caractère exclusif au mandat, qui est limité dans le temps, et qu’elle ne crée aucun déséquilibre entre les droits et obligations des parties ; qu’elle empêche seulement au mandant de traiter directement avec un acquéreur qui lui a été précédemment présenté par le mandataire ou ayant visité le bien avec lui ;

Que, lorsque le mandant a donné à plusieurs mandataires un mandat non exclusif de vendre un bien, il n’est tenu de payer une rémunération ou commission qu’à celui par l’entremise duquel l’opération a effectivement été conclue, au sens de l’article 6 de la loi du 2 janvier 1970, et cela même si l’acquéreur lui avait été précédemment présenté par un autre agent immobilier, sauf à ce dernier à prouver que la faute du vendeur l’aurait privé de la réalisation de la vente ;

Qu’en l’espèce, la proposition d’achat signée le 18 octobre 2001, jour de la visite du bien, par les époux L. et le compromis de vente, reprenant les termes de cette proposition, signé le 20 octobre 2001 par les époux R., qui ont accepté la proposition d’achat émise deux jours auparavant, démontre que, le 20 octobre 2001, l’opération de vente était conclue entre les parties et par l’intermédiaire de la société l’I.P.

Que le bon de visite produit aux débats serait de nature à prouver que les époux L. ont visité le bien le 3 octobre 2001 en compagnie d’un représentant de l’agence M.C.I. ne sera pas retenu comme étant un document probant dès lors que, si les époux L. avaient visité le bien à cette date et avec une agence tierce, une nouvelle visite, effectuée avec la société l’I.P., ne repose sur aucune explication dès lors que, le 24 octobre 2001, un second compromis de vente, rédigé par l’entremise de ladite agence M.C.I., a été conclu par les époux R. et les époux L. en vue de l’acquisition du bien pour un montant inférieur à celui que proposait la société l’I.P.

Considérant, encore, qu’aux termes des dispositions du deuxième alinéa du paragraphe c-, de l’article 4-stipulation expresse, du Titre II - *Obligations du mandant*, des obligations générales du mandat, “en cas de vente réalisée par lui-même ou par un autre cabinet pendant la durée du contrat, le mandant s’engage à informer immédiatement le mandataire en lui notifiant par lettre recommandée avec accusé de réception les noms et adresses de l’acquéreur, du notaire chargé de l’acte authentique et du cabinet éventuellement intervenu”;

Qu'en l'espèce, les époux R n'ont pas satisfait à cette obligation contractuelle ;

Considérant qu'en réalité, alors qu'un accord était intervenu le 20 octobre 2001 entre les époux R et les époux L en vue d'une acquisition au prix de 129.581,66 euros (850.000 francs), rémunération de l'agence incluse, les parties sont convenues d'un prix inférieur en ayant recours à l'agence M 'C : I qui a accepté de réduire sa commission à la somme de 6.860,21 euros (45.000 francs) ;

Considérant que, dans ces conditions, les époux R , qui ont manqué à leur obligation de contracter de bonne foi et d'exécuter leurs obligations contractuelles, ont commis une faute qui a causé à la société l'I P , privée du droit de réclamer ses honoraires, un préjudice caractérisé par la perte de chance de réaliser la vente ;

Considérant qu'ayant agi de concert avec les vendeurs après avoir visité le bien et formulé une proposition de prix qui a été acceptée, les époux I ont sciemment évincé la société l'I P de l'opération ; que, s'ils se sont engagés, en vertu de la reconnaissance d'indications et de visites "*à ne traiter l'achat... que par son intermédiaire*", cet engagement, qui n'a été signé que par un seul des époux, n'ouvre pas droit à commission au profit de la société l'I P avec qui, en définitive, ils n'ont pas traité ; qu'en revanche, leur attitude est caractéristique d'une faute délictuelle dont ils doivent réparation ; que cette faute, imputable aux époux L , a également privé la société l'I P de la chance de parvenir à la vente ;

Considérant qu'il y lieu, au regard des susnommés, de restituer à la demande de la société K E son véritable fondement juridique en vertu des dispositions de l'article 12 du nouveau code de procédure civile et de prononcer la condamnation sur le fondement de l'article 1382 du code civil ;

Considérant qu'en compensation des peines et soins apportés par la société l'I P , qui n'avait reçu le mandat que le 13 octobre 2001, et du gain espéré, il convient de condamner *in solidum* les époux R et les époux L à payer à la société K E la somme de 4.000 euros à titre de dommages et intérêts ;

- Sur les autres demandes :

Considérant que, compte tenu de la solution donnée au litige, les époux R seront déboutés de leur demande indemnitaire ;

Considérant que, de son côté, la société K E ne démontre aucun préjudice qui serait consécutif à la procédure et la résistance opposée par ses adversaires qui ont obtenu gain de cause en première instance ;

Et considérant que chacune des parties sollicite une indemnité en invoquant les dispositions de l'article 700 du nouveau code de procédure civile ; que, succombant en leurs prétentions et supportant les dépens, les époux R seront déboutés de leur réclamation ; qu'en revanche, ils seront condamnés *in solidum* avec les époux L à verser à la société K E les frais qui, non compris dans les dépens, seront fixés, en équité, à la somme de 2.000 euros ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, par arrêt réputé contradictoire et dernier ressort,

Infirme le jugement rendu le 18 mars 2003 par le tribunal de grande instance de Versailles,

Faisant droit à nouveau

Condamne *in solidum* J R et M
M son épouse, et les époux L à payer à la société K
E la somme de 4.000 euros à titre de dommages et intérêts,

La déboute de sa demande de dommages et intérêts complémentaires,

Déboute les époux R de leur demande indemnitaire,

Déboute les époux F de leur demande d'indemnité fondée sur les dispositions de l'article 700 du nouveau code de procédure civile et les condamne, par application de ce texte, *in solidum* avec les époux L à payer à la société K E la somme de 2.000 euros,

Condamne *in solidum* les époux R et les époux L aux dépens de première instance et d'appel et dit que les dépens d'appel seront recouvrés par la S.C.P. Jupin & Algrin, avoué de la société K E et de la société l'L P ; conformément aux dispositions de l'article 699 du nouveau code de procédure civile.

Arrêt prononcé par monsieur GRANDPIERRE, conseiller,

Assisté de monsieur GRANDPIERRE, conseiller,

Et ont signé le présent arrêt,
Monsieur HENRY-BONNIOT, président,
Monsieur GRANDPIERRE, conseiller.

