

15 décembre 2016

Cour d'appel de Paris

RG n° 15/11611

Pôle 2 - Chambre 2

Texte de la décision

Entête

Grosses délivrées RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

aux parties le :AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

COUR D'APPEL DE PARIS

Pôle 2 - Chambre 2

ARRÊT DU 15 DÉCEMBRE 2016

(n° 2016- 397 , 4 pages)

Numéro d'inscription au répertoire général : 15/11611

Décision déferée à la cour : jugement du 16 avril 2015 -Tribunal de grande instance de PARIS - RG n° 13/06987

APPELANTS

Monsieur [E] [C]

[Adresse 1]

[Localité 1]

né le [Date naissance 1] 1971 à [Localité 2]

Madame [J] [I] épouse [C]

[Adresse 1]

[Localité 1]

née le [Date naissance 2] 1972 à [Localité 3] (Cote d'Ivoire)

Représentés et assistés par Me Cédric LECOMTE-SWETCHINE, avocat au barreau de PARIS, toque : B0178

INTIMÉES

SARL YONAHVAL INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS

Exerçant sous l'enseigne [Q]

Prise en la personne de son représentant légal

[Adresse 2]

[Localité 4]

N° SIRET : 410 902 340

Représentée par Me Manuel RAISON de la SELARL Société d'exercice libéral RAISON-CARNEL, avocat au barreau de PARIS, toque : C2444

Assisté de Me Laurène SCEMANA, avocat au barreau de Paris, toque : C2444

SAS CONSULTANTS IMMOBILIER

Prise en la personne de son représentant légal

[Adresse 3]

[Localité 5]

N° SIRET : 397 65 7 9 411

Représentée et assistée par Me Rébecca ICHOUA, avocat au barreau de PARIS, toque : D0738

COMPOSITION DE LA COUR :

Madame Annick HECQ-CAUQUIL, conseillère, ayant préalablement été entendue en son rapport dans les conditions de l'article 785 du code de procédure civile, l'affaire a été débattue le 10 Novembre 2016, en audience publique, devant la Cour composée de :

Mme Marie-Hélène POINSEaux, présidente de Chambre

Madame Isabelle CHESNOT, conseillère

Madame Annick HECQ-CAUQUIL, conseillère

qui en ont délibéré

Greffier, lors des débats : Mme Malika ARBOUCHE

ARRET :

- contradictoire

- par mise à disposition de l'arrêt 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 Mme Marie-Hélène POINSEAUX, présidente et par Josette THIBET, greffière présente lors du prononcé.

Exposé du litige

Vu l'appel interjeté le 3 juin 2015, par M. [E] [C] et Mme [J] [I] épouse [C] d'un jugement en date du 16 avril 2015, par lequel le tribunal de grande instance de Paris a principalement :

- dit que la vente entre les époux [C] et les époux [T] était parfaite dès le 12 mars 2013,
- dit qu'en refusant de signer la promesse de vente de leur bien , les époux [C] ont manqué à leurs obligations telles qu'elles résultent du contrat de mandat signé avec la société Consultants Immobilier le 1er mars 2013,
- dit que la clause pénale résultant du contrat de mandat conclu le 1er mars 2013 entre les époux [C] et Consultants Immobilier est valable,
- condamné solidairement les époux [C] à lui payer la somme de 42.300 euros au titre de la clause pénale insérée au mandat conclu avec Consultants Immobilier le 1er mars 2013,
- débouté la société Consultants Immobilier de sa demande de dommages-intérêts pour préjudice moral,
- débouté la société Consultants Immobilier de sa demande au titre des frais irrépétibles;

Moyens

Vu les dernières conclusions, signifiées le 5 novembre 2015, aux termes desquelles les époux [C] demandent à la cour, au visa des articles 1134 et 1147 du code civil, d'infirmer le jugement déféré et de débouter la société Consultants Immobilier ;

Vu les dernières conclusions, signifiées le 26 septembre 2015 par la société Consultants Immobilier, tendant à la confirmation du jugement déféré ;

Vu les dernières conclusions, signifiées le 25 septembre 2015, par lesquelles la société YONAHVAL Investissements Immobiliers exerçant sous l'enseigne [Q] demande à la cour de confirmer le jugement déféré ;

Motivation

SUR CE, LA COUR :

Considérant que, pour un exposé complet des faits et de la procédure, il est expressément renvoyé au jugement déféré et aux écritures des parties ; qu'il convient de rappeler que :

* Suivant mandats de vente sans exclusivité, les époux [C], propriétaires d'un appartement situé [Adresse 4], en ont confié la vente à la société Yonahval Investissements Immobiliers, exerçant sous le nom commercial Etude S [Q], le 28 février 2013, puis à la société Consultants Immobilier, le 1er mars 2013, moyennant le prix de 1 445 000 euros ;

* aux termes du mandat, en cas de vente, la rémunération de Consultants Immobilier, ès qualités de mandataire, s'élevait à 3 % (TVA incluse) du prix de vente à la charge de l'acquéreur ;

* le 6 mars 2013, Consultants Immobilier a informé les époux [C] que les époux [T] souhaitaient acquérir le bien moyennant le prix de 1.340.000 euros net vendeur ;

* par courriel du 12 mars 2013 à 16h19, les époux [C] ont formé une contre-proposition à concurrence de 1.370.000 euros net vendeur, souhaitant une réponse le jour même ;

* le 12 mars 2013 à 20h56 ou 23h56, Consultants Immobilier leur a confirmé l'accord des époux [T] pour l'acquisition de leur bien au prix sollicité, puis le 13 mars 2013, par télégramme reçu par les époux [C] à 15h31 ;

* le 18 mars 2013, Consultants Immobilier a reçu un courrier des époux [C] daté du 14 mars 2013 l'informant avoir vendu leur appartement sis [Adresse 4], au prix de 1.445.000 euros à M. et Mme [X], par l'intermédiaire de l'étude S. [Q] ;

* le 8 avril 2013, les époux [C] ne s'étant pas présentés pour signer la promesse de vente avec les époux [T], qui avaient versé l'immobilisation d'usage, le notaire a dressé un procès verbal de carence ;

* le 14 mai 2013, la société Consultants Immobilier a fait assigner les époux [C] pour les voir condamnés à payer la clause pénale résultat du contrat de mandat conclu entre les parties le 1er mars 2013, lesquels ont assigné la société Yonahval le 23 octobre 2013 ;

* le 16 avril 2015 est intervenue la décision dont appel qui a, pour l'essentiel, fait droit à la demande de pénalités et rejeté la demande en garantie des époux [C].

Considérant que selon les termes de l'article 1583 ancien du code civil, la vente est parfaite entre les parties et la propriété acquise de droit à l'acheteur à l'égard du vendeur dès qu'on a convenu de la chose et du prix ;

Considérant que les époux [C] qui avaient donné leur bien à vendre, sans exclusivité, à deux agences, pour un prix de 1 445 000 euros, se sont vu transmettre par chacune d'elles une proposition d'achat le 12 mars 2013 ;

Que la première a été faite par l'intermédiaire du Cabinet Consultants immobilier, pour un prix de 1 340 000 euros net vendeur le 6 mars 2013 à laquelle ils ont répondu par courriel du 12 mars 2013 à 16 h 19 en faisant une contreproposition à concurrence de 1 370 000 euros net vendeur ;

Considérant que figurent parmi les pièces produites un mail de [S] [F] de Consultants immobiliers à M. [C] du 12 mars 2013 à 21 h 56, l'informant de ce que le prix de 1 370 000 euros net vendeur avait été accepté, ainsi qu'un mail de [G] [Y], associé de [S] [F] à [S] [F] à 20 h 47 contenant un projet de réponse du même type ;

Que, cependant, figure aux débats un mail émis à 23 h 56, par lesquels les époux [T] ont informé M. [Y] de leur acceptation de ce prix ; que M. [Y] leur a répondu à 0h 47 le 13 mars 2013 de ce qu'il avait transféré leur message aux vendeurs ; que le lendemain, 13 mars, Consultants immobilier a adressé aux époux [C] un télégramme de confirmation à 15 h 31 ; qu'il y a dès lors une incertitude quant au jour et à l'heure exacte à laquelle les époux [C] ont été informés de l'acceptation de leur contre proposition par les époux [T] ;

Considérant que les époux [C] ont laissé un message téléphonique le 13 mars à 16 h 10 à l'attention de Consultants Immobilier dans lequel, tout en se déclarant ravis du prix proposé, ils restent évasifs, faisant allusion à une mauvaise nouvelle tout en ne déclarant pas formellement qu'ils ont un autre acheteur au prix de départ et qu'ils ont accepté son offre ;

Que ce n'est que le 18 mars 2013, que Consultants Immobilier recevra un courrier daté du 14 mars par lequel les époux [C] l'informeront avoir vendu leur appartement au prix de 1 445 000 euros à M. et Mme [X] par l'intermédiaire de l'Etude S. [Q] ;

Considérant que, s'agissant de la deuxième offre faite par l'intermédiaire du cabinet Etude S. [Q], les époux [C] versent aux débats un courrier du 12 mars 2013 par lequel M. [Q] les informe que M. et Mme [Z] [X] allaient faire à leur intention une offre au prix convenu dès le lendemain ; que la promesse de vente sera signée entre les époux [C] et les époux [X] le 13 mars 2013 ;

Considérant qu'en réalité, contrairement à ce qu'a retenu le jugement déferé, il n'est pas démontré que l'accord des époux [T] a été porté à la connaissance des époux [C] dès le 12 mars 2013 à 20 h 56 ; que la vraisemblance relevée par le tribunal ne suffit pas à caractériser une faute à l'encontre des époux [C] ; que le contenu sibyllin du message

téléphonique du 13 mars 2013 à 16 h30 ne permet pas de qualifier celui-ci de confirmation de l'accord sur le prix, de sorte que le jugement déferé sera infirmé en ce qu'il a fait application de la clause pénale insérée au mandat de vente liant les époux [C] à la société Consultants Immobiliers ;

Sur les autres demandes :

Considérant que la société Consultants Immobilier qui succombe sera condamnée à payer aux époux [C] la somme de 3 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile, ainsi qu'au paiement des dépens de première instance et d'appel ;

Qu'il n'y a pas lieu de faire droit à la demande au titre de l'article 700 du code de procédure civile faite par la société Yonahval Investissements ;

Dispositif

PAR CES MOTIFS

La cour, statuant publiquement par arrêt contradictoire par mise à disposition au greffe

Infirmes le jugement rendu le 16 avril 2015 par le tribunal de grande instance de Paris ;

Statuant à nouveau :

Déboute la société Consultants Immobilier de l'intégralité de ses demandes ;

Déboute la société Yonahval Investissements de sa demande au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;

Condamne la société Consultants Immobilier à payer à M. et Mme [E] [C] la somme de 3 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'au paiement des dépens de première instance et d'appel qui seront recouvrés conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile.

LA GREFFIÈRE LA PRÉSIDENTE

Décision de la Cour de cassation

Cour de cassation Première chambre civile 14 novembre 2018

VOIR LA DÉCISION ➤

Les dates clés

- Cour de cassation Première chambre civile 14-11-2018
- Cour d'appel de Paris C2 15-12-2016