

8 septembre 2022

Cour d'appel de Bourges

RG n° 21/00281

1ère Chambre

Texte de la **décision**

Entête

SM/MMC

COPIE OFFICIEUSE

COPIE EXÉCUTOIRE

à :

- la SCP SOREL & ASSOCIES

- la SCP AVOCATS BUSINESS CONSEILS

- la SELARL ALCIAT-JURIS

LE : 08 SEPTEMBRE 2022

COUR D'APPEL DE BOURGES

CHAMBRE CIVILE

ARRÊT DU 08 SEPTEMBRE 2022

N° - Pages

N° RG 21/00281 - N° Portalis DBVD-V-B7F-DKSG

Décision déferée à la Cour :

Jugement du Tribunal Judiciaire de BOURGES en date du 25 Février 2021

PARTIES EN CAUSE :

I - Mme [M] [Z] épouse [W]

née le 15 Mai 1952 à ST CHAMOND (42400)

[Adresse 11]

[Localité 5]

Représentée par la SCP SOREL & ASSOCIES, avocat au barreau de BOURGES

Plaidant par la SCP BONIFACE-HORDOT-FUMAT-MALLON, avocat au barreau de SAINT-ETIENNE

timbre fiscal acquitté

APPELANTE suivant déclaration du 12/03/2021

INCIDEMMENT INTIMÉE

II - M. [K] [T]

né le 09 Septembre 1970 à [Localité 20] ([Localité 1])

[Adresse 17]

- Mme [N] [X]

née le 04 Avril 1994 à [Localité 13] ([Localité 8])

[Adresse 17]

Représentés et plaidant par la SCP AVOCATS BUSINESS CONSEILS, avocat au barreau de BOURGES

timbre fiscal acquitté

INTIMÉS

INCIDEMMENT APPELANTS

08 SEPTEMBRE 2022

N° /2

III - Mme [U] [Z] épouse [F]

née le 10 Novembre 1948 à [Localité 21] ([Localité 4])

[Adresse 2]

Représentée et plaidant par la SELARL ALCIAT-JURIS, avocat au barreau de BOURGES

timbre fiscal acquitté

INTIMÉE

IV - S.A.R.L. [O] [B], agissant poursuites et diligences de son représentant légal domicilié en cette qualité au siège social :

[Adresse 3]

[Localité 7]

N° SIRET : 815 030 762

Représentée par Me Adrien-charles LE ROY DES BARRES, avocat au barreau de BOURGES

Plaidant par Me Frédéric JEANGIRARD, avocat au barreau de PARIS

timbre fiscal acquitté

INTIMÉE

08 SEPTEMBRE 2022

N° /3

COMPOSITION DE LA COUR :

En application des dispositions des articles 786 et 907 du code de procédure civile, l'affaire a été débattue le 24 Mai 2022 en audience publique, les avocats ne s'y étant pas opposés, devant M. PERINETTI, Conseiller chargé du rapport.

Le magistrat rapporteur a rendu compte des plaidoiries dans le délibéré de la Cour, composée de :

M. WAGUETTEPrésident de Chambre

M. [D]

Mme [E]

GREFFIER LORS DES DÉBATS : Mme MAGIS

ARRÊT : CONTRADICTOIRE

prononcé publiquement 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.

Exposé du litige

EXPOSE

Mme [U] [Z] épouse [F] et Mme [M] [Z] épouse [W] sont propriétaires indivises d'une propriété agricole '[Adresse 12]' située sur la commune de [Localité 16], composée d'un corps de ferme avec une maison d'habitation et de terres libres et de bois, le tout pour une contenance de 94 ha 72 a 34 ca.

Cette propriété est libre de toute occupation depuis l'expulsion de l'ancien fermier en 2016.

Par actes sous seings privés du 10 janvier 2017, Mmes [F] et [W] ont donné à la SARL [O] [B], agent immobilier, un mandat exclusif de vente :

- pour un prix, honoraires de transaction inclus, de 522.500 €
- pour une durée d'un an, soit jusqu'au 10 janvier 2018.

Le 24 juillet 2017, M. [T] a adressé à la SARL [O] [B] une offre d'achat ferme et définitive de la propriété :

- pour un prix de 430.000 €
- sans condition suspensive tenant à l'obtention d'un prêt,
- demandant à ce qu'une clause de substitution soit stipulée, en précisant 'qu'il est probable que cette acquisition soit en partie réalisée par ma belle-fille', à savoir Mme [N] [X],
- précisant que son offre était valable jusqu'au 15 août 2017.

Cette offre a été transmise à Mmes [F] et [W] par mail de la SARL [B] le 3 août 2017. En suite de quoi :

- Mme [F] a répondu par mail du 3 août 2017 qu'elle acceptait cette offre,
- Mme [W], par mail du 5 août 2017, a donné une acceptation sous conditions, avant de confirmer son accord.

Une date de signature du compromis de vente a été fixée au 31 octobre 2017. L'acquéreur a procédé à la consignation des sommes prévues. Toutefois, Mme [W] a refusé de venir régulariser le compromis de vente, puis par LRAR du 25/11/2017 adressée à l'agent immobilier, a informé celui-ci de sa décision de ne plus vendre et dénoncé le mandat signé le 10 janvier 2017.

Par lettre du 11 janvier 2018, Mme [F] a fait connaître à l'agent immobilier sa désapprobation quant à la décision de sa soeur.

Suivant actes d'huissier en date des 19 et 26 juillet 2018, M. [T] et Mme [X] ont fait assigner Mme [F] et Mme [W] devant le Tribunal judiciaire de Bourges aux fins de voir, sous le bénéfice de l'exécution provisoire :

- déclarer parfaite mais non définitive, la vente de la propriété agricole '[Adresse 12]' sise sur la commune de [Localité 16], composée d'un corps de ferme avec maison

d'habitation et de terres et bois, le tout pour une contenance de 94ha 72a et 34ca, ladite propriété étant aux 3 et 5 août 2017, dates de la rencontre des volontés, libre de toute occupation, entre d'une part,

- Mme [U] [F], née le 10 novembre 1948 à [Localité 21], demeurant [Adresse 2],
- Mme [M] [W], née le 15 mai 1952 à [Localité 21], demeurant [Adresse 11],

venderesses

et d'autre part,

- M. [K] [T], né le 9 septembre 1970 à [Localité 20], agriculteur, demeurant [Adresse 17],
- Mme [N] [X], née le 4 avril 1994 à [Localité 13], actuellement sans emploi, demeurant [Adresse 17],

acquéreurs indivisément ou séparément,

moyennant le prix de 430 000 €, frais d'agence inclus,

- dire que la vente ne deviendra définitive qu'après avoir purgé le droit de préemption de la SAFER,
- donner à cet effet tous pouvoirs à Maître [H] [G], siégeant à [Adresse 23], notaire des acquéreurs, à l'effet d'établir la notification prévue par la réglementation en vigueur, dans le délai d'un mois compter de la date de la décision, laquelle lui sera communiquée par la partie la plus diligente,
- dire que Maître [G] devra rendre compte à la juridiction saisie et à l'ensemble des parties à la cause, de la préemption ou de la non préemption de cette propriété par la SAFER, dans le délai d'un mois à compter du terme du délai de deux mois suivant la notification, par tous moyens à sa convenance,
- surseoir à statuer sur l'existence d'une vente parfaite et définitive jusqu'à cette date,
- dire que la juridiction sera ressaisie par la partie la plus diligente afin qu'il soit statué définitivement sur cette vente parfaite et définitive,
- dire que le second jugement à intervenir constatera la vente parfaite et définitive, à effet rétroactif aux 3 et 5 août 2017, et que son exécution forcée et sa publication au bureau des hypothèques du lieu de situation de l'ensemble immobilier seront alors ordonnées, au besoin sous astreinte,
- dire que Mmes [F] et [W] devront alors procéder à la délivrance du bien, libre de toute occupation, au besoin avec astreinte,
- condamner Mme [W] à payer à Mme [X], la somme de 64.938 € (ultérieurement portée à 76.368 euros) à titre de dommages intérêts au titre de la perte de chance de pouvoir exploiter le domaine agricole depuis le début de l'année 2018,
- condamner solidairement Mmes [F] et [W] à payer à M. [T] et Mme [X] ensemble, la somme de 5.000 € (ultérieurement portée à 6.000 euros) par application de l'article 700 du Code de procédure civile.

En réplique, Mme [W] a demandé au Tribunal de :

- constater la suspension des effets du contrat de mandat conclu d'une part entre elle et Mme [F] et d'autre part la société [O] [B], jusqu'au 25 novembre 2017,
- constater que Mme [W] a usé de son droit de rétractation,
- dire que cette faculté a été faite dans les délais à défaut de respect par la société [O] [B] des dispositions impératives du Code de la consommation,
- constater l'anéantissement rétroactif du contrat de mandat,
- prononcer la nullité du mandat exclusif de vente n°13 du 10 janvier 2017 conclu entre d'une part entre Mme [W] et Mme [F] et d'autre part la société [O] [B],
- dire que ce mandat n'a pu porter aucun effet,
- annuler tout contrat, acte qui en est l'accessoire, l'instrument ou la cause,

- dire qu'aucun accord n'est jamais intervenu entre Mme [W] et Mme [X],
- débouter M. [T] et Mme [X] de leur demande de vente forcée,
- la déclarer irrecevable, faute de publication au fichier immobilier,
- constater que le projet de compromis n'a été rédigé qu'au seul nom de Mme [X] et que M. [T] n'y apparaît pas,
- dire en conséquence que M. [T] a renoncé à se prévaloir de la vente à son profit,
- débouter M. [T] de ses demandes,
- dire que les préjudices invoqués par Mme [X] n'étaient pas prévisibles au moment où M. [T] a fait son offre d'achat,
- en conséquence débouter Mme [X] de sa demande de dommages intérêts,
- condamner la société [O] [B] à relever et garantir Mmes [W] et [F] de toutes condamnations qui pourraient être prononcées contre elles au bénéfice de M. [T] et de Mme [X],
- rejeter toute demande de la société [O] [B] au titre du mandat de vente et sur le fondement de la responsabilité délictuelle,
- condamner solidairement M. [T] et Mme [X] ou la société [O] [B], à qui mieux d'entre eux le devra, à payer à Mme [W] une participation de 8.000 € sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile.

Suivant acte d'huissier en date du 4 janvier 2019, Mme [W] a fait assigner la SARL [O] [B] devant la même juridiction, aux fins de voir :

- déclarer recevable et bien fondé l'appel en cause de la SARL [O] [B],
- constater la suspension des effets du contrat de mandat conclu d'une part entre elle et Mme [F] et d'autre part la SARL [O] [B], jusqu'au 25 novembre 2017,
- constater que Mme [W] a usé de son droit de rétractation,
- dire que cette faculté a été faite dans les délais à défaut de respect par la société [O] [B] des dispositions impératives du Code de la consommation,
- constater l'anéantissement rétroactif du contrat de mandat,
- condamner la SARL [O] [B] à relever et garantir mesdames [W] et [F] de toutes condamnations qui pourraient être prononcées contre elles au bénéfice de M. [T] et de Mme [X],
- rejeter toute demande de la SARL [O] [B] au titre du mandat de vente,
- prononcer la nullité du mandat exclusif de vente n°13 du 10 janvier 2017 conclu entre d'une part entre Mme [W] et Mme [F] et d'autre part la SARL [O] [B],
- dire que ce mandat n'a pu porter aucun effet.

Mme [F], pour sa part, a demandé au Tribunal de :

- statuer sur les demandes de M. [T] et Mme [X] relatives à la réalisation judiciaire de la promesse de vente de la propriété dite '[Adresse 17],
- débouter M. [T] et Mme [X] de leur demande de condamnation au titre des frais irrépétibles et des dépens dirigée contre Mme [U] [F],
- statuer sur la demande présentée à titre subsidiaire par les demandeurs tendant à dire parfaite la vente de la moitié indivise de la propriété agricole dite '[Adresse 12]' entre Mme [F], M. [T] et Mme [X] au prix de 215.000 €,
- rejeter toutes autres demandes dirigées contre Mme [F],
- rejeter toute demande de dommages et intérêts à l'encontre de Mme [F],
- dire que Mme [M] [W] sera tenue de garantir Mme [F] de toutes condamnations prononcées à son encontre vis à vis des demandeurs si Mme [F] se voyait condamnée solidairement avec Mme [W] au paiement d'une indemnité au titre de l'article 700, aux dépens ou à tous autres dommages et intérêts,
- condamner la partie succombante à payer à Mme [F] une indemnité de 5.000 € au titre des frais irrépétibles en application de l'article 700 du Code de procédure civile.

La SARL [O] [B] a demandé au Tribunal de :

- débouter Mme [W] de l'ensemble de ses demandes,
- débouter M. [K] [T] et Mme [N] [X] de l'ensemble de leurs demandes formées à l'encontre de la SARL [O] [B] eu égard à l'absence de justification de sa responsabilité et de justification de la portée du préjudice,

à titre reconventionnel :

* à titre principal

- condamner Mme [W] à l'exécution forcée de ses engagements contractuels pris dans le cadre du mandat conclu avec la SARL [O] [B], à savoir la somme de 24.800 €,

* à titre subsidiaire

- dire Mme [W] responsable à l'encontre de la SARL [O] [B] d'une faute qui a causé à cette dernière un préjudice direct,
- condamner Mme [W] à lui verser la somme de 24.800 €,

en tout état de cause :

- condamner Mme [W] à régler la somme de 7.000 € au titre de l'article 700 du Code de procédure civile.
- condamner Mme [W] aux dépens.

Par jugement contradictoire du 25 février 2021, le Tribunal judiciaire de Bourges a :

- Déclaré M. [K] [T] et Mme [N] [X] recevables et bien fondés en leurs demandes,
- Rejeté l'ensemble des demandes de Mme [M] [W],
- Dit que le mandat consenti par Mmes [M] [W] et [U] [F] à la société [O] [B] n'était entaché d'aucun élément de nullité, ni d'aucune irrégularité, caducité ou suspension,
- Dit que Mme [W] ne pouvait pas valablement dénoncer le mandat donné à la société [O] [B], en tout cas ne pouvait pas le dénoncer seule sans l'accord de sa soeur copropriétaire indivise,
- Constaté que Mme [U] [F] n'avait pas dénoncé le mandat consenti à l'agence [O] [B] ni remis en question son acceptation de l'offre d'achat,
- Dit que l'accord de volontés sur la vente de l'ensemble immobilier '[Adresse 12]' entre Mmes [F] et [W] d'une part, et M. [T] et Mme [X] d'autre part, n'était entaché d'aucune irrégularité pouvant affecter le mandat consenti à la société [O] [B],
- Dit qu'était réalisée la vente de la propriété agricole '[Adresse 12]' sise sur la commune de [Localité 16] (18) comprenant un corps de ferme avec une maison d'habitation et de terres libres et de bois, le tout pour une contenance de 94ha 72a 34ca, dont il avait été donné le détail sur le plan cadastral,

entre, d'une part,

* Mme [U] [Z] épouse [F], née le 10/11/1948 à [Localité 21], de nationalité française, professeur de yoga, demeurant [Adresse 2],

* Mme [M] [Z] épouse [W], née le 15/05/1952 à [Localité 21], de nationalité française, médecin anesthésiste, demeurant [Adresse 11],

venderesses,

aux termes,

- d'une donation faite suivant acte de Maître [Y], notaire à [Localité 22] (Cher) du 19 novembre 1983 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques

de [Localité 20] le 1er décembre 1983, volume 1626 n° 7. Les charges et conditions stipulées audit acte se sont éteintes, savoir en ce qui concerne M. [O] [Z], par suite de son décès survenu le 18 avril 2006, et en ce qui concerne Mme [I] [ST], pour la réserve d'usufruit, du droit de retour et l'interdiction d'aliéner, par suite d'une donation partage reçue par Maître [L], notaire à [Localité 18] ([Localité 6]) le 3 décembre 2010, dont copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de [Localité 20] le 9 février 2011, volume 2011P n° 353,

- d'une acquisition suivant acte reçu par Maître [Y], notaire susnommé, les 26 avril et 14 mai 1986, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de

Saint Amand Montrond le 20 mai 1986, volume 1788 n°44,

et d'autre part,

* M. [K] [T], né le 9 septembre 1970 à [Localité 20], de nationalité française, agriculteur, demeurant [Adresse 17],

* Mme [N] [X], née le 4 avril 1994 à [Localité 13], de nationalité française, actuellement sans emploi, demeurant [Adresse

17],

acquéreurs indivisément ou séparément,

moyennant le prix de 430.000 €, frais d'agence inclus,

ladite propriété étant aux 3 et 5 août 2017, date de rencontre des volontés, libre de toute occupation,

- Dit que cette vente deviendrait parfaite sous la condition que soit purgé le droit de préemption de la SAFER dans le sens d'un non exercice par cet organisme de son droit de préemption,

- Dit que si la SAFER venait à ne pas exercer son droit de préemption, la vente serait parfaite à effet rétroactif au 5 août 2017,

- Dit qu'il conviendrait de notifier sans délai à la SAFER le prix, les conditions et les modalités de la vente conformément aux dispositions de l'article L412-8 du Code rural et de la pêche maritime,

- Donné à cet effet pouvoir à Maître [H] [G], notaire à [Localité 22] ([Localité 1]) ou en cas d'empêchement à tout notaire désigné par le Président de la Chambre interdépartementale des notaires du Cher et de l'Indre à l'effet d'établir la notification prévue par la réglementation en vigueur, cela dans le délai d'un mois à compter de la date de la présente décision, laquelle lui serait communiquée par la partie la plus diligente,

- Dit que dans le mois qui suivrait le terme du délai de deux mois suivant la date de notification, Maître [G] informerait les parties en cause par tous moyens à sa convenance, de la décision de préemption ou de non préemption prise par la SAFER,

- Ordonné, en cas d'absence de volonté de préempter de la part de la SAFER, l'exécution forcée de la vente et sa publication au service de la publicité foncière du lieu de situation de l'ensemble immobilier,

- Dit que Mmes [F] et [W] devraient procéder à la délivrance du bien, libre de toute occupation, et qu'à défaut l'expulsion pourrait se faire avec l'assistance de la force publique,

- Dit n'y avoir lieu en l'état au prononcé d'une astreinte,

- Condamné en tout état de cause, Mme [M] [W] à payer à Mme [N] [X] la somme de 20.000 € à titre de dommages et intérêts,

- Condamné Mme [W] à payer à la société [O] [B], la somme de 24.800 €, correspondant aux honoraires de l'agence immobilière,

- Ordonné l'exécution provisoire, mais l'a cantonnée à la notification prévue à l'article L412-8 du Code rural et de la pêche maritime,

- Condamné Mme [W] à payer à M. [T] et Mme [X] ensemble, la somme de 6.000 € sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile, et sur le même fondement à la SARL [O] [B] la somme de 4.000 € et à Mme [F] la somme de 2.500 €,

- Condamné Mme [W] aux entiers dépens, et accordé à la SCP Avocats Business Conseils le droit prévu à l'article 699 du Code de procédure civile.

Le Tribunal a notamment retenu que la nullité relative du mandat résultant du défaut de remise du formulaire de

rétractation avait été couverte par les manifestations successives ultérieures de volonté de Mme [W], que Mme [W] avait fait preuve de déloyauté envers la SARL [O] [B] et envers les acquéreurs en dénonçant brusquement le mandat après avoir manifesté son accord à la vente, que cette déloyauté la privait du droit de rétracter le mandat confié à la SARL [O] [B], que le défaut de signature du compromis de vente trouvait son origine dans le refus de Mme [W] de régulariser cet acte qui avait néanmoins été signé par Mme [X] et le mandataire de Mme [F], que les diagnostics avaient été établis préalablement à la date prévue pour la signature du compromis, que le prix fixé était dépourvu d'imprécision, qu'il y avait bien eu rencontre des volontés et accord sur la vente de la propriété agricole en cause, et que le préjudice matériel et financier subi par Mme [X] s'analysait en une perte de chance liée à l'impossibilité de réaliser le projet d'exploitation agricole qu'elle envisageait.

Mme [W] a interjeté appel de cette décision par déclaration en date du 12 mars 2021.

Aux termes de ses dernières conclusions notifiées le 4 janvier 2022, auxquelles il conviendra de se reporter pour un exposé détaillé et exhaustif des prétentions et moyens qu'elle développe, Mme [W] demande à la Cour de :

A '

Vu l'article L221-8 du Code de la consommation,

Vu l'article L221-20 du même Code,

Réformant le Jugement dont appel,

CONSTATER la suspension des effets du contrat de mandat conclu entre Mmes [W] et [F] d'une part et la Société [O] [B] d'autre part, jusqu'au 25 novembre 2017,

Vu la lettre recommandée adressée le 25 novembre 2017 à l'agence [B],

CONSTATER que Mme [M] [W] a usé de sa faculté de rétractation,

DIRE que cette faculté a été faite dans les délais à défaut de respect par la société [O] [B] des dispositions impératives du Code de la Consommation,

CONSTATER l'anéantissement rétroactif du contrat de mandat,

Vu l'article 6 de la loi 70-9 du 2 janvier 1970,

Vu la loi 2014-344 du 17 mars 2014 dite loi « Hamon »,

Réformant le Jugement dont appel,

PRONONCER la nullité du mandat exclusif de vente n°13 daté du 10 janvier 2017 et conclu entre Mme [W] et Mme [F] d'une part et la Société [O] [B] d'autre part,

Vu l'article L221-27 alinéa 2 du Code de la Consommation,

DIRE que ce mandat n'a pu porter aucun effet,

ANNULER tout contrat, acte qui en est l'accessoire, l'instrument ou la cause,

B '

Vu l'article 1583 du Code civil,

Vu les pièces versées aux débats,

Réformant le Jugement dont appel,

DIRE ET JUGER qu'aucun accord n'est jamais intervenu entre Mme [W] et Mme [X] et qu'en toute hypothèse, M. [T] et Mme [X] ont indiqué, le 1er décembre 2017 par l'intermédiaire de Maître [ZC] y renoncer,

DÉBOUTER M. [T] et Mme [X] de leur demande de vente forcée,

C '

Vu la jurisprudence susvisée,

Vu les pièces versées aux débats,

Constatant que le projet de compromis n'a été rédigé qu'au seul nom de Mme [X] et que M. [C] [T] n'y apparaît plus,

DIRE ET JUGER que M. [C] [T] a renoncé à se prévaloir de la vente à son profit,

DÉBOUTER M. [C] [T] de ses demandes,

D '

Vu les articles 1231-1 et suivants du Code civil,

Vu la jurisprudence susvisée

Vu les pièces versées aux débats,

DIRE ET JUGER que les préjudices invoqués par Mme [X] n'étaient pas prévisibles au moment où M. [T] a fait son offre d'achat,

En conséquence,

REFORMER le Jugement en ce qu'il a accordé 20.000 € de dommages et intérêts à Mme [X] et condamné Mme [W] à les lui régler,

DÉBOUTER Mme [X] de toutes ses demandes de dommages-intérêts,

Vu les articles 1240 et suivants du Code Civil,

Vu les démarches entreprises par l'agence pendant la période de suspension du mandat, CONDAMNER la société [O] [B] à relever et garantir Mmes [W] et [F] de toutes les condamnations qui pourraient prononcées contre elles au bénéfice de M. [C] [T] et de Mme [V] [X],

REJETER toute demande de la société [O] [B] au titre du mandat de vente et sur le fondement de la responsabilité délictuelle,

E '

Vu l'article 700 du Code de Procédure Civile,

REFORMER le Jugement en ce qu'il a condamné Mme [W] à régler à M. [T] et Mme [X] ensemble, la somme de 6.000 €, à la société [O] [B] la somme de 4.000 € et à Mme [F] la somme de 2.500 €,

Statuant de nouveau,

CONDAMNER solidairement M. [C] [T] et Mme [V] [X] ou la société [O] [B], à qui mieux d'entre eux le devra, à payer à Mme [W] une participation de 8.000 € sur le fondement de l'article 700 du Code de Procédure Civile, pour les frais exposés en première instance,

CONDAMNER les mêmes parties, tout aussi solidairement et dans les mêmes proportions à qui mieux d'entre elles le devra, à payer à Mme [W] une participation de 8.000 € sur le fondement de l'article 700 du Code de Procédure Civile, pour les frais exposés en cause d'appel,

LES CONDAMNER aux entiers dépens de 1 ère instance et d'appel dont distraction au profit de Maître Aurore Thumerelle, Avocat sur son affirmation de droit, conformément aux dispositions de l'article 699 du CPC.

Dans leurs dernières conclusions notifiées le 23 décembre 2021, auxquelles il conviendra de se reporter pour un exposé détaillé et exhaustif des prétentions et moyens qu'ils développent, M. [T] et Mme [X] demandent à la Cour, au visa des articles 1102 et suivants, 1583 et suivants, 1610, 1217, 815-3, 815-5 et 2002 du code civil, L143-1 et suivants, R143-1 et suivants du code rural, de :

Vu l'absence de préemption de la SAFER au 16 novembre 2021, après notification régularisée par Maître [G], notaire, conformément à l'offre des concluant.

DÉBOUTER Mme [M] [W] de son appel principal et de l'ensemble de ses demandes plus amples ou contraires, celles étant mal fondées et injustifiées,

CONFIRMER le jugement du 16 juillet 2020 en ce qu'il a :

' - déclaré M. [K] [T] et Mme [N] [X] recevables et bien fondés en leurs demandes,

- rejeté l'ensemble des demandes de Mme [M] [W],

- dit que le mandat consenti par Mme [M] [W] et [U] [F] à la société [O] [J] n'est entaché d'aucun élément de nullité, ni d'aucune irrégularité, caducité et/ou suspension,

- dit que Mme [W] ne pouvait pas valablement dénoncer le mandat donné à la société [O] [J], en tout cas ne pouvait pas le dénoncer seule sans l'accord de sa s'ur copropriétaires indivise,

- constaté que Mme [U] [F] n'a pas dénoncé le mandat consenti à la société [O] [B] ni remis en question son acceptation de l'offre d'achat,

- dit que l'accord de volontés sur la vente de l'ensemble immobilier « la ferme de [Localité 16] " entre Mesdames [F] et [W] d'une part, et M. [T] et Mme [X] d'autre part, n'est entaché d'aucune irrégularité pouvant affecter le mandat consenti à la société [O] [B],

- dit qu'est réalisée la vente de la propriété agricole « la ferme de [Localité 16] " sise sur la commune de [Localité 16] (18) comprenant un corps de ferme avec une maison

d'habitation et des terres libres et des bois, le tout d'une contenance de 94 ha 72 a 34 ca,

cadastrée comme suit

[XXXX]

Entre:

D'une part,

Mme [Z] [U] [IT] [S] [R] épouse [F] née le 10/11/1948 à [Localité 21], de nationalité française, professeur de yoga, demeurant [Adresse 2]

[Adresse 2],

Mme [Z] [M] [S] [IT] épouse [W] née le 15/05/1952 à [Localité 21], de nationalité française, médecin anesthésiste, demeurant [Adresse 11]

[Adresse 19],

Venderesses,

aux termes,

* d'une donation faite suivant acte reçu par Maître [Y], notaire à [Localité 22] (Cher) du 19 novembre 1983 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de [Localité 20] le 1er décembre 1983, volume 1626, numéro 7. Les charges et conditions stipulées audit acte se sont éteintes, savoir en ce qui concerne

M. [O] [Z], par suite de son décès survenu le 18 avril 2006, et en ce qui concerne Mme [I] [ST], pour la réserve d'usufruit, du droit de retour et l'interdiction d'aliéner, par suite d'une donation partage reçu par Maître [L], notaire à [Localité 18] (75 007), le 3 décembre 2010, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de [Localité 20], le 9 février 2011, volume 2011P, numéro 353.

* D'une acquisition suivant acte reçu par Maître [Y], notaire susnommé, les 26 avril et 14 mai 1986, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de

Saint Amand Montrond, le 20 mai 1986, volume 1788, numéro 44.

Et d'autre part,

M. [T] [K], né le 9 septembre 1970 à [Localité 20], de nationalité française, agriculteur, demeurant [Adresse 17],

Mme [X] [N], née le 04/04/1994 à [Localité 13], de nationalité française, actuellement sans emploi, demeurant [Adresse 17],

Acquéreurs indivisément ou séparément,

Moyennant le prix de 430 000 €, frais d'agence inclus.

Ladite propriété étant aux 3 et 5 août 2017, date de rencontre des volontés, libre de toute

occupation,

- dit que cette vente deviendra parfaite sous la condition que soit purgé le droit de préemption de la SAFER, dans le sens d'un non exercice par cet organisme de son droit de préemption,

- dit que si la SAFER vient à ne pas exercer son droit de préemption, la vente sera parfaite à effet rétroactif au 5 août 2017,

- dit que dans le mois qui suivra le terme du délai de 2 mois suivant la date de notification,

Maître [G] informera les parties en cause par tous moyens sa convenance, de la décision de préemption ou de non préemption prise par la SAFER,

- ordonne, en cas d'absence de volonté de préempter de la part de la SAFER, l'exécution

forcée de la vente et sa publication au service de la publicité foncière du lieu de situation de l'ensemble immobilier,

- dit que Mmes [F] et [W] devront procéder à la délivrance du bien, libre de toute occupation, et qu'à défaut l'expulsion pourra se faire avec l'assistance de la force publique,

- dit n'y avoir lieu en l'état au prononcé d'une astreinte,

- condamne Mme [W] à payer à M. [T] et à Mme [X], ensemble, la somme de 6000 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile, et sur le même fondement à la société [O] [B] la somme de 4000 € et à Mme [F] la somme de 2500 €,

- condamne Mme [W] aux entiers dépens, et accorde à la SCP AVOCATS BUSINESS CONSEIL le droit prévu à l'article 699 du code de procédure civile'.

RECEVOIR M. [K] [T] et Mme [N] [X] en leur appel incident et leurs demandes et les déclarer bien fondés.

INFIRMER le jugement du 16 juillet 2020 en ce qu'il a :

- condamné en tout état de cause, Mme [M] [W] à payer à Mme [N] [X] la somme de 20.000 € à titre de dommages intérêts,

- condamné Mme [W] à payer à la société [O] [B] la somme de 24.800 €, correspondant aux honoraires de l'agence immobilière,

En conséquence, réformant ou y ajoutant,

Au besoin par substitution ou complément de motifs,

après avoir constaté la purge du droit de préemption de la SAFER et l'absence de toute

condition particulière et/ou suspensive,

DECIDER en tout état de cause que Mme [W] reste tenue solidairement des effets du mandat de vente immobilière, par son comportement, ses agissements et ses investigations avec l'agent immobilier, et, dans tous les cas, par la seule volonté de sa s'ur de ratifier et de poursuivre les effets dudit contrat, et que les rencontres de consentement, menées dans ce contexte, conduisent à une vente parfaite.

DÉCLARER parfaite la vente de la propriété agricole appelée « [Adresse 12] " sise sur la commune de [Adresse 17], composée d'un corps de ferme avec une maison d'habitation et d'un territoire comprenant des terres libres et des bois, le tout pour une contenance de 94 ha 72 a 34 centiares, cadastrée comme indiqué ci avant

Ladite propriété devant être libre de toute occupation,

Entre :

D'une part,

Mme [Z] [U] [IT] [S] [R] épouse [F] née le 10/11/1948 à [Localité 21], de nationalité française, professeur de yoga, demeurant [Adresse 2]

[Adresse 2],

Mme [Z] [M] [S] [IT] épouse [W] née le 15/05/1952 à [Localité 21], de nationalité française, médecin anesthésiste, demeurant [Adresse 11]

[Adresse 19],

Venderesses,

Et d'autre part,

M. [T] [K], né le 9 septembre 1970 à [Localité 20], de nationalité française, agriculteur, demeurant [Adresse 17],

Mme [X] [N], née le 04/04/1994 à [Localité 13], de nationalité française, actuellement sans emploi, demeurant [Adresse 17],

Acquéreurs indivisément ou séparément,

avec faculté de substitution,

Moyennant le prix de 430 000 €, frais d'agence inclus pour la somme de 24.340 €, soit

la somme de 405.660 € à revenir aux venderesses.

ORDONNER que les honoraires de 6 % TTC attachés au mandat la société [O]

[B], soit la somme de 24.340 €, seront à la charge de l'acquéreur et statuer sur

d'éventuelles indemnités complémentaires, qui pourront être mises à la charge de Mme [W].

À défaut et très subsidiairement,

DÉCLARER parfaite la vente de la moitié indivise de ladite propriété agricole, entre Mme [F] d'une part et M. [T] et Mme [X] d'autre part, moyennant le prix de 215.000 € FAI.

AUTORISER Mme [F] à procéder à la vente de l'ensemble de la propriété agricole indivise, nonobstant le refus de Mme [W].

Et dans tous les cas, vu l'effectivité de la purge du droit de préemption de la SAFER au

jour de l'arrêt à intervenir,

ORDONNER à Mmes [F] et [W] de :

- régulariser la vente, à première convocation du notaire, et en cas de non respect de cette convocation, sous astreinte de 500 euros par jour de retard courant à compter de

la 1^{ere} date fixée par le notaire pour la signature de l'acte de vente,

- procéder à la délivrance du bien, libre de toute occupation, sous astreinte de 500 euros par jour de retard, courant à compter de la 1^{ere} date fixée par le notaire pour la signature de l'acte de vente.

Faute pour Mmes [F] et [W] de délivrer un bien libre d'occupation,

ORDONNER leur expulsion, au besoin avec les moyens de la force publique et le concours d'un serrurier.

CONDAMNER Mme [W] à payer à Mme [X], la somme de 98.000 €, à titre de dommages intérêts, au titre de ses premières dépenses, de la perte de chance de pouvoir exploiter depuis le début de l'année 2018 le domaine agricole objet du litige, de la détérioration de l'état des bâtiments au cours des dernières années, de la détérioration de l'état des parcelles au cours des dernières années avec obligation de remise en état, et en considération de la mauvaise foi et de la résistance abusive de la propriétaire et le tout, sauf à parfaire pour chaque nouvelle année de perte d'exploitation supplémentaire.

CONDAMNER Mme [W] à payer à M. [T] et Mme [X] la somme de 8.000 € par application de l'article 700 du Code de procédure civile, en plus de l'indemnité allouée à ce titre en première instance.

CONDAMNER Mme [W] aux dépens d'appel, en sus de ceux de première instance, et accorder à la SCP Avocats Business Conseils le droit prévu à l'article 699 du Code de procédure civile.

Subsidiairement et à défaut, en cas de faute de l'agence immobilière dans la régularisation de son mandat,

CONDAMNER la société [O] [J] à payer à Mme [X], la somme de 98.000 €, à titre de dommages intérêts, au titre des premiers préjudices financiers et de la perte de chance de pouvoir exploiter depuis le début de l'année 2018 le domaine agricole objet du litige, sauf à parfaire pour chaque nouvelle année de perte d'exploitation

supplémentaire.

CONDAMNER la société [O] [J] à payer à M. [T] et Mme [X] ensemble, la somme de 8.000 € par application de l'article 700 du Code de procédure civile, outre aux dépens de première instance et d'appel.

CONDAMNER la société [O] [J] à garantir M. [T] et Mme [X] de toute condamnation à l'encontre de Mmes [F] et [W], de quelque nature que ce soit, notamment sur le fondement des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile et des dépens.

En toutes hypothèses,

DÉBOUTER toutes parties de toutes demandes, fins et conclusions plus amples ou contraires aux présentes, qui seraient dirigées contre M. [T] et Mme [X].

DÉCIDER que l'emploi des dépens en frais privilégiés de partage, s'il en est, se fera avec distraction au profit de la SCP ABC.

Dans ses dernières conclusions notifiées le 3 janvier 2022, auxquelles il conviendra de se reporter pour un exposé détaillé et exhaustif des prétentions et moyens qu'elle développe, Mme [F] demande à la Cour de :

STATUER ce que de droit sur l'appel de Mme [M] [W] et sur sa demande de réformation, sachant que, pour ce qui la concerne uniquement, Mme [U] [F] s'en rapporte à droit sur les demandes de M. [K] [T] et Mme [N] [X] relatives à la réalisation judiciaire de la promesse de vente de la propriété dite « [Adresse 12] ou encore sur la celle présentée à titre subsidiaire par les conjoints [P] tendant à dire et juger parfaite la vente de la moitié indivise de la propriété agricole dite « [Adresse 12] » entre Mme [F], M. [T] et Mme [X], au prix de 215 000 €.

REJETER toutes autres demandes, fins et conclusions dirigées à l'encontre de Mme [U] [F].

REJETER toutes demandes de dommages et intérêts à l'encontre de Mme [U] [F].

DIRE qu'en toute hypothèse Mme [U] [F] sera garantie par Mme [M] [W] de toute condamnation qui pourrait être prononcée par la Cour au profit des autres intimés.

CONDAMNER la ou les partie(s) qui succombera (ont) à payer et porter à Mme [U] [F] une indemnité de 10.000 € au titre des frais irrépétibles en application de l'article 700 du Code de Procédure Civile ainsi qu'aux entiers dépens.

Dans ses dernières conclusions notifiées le 30 novembre 2021, auxquelles il conviendra de se reporter pour un exposé détaillé et exhaustif des prétentions et moyens qu'elle développe, la SARL [O] [B] demande à la Cour, au visa des articles 1103, 1217, 1240 du code civil, du code de la consommation et de l'article 700 du code de procédure civile, de :

DÉBOUTER Mme [W] de son appel principal et de l'ensemble de ses demandes,

DÉBOUTER Mme [V] [X] et M. [K] [T] de l'ensemble de leurs demandes formées à l'encontre de la SARL [O] [B] eu égard à l'absence de justification de la responsabilité de la SARL [O] [B] et de la justification de la portée du préjudice ;

CONFIRMER le jugement rendu le 25 février 2021 par le Tribunal Judiciaire de Bourges dans l'affaire RG n°18 / 01107 et en tant que de besoin :

- A titre principal :

CONDAMNER Mme [W] à l'exécution forcée de ses engagements contractuels pris dans le cadre du mandat conclu avec la société [O] [B], à savoir verser la somme de 24.800 € à la société [O] [B] ;

- A titre subsidiaire :

DECLARER Mme [W] responsable à l'encontre de la société [O] [B] d'une faute, qui a causé à cette dernière un préjudice direct ;

CONDAMNER Mme [W] à verser la somme de 24.800 € à la société [O] [B].

En tout état de cause :

CONDAMNER Mme [W] à régler 7.000 € au titre de l'article 700.

CONDAMNER Mme [W] aux dépens.

L'ordonnance de clôture a été rendue le 11 janvier 2022.

Motivation

MOTIFS

A titre liminaire, il convient de rappeler que les demandes tendant simplement à voir « dire et juger », « rappeler » ou « constater » ne constituent pas des demandes en justice visant à ce qu'il soit tranché un point litigieux mais des moyens, de sorte que la cour n'y répondra pas dans le dispositif du présent arrêt. Il en va de même de la demande de « donner acte », qui est dépourvue de toute portée juridique et ne constitue pas une demande en justice.

Sur le mandat de vente donné à la SARL [O] [B] :

Les articles 1103 et 1104 du code civil posent pour principe que les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites et doivent être exécutées de bonne foi.

L'article L221-5, I, 7° du code de la consommation prévoit que lorsque le droit de rétractation existe, les conditions, le délai et les modalités d'exercice de ce droit ainsi que le formulaire type de rétractation, dont les conditions de présentation et les mentions qu'il contient sont fixées par décret en Conseil d'Etat.

L'article L221-20 alinéa 1er du même code dispose que lorsque les informations relatives au droit de rétractation n'ont pas été fournies au consommateur dans les conditions prévues au 7° de l'article L. 221-5, le délai de rétractation est prolongé de douze mois à compter de l'expiration du délai de rétractation initial, déterminé conformément à l'article L. 221-18.

Il est constant que, dans les rapports entre les parties au mandat, le non-respect de son formalisme légal, qui a pour objet la sauvegarde des intérêts privés du mandant, entraîne une nullité relative, laquelle peut être couverte par la ratification ultérieure des actes de gestion accomplis sans mandat (voir notamment en ce sens Cass. Civ. 1ere, 20 septembre 2017, n°16-12.906).

En l'espèce, si Mme [F] ne conteste pas avoir signé le mandat exclusif de vente dans les locaux de l'agence immobilière, aucune pièce n'établit, d'une part, qu'elle ait alors représenté l'indivision (les échanges par courriel entre Mme [F] et la SARL [O] [B] démontrant au contraire que la signature de Mme [W] était attendue pour donner son plein effet au contrat) ni, d'autre part, que Mme [W] soit à son tour venue signer le mandat donné à la SARL [O] [B] dans les locaux de celle-ci.

Le mandat de vente exclusif daté du 10 janvier 2017 (mais retourné signé à la SARL [O] [B] par courrier daté du 25 janvier suivant) doit de ce fait être considéré comme un contrat signé 'hors établissement' au sens du code de la consommation. Ce mandat ne comporte aucun formulaire-type de rétractation.

Mme [W] entend dès lors se prévaloir du défaut de respect des conditions de forme légalement imposées à un tel mandat pour en soutenir la nullité et celle de tous les actes conclus sur la base de celui-ci. Elle soutient en outre que le défaut de bordereau de rétractation entraînait la prolongation de douze mois du délai de rétractation à l'issue du délai de rétractation initial.

Concernant la nullité alléguée, l'article 1181 du code civil énonce que la nullité relative ne peut être demandée que par la partie que la loi entend protéger, et peut être couverte par la confirmation.

Il est constant que la confirmation d'un acte nul exige à la fois la connaissance du vice l'affectant et l'intention de le réparer.

Le défaut de bordereau de rétractation annexé au contrat de mandat de vente litigieux était apparent dès l'origine.

Pour autant, Mme [W] ne s'est à aucun moment opposée à l'accomplissement de diligences diverses par la SARL [O] [B] avant de dénoncer le mandat par courrier daté du 25 novembre 2017 (en évoquant pour motif son désir de ne plus vendre les biens concernés). Elle a au contraire poursuivi ses échanges avec le mandataire dans le cadre d'une offre formulée par M. [T] et Mme [X], jusqu'à signifier le 5 août 2017 son 'acceptation mais avec les conditions jointes' quant à cette offre.

Il convient dans ces conditions de considérer que la nullité relative du contrat de mandat de vente a été couverte par la confirmation de l'acte liée aux manifestations de volonté non équivoques de Mme [W].

Concernant l'exercice par Mme [W] de son droit de rétractation, il peut être observé qu'aucune rétractation ne saurait valablement intervenir concernant les prestations accomplies par la SARL [O] [B], à savoir la recherche d'acquéreurs potentiels, non seulement sans opposition mais encore avec l'assentiment et les directives de Mme [W] tels qu'ils ressortent des échanges de courriels survenus entre celle-ci et la SARL [O] [B] (instructions relatives aux mentions à faire figurer dans le contrat de vente, par exemple).

Ainsi, si Mme [W] pouvait valablement exercer son droit de rétractation concernant les diligences à accomplir par le mandataire à compter du 25 novembre 2017, dans la mesure où le délai de rétractation expirait le 8 février 2018 en application de l'article L221-20 précité, cette rétractation ne peut avoir eu pour effet d'anéantir rétroactivement les prestations pleinement exécutées à cette date, à savoir la présentation après recherches de l'offre d'achat formulée par M. [T] et Mme [X]. Mme [W] ne saurait en effet de bonne foi condamner l'accomplissement par l'agent immobilier de diligences qu'elle l'a elle-même pressé d'effectuer, l'impératif de protection du consommateur posé par le code de la consommation n'étant pas exclusif des principes de loyauté et de bonne foi gouvernant le droit des contrats régi par le code civil.

La rétractation du mandat formulée par Mme [W] le 25 novembre 2017 ne peut ainsi avoir eu d'effet qu'à compter de cette date et n'a pas affecté la validité des actes de recherche et de présentation de l'offre d'achat de M. [T] et Mme [X] intégralement accomplis auparavant.

Les demandes présentées par Mme [W] tendant à voir prononcer la nullité du mandat et constater son anéantissement rétroactif du fait de sa rétractation seront en conséquence rejetées.

Sur la demande de vente forcée formée par M. [T] et Mme [X] :

Aux termes de l'article 1101 du code civil, le contrat est un accord de volontés entre deux ou plusieurs personnes destiné à créer, modifier, transmettre ou éteindre des obligations.

L'article 1583 du même code dispose que la vente est parfaite entre les parties, et la propriété est acquise de droit à l'acheteur à l'égard du vendeur, dès qu'on est convenu de la chose et du prix, quoique la chose n'ait pas encore été livrée ni le prix payé.

L'article 1589 alinéa 1 du même code indique que la promesse de vente vaut vente, lorsqu'il y a consentement réciproque des deux parties sur la chose et sur le prix.

L'article 1217 du même code prévoit que la partie envers laquelle l'engagement n'a pas été exécuté, ou l'a été imparfaitement, peut :

- refuser d'exécuter ou suspendre l'exécution de sa propre obligation ;
- poursuivre l'exécution forcée en nature de l'obligation ;
- obtenir une réduction du prix ;
- provoquer la résolution du contrat ;
- demander réparation des conséquences de l'inexécution.

Les sanctions qui ne sont pas incompatibles peuvent être cumulées ; des dommages et intérêts peuvent toujours s'y ajouter.

En l'espèce, il est versé aux débats une offre d'achat datée du 24 juillet 2017 et signée de M. [T] et Mme [X] concernant l'ensemble immobilier en cause. Cette offre fait notamment état d'une visite préalable de M. [T] sur les lieux, évoque le mauvais état des bâtiments, la nécessité de travaux importants pour y remédier, le défaut d'entretien de la majorité des parcelles et des drainages, et explique par ces éléments sa proposition d'achat à un prix sensiblement inférieur (430.000 euros honoraires de l'agent compris) à celui figurant au mandat (522.500 euros).

Cette offre, qualifiée de 'ferme et définitive', comporte une demande d'inscription d'une faculté de substitution (par 'toutes personnes physiques ou morales') au compromis au vu du caractère familial du projet et indique que l'acquisition est subordonnée à l'absence de garantie hypothécaire sur les biens vendus, au non-exercice par la SAFER de son droit de préemption et au défaut de toute occupation des terres au moment de la réitération en la forme authentique.

Elle précise que l'engagement d'acquérir ne sera pas remis en cause par le résultat des diagnostics immobiliers et assainissement à venir. Elle indique que la propriété devra être conforme au contenu de la notice de présentation du 2 juin 2017 au jour de la signature de l'acte authentique. Les offrants précisent enfin leur volonté de prendre le bien en l'état et de faire leur affaire des travaux de rénovation et de nettoyage à venir au vu du prix proposé.

Cette offre d'achat a été acceptée par Mme [F] par courriel du 3 août 2017. Mme [W] a été informée le lendemain de l'acceptation de sa soeur.

Le 4 août 2017, Mme [W] a adressé à la SARL [O] [B] un courriel mentionnant

- que l'offre de M. [T] était 'exactement celle que vous lui avez soumise' hormis l'adjonction du nom de Mme [X], sa belle-fille ; cette formulation indique que Mme [W] avait eu connaissance des termes de cette offre (manifestement rédigée par l'agent immobilier) au préalable et en avait approuvé la transmission à M. [T] par le mandataire ;

- que Mme [W] souhaitait 'que soit précisé par écrit, que le prix fixé est ferme et définitif et qu'aucune clause restrictive ne pourra être appliquée sous peine d'annulation de la vente', et sollicitait par ailleurs des renseignements sur la réalisation du DPE ;

- que 'même si ce n'est pas le scénario [qu'elle aurait] souhaité voir se réaliser', Mme [W] ne s'opposait pas à cette vente.

Le 5 août 2017, Mme [W] a envoyé à la SARL [O] [B] un courriel sollicitant confirmation du courriel émis la veille 'vous confirmant mon acceptation mais avec les conditions jointes'.

Le même jour, la SARL [O] [B] a confirmé à Mme [W] que l'offre était ferme et sans condition suspensive, que le prix était fixé, que le DPE allait être mis en route et a demandé à Mme [W] 'Merci de bien vouloir me donner votre bon pour accord'.

Par courriel du 5 août 2017, Mme [W] a répondu 'Je vous l'ai déjà donné.....'.

Par courriel du 11 septembre 2017, Mme [W] a indiqué à la SARL [O] [B] : 'comme convenu, je vous confirme à mon tour mon accord pour confier le (sic) vente au notaire que vous nous recommandez' et interrogé son correspondant afin de savoir si l'offre signée par 'les [T]' remplaçait un compromis de vente.

Il se déduit de ces échanges que contrairement à ce qu'elle soutient,

- Mme [W] n'a jamais exprimé de désaccord quant à la faculté de substitution sollicitée par M. [T] ;

- la qualité de partie au contrat de Mme [X] n'était nullement inconnue ni contestée par Mme [W] (cf la dénomination 'les [T]') ;

- les renseignements demandés quant à la réalisation des DPE ne constituaient nullement une 'réserve' de sa part ;

- la réponse 'Je vous l'ai déjà donné.....' à la demande de bon pour accord de la SARL [O] [B] ne peut en aucun cas caractériser une attitude 'loin de répondre par l'affirmative' de Mme [W], ni son souhait de ne pas donner à l'agence le bon pour accord sollicité.

À cet égard, il ne peut qu'être souligné que considérer que le constat par l'appelante de la demande de faculté de substitution et sa demande tenant à la réalisation des [10] comme des réserves affectées à l'accord de Mme [W] sur la vente procéderait d'une interprétation à tout le moins irréaliste des termes employés.

Les seules réserves exprimées par Mme [W] dans ses courriels du 5 août 2017 tenaient aux mentions 'par écrit, que le prix fixé est ferme et définitif et qu'aucune clause restrictive ne pourra être appliquée sous peine d'annulation de la vente'. Aucune réserve à quelque égard que ce soit n'a été formulée dans les trois derniers courriels émis par Mme [W], lesquels évoquent expressément son accord quant à la vente projetée.

Les conditions suspensives exprimées par M. [T] et Mme [X] (absence de garantie hypothécaire sur les biens vendus, non-exercice par la SAFER de son droit de préemption et défaut de toute occupation des terres au moment de la réitération en la forme authentique) ne répondent qu'à des exigences émanant des acquéreurs ou de la loi, mais nullement des venderesses. Leur survenance éventuelle ne pouvait ainsi avoir pour effet de remettre en cause la volonté de Mme [W] de vendre l'ensemble immobilier, étant rappelé que l'exercice par la SAFER de son droit de préemption aurait simplement eu pour conséquence de voir celle-ci se substituer aux acquéreurs et que les deux autres éventualités portent sur des éléments qui étaient en possession de Mme [W] au moment de l'élaboration du projet de vente, sans présenter pour elle d'aléa.

Mme [W] rappelle ne jamais avoir signé de compromis de vente. Il ne peut qu'être constaté que ce défaut de signature ne procède que de son propre fait, puisqu'un projet de compromis avait été rédigé par Me [A] et signé par Mme [X] et le mandataire de Mme [F].

L'argument tiré du 'classement sans suite' du dossier par Me [ZC] est inopérant à caractériser la renonciation de M. [T] et Mme [X] à se prévaloir de tous droits sur l'ensemble immobilier en cause, dès lors que cette formulation, au demeurant fort vague, n'émane nullement des candidats à l'acquisition eux-mêmes et qu'il n'est aucunement établi que le notaire concerné ait disposé d'un mandat exprès des intéressés pour procéder à cette renonciation.

Est de même dépourvu de pertinence le moyen tiré de l'exigence posée par M. [T] et Mme [X] de la conformité de la propriété à la notice du 2 juin 2017 sans que celle-ci soit jointe à l'offre d'achat, dès lors que cette exigence n'aurait pu permettre qu'aux acquéreurs, et non aux venderesses, de se dégager de leurs obligations envers leurs cocontractants. Dans l'hypothèse où l'ensemble immobilier aurait subi une dégradation au regard du descriptif qui aurait été fait dans ladite notice, dont il leur appartiendrait au demeurant de justifier, la mention incluse à leur propre offre d'achat selon laquelle les acquéreurs prendraient le bien en l'état et feraient leur affaire des opérations de nettoyage et de réparation leur serait opposable et ne permettrait pas de mettre à la charge des venderesses d'obligation d'amélioration du bien. Il sera rappelé que l'état dégradé de l'ensemble immobilier tel que l'a estimé M. [T] lors de sa visite des lieux se trouve à l'origine de la réduction du prix originel à la somme que Mme [X] et lui ont offert de régler.

L'argument tiré du défaut de réalisation des diagnostics de performance énergétique à la date du 5 août 2017, ceux-ci n'ayant été effectués qu'en septembre 2017, ne peut pas davantage prospérer, dans la mesure où il n'aurait, dans l'absolu, permis qu'aux acquéreurs de se dégager de leurs obligations contractuelles, et où l'offre précise expressément que le résultat des diagnostics ne remettra pas en cause l'engagement d'acquiescer de M. [T] et Mme [X].

Aucun élément ne prouve par ailleurs, contrairement à ce que soutient Mme [W], que le choix des acquéreurs ait été déterminant de l'accord des venderesses, étant en outre souligné que l'offre d'achat était signée de M. [T] et Mme [X], et que la faculté de substitution 'par toutes personnes physiques ou morales' dont entendaient disposer les acquéreurs, en particulier M. [T], était expressément mentionnée dans le corps de l'offre.

Il est au demeurant singulier que Mme [W] entende se prévaloir de mentions qui figureraient à la notice (prise en considération de la qualité des candidats à l'acquisition, état du bien) dont elle affirme qu'elles seraient entrées dans le champ contractuel tout en assurant par ailleurs que ladite notice n'a pas été portée à sa connaissance.

Les mentions portées au projet de compromis de vente n'ont quant à elles pu éventuellement créer d'obligations contractuelles qu'entre ses signataires, dont Mme [W] ne fait pas partie. Elle ne saurait dès lors se prévaloir des termes et clauses qui peuvent y figurer.

Concernant le prix d'achat offert par M. [T] et Mme [X], il s'élevait dans leur proposition à la somme de 430.000 euros, en ce compris les honoraires de l'agent immobilier. Aucune imprécision quant au prix ne peut valablement être invoquée par Mme [W].

L'examen des diverses pièces produites révèle qu'à compter du 5 août 2017, Mme [W] a accepté l'offre d'achat présentée par M. [T] et Mme [X], qui avait déjà été acceptée le 3 août précédent par Mme [F], concernant les biens dont la liste détaillée figurait à cette offre.

L'accord des volontés respectives des parties sur la chose et le prix est donc intervenu à la date du 5 août 2017 entre Mme [W] d'une part, et M. [T] et Mme [X] d'autre part.

Mme [F], quant à elle, ne revient pas sur la volonté de vendre à M. [T] et Mme [X] qu'elle a pu exprimer le 3 août 2017.

Enfin, le délai dont la SAFER disposait après la notification de la vente par Me [G] pour exercer son droit de préemption a expiré le 16 novembre 2021, sans qu'elle n'ait indiqué souhaiter en faire usage.

La vente sera donc déclarée parfaite au 5 août 2017 en ce qu'elle comportait engagement définitif de l'ensemble des parties et accord des volontés sur la chose et le prix.

En considération de l'ensemble de ces éléments, il y a lieu d'accueillir la demande de M. [T] et Mme [X] tendant à la vente forcée de l'ensemble immobilier dont s'agit, et de confirmer le jugement entrepris en ce sens. Aucune considération tenant à l'espèce ne justifie d'assortir l'obligation pour Mme [W] et Mme [F] de régulariser la vente d'une astreinte et de délivrer le bien vendu.

Cette disposition prive d'objet la demande tendant à la vente de la moitié indivise de l'ensemble immobilier appartenant à Mme [F] formulée par M. [T] et Mme [X], de même que les demandes dirigées à titre subsidiaire à l'encontre de la SARL [O] [B].

Sur la demande en paiement présentée par la SARL [O] [B] :

Aux termes des articles 1103 et 1104 du code civil, les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites et doivent être exécutées de bonne foi.

En l'espèce, la SARL [O] [B] justifie des prestations effectuées conformément à ses obligations de mandataires en termes de recherche et de présentation de candidats à l'acquisition de l'ensemble immobilier appartenant à Mme [W] et Mme [F].

La mise à exécution forcée de la vente conclue entre Mme [W] et Mme [F] d'une part et M. [T] et Mme [X] d'autre part justifie que ses honoraires de mandataire, correspondant à la somme de 24.800 euros par application du contrat de mandat et des dispositions de l'offre d'achat, lui soient réglés par les acquéreurs, la somme de 405.200 euros devant revenir aux vendeuses à titre de prix de vente.

Le jugement entrepris sera en conséquence infirmé en ce qu'il a condamné Mme [W] à payer à la SARL [O] [B] la somme de 24.800 euros correspondant aux honoraires de l'agence immobilière.

Sur la demande indemnitaire présentée par Mme [X] :

L'article 1240 du code civil pose pour principe que tout fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer.

Il est admis que le droit d'agir ou de se défendre en justice ne dégénère en abus pouvant donner lieu à indemnisation que dans le cas de malice, mauvaise foi ou erreur grossière équipollente au dol.

Il est constant que le dommage résultant de la perte de chance doit être mesuré à la chance perdue et ne peut être égal à l'avantage qu'aurait procuré cette chance si elle s'était réalisée.

En l'espèce, Mme [X] entend obtenir indemnisation des dommages liés au retard d'exploitation qu'elle subit du fait de l'opposition de Mme [W] à la mise en oeuvre des effets de la vente intervenue en août 2017.

Les investissements que Mme [X] a pris l'initiative de réaliser (achat de clôtures, de cheptel...) ne peuvent être pris en compte à ce titre, dès lors qu'ils ont soit pu lui servir à exercer son activité agricole au sein d'une autre exploitation, soit été effectués de façon prématurée avant d'être mise en possession de l'ensemble immobilier litigieux.

Il sera par ailleurs rappelé que Mme [X], de même que M. [T], s'était engagée aux termes de son offre d'achat à prendre les biens acquis en l'état et à faire son affaire des frais de remise en état et de nettoyage. Les pièces produites aux débats ne permettent pas de caractériser d'aggravation de cet état ni de chiffrer le montant d'éventuels frais supplémentaires au regard de ceux qu'elle entendait engager sur ces postes en 2017.

Au vu de l'ampleur des parcelles objet de la vente, de l'exploitation que Mme [X] escomptait en faire et qui correspondait à une exploitation agricole classique telle qu'une venderesse de bien immobilier rural pouvait normalement l'envisager, des justificatifs qu'elle produit quant à sa qualité d'agricultrice, et de la résistance abusivement opposée par Mme [W] à la mise en oeuvre des effets de la vente intervenue entre les parties, le jugement entrepris sera confirmé en ce qu'il a condamné Mme [W] à payer à Mme [X] la somme de 20.000 euros de dommages et intérêts en réparation du préjudice subi du fait de la perte de chance de pouvoir prendre possession de la propriété et d'y exercer son activité agricole.

Sur l'article 700 et les dépens :

L'équité et la prise en considération de l'issue du litige commandent de faire application des dispositions de l'article 700 du Code de procédure civile et de condamner Mme [W], qui succombe en l'essentiel de ses prétentions, à verser

- à la SARL [O] [B] la somme de 3.000 euros ;
- à Mme [F] la somme de 2.500 euros ;
- à M. [T] et Mme [X] ensemble la somme de 4.500 euros

au titre des frais exposés en cause d'appel qui ne seraient pas compris dans les dépens.

Aux termes de l'article 696 du Code de procédure civile, la partie perdante est condamnée aux dépens à moins que le juge, par décision motivée, n'en mette la totalité ou une fraction à la charge de l'autre partie. Mme [W], partie succombante, sera condamnée à supporter la charge des dépens de l'instance d'appel, la SCP Avocats Business Conseils étant autorisée à recouvrer prioritairement contre la partie condamnée ceux des dépens dont elle aurait fait l'avance sans en avoir reçu provision, conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile.

Le jugement entrepris sera enfin confirmé de ces chefs.

Dispositif

PAR CES MOTIFS

La Cour,

INFIRME partiellement le jugement rendu le 25 février 2021 par le Tribunal judiciaire de Bourges en ce qu'il a condamné Mme [W] à payer à la société [O] [B], la somme de 24.800 €, correspondant aux honoraires de l'agence immobilière ;

CONFIRME le jugement entrepris pour le surplus de ses dispositions ;

Statuant de nouveau du chef infirmé et y ajoutant,

DIT que la vente entre Mme [M] [Z] épouse [W] et Mme [U] [Z] épouse [F] d'une part, et M. [K] [T] et Mme [N] [X] d'autre part est parfaite à effet rétroactif au 5 août 2017, la SAFER n'ayant pas exercé son droit de préemption avant expiration du délai dont elle disposait à cette fin jusqu'au 16 novembre 2021 ;

DIT que cette vente concerne la propriété agricole 'la ferme de [Localité 16]', composée des parcelles suivantes, figurant au cadastre de la commune de [Localité 16] :

- section [Adresse 9] ;
- section D, [Cadastre 15] [Adresse 14] ;

ORDONNE la publication de la vente au service de la publicité foncière du lieu de situation de l'ensemble immobilier ;

DIT que Mme [M] [Z] épouse [W] et Mme [U] [Z] épouse [F] devront procéder à la délivrance du bien, libre de toute occupation, et qu'à défaut l'expulsion pourra se faire avec l'assistance de la force publique et d'un serrurier ;

DIT que M. [K] [T] et Mme [N] [X] devront verser à la SARL [O] [B] la somme de 24.800 euros par application du contrat de mandat et des dispositions de l'offre d'achat, et à Mme [M] [Z] épouse [W] et Mme [U] [Z] épouse [F] la somme de 405.200 euros à titre de prix de vente ;

CONDAMNE Mme [M] [Z] épouse [W] à verser :

- à la SARL [O] [B] la somme de 3.000 euros ;
- à Mme [U] [Z] épouse [F] la somme de 2.500 euros ;
- à M. [K] [T] et Mme [N] [X] ensemble la somme de 4.500 euros

en application des dispositions de l'article 700 du Code de procédure civile ;

REJETTE toutes autres demandes, plus amples ou contraires ;

CONDAMNE Mme [M] [Z] épouse [W] aux dépens de l'instance d'appel et autorise la SCP Avocats Business Conseils à recouvrer directement ceux dont elle a fait l'avance sans recevoir provision préalable et suffisante.

L'arrêt a été signé par L.WAGUETTE, Président et par Mme MAGIS, greffier auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

Le Greffier, Le Président,

S.MAGISL. WAGUETTE