République Française

Au nom du Peuple Français

COUR D'APPEL DE DOUAI

CHAMBRE 1 SECTION 1

ARRÊT DU 02/10/2025

****

MINUTE ELECTRONIQUE

N° RG 22/02797 - N° Portalis DBVT-V-B7G-UKLF

Jugement (N° 21/000636)

rendu le 05 mai 2022 par le tribunal de proximité de Lens

APPELANTS

Monsieur [H] [G]

né le 07 octobre 1974 à [Localité 7]

Madame [D] [X]

née le 21 avril 1991 à [Localité 5]

[Adresse 2]

[Localité 8]

représentés par Me Jean-Sébastien Delozière, avocat au barreau de Saint-Omer, avocat constitué

INTIMÉE

La SARL [Localité 3] Immobilier

prise en la personne de son représentant légal

ayant son siège social [Adresse 4]

[Localité 3]

représentée par Me Johann Verhaest, avocat au barreau de Béthune, avocat constitué

DÉBATS à l'audience publique du 05 juin 2025, tenue par Hélène Billières, magistrat chargé d'instruire le dossier qui a entendu seule les plaidoiries, les conseils des parties ne s'y étant pas opposés et qui en a rendu compte à la cour dans son délibéré (article 805 du code de procédure civile).

Les parties ont été avisées à l'issue des débats que l'arrêt serait prononcé par sa mise à disposition au greffe.

GREFFIER LORS DES DÉBATS : Delphine Verhaeghe

COMPOSITION DE LA COUR LORS DU DÉLIBÉRÉ

Samuel Vitse, président de chambre

Céline Miller, conseiller

Hélène Billières, conseiller

ARRÊT CONTRADICTOIRE prononcé publiquement par mise à disposition au greffe le 02 octobre 2025 (date indiquée à l'issue des débats) et signé par Samuel Vitse, président et Delphine Verhaeghe, greffier, auquel la minute a été remise par le magistrat signataire.

ORDONNANCE DE CLÔTURE DU : 15 mai 2025

****

Le 30 janvier 2019, M. [Y] [F] et son épouse, Mme [K] [R], ont confié, pour une durée de huit mois, à la société à responsabilité limitée [Localité 3] Immobilier un mandat non exclusif de vendre une maison individuelle à usage d'habitation située [Adresse 2] à [Localité 8] (Pas-de-Calais) au prix de 170 000 euros, outre des honoraires de 7 000 euros à la charge de l'acquéreur.

Par une lettre recommandée avec demande d'avis de réception datée du 6 août 2019, M. [Y] [F] et Mme [K] [R] ont résilié ledit mandat avec effet au 21 août 2019 puis, par un acte authentique reçu le 14 novembre 2019, ont directement vendu leur bien à M. [H] [G] et Mme [D] [X] au prix de 153 600 euros.

Soutenant avoir présenté ces derniers aux époux [F] le 9 juillet 2019, la société [Localité 3] Immobilier, par deux lettres recommandées avec accusé de réception du 7 janvier 2020 reçues respectivement les 8 et 11 janvier suivants, a mis acquéreurs et vendeurs en demeure d'avoir à lui régler la somme de 7 000 euros, les premiers, au titre des honoraires de négociation qu'elle estimait dus et les seconds, au titre de la clause pénale prévue dans le mandat, leur reprochant de l'avoir évincée de la transaction pour éluder sa rémunération.

À la suite du refus de payer opposé par les intéressés, la société [Localité 3] Immobilier, par actes du 20 mai 2021, a assigné M. [Y] [F] et Mme [K] [R], d'une part, et M. [H] [G] et Mme [D] [X], d'autre part, devant le tribunal de proximité de Lens en paiement, les premiers, de la somme de 8 400 euros au titre de leurs obligations contractuelles, outre 1 500 euros de dommages et intérêts, et, les seconds, d'une indemnité de 7 000 euros au titre de leur responsabilité délictuelle, outre 1 500 euros de dommages et intérêts au titre de la responsabilité contractuelle.

Par jugement contradictoire du 5 mai 2022, le tribunal de proximité de Lens :

- a rejeté les moyens soulevés par M. [Y] [F] et Mme [K] [R] au titre de l'inopposabilité du mandat de vente, de la nullité de la clause pénale et du caractère abusif de la clause pénale du mandat de vente ;

- les a solidairement condamnés à payer à la société [Localité 3] Immobilier la somme de 7 000 euros avec intérêts au taux légal à compter du 11 janvier 2020 pour manquement à leurs obligations contractuelles ;

- a condamné solidairement M. [H] [G] et Mme [D] [X] à payer à la société [Localité 3] Immobilier la somme de 7 000

euros avec intérêts au taux légal à compter du 8 janvier 2020 au titre de leur responsabilité délictuelle ;

- a débouté les mêmes de leur demande reconventionnelle en paiement de dommages et intérêts pour préjudice moral ;

- a rejeté le surplus des demandes présentées et non satisfaites ;

- a écarté des débats la pièce numérotée 2 et intitulée « fiche de vente [Localité 3] » versée par la société [Localité 3] Immobilier ;

- a condamné in solidum les époux [F], M. [G] et Mme [X] à payer à la société [Localité 3] Immobilier la somme de 1 200 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'aux dépens.

M. [H] [G] et Mme [D] [X] ont interjeté appel de ce jugement le 10 juin 2022, en critiquant les seules dispositions les ayant condamnés au paiement des sommes de 7 000 euros avec intérêts au taux légal à compter du 8 janvier 2020 au titre de leur responsabilité délictuelle et de 1 200 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile, ainsi qu'aux dépens.

Aux termes de leurs conclusions d'appelants remises le 9 septembre 2022, ils demandent à la cour d'infirmer le jugement entrepris « en toutes ses dispositions » et, en conséquence, de :

A titre principal,

- débouter la société [Localité 3] Immobilier de toutes ses demandes, fins et conclusions ;

A titre subsidiaire,

- ordonner la vérification d'écriture prévue aux articles 287 à 295 du code de procédure civile ;

A titre infiniment subsidiaire,

Si par extraordinaire, la cour les déboutait de leurs demandes, fins et conclusions,

- les condamner solidairement avec les époux [F] à payer à la société [Localité 3] Immobilier la somme de 7 000 euros à titre principal ;

Dans tous les cas,

- condamner la société [Localité 3] Immobilier à leur payer les sommes de 2 000 euros au titre de l'article 1240 du code civil et de 2 500 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile, ainsi qu'aux dépens.

Dans ses dernières écritures remises le 21 mars 2025, la société [Localité 3] Immobilier, se fondant sur les dispositions des articles 1200 et 1240 à 1242 du code civil, demande à la cour de :

- juger irrecevable et, à défaut, mal fondé l'appel de M. [H] [G] et Mme [D] [X] ;

- les débouter de leurs prétentions,

- confirmer le jugement entrepris en toutes ses dispositions ;

Y ajoutant :

- condamner solidairement M. [H] [G] et Mme [D] [X] à lui payer la somme de 3 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'aux dépens d'appel.

En application de l'article 455 du code de procédure civile, il est renvoyé aux conclusions précitées des parties pour le détail de leurs prétentions et moyens.

L'ordonnance de clôture de la mise en état a été rendue le 15 mai 2025.

MOTIFS :

Liminaire

Il sera relevé que M. [Y] [F] et Mme [K] [R] n'ont pas relevé appel du jugement du tribunal de proximité de Lens du 5 mai 2022 qui leur a été signifié le 16 mai suivant, à domicile pour le mari et à personne pour la femme, et ne se sont pas davantage joints au recours dont la cour est saisie.

Il en résulte que ce jugement a acquis autorité de chose jugée à leur égard.

Il convient par ailleurs de rappeler que selon l'article 562 du code de procédure civile, dans sa rédaction applicable au litige, issue du décret n° 2017-891 du 6 mai 2017, l'appel défère à la cour la connaissance des chefs de jugement qu'il critique expressément et de ceux qui en dépendent.

Dès lors ainsi que seul l'acte d'appel opère dévolution et que M. [H] [G] et Mme [D] [X] ont, dans leur déclaration d'appel du 10 juin 2022, limité leur appel aux seules dispositions du jugement les ayant condamnés au paiement des sommes de 7 000 euros avec intérêts au taux légal à compter du 8 janvier 2020 au titre de leur responsabilité délictuelle et de 1 200 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile, ainsi qu'aux dépens, leurs conclusions ultérieures ne peuvent plus saisir la cour des chefs du jugement non évoqués dans l'acte d'appel.

Or, alors qu'il ressort des énonciations du jugement dont appel qu'en première instance, M. [H] [G] et Mme [D] [X] avaient déjà, s'agissant des demandes formées contre la société [Localité 3] Immobilier, réclamé à titre reconventionnel la condamnation de cette dernière à leur verser une somme de 2 000 euros par application de l'article 1240 du code civil pour préjudice moral, demande dont ils ont été déboutés au terme dudit jugement, le dispositif de leurs conclusions remises le 9 septembre 2022 contient une demande strictement identique.

N'ayant pas, dans leur acte d'appel, expressément critiqué le chef du jugement les ayant déboutés de cette demande, la cour n'en est pas saisie de sorte que ce point ne sera pas évoqué.

Sur la responsabilité délictuelle des acquéreurs :

M. [H] [G] et Mme [D] [X], qui contestent avoir signé un quelconque bon de visite avec la société [Localité 3] Immobilier, font valoir qu'avant même la visite prévue le 9 juillet 2019, ils connaissaient déjà le bien vendu dont ils savaient également déjà qu'il était en vente ; que si une visite de ce bien avait bien été prévue ce jour-là par l'intermédiaire de la société [Localité 3] Immobilier, elle n'a finalement pas eu lieu dès lors qu'ils estimaient le prix demandé trop élevé et le jardin trop petit ; que ce n'est qu'après avoir appris que le bien était toujours en vente mais à un prix plus abordable qu'ils en ont fait l'acquisition au prix de 153 600 euros, sans l'intervention de l'agence qui n'était alors plus mandatée par les vendeurs. Ils reprochent par ailleurs au premier juge de n'avoir pas procédé à la vérification de l'écrit contesté. Ils font enfin valoir, à titre subsidiaire, pour le cas où la cour entrerait néanmoins en voie de condamnation à leur égard, qu'en condamnant à la fois les époux [F] et eux-mêmes au paiement d'une somme de 7 000 euros au profit de la société [Localité 3] Immobilier, soit au paiement au total d'une somme de 14 000 euros là où elle n'avait vocation qu'à percevoir « une commission » de 7 000 euros, le premier juge a provoqué un enrichissement de cette société.

La société [Localité 3] Immobilier fait valoir de son côté que, préalablement à leur acquisition le 14 novembre 2019 de l'immeuble vendu par M. [Y] [F] et Mme [K] [R], M. [H] [G] et Mme [D] [X] avaient, le 9 juillet 2019, visité ledit immeuble par son entremise en qualité d'acquéreurs éventuels et qu'ils avaient, à cette occasion, signé une fiche de « reconnaissance d'indications et de visites » par laquelle ils s'interdisaient toute entente avec les vendeurs qui aurait pour conséquence de l'évincer. Elle dénonce la mauvaise foi de M. [H] [G] et Mme [D] [X] qui, après avoir ainsi visité l'immeuble par son intermédiaire, ont conclu directement l'achat de la maison avec les vendeurs en leur cachant qu'ils avaient auparavant pris contact avec elle. Elle en déduit que, ce faisant, M. [H] [G] et Mme [D] [X] ont gravement manqué à l'obligation de loyauté à laquelle ils étaient tenus envers elle et se sont rendus coupables de collusion frauduleuse avec les vendeurs pour éluder son droit à commission, lui occasionnant un préjudice dont elle est fondée à réclamer la réparation sur le terrain de la responsabilité délictuelle.

Sur ce :

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

En l'absence de lien contractuel entre l'acquéreur d'un bien et l'agent immobilier détenteur d'un mandat de vente conclu avec le vendeur, la responsabilité du premier peut être engagée sur le fondement délictuel. Ainsi, même s'il n'est pas débiteur de la commission, l'acquéreur dont le comportement fautif a fait perdre celle-ci à l'agent immobilier, par l'entremise duquel il a été mis en rapport avec le vendeur qui l'avait mandaté, doit, sur le fondement de la responsabilité délictuelle, réparation à cet agent immobilier de son préjudice. (Cass. ass. plén., 9 mai 2008, pourvoi n° 07-12.449, publié).

Il appartient donc à la société [Localité 3] Immobilier, dès lors qu'elle entend voir la responsabilité délictuelle de M. [H] [G] et de Mme [D] [X] engagée, de rapporter la preuve, d'abord, que c'est par son entremise que ces derniers ont été mis en rapport avec M. [Y] [F] et Mme [K] [R], et ensuite qu'ils ont commis une faute à l'origine du préjudice dont elle réclame réparation.

S'il résulte par ailleurs des articles 1231-1 et 1240 du code civil que chacun des responsables d'un même dommage doit être condamné à le réparer en totalité, peu important que leurs responsabilités résultent d'obligations distinctes, le principe de la réparation intégrale sans perte ni profit pour la victime s'oppose à ce qu'un même préjudice puisse être indemnisé deux fois.

Il s'évince encore des articles 287 et 288 du code de procédure civile que si l'une des parties dénie l'écriture qui lui est attribuée, le juge vérifie l'écrit contesté à moins qu'il ne puisse statuer sans en tenir compte. Il appartient au juge de procéder à la vérification d'écriture au vu des éléments dont il dispose, après avoir, s'il y a lieu, enjoint aux parties de produire tous documents à lui comparer et fait composer sous sa dictée des échantillons d'écritures. Dans la détermination des pièces de comparaison, le juge peut retenir tous documents utiles provenant de l'une des parties, qu'ils aient été émis ou non à l'occasion de l'acte litigieux.

L'article 295 du même code prévoit enfin que s'il est jugé que la pièce a été écrite ou signée par la personne qui l'a déniée, celle-ci est condamnée à une amende civile d'un maximum de 10 000 euros sans préjudice des dommages-intérêts qui seraient réclamés.

*

S'agissant tout d'abord de la preuve de l'entremise de la société [Localité 3] Immobilier dans la réalisation de la vente intervenue ensuite directement entre les époux [F] et M. [H] [G] et Mme [D] [X], l'agence immobilière se prévaut d'un document à son en-tête, intitulé « Reconnaissance d'indications et de visites », dressé aux noms de M. et Mme [G], agissant en qualité d'acquéreurs éventuels, et demeurant à [Localité 6], [Adresse 1]. Cet acte porte sur un bien dont il est précisé qu'il est situé [Adresse 2] à [Localité 8], avec la référence de mandat 5377, qu'il s'agit d'un immeuble de type maison individuelle et que le prix s'élève à 177 000 euros. Les signataires s'y engagent notamment « à informer de [leur]

visite de ce jour toute personne qui pourrait à l'avenir [leur] présenter le même bien ».

Ce document, qui s'analyse comme un bon de visite, est daté du 9 juillet 2019 et est revêtu d'une signature apposée pour le compte de la société [Localité 3] Immobilier ainsi que de deux autres signatures, précédées chacune de la mention « lu et approuvé » pour les visiteurs.

Si M. [H] [G] et Mme [D] [X] dénient les signatures ainsi apposées à leurs noms sur ce document, ils reconnaissent, dans leurs écritures d'appel, qu'une visite du bien, objet du mandat consenti par les époux [F] à la société [Localité 3] Immobilier, avait bien été prévue le 9 juillet 2019 avec l'agence immobilière. Cela résulte au demeurant également de la retranscription des échanges de textos intervenus dans la journée du 9 juillet 2019 entre Mme [K] [R] et la négociatrice de l'agence chargée de la vente du bien, de laquelle il résulte que la visite avait été fixée le soir même à 18 heures, en présence de la fille des époux [F], ces derniers ne pouvant être présents.

Si M. [H] [G] et Mme [D] [X] soutiennent que cette visite n'aurait finalement pas eu lieu au prétexte qu'arrivés sur place, ils y auraient immédiatement renoncé en découvrant que le bien en question était celui appartenant aux époux [F] dont le mari était le collègue de travail de M. [H] [G] depuis plus de vingt ans, bien que ce dernier connaissait donc déjà et dont il était également déjà informé de la mise en vente, force est de constater que cette allégation est mise en doute voire contredite par les déclarations mêmes des époux [F].

En effet, si ces derniers ont, par la voix de leur conseil lors de l'audience de plaidoiries ayant abouti au jugement critiqué, reconnu que le mari et M. [H] [G] travaillaient effectivement dans la même société, ils ont immédiatement précisé qu'« ils ne se fréquentaient pas particulièrement ».

Il apparaît par ailleurs, à la lecture des écritures de première instance des vendeurs, qu'ils n'ont jamais remis en cause l'effectivité d'une visite de leur bien le 9 juillet 2019, se bornant à faire valoir qu'ils n'avaient jamais été informés par l'agence immobilière de l'identité des personnes l'ayant effectuée. Surtout, il ressort de la note de l'audience de première instance que les époux [F] y ont au contraire, par la voix de leur avocat, reconnu qu'une visite de leur bien avait bien eu lieu le 9 juillet 2019, laquelle visite avait été effectuée en présence de leur fille, conformément d'ailleurs à ce que Mme [K] [R] avait annoncé dans le texto échangé le jour même avec la négociatrice de l'agence.

La cour observe au demeurant que dans leur courrier de réponse à la lettre recommandée avec demande d'avis de réception de la société [Localité 3] Immobilier leur rappelant leur avoir « permis de visiter [le] bien le 9 juillet 2019 à partir de 18 heures », M. [H] [G] et Mme [D] [X] n'ont pas contesté la réalité de cette visite, mais seulement avoir signé un bon de visite.

Il sera encore relevé que M. [H] [G] et Mme [D] [X], qui prétendent que l'acte de reconnaissance d'indications et de visites daté du 9 juillet 2019 serait un document créé pour les besoins de la procédure, ne s'expliquent pas sur les conditions dans lesquelles la société [Localité 3] Immobilier aurait eu connaissance de l'adresse qui était alors la leur à cette date, l'adresse mentionnée sur ledit acte étant identique à celle reprise sur l'attestation dressée le 14 novembre 2019 par le notaire ayant reçu la vente de l'immeuble litigieux.

Si, enfin, M. [H] [G] et Mme [D] [X], alors que le premier juge leur reprochait de ne fournir aucun document d'identité ou administratif permettant d'authentifier leur signature, persistent en cause d'appel à ne verser aux débats, comme pièces de comparaison, que deux pages d'échantillons d'écritures et de signatures dont les conditions de recueil restent incertaines, la cour dispose de l'avis de réception de la lettre recommandée avec demande d'avis de réception que le conseil de la société [Localité 3] Immobilier leur avait adressée le 7 janvier 2020 afin de leur réclamer le paiement de la somme de 7 000 euros correspondant aux honoraires de négociation prévus au mandat, lettre à laquelle ils ont répondu selon les mêmes modalités par courrier, non signé, daté du 10 janvier 2020.

Or il ressort de la comparaison de l'une des signatures figurant sur l'acte contesté du 9 juillet 2019, qui apparaît par ailleurs exempt d'hésitations et de retouches et ne présente aucun signe suspect laissant présumer que les signatures qui y sont apposées aient pu être falsifiées par un tiers, avec celle apposée sur l'avis de réception précité que ces deux signatures sont semblables tant dans leur forme que leur dessin et leur envergure. Si de menues variantes sont décelables d'un spécimen à l'autre, elles procèdent de l'aléa inhérent au geste du scripteur, et n'altèrent en tout état de cause pas l'identité de ces deux signatures.

Au regard de l'ensemble de ce qui précède, il ne fait pas de doute que les appelants ont bien visité l'immeuble à vendre des époux [F] par l'intermédiaire de la société [Localité 3] Immobilier à une date où celle-ci était encore titulaire d'un mandat des vendeurs et que l'acte critiqué du 9 juillet 2019 a été effectivement signé par eux. Il ne s'avère pas utile à cet égard de procéder à une vérification d'écriture complémentaire.

M. [H] [G] et Mme [D] [X], pour avoir dénié injustement leurs signatures, doivent être condamnés par application de l'article 295 du code de procédure civile à une amende civile de 1 000 euros.

*

S'agissant de la faute, il sera relevé qu'en passant par l'entremise de la société [Localité 3] Immobilier pour visiter le bien, objet du litige, M. [H] [G] et Mme [D] [X] ont nécessairement eu connaissance de l'activité d'agent immobilier de cette société, activité qui implique l'existence d'un mandat, et donc d'un droit à rémunération de l'agence. Cette connaissance est d'autant plus avérée au cas particulier que l'acte du 9 juillet 2019 mentionnait l'existence même d'un mandat, présenté comme celui portant le numéro 5377.

En apposant leurs signatures sur cet acte, M. [H] [G] et Mme [D] [X] ont par ailleurs reconnu « avoir demandé et reçu de

[l'] agence les noms, adresses et conditions de vente » relatifs à la vente du bien situé [Adresse 2] à [Localité 8] et déclaré que cette affaire leur avait « été présentée en premier lieu par l'agence et [qu'ils] n'en [avaient] aucune connaissance auparavant ». Ils se sont par ailleurs notamment engagés « expressément (') à ne traiter l'achat de [l'affaire] que par [le] seul intermédiaire [de l'agence], même après expiration du mandat qui leur a été remis ». Il y était en outre prévu qu' « en cas de violation de [cet] engagement, [ils seraient] tenus à l'entière réparation du préjudice causé à [l']agence par son éviction, ce préjudice ne pouvant être inférieur à la commission qu'[elle aurait] perçue en concourant à l'acte », la durée des engagements ainsi souscrits par M. [H] [G] et Mme [D] [X] étant fixée à quinze mois à compter de la signature du document.

Par cet acte, M. [H] [G] et Mme [D] [X] ont ainsi, non seulement reconnu avoir eu connaissance du bien et l'avoir visité par l'intermédiaire de la société [Localité 3] Immobilier mais ils se sont également obligés à acquérir ledit bien obligatoirement et expressément par l'intermédiaire de cette société, ce qui leur interdisait, pour une durée de quinze mois, de conclure directement la vente avec les vendeurs.

En concluant dès lors directement l'acquisition du bien avec M. [Y] [F] et Mme [K] [R] à peine plus de quatre mois après la visite du bien par l'entremise de la société [Localité 3] Immobilier et la souscription de cet engagement, et alors qu'ils ne pouvaient ignorer l'existence du mandat confié par les vendeurs à cette société et, partant, le droit à rémunération de cette dernière, M. [H] [G] et Mme [D] [X] se sont rendus coupables d'une man'uvre frauduleuse qui a fait perdre à la société [Localité 3] Immobilier la commission qu'elle aurait pu exiger dans le cadre de la régularisation de la vente.

Il en résulte que la faute délictuelle commise par M. [H] [G] et Mme [D] [X] est caractérisée en l'espèce.

Le préjudice que M. [H] [G] et Mme [D] [X] ont causé à la société [Localité 3] Immobilier par la conclusion directe de la vente avec les époux [F] étant constitué par l'impossibilité dans laquelle cette société s'est trouvée, du fait de son éviction, d'obtenir le paiement de la commission à laquelle elle aurait pu prétendre si elle y avait été associée, il doit être réparé par l'allocation d'une indemnité d'un montant qui ne saurait être moindre que celui de ladite commission, soit la somme de 7 000 euros.

S'il ressort des énonciations du jugement entrepris, devenu irrévocable à l'égard des époux [F] ainsi que précédemment exposé, que ces derniers ont déjà été solidairement condamnés, pour manquement à leurs obligations contractuelles, à payer à la société [Localité 3] Immobilier une somme de 7 000 euros destinée à réparer le préjudice résultant pour elle de la privation de son droit à rémunération, soit le même préjudice causé à cette société par les agissements fautifs de M. [H] [G] et Mme [D] [X], dès lors que chacun des responsables d'un même dommage doit être condamné à le réparer en totalité, il y a lieu de condamner solidairement M. [H] [G] et Mme [D] [X] à payer à la société [Localité 3] Immobilier la somme de 7 000 euros, avec intérêts au taux légal à compter du 8 janvier 2020, le jugement entrepris étant confirmé de ce chef.

Afin toutefois d'écarter une double indemnisation par l'effet d'un cumul des indemnités mises à la charge des vendeurs

et acquéreurs, cette condamnation doit être ordonnée in solidum avec celle prononcée en première instance, à titre principal, à l'encontre des époux [F], aucun élément ne justifiant à cet égard que vendeurs et acquéreurs aient à répondre du paiement de l'indemnité de 7 000 euros due à l'agence immobilière dans les liens d'une obligation solidaire.

Sur les dépens et les frais irrépétibles :

L'issue du litige justifie de confirmer la décision entreprise en ses dispositions relatives aux dépens et aux frais irrépétibles.

Dans la mesure où M. [H] [G] et Mme [D] [X] succombent pour une large part en leur recours, il convient par ailleurs de les condamner aux dépens d'appel ainsi qu'à payer à la société [Localité 3] Immobilier la somme de 1 500 euros au titre de ses frais irrépétibles d'appel, ces deux condamnations étant prononcées in solidum, la société [Localité 3] Immobilier ne justifiant pas des raisons pour lesquelles elles devraient s'inscrire dans les liens d'une obligation solidaire.

Leur demande formée au même titre sera par ailleurs rejetée.

PAR CES MOTIFS

Statuant dans les limites de l'appel,

Confirme le jugement entrepris ;

Y ajoutant,

Dit que la condamnation solidaire de M. [H] [G] et de Mme [D] [X] à payer à la S.A.R.L [Localité 3] Immobilier la somme de 7 000 euros avec intérêts au taux légal à compter du 8 janvier 2020 est ordonnée in solidum avec la condamnation solidaire de M. [Y] [F] et de Mme [K] [R] à payer à cette même société la somme de 7 000 euros avec intérêts au taux légal à compter du 11 janvier 2020 prononcée par jugement du tribunal de proximité de Lens du 5 mai 2022 ;

Condamne M. [H] [G] et Mme [D] [X] à une amende civile de 1 000 euros ;

Les condamne in solidum aux dépens d'appel ;

Les condamne in solidum à payer à la S.A.R.L [Localité 3] Immobilier la somme de 1 500 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;

Les déboute de leur demande présentée en application de l'article 700 du code de procédure civile.

Le greffier

Le président