République Française

Au nom du Peuple Français

COUR D'APPEL DE DOUAI

CHAMBRE 1 SECTION 1

ARRÊT DU 24/09/2026

****

Minute électronique

N° RG 23/01328 - N° Portalis DBVT-V-B7H-UZ4I

Jugement (N° 22/00516)

rendu le 6 décembre 2022 par le tribunal judiciaire de Béthune

APPELANTE

Madame [K] [O]

née le 7 mai 1971 à [Localité 1]

[Adresse 1]

[Localité 2]

bénéficie d'une aide juridictionnelle totale numéro 591780022023002394 du 24/03/2023 accordée par le bureau d'aide juridictionnelle de [Localité 3]

représentée par Me Marine Boen, avocat au barreau de Douai, avocat constitué

INTIMÉE

La SARL Discountimmobilier.net

prise en la personne de son représentant légal

[Adresse 2]

[Localité 4]

représentée par Me Eric Debeurme, avocat au barreau de Lille, avocat constitué

DÉBATS à l'audience publique du 11 décembre 2025 tenue par Samuel Vitse, magistrat chargé d'instruire le dossier qui a entendu seul 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

Hélène Billières, conseiller

Céline Miller, conseiller

ARRÊT CONTRADICTOIRE prononcé publiquement par mise à disposition au greffe le 24 septembre 2026 après prorogation du délibéré en date du 12 mars 2026 (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 : 20 novembre 2025

****

Par acte du 3 avril 2020, Mme [K] [O] a confié à la société Discountimmobilier.net un mandat exclusif de vendre un immeuble situé [Adresse 3] à [Localité 5] (Pas-de-[Localité 6]), le contrat stipulant une rémunération de 9 000 euros à la charge de l'acquéreur.

Par lettre recommandée avec demande d'avis de réception du 29 mai 2020, Mme [O] a notifié à la société Discountimmobilier.net son intention de résilier le contrat.

Par acte du 5 juin 2020, Mme [O] a de nouveau confié à la société Discountimmobilier.net un mandat de même nature portant sur le même bien et stipulant une rémunération identique.

Par acte du 10 février 2022, la société Discountimmobilier.net a assigné Mme [K] [O] en paiement de la somme de 9 000 euros au titre de ses honoraires, subsidiairement de la rémunération de ses peines, plus subsidiairement à titre de dommages et intérêts, outre les intérêts au taux légal à compter du 21 juillet 2020.

Par jugement réputé contradictoire du 6 décembre 2022, le tribunal judiciaire de Béthune a :

- condamné Mme [O] à payer la somme de 9 000 euros à la société Discountimmobilier.net au titre de la rémunération prévue au profit du mandataire en vertu des deux mandats de vente exclusifs des 3 avril et 5 juin 2020 ;

- dit que les intérêts légaux courront sur ce principal de 9 000 euros à compter du 21 juillet 2020 ;

- condamné Mme [O] aux dépens et à payer la somme de 2 000 euros à la société Discountimmobilier.net au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

Mme [O] a interjeté appel de ce jugement et, aux termes de ses dernières conclusions remises le 25 octobre 2023, demande à la cour de :

A titre principal,

- prononcer la nullité de l'assignation délivrée par la société Discountimmobilier.net ;

- annuler le jugement entrepris ;

- dire la cour non saisie à défaut d'effet dévolutif de l'appel ;

- condamner la société Discountimmobilier.net aux entiers dépens de première instance et d'appel ;

- condamner la même au paiement de la somme de 2 000 euros au titre des dispositions de l'article 700-2 du code de procédure civile, dont distraction au profit de Maître Marine Boen ;

A titre subsidiaire,

- infirmer le jugement entrepris en toutes ses dispositions ;

Statuant à nouveau,

- débouter la société Discountimmobilier.net de l'ensemble de ses demandes ;

- condamner la même aux entiers dépens de première instance et d'appel ainsi qu'à lui payer la somme de 2 000 euros au titre des dispositions de l'article 700-2 du code de procédure civile, dont distraction au profit de Maître Marine Boen ;

A titre infiniment subsidiaire,

- infirmer le jugement entrepris s'agissant du montant de la condamnation prononcée ;

- réduire celle-ci au montant du seul préjudice subi par la société Discountimmobilier.net ;

- lui accorder un échelonnement de la dette sur une durée de vingt-quatre mois ;

- dire que les sommes s'imputeront en priorité sur le capital ;

- statuer sur les dépens comme de droit ;

- dire n'y avoir lieu de faire application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile.

Aux termes de ses dernières conclusions remises le 7 novembre 2023, la société Discountimmobilier.net demande à la cour de :

- confirmer le jugement entrepris en toutes ses dispositions, sauf à modifier au besoin le fondement de la somme allouée en première instance ;

- condamner Mme [O] aux entiers dépens et à lui payer la somme de 3 000 euros au titre des frais irrépétibles d'appel ;

- débouter la même de l'ensemble de ses demandes.

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.

MOTIFS

Sur la nullité de l'assignation

Aux termes du premier alinéa de l'article 656 du code de procédure civile, si personne ne peut ou ne veut recevoir la copie de l'acte et s'il résulte des vérifications faites par l'huissier de justice, dont il sera fait mention dans l'acte de signification, que le destinataire demeure bien à l'adresse indiquée, la signification est faite à domicile. Dans ce cas, l'huissier de justice laisse au domicile ou à la résidence de celui-ci un avis de passage conforme aux prescriptions du dernier alinéa de l'article 655. Cet avis mentionne, en outre, que la copie de l'acte doit être retirée dans le plus bref délai à l'étude de l'huissier de justice, contre récépissé ou émargement, par l'intéressé ou par toute personne spécialement mandatée.

Selon le premier alinéa de l'article 689 du même code, les notifications sont faites au lieu où demeure le destinataire s'il s'agit d'une personne physique.

Il s'infère de la combinaison de ces textes que l'huissier de justice, devenu commissaire de justice, ne peut procéder à une signification à domicile que s'il résulte de ses vérifications, mentionnées dans l'acte délivré, que la personne physique destinataire de l'acte demeure bien à l'adresse indiquée, où celle-ci a vocation à en recevoir notification.

Les diligences accomplies par l'huissier de justice doivent être suffisantes pour établir la réalité du domicile du destinataire, à peine de nullité de l'acte, sous réserve de prouver l'existence d'un grief (2e Civ., 13 novembre 2015, pourvoi n° 14-22.732, Bull. 2015, II, n° 250 ; 2e Civ., 24 mars 2022, pourvoi n° 20-21.662 ; 2e Civ., 11 septembre 2025, pourvoi n° 23-15.166). Une diligence unique, à laquelle équivalent plusieurs diligences de même nature, est insuffisante

pour s'assurer que l'adresse indiquée est exacte (2e Civ., 8 septembre 2022, pourvoi n° 21-12.352 ; 2e Civ., 12 janvier 2023, pourvoi n° 21-17.842 ; 2e Civ., 2 octobre 2025, pourvoi n° 22-23.038).

En l'espèce, l'assignation litigieuse a été délivrée à domicile au sens de l'article 656 précité. Le procès-verbal de signification de l'acte précise que la délivrance à la personne même du destinataire a été impossible en raison de son absence et que l'acte a été délivré « Au domicile du destinataire dont la certitude est caractérisée par les éléments suivants : le nom figure sur la boîte aux lettres. Nom sur la sonnette ».

Ces deux vérifications s'avèrent de même nature en ce qu'elles portent chacune sur un signe extérieur d'occupation réputé avoir le même auteur. Elles se confondent ainsi en une seule et même diligence, dont on a vu qu'elle était insuffisante pour s'assurer de l'exactitude de l'adresse indiquée et ainsi satisfaire aux exigences de l'article 656 précité du code de procédure civile.

L'irrégularité dont se trouve affecté l'acte litigieux cause nécessairement un grief à Mme [O], dès lors qu'elle n'a pas été informée de l'action en paiement formée contre elle et n'a donc pu assurer sa défense en première instance, la privant ainsi d'un degré de juridiction, étant indiqué qu'il résulte des pièces produites que l'intéressée a vendu le bien objet du mandat litigieux par acte du 3 juin 2021, de sorte qu'elle ne pouvait y recevoir l'assignation délivrée huit mois plus tard ou prendre connaissance de l'avis de passage laissé par l'huissier de justice, aucun élément ne permettant de se convaincre qu'elle se serait maintenue dans les lieux nonobstant cette vente.

Il y a donc lieu de prononcer la nullité de l'assignation délivrée le 10 février 2022 par la société Discountimmobilier.net.

Une telle nullité emporte celle du jugement entrepris et prive l'appel de tout effet dévolutif.

La cour étant dessaisie, il n'y a pas lieu de statuer sur les autres demandes formées au fond par l'appelante ni non plus sur celles formées de manière incidente par l'intimée.

Sur les dépens et les frais irrépétibles

Le sens de la présente décision justifie de condamner la société Discountimmobilier.net aux dépens de première instance et d'appel. Tenue aux dépens, la société Discountimmobilier.net sera condamnée à payer à Maître Marine Boen, avocate, la somme de 2 000 euros au titre de l'article 700-2 du code de procédure civile, tandis qu'elle sera déboutée de sa propre demande formée au même titre.

PAR CES MOTIFS

Prononce la nullité de l'assignation délivrée le 10 février 2022 par la société Discountimmobilier.net ;

Annule en conséquence le jugement du tribunal judiciaire de Béthune en date du 6 décembre 2022 ;

Condamne la société Discountimmobilier.net aux dépens de première instance et d'appel ;

La condamne à payer à Maître Marine Boen, avocate, la somme de 2 000 euros au titre de l'article 700-2 du code de procédure civile ;

La déboute de sa demande formée au même titre.

Le greffier

Le président

EN CONSÉQUENCE

LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE mande et ordonne à tous les commissaires de justice, sur ce requis, de mettre ladite décision à exécution, aux procureurs généraux et aux procureurs de la République près les tribunaux judiciaires d'y tenir la main, à tous les commandants et officiers de la [Localité 7] Publique de prêter main-forte lorsqu'ils en seront légalement requis. En foi de quoi, la présente décision a été signée par le président et le greffier.