

Cour d'appel, Caen, 1re chambre civile, 4 Juillet 2017 – n° 15/02926

Cour d'appel

Caen
1re chambre civile

4 Juillet 2017
Répertoire Général : 15/02926

X / Y

Contentieux Judiciaire

AFFAIRE : N° RG 15/02926 Code Aff. :	ARRÊT N°	BC. JB.
ORIGINE : DECISION du Président du TGI de LISIEUX en date du 23 Juillet 2015 - RG n° 15/00104		

COUR D'APPEL DE CAEN
PREMIERE CHAMBRE CIVILE
ARRÊT DU 04 JUILLET 2017

APPELANTE :

Madame Annie G.
née le 16 Novembre 1954 à [...]

[...]

[...]

représentée par la SCP M. M. V., avocat au barreau de LISIEUX,
assistée de Me L., substitué par Me V. avocats au barreau de PARIS

INTIMES :

Monsieur François S.

[...]

[...]

Madame Sonia B. épouse S.

[...]

[...]

Maître Stéphane LE Q. notaire associé, membre de la Société Civile Professionnelle dénommée 'Elisabeth T., Alexis D., Stéphane LE Q. et Sandrine C., notaires associés d'une Société Civile Professionnelle titulaire d'un Office Notarial'.

[...]

PARIS 75008

tous non représentés, bien que régulièrement assignés

LA SARL GROUPE LCI CONSEIL

N° SIRET : 524 903 531

[...]

[...]

prise en la personne de son représentant légal représentée par Me Jacques M., avocat au barreau de CAEN assistée de Me Alain R., avocat au barreau de PARIS, DEBATS : A l'audience publique du 09 février 2017, sans opposition du ou des avocats, M. CASTEL, Président de chambre, a entendu seul les plaidoiries et en a rendu compte à la cour dans son délibéré GREFFIER : Mme A. CHESNEAU, greffier

COMPOSITION DE LA COUR LORS DU DÉLIBÉRÉ :

M. CASTEL, Président de chambre, rédacteur,

M. JAILLET, Conseiller,

M. BRILLET, Conseiller,

ARRÊT prononcé publiquement et par défaut par mise à disposition au greffe, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile le 04 juillet 2017 par prorogations du délibéré initialement fixé au 25 avril puis 30 mai 2017 par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la cour et signé par M. CASTEL, président, et Mme CHESNEAU, greffier

* * *

Madame G. a confié (sans mandat produit) à la société Groupe LCI Conseil le soin de vendre sa maison située [...] (les seuls mandats produits datés du 13 mai 2014 et du 30 mai 2014 concernaient une société « MB conseil » et « l'agence de Trouville » sans rapport avec la présente affaire). Elle indique aujourd'hui qu'initialement le prix de vente était fixé à la somme de 1 460 000 € pour une commission de 60 000 €, ce qui correspond aux prévisions de ces 2 mandats non suivis d'effet.

Une promesse de vente notariée a été signée avec les époux S. le 9 janvier 2015 pour un prix de 1 050 000 € net vendeur, la convention prévoyant une commission de 60 000 € « en sus du prix' » payable le jour de la signature de l'acte authentique. L'acte authentique du 9 avril 2015 a bien prévu qu'une somme de 60 000 € serait due par l'acquéreur et réglée par la comptabilité de l'Office notarial. Madame G. s'est opposée à la libération de la somme de 60 000 €, le notaire décidant de la séquestrer.

La SARL Groupe LCI Conseil a fait assigner Madame G. et les acquéreurs, ainsi que le notaire Me le Q. pour entendre notamment ordonner le paiement de la somme de 60 000 € séquestrée et autoriser l'étude notariale à lui remettre ladite somme. Madame G. qui considère que le tribunal de grande instance de Lisieux n'est pas territorialement compétent en application de l'article 42 du code de procédure civile soulève cette incompétence au profit du tribunal de grande instance de Paris, en considérant que la compétence n'est pas induite par le lieu de situation du bien vendu. Elle a demandé que soit constatée l'existence d'une contestation sérieuse en raison d'une falsification de l'offre d'achat transmise par l'agence et du vice de consentement induit.

La SARL Groupe LCI Conseil (la SARL par commodité) a demandé au juge des référés de retenir sa compétence et de déclarer irrecevable l'opposition de la défenderesse, faute d'intérêt à agir.

Le président du tribunal de grande instance de Lisieux, par ordonnance du 23 juillet 2015 s'est déclaré territorialement compétent sur le fondement de l'article 46 du code de procédure civile qui laisse le choix en matière contractuelle au demandeur entre la juridiction du lieu de livraison effective de la chose ou du lieu de l'exécution de la prestation de services, en sorte qu'il a considéré, même si l'acte authentique a été signé chez le notaire à Paris, que la société demanderesse qui a son agence à Deauville a exécuté sa prestation à Deauville à savoir la constitution du dossier, la correspondance pour les rendez-vous, les visites des lieux... Il a écarté la fin de non-recevoir de la SARL. Il a ordonné le paiement à la SARL de la somme de 60 000 € séquestrée entre les mains de l'étude notariale, en autorisant l'étude à libérer cette somme au profit de la SARL. Il a condamné Madame G. aux dépens et à payer 1300 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile à son adversaire.

Par déclaration au greffe en date du 23 juillet 2015, Madame G. a fait appel total de cette ordonnance. La déclaration d'appel a été signifiée aux intimés non constitués à domicile pour les époux S. le 4 décembre 2015 et à l'étude à personne habilitée le 20 novembre 2015 pour maître Le Q..

Pour l'exposé des moyens et des demandes des parties en cause d'appel, il est expressément renvoyé à leurs dernières conclusions notifiées le 7 février 2017 par Madame G. et le 6 février 2017 la SARL Groupe LCI Conseil, les époux S. et le notaire n'ayant pas constitué avocat comme en première instance.

Motifs de la cour

- Sur la compétence

La cour adopte la motivation du juge de première instance pour confirmer que le juge des référés du tribunal de grande instance de Lisieux était territorialement compétent, ce qui n'est d'ailleurs plus contesté par Madame G..

- Sur l'exception de non-recevoir élevée par la SARL

la SARL persiste à demander que soit déclarée irrecevable l'opposition de Madame G. au visa des articles 31 et 32 du code de procédure civile faute d'intérêt/qualité, alors que la commission de 60 000 € est exclusivement à la charge des acquéreurs et que le vendeur a perçu l'intégralité du prix de vente. Elle ajoute que la décision de référé a été exécutée par l'étude notariale qui lui a versé les 60 000 €. Madame G. répond que la commission dont se prévaut la SARL trouve son fondement dans un mandat n° 563 « donnée par le promettant » (mandat non produit en cause d'appel ni manifestement en première instance) à savoir elle-même (page 6 de la promesse de vente du 9 janvier 2014), en sorte qu'elle a intérêt pour agir sans quoi son adversaire n'aurait pas pris le soin de l'attirer dans la cause.

La cour considère comme le juge des référés que la SARL ayant fait assigner Madame G. pour obtenir la libération de la somme de 60 000 € séquestrée, celle-ci est en droit de faire valoir ses arguments, étant précisé que le caractère fondé ou de l'opposition au déblocage du bien correspond non pas à une exception quant au droit d'agir mais au fond de l'affaire. Le moyen doit donc être rejeté.

- Sur l'irrecevabilité de la demande nouvelle de Madame G.

Madame G. dans ses conclusions d'appel demande qu'il soit ordonné la remise en état antérieur, à savoir la restitution de la somme de 60 000 € par la SARL entre les mains de l'étude du notaire. La SARL, considérant qu'il s'agit d'une demande nouvelle conclut à l'irrecevabilité de cette demande.

La cour considère que cette demande n'est pas nouvelle puisqu'elle se rattache directement aux prétentions de l'appelante tendant à s'opposer à la remise de la commission par le notaire à la SARL. Il s'ensuit en application de l'article 565 code de procédure civile que cette prétention tend aux mêmes fins que son opposition à remise de la commission elle-même. La SARL doit être déboutée de sa demande d'irrecevabilité de ce chef.

Au fond

Madame G. qui se fonde notamment sur l'article 6 de la loi n° 70'9 du 2 janvier 1970 et sur les articles 72 à 79 du décret n° 72'678 du 20 juillet 1972 fait valoir que la SARL ne disposait pas d'un mandat écrit en sorte qu'elle n'a pas droit à rémunération ce qui constitue une contestation sérieuse, ajoutant que les modalités de la détermination de la rémunération de l'intermédiaire doivent être précisées dans le mandat à peine de la perte de tout droit à rémunération, peu important qu'il ait effectué de réelles diligences, quel que soit le débiteur de la charge finale de la rémunération, et soutenant que l'absence d'enregistrement du mandat avec n° d'immatriculation porté sur les 2 exemplaires engendre la nullité du mandat lui-même. Si elle admet que par convention les parties peuvent prévoir d'un commun accord de rétablir l'agent immobilier dans son droit à rémunération, elle excipe d'une jurisprudence de la Cour de cassation comme quoi une telle convention n'est valable que si elle est postérieure à l'opération régulièrement conclue, alors que l'opération considérée suppose la réitération par acte authentique qui est seule à caractériser la régularité de la conclusion de l'opération en face d'une absence d'indication dans le mandat de la partie qui aurait la charge de la commission. Elle invoque aussi une autre jurisprudence comme quoi les conditions de la rémunération de l'agent immobilier doivent être indiquées dans les mêmes termes à la fois dans la promesse et dans l'acte réitéré, ce qui ne serait pas le cas en l'espèce. Elle précise que l'acte authentique loin d'être identique dans sa rédaction à la promesse de vente, soumet le versement de la commission à un ensemble de conditions qui n'ont jamais été levées. Elle rappelle les 2 sommations interpellatives délivrées à la SARL dont la première a démontré que l'offre d'achat qui avait été présenté à Madame G. n'était pas conforme à l'offre d'achat qui avait été faite par les acquéreurs, le prix de vente étant différent, et dont la seconde qui n'a pas été suivie d'effet démontre qu'aucun mandat écrit n'a été régularisé entre elle et la SARL et que par conséquent c'est un mandat fictif numéro 563 qui a été visé dans la promesse de vente pour justifier de la rémunération de l'agence. Elle conteste que le droit à rémunération aurait été régularisé par l'accord des parties résultant des termes de la promesse de vente ou de l'acte de vente réitéré. Par ailleurs elle invoque le dol résultant de ce que l'offre d'achat qui a été présentée par la SARL elle-même mentionnait un prix de vente offert par les acquéreurs falsifié, ce qui lui a été révélé le jour de la signature de la promesse de vente lors de la lecture de l'acte intitulé « négociation », ajoutant qu'elle avait un besoin impérieux de liquidités en sorte qu'elle n'avait pas d'autre choix que de signer le compromis, tant était grande sa crainte de voir annuler la vente.

L'agence se prévaut d'une jurisprudence constante de la Cour de cassation permettant à l'agent immobilier

de prétendre à une rémunération, en cas d'absence de mandat, si la mention de la commission prévue dans une promesse de vente est réitérée dans l'acte définitif, et que l'on se trouvait exactement dans ce cas de figure. Elle conteste formellement qu'elle ait pu établir un faux, la mauvaise transmission tenant à un problème technique de scanner, en ajoutant que cette question est indifférente puisque l'accord des parties s'est manifesté ultérieurement par les actes notariés qui ont purgé en tout état de cause les ambiguïtés antérieures qui ont pu naître.

La cour considère que la promesse de vente par acte authentique du 9 janvier 2015 dressé par Me Le C., ajouté à l'acte de réitération en la forme authentique du 9 avril 2015 qui mentionnent tous les 2 la vente aux époux S. par Madame G. de sa maison au même prix de 1 050 000 € dont 29 270 € de meubles, où il figure dans le premier acte qu'un mandat avait été donné par le promettant sous le n° 563 prévoyant au profit de l'agence une rémunération de 60 000 € TVA incluses, payable le jour de la réalisation par acte authentique, et dans le second acte la mention comme quoi des acquéreurs ont payé le prix et versé en sus la somme de 60 000 € au titre de la rémunération de l'agence immobilière, permettent d'écarter toute contestation sérieuse sur le fondement de la loi du 2 janvier 1970 et de son décret d'application, puisque la fiction du mandat alléguée est infirmée par la volonté exprimée devant notaire par l'appelante de passer la vente à ces conditions, le droit à rémunération de l'agence découlant des 2 actes authentiques, qui, sans être identiques expriment les mêmes chiffres. Par ailleurs il n'est pas démontré le moindre élément quant au dol allégué, alors que l'offre d'achat par les acquéreurs est parfaitement conforme à ces 2 actes dans la prévision du prix de vente incluant les frais d'agence, le tout à leur charge. À cet égard si la demanderesse produit ce qu'elle appelle une offre d'achat falsifiée où il figure un prix de 1 100 000 € frais d'agence inclus, force est de constater que la vente s'est réalisée au prix net vendeur de 1 050 000 €, l'acquéreur ayant en charge de payer en sus 60 000 € de frais d'agence, de telle sorte qu'on comprend mal en quoi Madame G. aurait été spoliée, puisque le prix global payé par les acquéreurs a été de 1 110 000 € (correspondant à l'original de l'offre), de telle sorte que la falsification alléguée, même si elle était démontrée, n'a eu aucune incidence. Ainsi l'opposition à paiement de la commission n'est pas justifiée et il convient de confirmer l'ordonnance entreprise, y compris quant à ses mesures accessoires.

- Sur la demande en dommages-intérêts de l'agence immobilière l'encontre de Madame G.

Le groupe LCI conseil ne spécifie nullement dans ses conclusions les motifs de sa demande en dommages-intérêts, se contentant de préciser dans leur dispositif « pour procédure abusive et injustifiée ». En l'absence de démonstration de l'abus de droit, sa demande ne peut qu'être rejetée.

- Sur les mesures accessoires en cause d'appel

Madame G. qui succombe doit supporter les dépens d'appel, et il n'est pas inéquitable de mettre à sa charge une somme de 1500 € au titre des frais non compris dans les dépens d'appel.

Par ces motifs

' confirme l'ordonnance de référé entreprise en ce qu'elle a :

- dit que le juge des référés du TGI de Lisieux était territorialement compétent,
- débouté la société Groupe LCI Conseil de sa fin de non-recevoir,
- ordonné le paiement de la somme de 60 000 € séquestrée au profit de la société Groupe LCI Conseil et consignée entre les mains de l'étude notariale SCP T.,D.,Le Q.,C.,
- autorisé l'étude notariale à libérer la somme précitée à la société Groupe LCI Conseil,
- condamné Madame G. aux dépens de première instance et à payer une somme de 1300 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

y ajoutant,

' constate que la demande de Madame G. tendant à la remise de la somme au notaire n'est pas nouvelle.

' rejette l'exception d'irrecevabilité élevée par la société Groupe LCI Conseil de ce chef.

' déboute la société Groupe LCI Conseil de sa demande en dommages-intérêts.

' condamne Madame G. aux dépens d'appel dont distraction pour sa part au profit de Maître M. et à payer à la société Groupe LCI Conseil une somme de 1500 € au titre des frais exposés en appel au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

' déboute les parties au surplus.

LE GREFFIER LE PRESIDENT
A. CHESNEAU B. CASTEL

Décision(s) antérieure(s)

▪ TGILISIEUX23 Juillet 2015 15/00104

© LexisNexis SA