République Française Au nom du Peuple Français

COUR D'APPEL DE DOUAI

CHAMBRE 1 SECTION 1

ARRÊT DU 30/10/2014

N° de MINUTE: 529 | 2014 N° RG: 14/00056

Jugement (N° 13-001429) rendu le 02 Décembre 2013 par le Tribunal d'Instance de LENS

REF: MZ/AMD

APPELANTE

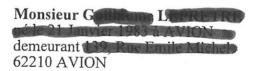
SARL AGIMMO

ayant son siège social 7 Route d'Arras 62300 LENS représentée par son représentant légal Monsieur Pascal COPPIN

Représentée par Maître Sabrina GUEDOUAR, avocat au barreau de BÉTHUNE

INTIMÉS

Mademoiselle A e le 23 Mars 1985 à LII demeurant **62210 AVION**



Représentés par Maître Sophie VANHAMME, avocat au barreau de BÉTHUNE

SCI PIERRE INVEST

ayant son siège social 9 Rue Alexandre Mastin 62300 LENS représentée par son représentant légal Monsieur MAHY

Représentée par Maître Jean-Baptiste REGNIER, avocat au barreau de BÉTHUNE

DÉBATS à l'audience publique du 15 Septembre 2014 tenue par Maurice ZAVARO magistrat chargé d'instruire le dossier qui, après rapport oral de l'affaire, 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 786 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

Maurice ZAVARO, Président de chambre Dominique DUPERRIER, Conseillère Bruno POUPET, Conseiller

ARRÊT CONTRADICTOIRE prononcé publiquement par mise à disposition au greffe le 30 Octobre 2014 (date indiquée à l'issue des débats) et signé par Maurice ZAVARO, Président et Delphine VERHAEGHE, greffier, auquel la minute a été remise par le magistrat signataire.

ORDONNANCE DE CLÔTURE DU: 16 juin 2014

Le 25 janvier 2012 la SCI Pierre invest confiait à la SARL Agimmo mandat non exclusif de vendre deux immeubles, une maison d'habitation et un terrain situés à Avion (Pas de Calais) Il était prévu des honoraires de négociation de 5000 € pour chacune des transactions.

Le 8 février 2012, Mme Toutet M. Le visitaient les immeubles par l'intermédiaire de la SARL Agimmo.

Apprenant que la vente avait été conclue entre ces parties sans son intermédiaire, la SARL Agimmo saisissait le **tribunal d'instance de Lens** qui, par **jugement du 2 décembre 2013** a condamné la SCI Pierre invest à lui payer 1 € en réparation du préjudice causé par le manquement du vendeur à l'obligation d'informer le mandataire des conditions de réalisation de la vente et a rejeté les autres demandes.

Le SARL Agimmo considère que le mandant à manqué à ses engagements contractuels en traitant avec un acquéreur qu'elle lui avait présenté, sans son intermédiaire et sans l'en informer. Elle soutient que les acquéreurs qui avaient visité avec elle avaient une obligation de ne conclure l'affaire que pas son intermédiaire et que le manquement à cette obligation engage leur responsabilité sur un fondement quasi-délictuel.

Elle sollicite la condamnation solidaire de la SCI Pierre invest et de M. I ainsi que de Mme T à lui payer 10 000 € à titre de dommages et intérêts plus 3000 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

La SCI Pierre invest conclut à la confirmation du jugement déféré et sollicite 1500 € par application de l'article 700 du code de procédure civile.

M. I et Mme T concluent dans le même sens et sollicitent subsidiairement de larges délais. Ils demandent en toute hypothèse 1500 € du chef de l'article 700 du code de procédure civile.

SUR CE

Sur les demandes au titre du mandat :

Le mandat, non exclusif, n'interdisait pas au vendeur de contracter par l'entremise d'un autre intermédiaire que la SARL Agimmo, sauf concertation frauduleuse avec les acquéreurs.

La vente a été conclue avec les consorts La par l'intermédiaire de l'agence BSK immobilier qui avait également reçu mandat non exclusif.

Agimmo souligne que M. Les et Mme Tourne ont signé le 8 février le bon de visite avec elle et le bon de commission avec BSK immobilier le 9, ainsi que l'offre d'achat. Elle s'étonne, sans en tirer de conclusion formelle, du taux de commission de cette agence, inférieur à sa pratique habituelle. Elle soutient que le vendeur avait eu connaissance du nom des visiteurs du 8 février et communique une attestation en ce sens de sa négociatrice, Mme Dekemel. Elle relève qu'en toute hypothèse, le vendeur a manqué à ses obligations contractuelles en ne l'informant pas de la vente par l'intermédiaire d'un autre agent.

M. Mahy, gérant de la SCI propriétaire du bien, qui a signé un mandat simple avec l'agence BSK le 9 février, conteste avoir eu connaissance du nom des visiteurs. Il reconnaît ne pas avoir respecté les formalités contractuelles de l'annonce d'une vente négociée par l'intermédiaire d'un tiers mais affirme l'avoir fait téléphoniquement.

La preuve d'une concertation frauduleuse entre vendeur et acquéreurs ne se déduit pas de cet énoncé. En effet l'attestation de Mme Dekemel ne permet pas d'établir que le vendeur a été informé du nom des visiteurs en l'état de la contestation formelle de M. Mahy et de l'absence de tout autre élément en ce sens. Dans les rapports contractuels entre mandant et mandataire, on ne peut tirer aucune conclusion du fait que M. Le et Mme Ten ont visité le bien avec BSK le lendemain du jour de leur visite Agimmo, ni que le mandat avec ce dernier a été signé le même jour.

En revanche l'absence de notification formelle au mandataire de l'accord trouvé par l'intermédiaire de BSK constitue un manquement du mandant à ses engagements contractuels.

Toutefois, contrairement à ce que soutient Agimmo, ce manquement n'a pas eu pour conséquence la perte du droit à commission. En effet, le mandat n'étant pas exclusif et faute de démonstrer une concertation frauduleuse entre vendeur et acquéreur, le mandant pouvait conclure la vente par l'intermédiaire d'un tiers. Il est d'ailleurs mentionné au contrat que cette obligation est prévue pour éviter au mandataire d'engager la vente avec un autre acquéreur. Or cette hypothèse ne s'étant pas réalisée, Agimmo ne démontre pas avoir subi un préjudice en relation causale directe avec la faute commise.

Sur la demande contre les acquéreurs :

Les acquéreurs ont signé un bon de visite le 8 février 2012 par lequel ils s'engagent à :

- Ne communiquer à personne les renseignements qu'ils ont reçus ;

Informer de la visite toute personne qui pourrait leur présenter le même bien ;

S'interdire toute entente avec le vendeur ayant pour conséquence d'évincer l'intermédiaire.

Le jugement déféré relève que la preuve de la communication à un tiers des renseignements reçus par les acquéreurs n'est pas rapportée, pas plus que le défaut d'information de BSK, le bon de visite ne prévoyant pas les modalités de cette information.

Les circonstances de fait, notamment les dates, permettent toutefois de conclure à l'existence d'un fait dommageable imputable aux acquéreurs.

En effet il est constant que Mme The et M. I ont visité le bien le 8 février avec l'agence Agimmo et qu'ils l'ont à nouveau visité le 9 avec l'agence BSK, qui n'a obtenu le mandat du propriétaire que ce jour là. M. Mahy précise qu'il a été contacté par l'agence BSK qui affirmait avoir des acquéreurs. Ce n'est donc pas le propriétaire qui a spontanément confié un autre mandat à une seconde agence, mais bien celle-ci qui a sollicité le mandat alors qu'elle était déjà en contact avec les acquéreurs.

Force est d'en déduire que ce sont M. Le et Mme T qui se sont manifestés auprès de BSK, qui, n'ayant pas encore de mandat, ne pouvait faire de la publicité pour le bien, alors même qu'ils avaient visité le bien avec une autre agence, étant observé au surplus qu'ils ne démontrent pas avoir informé, ne serait-ce qu'oralement, BSK de leur visite antérieure avec Agimmo.

Ces agissements s'analysent en des stratagèmes pour obtenir de conclure la vente avec un autre intermédiaire que celui qui leur avait fait connaître le bien, pour une commission moindre.

M. Les et Mme The ont donc engagé leur responsabilité envers Agimmo dont le préjudice sera justement réparé par l'allocation de 5000 € compte tenu de ce que le celui-ci ne peut correspondre à la totalité de la commission espérée dans la mesure où un tel gain n'était pas certain dès lors que l'on ne peut tenir pour acquis que les acquéreurs auraient acheté par l'intermédiaire d'Agimmo dont la commission était largement supérieure à celle de BSK.

PAR CES MOTIFS

La cour,

Infirme le jugement déféré;

Déboute la SARL Agimmo de ses demandes envers la SCI Pierre invest :

Condamne M. Legime et Mme The à payer à la SARL Agimmo :

5000 € à titre de dommages et intérêts ;

2000 € au titre des frais irrépétibles ;

Rejette les autres ou plus amples demandes ;

Condamne M. Les et Mme Tales aux dépens de première instance et d'appel.

Le Greffier,

Delphine VERHAEGHE.

Le Président,

Maurice ZAVARO

X Spanish Spanish