

**Cour d'appel
Toulouse
Chambre 1, section 1**

11 Avril 2011

N° 213, 10/00048

Monsieur Fabrice OURCET, Mademoiselle Christelle BURGAN

SARL PASTEL IMMOBILIER, Monsieur Vincent DAYNES, Madame Audrey CATARINA épouse DAYNES

Classement : Inédit

Contentieux Judiciaire

11/04/2011

ARRÊT N° 213

N°RG: 10/00048

CB/CD

Décision déferée du 19 Octobre 2009 - Tribunal de Grande Instance de TOULOUSE - 08/01485

M. GARRIGUES

Fabrice OURCET

représenté par la SCP RIVES PODESTA

Christelle BURGAN

représentée par la SCP RIVES PODESTA

C/

SARL PASTEL IMMOBILIER

représentée par la SCP NIDECKER PRIEU JEUSSET

Vincent DAYNES

représenté par Me Bernard DE-LAMY

Audrey CATARINA épouse DAYNES

représentée par Me Bernard DE-LAMY

CONFIRMATION

Grosse délivrée

le

à

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

COUR D'APPEL DE TOULOUSE

1ere Chambre Section 1

ARRÊT DU ONZE AVRIL DEUX MILLE ONZE

APPELANTS

Monsieur Fabrice OURCET

représenté par la SCP RIVES PODESTA, avoués à la Cour

assisté de Me Sébastien HERRI, avocat au barreau de TOULOUSE

Mademoiselle Christelle BURGAN

représentée par la SCP RIVES PODESTA, avoués à la Cour

assistée de Me Sébastien HERRI, avocat au barreau de TOULOUSE

INTIMES

SARL PASTEL IMMOBILIER

représentée par la SCP NIDECKER PRIEU JEUSSET, avoués à la Cour

assistée de la SCP COURRECH & ASSOCIES, avocats au barreau de TOULOUSE

Monsieur Vincent DAYNES

représenté par Me Bernard DE-LAMY, avoué à la Cour

assisté de Me Frédéric BENOIT-PALAYSI, avocat au barreau de TOULOUSE

Madame Audrey CATARINA épouse DAYNES

représentée par Me Bernard DE-LAMY, avoué à la Cour

assistée de Me Frédéric BENOIT-PALAYSI, avocat au barreau de TOULOUSE

COMPOSITION DE LA COUR

Après audition du rapport, l'affaire a été débattue le 14 Février 2011 en audience publique, devant la Cour composée de :

A. MILHET, président

C. FOURNIEL, conseiller

C. BELIERES, conseiller

qui en ont délibéré.

Greffier, lors des débats : M. POSÉ

ARRET :

- contradictoire

- prononcé publiquement par mise à disposition au greffe après avis aux parties

- signé par A. MILHET, président, et par J. BARBANCE-DURAND, greffier de chambre.

EXPOSE DES FAITS ET PROCEDURE

Le 12 novembre 2007 M. Vincent Daynes et son épouse Audrey Catarina ont donné mandat de vente sans exclusivité à la Sarl Pastel Immobilier pour une durée de 3 mois renouvelable pour une durée maximale supplémentaire de 12 mois, portant sur une maison d'habitation située [...] moyennant le prix de 275.000 euro en ce inclus une commission de 15.000 euro à la charge de l'acquéreur.

Suivant bon de visite du 13 novembre 2007 cet agent immobilier a fait visiter le bien à M. Fabrice Ourcet et Mme Christelle Burgan qui ont présenté une offre écrite d'achat pour le prix global de 260.000 euro soit 245.000 euro net assortie d'un délai de validité de 3 jours qui a été refusée par les vendeurs en raison de l'insuffisance de prix.

Suivant compromis de vente du 30 novembre 2007 et acte authentique du 20 février 2008 ils ont acquis l'immeuble par l'intermédiaire de la Sa Topaze Immobilier exerçant sous l'enseigne Century 21 au prix de 245.000 euro outre une commission de 10.000 euro.

Par acte d'huissier du 7 avril 2008 la Sarl Pastel Immobilier a fait assigner les consorts Ourcet-Burgan et les époux Daynes devant le tribunal de grande instance de Toulouse en déclaration de responsabilité et réparation des préjudices subis chiffrés à la somme de 15.000 euro équivalente au montant de la commission perdue.

Par jugement du 19 octobre 2009 cette juridiction a

- condamné les époux Daynes et les consorts Ourcet-Burgan in solidum à payer à la Sarl Pastel Immobilier les sommes de

* 10.000 euro à titre de dommages et intérêts avec intérêts au taux légal à compter de la date de la vente de la maison

* 2.000 euro sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile

- débouté la Sarl Pastel Immobilier du surplus de ses demandes

- mis les entiers dépens à la charge des époux Daynes et des consorts Ourcet-Burgan in solidum.

acte Par du 7 janvier 2010
, dont la régularité et la recevabilité ne sont pas contestées, les consorts Ourcet-Burgan ont interjeté appel général de cette décision .

MOYENS DES PARTIES

jugement et de Les consorts Ourcet-Burgan demandent dans leurs conclusions du 7 janvier 2011 de réformer le

- dire qu'aucune faute délictuelle ne peut leur être reprochée
- dire que la Sarl Pastel Immobilier n'a pas subi de préjudice direct et certain
- débouter la Sarl Pastel Immobilier de l'ensemble de ses demandes à leur encontre

Subsidiairement,

noncée contre eux - condamner les époux Daynes à les relever et garantir de toute condamnation qui pourrait être pro-

l' article 700 du code de procédure civile - condamner la Sarl Pastel Immobilier à leur payer une indemnité de 2.000 euro sur le fondement de

- mettre les dépens à la charge de la Sarl Pastel Immobilier.

Ils font valoir qu'en présentant le 19 novembre 2007 une offre d'achat ils avaient manifesté leur intérêt pour ce bien mais se sont heurtés au refus des vendeurs, la Sarl Pastel Immobilier n'ayant à cette époque nullement cherché à concrétiser la vente soit en réduisant sa commission soit en persuadant ses mandants de conclure au prix proposé, de sorte qu'à cette date l'intervention de cet agent immobilier n'avait nullement permis de réaliser la moindre vente.

Ils indiquent que ce n'est que postérieurement qu'ils ont découvert le même bien présenté à la vente par une autre agence immobilière qui a consenti à une réduction de ses honoraires à 10.000 euro permettant de réaliser la vente à un prix global de 255.000 euro et en déduisent que la Sarl Pastel Immobilier a été évincée de la vente non par l'existence de prétendues manoeuvres frauduleuses ou d'une entente directe entre vendeurs et acquéreurs mais par le libre jeu de la concurrence entre agents détenteurs de mandats non exclusifs.

Ils précisent qu'ils n'ont jamais caché à l'agence Topaze Immobilier qu'ils avaient d'ores et déjà visité le bien et présenté une offre qui avait été refusée et que celle-ci a, en toute connaissance de cause, pris attache avec les vendeurs en vue de les convaincre de l'opportunité de cette vente.

Ils ajoutent que l'offre initiale était de 260.000 euro et la dernière offre de 255.000 euro, s'agissant d'un prix global, n'ayant personnellement jamais eu connaissance du montant de la commission.

Ils soutiennent que la Sarl Pastel Immobilier ne peut prétendre avoir subi un quelconque préjudice dès lors qu'elle a eu l'occasion de vendre le bien à 260.000 euro mais n'y a pas réussi et n'apporte pas la preuve qu'elle aurait ultérieurement pu concrétiser la vente entre les mêmes parties au prix de 255.000 euro.

La Sarl Pastel Immobilier dans ses conclusions du 24 janvier 2011 demande de

mais était limité à 10.000 euro - confirmer le jugement hormis en ce qu'il a considéré que son préjudice n'était pas de 15.000 euro

- constater que les époux Daynes lui ont réglé la somme de 5.000 euro en principal

- dire que son préjudice non indemnisé s'élève à 10.000 euro
- condamner les consorts Ourcet-Burgan à l'indemniser de son préjudice résiduel soit la somme de 10.000 euro avec intérêts au taux légal à compter de la vente, date à laquelle la commission aurait dû être perçue
- condamner les consorts Ourcet-Burgan à lui payer une somme de 3.000 euro sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile
- mettre les entiers dépens à leur charge.

Elle soutient que lors de leur visite des lieux le 13 novembre 2007 les consorts Ourcet-Burgan ont manifestement caché leurs réelles possibilités de financement du projet, ce qui a empêché de donner une suite favorable aux pourparlers et de conclure la vente par son intermédiaire.

Elle affirme qu'ils ont incontestablement tiré profit de ce premier contact établi avec les époux Daynes pour conclure la vente en faisant appel à une autre agence immobilière alors qu'ils avaient parfaitement conscience du préjudice qui en découlerait pour elle au vu des informations mentionnées sur le bon de visite qui rappelait qu'ils ne pouvait traiter de l'acquisition du bien avec le vendeur en dehors de l'intervention de l'agence et des risques encourus en cas de vente par accord direct ou par un autre intermédiaire.

Ils en déduisent que les consorts Ourcet-Burgan ont commis une faute l'ayant empêchée de demeurer l'intermédiaire et de percevoir la commission afférente, soit la somme de 15.000 euro, de sorte que le préjudice subi est égal au même montant.

Les époux Daynes dans leurs conclusions du 20 octobre 2010 demandent de

- leur donner acte de ce qu'ils ont procédé au règlement des sommes dues à la Sarl Pastel Immobilier en exécution du jugement à hauteur de 6.228,58 euro considérée comme satisfaisante et la remplissant intégralement de ses droits
- leur donner acte de ce que leur responsabilité ne peut être recherchée par les consorts Ourcet-Burgan qui ne pourront qu'être déboutés de toute demande à leur encontre

En conséquence

- condamner les consorts Ourcet-Burgan aux entiers dépens d'appel.

Ils expliquent que sans reconnaître la moindre faute ils ont réglé la somme de 6.228,58 euro à titre transactionnel, forfaitaire et définitif contre renonciation par la Sarl Pastel Immobilier à leur encontre de toute demande, qui s'est reconnue par ce règlement investie de la totalité de ses droits envers eux.

Ils contestent tout concert frauduleux commis avec les consorts Ourcet-Burgan, la conclusion de la vente résultant de l'acceptation de l'agence Topage Immobilier de réduire son droit à commission de 15.000 euro à 10.000 euro.

Ils font également valoir que la vente intervenue n'est pas la même opération que celle proposée par l'intermédiaire de la Sarl Pastel Immobilier puisque le 19 novembre 2007 l'offre portait sur 260.000 euro net vendeur dont 15.000 euro de commission alors que la vente s'est élevée le 20 février 2008 à 255.000 euro dont 10.000 euro de commission.

Ils soulignent n'avoir jamais déclaré que la vente aurait été effectuée par l'intermédiaire d'un tiers alors qu'en acceptant d'acheter l'immeuble par l'intermédiaire de la Sarl Topage Immobilier les consorts Ourcet-Burgan se sont exposés au risque d'un double paiement du droit à commission.

Ils indiquent que la Sarl Pastel Immobilier n'a jamais engagé de pourparlers avec les consorts Ourcet-Burgan qui restaient libres de visiter à nouveau ce bien avec une autre agence immobilière, dès lors que les mandats n'étaient pas exclusifs.

Ils précisent n'avoir jamais traité directement avec les conjoints Ourcet-Burgan.

MOTIFS DE LA DECISION

Il convient, tout d'abord, de donner acte à la Sarl Pastel Immobilier de ce qu'elle ne formule plus aucune demande à l'encontre des époux Daynes, une transaction étant intervenue entre eux suivant protocole d'accord du 20/08/2010.

L'instance n'est poursuivie en cause d'appel que par cet agent immobilier à l'égard des acquéreurs et par ces derniers à l'encontre des vendeurs dans le cadre d'une action récursoire.

Sur l'action en indemnisation

Aux termes de la
loi du 2 janvier 1970
et du décret du 20 juillet 1972
l'agent immobilier n'a droit à une rémunération que si l'affaire pour laquelle il avait reçu un mandat écrit a été menée à bonne fin, effectivement conclue et constatée par un acte écrit, conditions non réunies en l'espèce puisqu'aucun compromis de vente n'a été passé entre les époux Daynes et les conjoints Ourcet-Burgan par l'intermédiaire de la Sarl Pastel Immobilier.

Toutefois, même s'il n'est pas débiteur de la commission, l'acquéreur dont le comportement fautif a fait perdre celle-ci à l'agence immobilière titulaire d'un mandat du vendeur par l'entremise de laquelle il a été mis en rapport, doit à l'agent immobilier sur le fondement de la responsabilité délictuelle réparation de son préjudice.

Les conjoints Ourcet-Burgan ont visité le bien par l'intermédiaire de la Sarl Pastel Immobilier le 13 novembre 2007 ainsi qu'en atteste le bon de visite signé à cette occasion dont la teneur attirait leur attention sur le risque d'engager leur responsabilité vis à vis de l'agence immobilière s'ils traitaient son acquisition en dehors de son intervention soit directement soit avec un autre intermédiaire.

Ils avaient offert le 19 novembre 2007 un prix de 260.000 euro commission incluse à leur charge, qui a été refusé par les vendeurs.

Ils ont 5 jours plus tard le 24 novembre 2007 présenté par l'intermédiaire d'un autre agent immobilier, la Sarl Topaze Immobilier, une offre pour la somme de 240.000 euro ne comprenant pas les honoraires de négociation à leur charge.

Ils ont signé un compromis de vente le 30 novembre 2007 avec les vendeurs pour le prix de 245.000 euro outre la commission de 10.000 euro de cette deuxième agence à leur charge puis l'acte notarié de vente le 20 février 2008.

Ils n'ont à aucun moment avisé la Sarl Pastel Immobilier de cette opération.

Ils ne pouvaient ignorer qu'en procédant ainsi ils la privaient de son droit à rémunération.

Leur attitude revêt un caractère fautif qui les oblige à en réparer les conséquences dommageables.

Le préjudice subi par la Sarl Pastel Immobilier a été à juste titre fixé à la somme de 10.000 euro par le premier juge, dans la mesure où la réalisation de la vente n'aurait pas été possible au-delà d'un tel montant, eu égard aux exigences des vendeurs et des facultés des acquéreurs qui avaient la charge de la rémunération de l'intermédiaire, la seconde offre ayant fait l'objet de négociations avec un prix final supérieur à l'offre et une commission inférieure à celle figurant au mandat.

Le jugement sera donc confirmé.

Dans les rapports entre les acquéreurs et les vendeurs la charge finale de l'indemnisation de la Sarl Pastel Immobilier en principal outre intérêts, frais irrépétibles et dépens de première instance sera partagée par moitié

entre eux, pourcentage apprécié en fonction de la gravité et du rôle causal respectif du comportement fautif de chacun d'eux.

Le contrat de mandat prévoyait, en effet, que la commission serait due 'si la vente avait lieu par l'intermédiaire de l'agence mandataire ou avec une personne qu'elle aurait présentée, adressée ou indiquée ou avec laquelle elle aura eu des pourparlers' de sorte que les époux Daynes ne pouvaient traiter avec les consorts Ourcet/Burgan présentés initialement par la Sarl Pastel Immobilier par l'intermédiaire d'une autre agence même titulaire d'un mandat parallèle.

Il doit être constaté que les époux Daynes ont d'ores et déjà versé cette part contributive finale de 6.228,58 euro entre les mains de la Sarl Pastel Immobilier dans le cadre du protocole d'accord transactionnel conclu entre eux le 20 août 2010.

Sur les demandes annexes

Les consorts Ourcet/Burgan qui succombent supporteront donc la charge des dépens d'appel et ne peuvent, de ce fait, bénéficier des dispositions de l'article 700 du Code de procédure civile

Eu égard aux circonstances de la cause et à la position des parties, il est inéquitable de laisser à la charge de la Sarl Pastel Immobilier la totalité des frais exposés pour agir et assurer sa représentation en justice et non compris dans les dépens, ce qui commande l'octroi, à ce titre, de la somme complémentaire de 1.000 euro en cause d'appel.

PAR CES MOTIFS

La Cour,

statuant dans les limites de sa saisine

- Confirme le jugement,

Y ajoutant,

- Dit que dans les rapports entre M. Fabrice Ourcet et Mme Christelle Burgan d'une part et M. Vincent Daynes et Mme Audrey Catarina d'autre part la charge finale de l'indemnisation de 10.000 euro en principal au profit de la Sarl Pastel Immobilier outre les intérêts, frais irrépétibles et dépens de première instance, sera partagée par moitié entre ces deux parties,

- Constate qu'en exécution du protocole d'accord conclu le 20 août 2010 entre la Sarl Pastel Immobilier d'une part et M. Vincent Daynes et Mme Audrey Catarina d'autre part ces vendeurs ont déjà réglé à ce titre le 9 septembre 2010 la somme de 6.228,58 euro représentant leur part de moitié,

- Condamne M. Fabrice Ourcet et Mme Christelle Burgan à payer à la Sarl Pastel Immobilier la somme de 1.000 euro sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile en cause d'appel,

- Déboute M. Fabrice Ourcet et Mme Christelle Burgan de leur demande au titre des frais irrépétibles exposés,

- Condamne M. Fabrice Ourcet et Mme Christelle Burgan aux entiers dépens d'appel,

- Dit que les dépens seront recouverts conformément aux dispositions de l'article 699 du Code de procédure civile au profit de la SCP NIDECKER, PRIEU-PHILIPPOT, JEUSSET et de Me DE LAMY, avoués.

LE GREFFIER LE PRÉSIDENT

Décision Antérieure

Tribunal de grande instance
n° 08/01485

Toulouse du

19 octobre 2009

© LexisNexis SA