

COUR D'APPEL D'AIX EN PROVENCE

Chambre 1-1

ARRÊT AU FOND

DU 10 MAI 2022

DD/CS

N° 2022/190

Rôle N° RG 21/14962

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**  
**AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**

Y Z

C/

S. A.R. L. AZUR CONCEPT SERVICES IMMOBILIERS

Copie exécutoire délivrée le :

à : Me Thimothée JOLY Me Bettina BOUSTANI

Décision déferée à la Cour :

Jugement du TJ hors JAF, JEX, JLD, J. EXPRO, JCP de NICE en date du 14 Octobre 2021.

**APPELANTE**

Madame Y Z, demeurant ... représentée par Me Thimothée JOLY de la SCP PIETRA & ASSOCIES, avocat au barreau d 'AIX EN PROVENCE substituée par Me Amandine WEBER, avocat au barreau d'AIX EN PROVENCE ayant plaidé.

**INTIMEE**

S.A.R.L. AZUR CONCEPT SERVICES IMMOBILIERS, demeurant ... / FRANCE représentée et ayant plaidé par Me Bettina BOUSTANI, avocat au barreau de NICE

\*\_\*\_\*\_\*\_\*

## **COMPOSITION DE LA COUR**

L'affaire a été débattue le 21 Mars 2022 en audience publique. Conformément à l'article 804 du code de procédure civile, Danielle DEMONT, Conseiller, a fait un rapport oral de l'affaire à l'audience avant les plaidoiries.

La Cour était composée de :

Monsieur Olivier BRUE, Président

Madame Anne DAMPFHOFFER, Conseiller

Mme Danielle DEMONT, Conseiller qui en ont délibéré.

Greffier lors des débats : Mme Colette SONNERY.

Les parties ont été avisées que le prononcé de la décision aurait lieu par mise à disposition au greffe le 10 Mai 2022.

ARRÊT contradictoire,

Prononcé par mise à disposition au greffe le 10 Mai 2022.

Signé par Monsieur Olivier BRUE, Président et Mme Colette SONNERY, greffier auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

\*\*\*

## **Exposé des faits**

### **EXPOSE DU LITIGE**

Par mandat de vente sans exclusivité n° 1409 en date du 24 juillet 2018, Mme Y Z a confié à l'agence immobilière Azur concept services immobiliers la vente de son bien immobilier désigné comme suit : « Sur la commune de Menton (06500), une petite propriété située ..., d'une superficie environ de 450 mètres carrés, à prendre suivant document d'arpentage à établir sur des parcelles cadastrées section BH n° 213 pour 5a 17ca et BH n° 319 pour 8 centiares, sur laquelle est édifiée une maison à usage d'habitation de 3 pièces, cave et garage » au prix de 305 000 €.

L'agent immobilier a présenté une offre de M. X A, portant sur la parcelle BH 213, au prix de 305 000 €, à l'exclusion de la parcelle BH 219, objet d'une seconde offre présentée directement par M. A à la propriétaire.

Par courriel du 7 novembre 2018, Mme Y Z a informé la société Azur concept services immobiliers de son intention de ne plus vendre.

L'agent immobilier a mis en demeure Mme Y Z de poursuivre la vente par lettre recommandée avec accusé de réception du 9 novembre 2018, puis par lettre de son conseil du 20 novembre 2018.

L'acquéreur a fait dresser un procès-verbal de carence de la venderesse en date du 21 décembre 2018 par le notaire qu'il a chargé de la vente.

Par exploit du 26 décembre 2018, la Sarl Azur concept service immobilier a fait assigner Mme Z, au visa de l'article 1231-1 du code civil, de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970, en paiement du montant de ses honoraires d'entremise s'élevant à 14 524 €, avec intérêts à compter de la date de la première mise en demeure.

Par jugement en date du 14 octobre 2021 le tribunal judiciaire de Nice a rejeté la demande de nullité du mandat formée par Mme Y Z, a condamné Mme Z à payer à la SARL Azur concept services la somme de 14 524 € à titre de dommages intérêts consécutifs au refus de ratifier la vente conforme au mandat du 24 juillet 2018, avec intérêts au taux légal à compter du 27 décembre 2018, et celle de 2 500 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile outre les dépens.

Le 21 octobre 2021, Mme Y Z a relevé appel de cette décision et elle a été autorisée à assigner à jour fixe du 29 octobre 2021, ayant exposé avoir trouvé en cours de procédure un nouvel acquéreur pour son bien immobilier, en la personne de la société Promogim qui lui a présenté une offre d'achat le 28 septembre 2021, au prix de 900 000 € net vendeur, sous condition que les parcelles litigieuses soient libres de tout jugement ou procédure.

Par conclusions du 17 mars 2022, Mme Z demande à la cour d'infirmier le jugement entrepris en toutes ses dispositions, statuant à nouveau, de juger que le mandat signé est irrégulier, de dire qu'elle a refusé à bon droit de ratifier la vente avec l'acquéreur qui lui a été présenté, de prononcer en conséquence la nullité du mandat signé le 24 juillet 2018, de débouter l'agent immobilier de toutes ses demandes, et de le condamner à lui payer la somme de 6 000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile outre les dépens de première instance et d'appel.

Par conclusions du 11 mars 2022, la Sarl Azur concept services demande à la cour de confirmer en toutes ses dispositions le jugement entrepris, y ajoutant, de condamner l'appelante à lui payer la somme de 6 000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile outre les dépens.

La cour renvoie aux écritures précitées pour l'exposé exhaustif des prétentions et moyens des parties.

## **Motifs**

Attendu que l'appelante soutient que l'assiette des biens qu'elle entendait éventuellement céder devait être déterminée par un document d'arpentage à établir ; que l'agent immobilier lui a présenté, le 26 octobre 2018, deux offres émises par un M. A en lui indiquant qu'elle pouvait répondre 'en direct à ce dernier s'agissant de la vente des parkings, dont la vente ne concernait pas l'agent immobilier' ; qu'elle n'a jamais eu l'intention de céder les parkings en même temps que la maison ; qu'elle est fondée avoir refusé, M. A, professionnel de l'immobilier, ayant émis deux offres solidaires entre elles et indissociables, l'une sur la maison, dans le cadre du mandat confié à l'agent immobilier et l'autre sur les parkings, c'est-à-dire hors mandat ; qu'elle a refusé l'offre de M. A qui ne correspondait pas à ses attentes et dénoncé le mandat par courriels des 7 novembre 2018 et 20 novembre 2018 et encore le 5 février 2019 ; que le tribunal a rejeté sa demande de nullité du mandat n° 281 204 et fait produire à celui-ci tous ses effets, alors que la copie du registre versée aux débats montre qu'il n'est pas conforme aux dispositions de la loi Hoguet, dans la mesure où la chronologie générale du registre n'est pas respectée, plusieurs mandats n'étant pas numérotés ; que Mme Z n'a commis aucune faute, ni contractuelle, ni délictuelle ; que la clause pénale est d'un montant manifestement disproportionné au regard des diligences accomplies par l'agent immobilier dans cette affaire ; et qu'elle a déposé plainte par ailleurs pour abus de faiblesse, ayant appris que son bien immobilier était évalué en réalité à 1 115 000 € ;

Mais attendu que le tribunal lui a déjà exactement répondu, s'agissant de la nullité du mandat confié à l'agent immobilier, que celui-ci verse une copie de son registre des mandats portant mention du n° 1409 en cause qui lui a été donné par Mme Y Z et qui figure dans l'ordre chronologique des mandats ;

Attendu que les ventes qui sont non numérotées et qui figurent sur ce registre postérieurement au numéro du mandat en cause, ne concernent que des avenants à de précédents mandats déjà enregistrés par la Sarl Azur concept services immobiliers, de sorte qu'elles ne devaient pas donner lieu à la prise d'un nouveau numéro de mandat, et que ce moyen a été justement écarté par le premier juge ;

Attendu ensuite que le mandataire a soumis au mandant une proposition ferme d'achat en date du 17 octobre 2018, émanant de M. X A, concernant « une maison à usage d'habitation d'environ 60 m<sup>2</sup> à rénover édifée sur un terrain d'environ 500 m<sup>2</sup> cadastré BH 213 d'une superficie d'environ 500 m<sup>2</sup> le tout sis .... Le bien étant vendu libre de toute occupation. » ;

Que la demanderesse a donc recueilli, pour la seule parcelle BH 213, une offre au prix de 305 000 € ; que celle-ci diffère toutefois du mandat donné à l'agent immobilier par Mme Y Z en ce que la superficie mentionnée est de 500 m<sup>2</sup>, au lieu des 450 m<sup>2</sup> du mandat donné ;

Attendu que l'agent immobilier ne plaide pas utilement que son droit à indemnisation serait né d'une inexécution contractuelle par la mandante laquelle, pour des raisons personnelles, n'a pas entendu poursuivre la vente, et que la non réalisation de la condition de la division des biens, serait inopérante, alors que faute de délimitation par un document d'arpentage, condition particulière figurant au mandat de vente, il n'était pas possible de définir sur quelle parcelle et sur quelle consistance allait porter une promesse synallagmatique de vente ;

Attendu qu'en l'état de simples pourparlers entre les parties, le bien immobilier à vendre par Mme Y Z et à acquérir par M. A n'étant pas physiquement délimité, aucun accord n'était encore intervenu entre eux sur la chose, objet de la vente, au sens de l'article 1583 du code civil ;

Attendu que les parties n'étant pas liées par des engagements contractuels suffisamment déterminés, Mme Y Z n'a commis aucun manquement contractuel envers l'agent immobilier, en refusant d'accepter l'offre de M. A ;

Attendu que le jugement qui l'a condamnée à payer à la société Azur concept service immobilier la somme de 14 524 € réclamée, sera par conséquent infirmé ;

Attendu que l'intimée succombant devra supporter la charge des dépens de première instance d'appel, et verser en équité à Mme Z la somme de 3 000 € au titre de

l'article 700 du code de procédure civile applicable en première instance et en cause d'appel, ne pouvant elle-même prétendre au bénéfice de ce texte ;

## **Dispositif**

### **PAR CES MOTIFS**

La cour, statuant publiquement, contradictoirement et en dernier ressort,

Infirme le jugement déféré en toutes ses dispositions,

Statuant à nouveau et ajoutant,

Déboute la Sarl Azur concept service immobilier de toutes ses demandes,

Condamne la Sarl Azur concept services immobiliers à payer à Mme Y Z, la somme de 3 000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'aux entiers dépens, et dit que ceux-ci pourront être recouverts conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile.

LE GREFFIER

LE PRESIDENT

**Composition de la juridiction :** Olivier BRUE, Danielle DEMONT, Colette SONNERY, Me Bettina BOUSTANI, SCP PIETRA & ASSOCIES, Thimothée JOLY