

Cour d'appel, Paris, Pôle 4, chambre 1, 14 Octobre 2016 - n° 10/19867

Cour d'appel

Paris
Pôle 4, chambre 1

14 Octobre 2016
Répertoire Général : 10/19867

X / Y

Contentieux Judiciaire

Grosses délivrées RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

aux parties le : AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

COUR D'APPEL DE PARIS

Pôle 4 - Chambre 1

ARRÊT DU 14 OCTOBRE 2016

(n° , 5 pages)

Numéro d'inscription au répertoire général : 10/19867

Décision déférée à la Cour : Jugement du 21 Septembre 2010 -Tribunal de Grande Instance de PARIS - RG n° 08/14941

APPELANTE

Madame Michèle A. divorcée A. née le 08 Décembre 1954 à [...]

demeurant [...]

Représentée par Me Frédéric B., avocat au barreau de PARIS, toque : D1998

Assistée sur l'audience par Me Alain U., avocat au barreau de PARIS, toque : A0467

INTIMÉS

S.A.R.L. CONSULTANT IMMOBILIER, prise en la personne de son gérant. N° SIRET : 397 657 941

ayant son siège au [...]

Représentée par Me Thierry S., avocat au barreau de PARIS, toque : E0280

Assistée sur l'audience par Me Jean-Marc S., avocat au barreau de NICE, toque : 371

Monsieur Pierre P.

demeurant [...]

Représenté par Me Matthieu B. G., avocat au barreau de PARIS, toque : C2477

COMPOSITION DE LA COUR :

L'affaire a été débattue le 08 Septembre 2016, en audience publique, devant la Cour composée de :

Madame Dominique DOS REIS, Présidente de chambre

Mme Christine BARBEROT, Conseillère

M. Fabrice VERT, Conseiller

qui en ont délibéré

Greffier lors des débats : Christophe DECAIX

ARRÊT : CONTRADICTOIRE

- rendu par mise à disposition au greffe de la Cour, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile.

- signé par Madame Dominique DOS REIS, présidente, et par Christophe DECAIX greffier auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

*

* *

Suivant acte authentique reçu les 31 mars et 4 avril 2008 par Mme Valérie P., notaire associé, conclu avec le concours de la SAS Consultants immobilier, mandataire du promettant, M. D. a promis de vendre à Mme Michèle A., qui s'était réservé la faculté d'acquiescer jusqu'au 30 juin 2008, un hôtel particulier sis [...], au prix de 4 100 000 €, une indemnité d'immobilisation d'un montant de 410 000 € étant prévue au contrat sur laquelle celle de 205 000 € avait été versée par le bénéficiaire entre les mains du notaire. Par acte sous seing privé du 18 avril 2008, M. Pierre P., alors compagnon de Mme A., a reconnu devoir à la société Consultants immobilier la somme de 205 300 € versée par l'agent immobilier au notaire à titre de dépôt de garantie pour le compte de Mme A.. Par acte sous seing privé du 18 juin 2008, Mme A. a substitué M. P. dans ses droits dans la promesse unilatérale de vente précitée. L'option n'ayant pas été levée, la somme de 205 000 € a été versée par le notaire au promettant à titre d'indemnité d'immobilisation. Le 16 octobre 2008, la société Consultant immobilier a assigné Mme A. et M. P. en remboursement de la somme de 205 300 €.

C'est dans ces conditions que, par jugement du 21 septembre 2010, le Tribunal de grande instance de Paris a :

- condamné in solidum Mme A. et M. P. à payer à l'agent immobilier la somme de 205 300 € avec intérêts au taux légal à compter du 11 juillet 2008 pour M. P. et du 16 octobre 2008 pour Mme A.,

- ordonné l'exécution provisoire,

- condamné in solidum Mme A. et M. P. à payer à l'agent immobilier la somme de 3 000 € en vertu de l'article 700 du Code de procédure civile et aux dépens.

Mme A. a interjeté appel de ce jugement.

Par arrêt du 2 avril 2015, la Cour a invité les parties à formuler à nouveau leurs prétentions au vu de l'analyse faite par la Cour dans les motifs de l'arrêt au regard des articles 6 de la loi du 2 janvier 1970 et 76 du décret d'application du 20 janvier 1972 et a ordonné la réouverture des débats.

Par arrêt du 10 mars 2016, la Cour de cassation, 3e chambre civile, a déclaré irrecevable le pourvoi formé par la société Consultants immobilier contre l'arrêt du 2 avril 2015.

Par dernières conclusions du 5 août 2015, Mme A. demande à la Cour de :

- vu les articles 1888, 1889, 1326, 1382 du Code civil, 242 ter 3, 49 B3 du code général des impôts, L. 241-3, alinéa 4 et L. 242-6, alinéa 3 du Code de commerce,

- infirmer le jugement entrepris en toutes ses dispositions,

- débouter la société Consultants immobilier de toutes ses demandes,

- dire que la reconnaissance de dette du 18 avril 2008 ne lui est pas opposable,

- dire qu'elle est opposable à M. P. et recevoir ce dernier en sa déclaration par laquelle il reconnaît devoir la somme de 205 300 € versée par la société Consultants immobilier,

- ordonner la mainlevée de l'inscription d'hypothèque prise sur le bien immobilier sis [...] lui appartenant en indivision,

- ordonner la restitution par la société Consultants immobilier de la somme de 230 000 € avec intérêts au taux légal à compter du 5 août 2010 sous astreinte,

- condamner la société Consultants immobilier à lui payer les sommes de 166 000 € au titre du préjudice financier et celle de 100 000 € au titre du préjudice moral,

- la condamner à lui payer la somme de 15 000 € au titre de l'article 700 du Code de procédure civile, dépens en sus.

Par dernières conclusions du 6 octobre 2011, M. P., qui n'a pas conclu à nouveau après la réouverture des débats, prie la Cour de :

- infirmer le jugement entrepris en ce qu'il l'a condamné à payer la somme de 205 300 € à la société Consultants immobilier,

- à titre subsidiaire, débouter la société Consultants immobilier de ses demandes,

- à titre infiniment subsidiaire, condamner Mme A. à le garantir des condamnations prononcées contre lui, lui octroyer les plus larges délais de paiement pour se libérer de sa dette,

- en tout état de cause, condamner tout succombant à lui payer la somme de 3 500 € en vertu de l'article 700 du Code de procédure civile, dépens en sus.

Par dernières conclusions du 15 juin 2016, la société Consultants immobilier demande à la Cour de :

- vu les articles 1874, 1892, 1902, 1904, 1905, 1326, 1317, 1147, 1149, 1998, 1120, 1236 du Code civil et 11 du Code de procédure civile,
- débouter Mme A. de ses demandes,
- dire prescrite les demandes de dommages-intérêts du 6 août 2015,
- confirmer le jugement entrepris,
- y ajoutant : condamner solidairement Mme A. et M. P. à lui payer la somme de 10 000 € au titre de l'article 700 du Code de procédure civile, dépens en sus.

SUR CE

LA COUR

Considérant que, selon l'article 6 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970, les conventions conclues avec les agents immobiliers, relatives aux opérations mentionnées par l'article 1er de cette loi, doivent être rédigées par écrit et préciser conformément aux dispositions d'un décret en Conseil d'Etat 'les conditions dans lesquelles ces personnes sont autorisées à recevoir, verser ou remettre des sommes d'argent, biens, effets ou valeurs à l'occasion de l'opération dont il s'agit' ;

que, selon l'article 76 du décret d'application n° 72-678 du 20 juillet 1972, article figurant dans le chapitre relatif aux conventions prévues par l'article 6 de la loi de 1970 et dans la section réglementant les conventions relatives aux opérations de l'article 1er de la loi de 1970, 'le titulaire n'est autorisé à verser pour un montant maximal, à recevoir ou à détenir des fonds, effets ou valeur, ou à en disposer, à l'occasion d'une opération spécifiée à l'article 1er (1° à 5°) de la loi susvisée du 2 janvier 1970 que dans la mesure et les conditions précisées par une clause expresse du mandat, compte tenu des dispositions de cette loi et du présent décret' ;

Considérant que la société Consultants immobilier indique (p. 13 de ses dernières conclusions devant la Cour) que, Mme A. ayant déclaré ne pas disposer momentanément des fonds permettant le versement de la première tranche de l'indemnité d'immobilisation, elle (intimée) avait accepté de lui prêter la somme de 205 000 € et de la verser pour le compte de Mme A. en la comptabilité du notaire ;

Que, ce faisant, l'agent immobilier a disposé des fonds prêtés à Mme A. en les remettant au notaire pour le paiement d'une partie de l'indemnité d'immobilisation convenue dans la promesse unilatérale de vente des 31 mars et 4 avril 2008 ; que la société Consultants immobilier, titulaire d'un mandat non exclusif de vente émanant du promettant par acte sous seing privé du 11 décembre 2007, ne disposait d'aucun mandat écrit de Mme A. l'autorisant à remettre les fonds au notaire ; que cette remise, à l'occasion d'une vente immobilière dans laquelle l'agent immobilier s'était entremis, est illicite au regard des textes précités, de sorte que la société Consultants immobilier ne dispose d'aucune créance sur Mme A. ni sur M. P. qui a été substitué dans les droits de cette dernière, nés de la promesse unilatérale de vente ;

Qu'en conséquence, le jugement entrepris doit être infirmé en toutes ses dispositions, la société Consultants immobilier étant déboutée de toutes ses demandes en paiement formées contre Mme A. ni sur M. P. ;

Considérant qu'en l'absence dans la cause de M. Roger A., gérant de la société Consultants immobilier, la demande de l'appelante, tendant à ce qu'il soit jugé que ce dernier avait commis un abus de biens sociaux ou de crédit de cette société, doit être rejetée ;

Considérant que la mainlevée de l'hypothèque judiciaire ayant été donnée le 7 janvier 2011, la demande de Mme A. à cette fin n'a plus d'objet ;

Considérant que le présent arrêt, infirmatif, constituant le titre ouvrant droit à la restitution des sommes versées en exécution du jugement entrepris, il n'y a pas lieu de statuer sur la demande de Mme A. en restitution par la société Consultants immobilier de la somme de 230 000 € qu'elle lui a versée par l'effet de l'exécution provisoire attachée au jugement entrepris ;

Considérant que Mme A., qui n'établit pas l'intention de nuire de la société Consultants immobilier par multiplication des procédures, doit être déboutée de sa demande en paiement de dommages-intérêts au titre d'un préjudice moral ;

Considérant, sur les préjudices dont Mme A. demande réparation, que la société Consultants immobilier, qui s'est mépris sur l'étendue de ses droits, n'a pas agi abusivement à l'encontre de Mme A. qui doit être déboutée de sa demande de dommages-intérêts ;

Considérant que l'équité ne commande pas qu'il soit fait droit à aucune des demandes sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS

Infirmé le jugement entrepris en toutes ses dispositions ;

Statuant à nouveau :

Déboute la SAS Consultants immobilier de sa demande en paiement de la somme de 205 300 € formée contre Mme Michèle A. et M. Pierre P. ;

Dit n'y avoir lieu à statuer sur la demande de Mme Michèle A. en restitution de la somme versées en vertu de l'exécution provisoire attachée au jugement entrepris ;

Déboute Mme Michèle A. de sa demande de dommages-intérêts formé contre la SAS Consultants immobilier ;

Déboute Mme Michèle A. de ses autres demandes ;

Rejette toutes les demandes formées au titre de en vertu de l'article 700 du Code de procédure civile ;

Rejette toutes autres demandes ;

Condamne la SAS Consultants immobilier aux dépens de première instance et d'appel qui pourront être recouverts dans les conditions de l'article 699 du Code de procédure civile.

Le Greffier, La Présidente,

Décision antérieure

▣ Tribunal de Grande Instance PARIS 21 Septembre 2010 08/14941

© LexisNexis SA