

FC/SL

COUR D'APPEL de CHAMBERY

chambre civile - première section

Arrêt du Mardi 02 Décembre 2014

RG : 13/01891

Décision attaquée : Jugement du Tribunal de Grande Instance d'ANNECY en date du 27 Juin 2013, RG 08/01735

Appelants

M. Philinne Charles B

Mme Claudine épouse B

Intimés

Mme Nicole C. épouse D.

Mme Colette C. épouse B

Mme Monique C épouse G.

M. Jean-Marc N.

SAS C.

COMPOSITION DE LA COUR :

Lors de l'audience publique des débats, tenue le 21 octobre 2014 avec
l'assistance de Mme , Greffier,

Et lors du délibéré, par :

EXPOSE DU LITIGE

Le 1er septembre 2006, Monsieur Philippe B a visité, en présence de
Monsieur Laurent M de l'agence à Annecy, dans un
immeuble sis

- un appartement de 3 pièces au 9^{ème} étage,
- une cave,
- une chambre de service sise au 1er étage du même immeuble,
- et un box en sous-sol

les biens en vente étant proposés moyennant le prix de 636.000 € dont
30.000 € pour la commission de l'agence, qui se sont avérés porter les numéros
64, 27, 205 et 37 du règlement de copropriété.

Le jour même, il a formulé une proposition d'acquisition au prix de 630.000 €,
commission d'agence comprise.

Le 4 septembre 2006, l'agence immobilière lui a adressé une télécopie lui
précisant :

*« Suite à notre entretien téléphonique de ce jour, et après avoir fait suivre
votre proposition d'achat initiale de 630.000 € au vendeur de
l'appartement situé à ANNECY, dénommé « LES*

*Je vous confirme par la présente que les conditions de vente souhaitées par
les vendeurs des biens vendus sont :*

- lot n° 64 un appartement de 96 m2,

- lot n° 37 une chambre de service de 14,45 m²,
- lot n° 27 une cave au sous-sol,
- lot 205 un garage au sous-sol

Que le prix de vente de l'ensemble des lots est de 660.000 € comprenant les honoraires de l'agence pour un montant de 30.000 €, donc 630.000 € pour les consorts C. ' »

Le 5 septembre 2006, Monsieur B. a apposé sur le courrier même de l'agence une mention « *BON POUR ACCORD POUR LA SOMME DE 660.000 € PAYABLE COMPTANT A LA SIGNATURE DE L'ACTE AUTHENTIQUE DE VENTE* », et ce courrier a été adressé à l'agence immobilière.

Par courrier recommandé avec demande d'avis de réception daté du 7 septembre 2006, et posté le 7 suivant, l'agence a accusé réception du courrier de Monsieur B. et informé les époux B de ce que "malheureusement il s'avère que cet appartement a été vendu à un prix et à des conditions qui correspondent à l'attente des clients...".

Les époux B ont confié leur dossier à un avocat qui a adressé un premier courrier le 14 septembre 2006 à l'agence resté sans réponse et un second courrier le 26 septembre 2006 auquel l'avocat de cette agence a répondu :

- que Monsieur et Madame B. avaient transmis une offre le 1^{er} septembre 2006 pour un montant de 630.000 € étant observé que leur proposition incluait un élément non prévu dans le mandat, à savoir la chambre du 1^{er} étage à la même adresse,
- que C. s'était retourné vers les propriétaires, les consorts C, qui avaient indiqué être disposés à vendre, outre les 3 lots objets du mandat initial, la chambre de service, moyennant un prix de 660.000 €, et avaient régularisé un avenant à cet effet le 4 septembre 2006,
- que le 4 septembre 2006, l'offre avait été acceptée par Monsieur R. et Mademoiselle A. et qu'un compromis avait été régularisé à cette même date, donc antérieurement à la réception de leur lettre recommandée.

C'est dans ces circonstances que Monsieur et Madame B. ont fait assigner l'agence dénommée, Mesdames Nicole, Colette et Monique C) devant le tribunal de grande instance d'Annecy aux fins de :

- *exiger communication par l'agence immobilière de la photocopie du registre des mandats faisant état du mandat d'origine et de son avenant en date respectivement du 1er septembre 2006 (semble-t-il) et du 4 septembre 2006, ayant modifié les conditions du mandat d'origine ;*
- *justifier par tous moyens de droit de la réalité d'une signature le 4 septembre 2006 par Monsieur R. et Mademoiselle A. ;*
- *dire et juger parfaite la vente par les consorts CHAPON au profit de Monsieur et Madame B. au visa notamment de l'article 1583 du Code Civil, moyennant le prix de 660.000 €, commission d'agence comprise ;*
- *en tant que de besoin, exiger la libération immédiate des lieux et pour le cas où une réalisation d'acte de vente ou de bail serait intervenue, demander l'annulation et la résiliation pure et simple desdits contrats ;*
- *solliciter en tant que de besoin tous dommages et intérêts pour réalisation tardive due à l'attitude déloyale de l'agence immobilière, fixés dès à présent à 10.000 € ;*
- *et à titre infiniment subsidiaire, pour le cas où le tribunal au visa des documents sollicités validerait tout acte de mutation au profit d'un tiers, condamner solidairement l'agence immobilière et les consorts C vendeurs, au versement entre les mains de Monsieur et Madame B. d'une somme de 50.000 € pour avoir fait procéder à une visite de biens comportant,*

outre l'appartement, la cave et le garage, une chambre de service ensuite semble-t-il contestée, expliquant l'augmentation du prix, et privant ainsi Monsieur et Madame B. de formuler une offre d'achat lors de la visite au prix de 660.000 € commission d'agence comprise ;

- dans ces conditions, constater que les difficultés liées à la réalisation de l'acte de vente, à défaut de devoir voir prononcer la résolution des contrats intervenus, doivent au minimum donner lieu au versement solidairement par l'agence immobilière et par les vendeurs du versement de la somme de 50.000 € sollicitée par Monsieur et Madame B. ;

- condamner en outre solidairement l'agence immobilière et les vendeurs au versement d'une somme de 10.000 € au titre de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile et aux entiers dépens ; »

Ils ont par ailleurs fait assigner en la cause Maître N. __, notaire, et la SCP _____ aux fins de condamnation in solidum avec les autres parties à réparer leur préjudice.

Par jugement en date du 27 juin 2014, le tribunal de grande instance d'Annecy les a déboutés de toutes leurs demandes, les a condamnés à verser aux parties adverses à savoir les consorts C _____ globalement, Maître N. _____ et la SCP _____ globalement et la société C. _____ la somme de 2.000 € en application de l'article 700 du code de procédure civile et les a enfin condamnés aux dépens.

Le tribunal a retenu qu'il était établi que les consorts R. _____ A. _____ avaient fait une offre dès le 4 septembre 2006 et donc antérieurement aux époux B. _____ Il a estimé qu'il était indifférent de savoir à quelle date exacte avait été signé le compromis.

Monsieur et Madame B. _____ ont relevé appel de ce jugement en intimant toutes les autres parties au jugement dont appel.

Ils font valoir dans leurs dernières écritures signifiées le 26 février 2014 :

- que Mesdames C. _____ n'ont pas pu signer l'avenant ni le compromis le 4 septembre 2006,
- que l'agent immobilier n'a pas pu non plus engager les vendeuses à l'égard des consorts R. _____ -A. _____ puisque cela dépassait les pouvoirs qu'il tenait du mandat et que l'offre n'a donc pas été acceptée le 4 septembre 2006,
- que la date de signature de l'avenant au mandat et du compromis de vente est fautive,
- que c'est bien après avoir eu connaissance de l'acceptation de l'offre des époux B. _____ que l'agent immobilier et les dames C. _____ ont préféré après coup pour des raisons que l'on ignore vendre aux consorts R. _____ /A. _____,
- que pour acquérir un bien identique à celui litigieux, il leur faut aujourd'hui rajouter une somme de 350.000 € au minimum,
- que le clerc de notaire ne pouvait engager les consorts C. _____ le 4 septembre 2006 puisque les procurations sont postérieures à cette date,
- que Mesdames C. _____, selon leurs affirmations, n'ont pas été en relation avec le même négociateur de l'agence immobilière qu'eux-mêmes, ce qui est de nature à accréditer l'idée d'une concurrence entre négociateurs,
- qu'en réalité la commission de l'agence immobilière était plus intéressante dans le cadre de la vente aux consorts R. _____ A. _____

Ils demandent à la cour de :

- “Vu les articles 1134 et 1382 du Code civil,
- Réformer le jugement du tribunal de grande instance d'ANNECY en date du 27 juin 2013.

- Et, statuant à nouveau,
- Condamner solidairement ou en tout cas in solidum les Consorts C. , l'Agence SAS C. et la SCP de notaires et Maître à verser à Monsieur et Madame B. la somme de 350.000 € en réparation du préjudice subi du fait de la non réalisation de la vente de l'appartement à ANNECY à leur profit et ce à raison de leurs manœuvres déloyales et frauduleuses,
- Condamner solidairement et en tout cas in solidum les Consorts C. , l'Agence SAS C. et la SCP de notaires susnommée et Maître ou tous succombants à payer à Monsieur et Madame Bi la somme de 10.000 € au titre du préjudice moral.
- Condamner solidairement et en tout cas in solidum les Consorts C. l'Agence SAS C. et la SCP de notaires susnommée et Maître ou tous succombants à payer à Monsieur et Madame B. la somme de 20.000 € au titre de l'article 700 du Code de procédure civile et aux entiers dépens de première instance et d'appel avec pour ces derniers application des dispositions de l'article 699 du CPC au profit de

Par voie de conclusions signifiées par RPVA le 2 octobre 2014, la société C.

réplique :

- que les époux B ne rapportent pas la preuve de l'antériorité de leur offre à celle des consorts R /A ,
- qu'ils ne rapportent pas la preuve de l'appel téléphonique de Monsieur M qu'ils allèguent à la date du 6 septembre 2006,
- que Monsieur R. et Madame A ont signé et daté le compromis le 4 septembre 2006 et que Monsieur M , clerc de notaire, l'a signé sans le dater,
- que la régularisation et la signature du compromis par Monsieur M pour le compte des venderesses ne constituent qu'une formalisation de la rencontre préalable des consentements des parties, que la date de signature des procurations est donc indifférente,
- qu'elle n'a jamais eu le pouvoir d'engager les mandants d'autant que son mandat était un mandat non exclusif, que l'engagement des consorts C contenu dans les dispositions de la clause pénale du chapitre relatif aux obligations du mandant de signer avec tout acquéreur présenté par l'agence n'a de portée qu'entre mandant et mandataire, que les tiers au mandat ne peuvent s'en prévaloir, que les consorts C ont du reste bien signé avec un acquéreur qu'elle leur a présentée,
- que l'offre des époux B du 1^{er} septembre 2006 ne correspondait pas à l'offre émise,
- que c'est bien le 4 septembre 2006 que les venderesses ont accepté d'inclure la chambre dans le mandat de vente, ce dont elle a du reste avisé le jour même les époux B
- qu'aucuns dommages et intérêts ne peut lui être réclamé, que de plus, le préjudice des époux B n'est nullement certain,
- qu'elle a parfaitement rempli son mandat et son obligation d'information et de conseil à l'égard de ses mandantes, qu'elle a parfaitement rempli son obligation de s'assurer que toutes les conditions nécessaires à l'efficacité juridique de l'acte étaient réunies, que seule la chronologie des offres explique le choix des acquéreurs, que de plus, le choix des acquéreurs appartenait aux venderesses puisqu'elle ne disposait que d'un mandat de recherche,
- que le témoignage de Monsieur M qui n'a plus de lien de subordination avec elle est parfaitement probant, qu'elle a dûment informé les venderesses des

offres .

Elle demande à la cour de :
 "Sans avoir nul égard aux fins, moyens et conclusions contraires, si ce n'est pour les rejeter;
 Vu les dispositions de l'article 1153 du Code Civil,
 Vu les dispositions de l'article 122 du Code de Procédure Civile,
 Vu les Ordonnances du Juge de la Mise en Etat des 18.02.2011 et 20.01.2012,
 Vu le jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance d'ANNECY en date du 27.06.2013,
 Vu la jurisprudence de la Cour de Cassation,
 Vu les pièces versées aux débats suivant bordereaux,
 DIRE et JUGER l'appel régularisé par les époux B. mal fondé,
 CONFIRMER le jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance d'ANNECY le 27.06.2013 sauf en ce qu'il a débouté la société C. de sa demande de dommages et intérêts,
 DIRE ET JUGER que la société C. n'a nullement failli a ses obligations contractuelles,
 En conséquence, DEBOUTER les époux B. de l'ensemble de leurs demandes, fins et conclusions,
 CONDAMNER les époux B. au paiement d'une somme de 10.000,00 € à titre de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire.
 Mais encore,
 DEBOUTER les consorts C. de leurs demandes dirigées contre la société C. comme étant dépourvues de tout fondement.
 CONDAMNER les époux B. au paiement d'une somme de 12.000,00 € en application de l'article 700 du C.P.C ainsi qu'aux entiers dépens conformément aux dispositions de l'article 699 du C.P.C distraits au profit de

Maître N. et la SCP N répliquent quant à eux dans leurs conclusions signifiées par RPVA le 6 janvier 2014 :

- que la date du 4 septembre 2006 correspond à la date de la signature de la promesse par les acquéreurs et non à celle de la signature du représentant des venderesses, qu'un accord sur la chose et sur le prix est donc bien intervenu le 4 septembre 2006,
- que la signature de la promesse par le représentant des venderesses n'a fait que formaliser l'accord entre les parties qui était préalable,
- que la proposition des époux B était plus avantageuse pour les venderesses puisqu'elles percevaient 630.000 € au lieu de 624.000 € dans le cadre de la proposition des consorts R -A- que soit les venderesses n'étaient pas informées de la proposition des époux B et il n'y a alors pas eu accord sur la chose et sur le prix, soit elles en étaient informées et ne l'ont pas retenue en raison de l'antériorité de la proposition des consorts R A, qu'ainsi, il n'est pas établi un accord sur la chose et sur le prix entre les venderesses et les époux B
- qu'aucune faute ne peut être retenue à l'encontre de l'office notarial.

Ils demandent à la cour de ;
 "Sans s'arrêter à toutes écritures contraires si ce n'est pour les rejeter comme irrecevables et en tout cas non fondées,
 Confirmer en toutes ses dispositions le Jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance d'ANNECY le 27 juin 2013,
 Y ajoutant,
 Condamner les époux Philippe B. et Claudine épouse B1 à verser à Maître N. et à la SCP N.

7

une indemnité complémentaire de 6.000 € en application des dispositions de l'article 700 du Code de Procédure Civile ;
Condamner Monsieur Philippe B. et Madame Claudine _____ épouse B. aux entiers dépens avec application des dispositions de l'article 699 du Code de Procédure Civile au profit de la

Mesdames Nicole C. _____ épouse D. _____, Collette C. _____ épouse B. _____ et Monique C. _____ épouse G. _____ expliquent quant à elles dans leurs dernières conclusions n° 3 signifiées le 15 octobre 2014 :

- qu'elles n'ont jamais eu connaissance de la proposition des époux B. _____ et qu'elles n'ont donc pu l'accepter ou la refuser,
- qu'en l'état du mandat qui les liait, la société C. _____ n'avait pas le pouvoir de signer en leurs lieu et place ni même d'accepter une offre en leurs lieu et place,
- qu'il est bien précisé dans la lettre de proposition d'achat des époux B. _____ que la proposition doit être acceptée par les venderesses et qu'elle doit faire l'objet de la signature d'un avant-contrat signé par les propriétaires,
- qu'elles ont signé l'avenant le 4 septembre 2006 étant toutes présentes à Annecy du fait du décès de leur mère,
- que les époux B. _____ ne rapportent pas la preuve d'une offre ferme et définitive de leur part antérieure au 4 septembre 2006, date de l'offre des consorts R. _____ qu'elles ont acceptée le jour même,
- qu'elles n'ont commis aucune faute et qu'il leur était au surplus loisible de refuser l'offre des époux B. _____
- que ceux-ci ne subissent aucun préjudice, et que si quelqu'un subit un préjudice, ce sont elles du fait de la sous-évaluation de leur bien,
- que la société C. _____ a commis des fautes en confiant la recherche d'acquéreurs à deux personnes en son sein et en ne leur rendant pas compte de l'offre des époux B. _____ qui était plus avantageuse pour elles et moins pour l'agence, que cette affaire les a gravement perturbées, qu'elles subissent un préjudice .

Elles demandent à la cour de :

"Vu les articles 1147 du code civil et 1382 du code civil

DIRE ET JUGER que les pouvoirs du mandant étaient clairement spécifiés et ne comprenaient pas le pouvoir de signer à la place du mandant.

DIRE ET JUGER que l'agence immobilière n'a aucun pouvoir de donner son accord sur la chose et le prix.

DIRE ET JUGER que l'offre ferme et définitive des consorts R. _____ est datée du 4 septembre 2006.

DIRE ET JUGER que les époux B. _____ ne démontrent pas qu'ils ont formulé une offre ferme et définitive avant le 4 septembre 2013.

DIRE ET JUGER que le 4 septembre 2006, un avenant a été signé par les trois soeurs et un accord est intervenu sur la chose et le prix entre les consorts R. _____ et les consorts C. _____

DIRE ET JUGER que la vente C. _____ / R. _____ est parfaite,

DIRE ET JUGER que l'offre d'achat des époux B. _____ est survenue postérieurement à l'acceptation de l'offre de Monsieur R. _____ et de Madame A. _____ et n'a jamais fait l'objet d'un accord des venderesses qui n'ont jamais été informées de cette offre.

Dire et juger que les consorts C. _____ ignoraient l'existence des époux B. _____

DIRE ET JUGER en conséquence qu'il n'y a jamais eu d'accord sur la chose et le prix de nature à faire naître une vente parfaite entre les soeurs C. _____ et les époux B. _____

DIRE ET JUGER que les époux B. _____ ne démontrent pas en quoi les consorts

C. auraient commis une faute,
METTRE PUREMENT ET SIMPLEMENT HORS DE CAUSE les soeurs
 C. celles-ci n'étant pas concernées par la procédure.
DEBOUTER Monsieur et Madame B. de l'ensemble de leurs demandes,
 fins et conclusions ;
 En conséquence,
 Confirmer le jugement dont appel en ce qu'il a rejeté l'intégralité des demandes
 présentées par les époux B.
 Y ajoutant,
 Condamner les époux B. à verser à Mesdames C. une somme de
 30.000 Euros chacune à titre de dommages et intérêts pour procédure abusive et
 intempestive ;
 A titre subsidiaire :
 Constaté que la SAS C. a commis une faute dans l'exécution du
 mandat.
 Condamner la SAS C. à relever et garantir Mesdames C.
 de toutes les condamnations pouvant être prononcées à leur encontre.
 Condamner la SAS C. à verser à Mesdames C. la somme
 de 36000 euros à titre de dommages et intérêts, en réparation du préjudice subi.
 En tout état :
 Dire et juger que les époux B. ne justifient pas de leur préjudice.
 Débouter les époux B. de leurs demandes d'indemnisation.
 En toute hypothèse :
 - Condamner solidairement Monsieur et Madame B. et la SAS
 IMMOBILIER à verser à chacune des Dames C. la somme de 3.000 euros
 au titre de l'article 700 du Code de procédure civile ainsi qu'aux entiers dépens,
 conformément aux dispositions de l'article 699 du Code de procédure civile
 distraits au profit de

L'ordonnance de clôture est en date du 20 octobre 2014.

SUR CE, LA COUR

Demande de dommages et intérêts de Monsieur et Madame B. à
l'encontre de Mesdames Colette C. épouse B. Monique C.
C. épouse C. et Nicole C. épouse D. de la
société C. et de la SCP
et Maître Jean N.

Attendu que suivant mandat de vente sans exclusivité en date du 1^{er} septembre
 2006, Mesdames Colette C. , Monique C.
 et Nicole C. , ont chargé la SAS
 C. de vendre les biens ci-après désignés
 à savoir lot 64 : un appartement de type 3, lot 27 : une cave, lot 205 : un garage
 sis dans une copropriété à Annecy moyennant le prix de
 636.000 € dont 600.000 € nets vendeur, 36.000 € correspondant à la rémunération
 du mandataire à la charge de l'acquéreur ;

Attendu qu'il était précisé que l'intitulé "mandat sans exclusivité" , issu de la
 pratique professionnelle, s'analysait en un mandat de recherche d'acquéreur qui ne
 conférait à son titulaire aucun pouvoir exprès de signature d'un quelconque
 engagement pour les mandants ;

Attendu que selon cet acte, les pouvoirs suivants étaient donnés au mandataire :
 - proposer, présenter, visiter, faire visiter les biens à toute personne qu'il jugera

utile,

- faire toute publicité qu'il jugera utile, les frais y afférents restant à la charge du mandataire,
- communiquer le dossier à tout confrère qu'il jugera susceptible de concourir à la vente,
- réclamer toutes pièces, actes et certificats nécessaires au dossier auprès de toutes personnes privées ou publiques et effectuer le cas échéant toutes démarches administratives soit par lui-même soit par le notaire du mandant, les frais administratifs exposés restant à la charge du mandant,
- établir tous actes sous seing privé aux prix, charges et conditions des présentes et recueillir la signature de l'acquéreur ;

Attendu que ce mandat portant le n°2006363 est inscrit sur le registre des mandats listés chronologiquement à la date du 1^{er} septembre 2006 ;

Attendu que c'est en vertu de ce mandat que l'agence a fait visiter à Monsieur et Madame Philippe B les biens dont s'agit ainsi qu'une chambre de service située dans le même immeuble au 1^{er} étage appartenant aux mêmes propriétaires ;

Attendu que le jour même, Monsieur B a signé, sur papier à en-tête de immobilier, une proposition d'achat des biens objets du mandat de vente ainsi que de la chambre de service au prix de 630.000 € ;

Attendu que par télécopie du 4 septembre 2006, IMMOBILIER a écrit à Monsieur B qu'après avoir fait suivre sa proposition d'achat initiale de 630.000 € aux vendeurs de l'appartement, il lui confirmait que les conditions définitives de vente souhaitées par les vendeurs pour l'appartement, la cave, le garage et la chambre de service étaient de 660.000 € comprenant les honoraires de l'agence pour 30.000 € ;

Attendu qu'un avenant au mandat de vente daté du 4 septembre 2006 et signé des trois mandantes a été établi aux termes duquel les vendeurs convenaient de modifier le prix de vente et d'intégrer le lot n°35, soit une chambre de service située au 1^{er} étage de la résidence " 74000 Ancey, le prix étant porté à 660.000 € TTC dont dans ce cas 36.000 € TTC d'honoraires d'agence soit un prix de vente net vendeur de 624.000 €, les autres conditions restant inchangées ;

Attendu que s'il apparaît que la SAS C s'est abstenue de mentionner cet avenant sur le registre des mandats en respectant l'ordre chronologique dès lors qu'il incluait un nouveau bien, ce qu'aucune des parties n'a du reste relevé, il n'en demeure pas moins que la date de cet avenant n'est pas sérieusement et utilement contestée ; qu'en effet, Mesdames Colette C et Nicole C Monique C

..... confirment que l'avenant a bien été signé le 4 septembre 2006 et qu'elles étaient présentes à Ancey à cette date suite au décès de leur mère peu auparavant ; qu'elles produisent de plus une attestation de Madame Madeleine CR qui certifie avoir reçu à déjeuner chez elle, le 3 septembre 2006, Monsieur et Madame B Monsieur et Madame G. et Monsieur et Madame D ce qui corrobore leur présence à Ancey à l'époque de l'avenant au mandat de vente ; qu'enfin, c'est bien par une télécopie du 4 septembre 2006 à 10 h 04 que la SAS C a confirmé à Monsieur Philippe B les conditions modifiées de la vente du bien par l'ajout de la chambre de service et la modification du prix porté à 660.000 € si ce n'est qu'elle a commis une erreur sur le montant des honoraires de l'agence qu'elle a annoncé de 30.000 € alors qu'il était, selon l'avenant au mandat, de

36.000 € ; qu'en tout cas, il est clair que ce n'est que dûment mandatée par les trois propriétaires indivises qu'elle a pu proposer à Monsieur B les biens dont s'agit au prix de 660.000 € ; que c'est en vain que Monsieur et Madame Philippe B. affirment que si elles ont signé l'avenant au mandat de vente le 4 septembre 2006, elles auraient aussi signé le compromis de vente alors qu'il est constant que le compromis de vente, même s'il a été signé par Monsieur R et Madame A le même jour que le mandat, ne l'a nécessairement pas été au même moment mais plus tard ;

Attendu que par courrier du 5 septembre 2006 dûment signé des deux époux, Monsieur et Madame Philippe B. ont confirmé leur accord ferme et définitif pour réaliser l'acquisition du bien sur les bases figurant sur le courrier de l'agence du 4 septembre 2006, assorti des conditions suspensives habituelles ; qu'ils ajoutaient souhaiter régulariser le compromis de vente ou une promesse de vente à leur profit au plus tard le 22 septembre 2006 et obtenir le projet de compromis ou de promesse de vente pour le soumettre à leur conseil ; qu'ils précisaient que leur accord étant définitif sur la chose vendue et le prix résultant de la télécopie du 4 septembre 2006, la vente devenait parfaite et que dans ces conditions ils souhaitaient effectivement parvenir à la réalisation définitive de l'acquisition dans le délai habituel de signature des trois mois qui suivent celle de l'avant-contrat ; qu'il ressort des mentions de la poste sur ce courrier qu'il a été expédié le 6 septembre 2006 et que l'accusé de réception a été signé le 7 septembre 2006 ;

Attendu que Monsieur R et Madame A ont quant à eux signé, sur papier à en-tête de immobilier, une lettre de proposition d'achat des biens dont s'agit au prix de 660.000 € le 4 septembre 2006 ;

Attendu qu'ils ont signé le même jour, toujours sur papier à en-tête de IMMOBILIER, un compromis de vente qu'ils ont daté chacun avant leur signature du 4 septembre 2006 ; que ce compromis de vente est signé de Monsieur Thierry M, clerc de notaire, comme représentant les trois venderesses en vertu de trois procurations sous seing privé en la possession de Maître N. Notaire à Annecy, le clerc de notaire n'ayant pas fait figurer de date à côté de sa signature ;

Attendu que les procurations sont en dates des 6 septembre 2006 en ce qui concerne Madame Monique C. et 19 septembre 2006 en ce qui concerne Mesdames Colette C et Madame Nicole C. ;

Attendu que par courrier du 7 septembre 2006, la SAS C a accusé réception du courrier de Monsieur B manifestant sa décision d'acheter les biens au prix de 660.000 € mais lui a indiqué que malheureusement le bien avait été vendu aux prix et conditions qui correspondaient à l'attente des clients ;

Attendu que si le mandat de vente sans exclusivité mentionnait sous la rubrique "délégation de mandat" que le mandant autorisait la délégation et que les pouvoirs et obligations délégués ne pouvaient excéder ceux conférés au mandataire, l'étendue de l'autorisation comprenant l'ensemble des pouvoirs et obligations dont celui d'établir l'avant-contrat, il ressort des autres termes du mandat sans exclusivité et notamment des précisions quant à la signification de son intitulé et de l'énoncé des pouvoirs du mandataire qu'il s'agissait bien d'un contrat d'entremise ne pouvant être assimilé à une offre de vente immédiatement transformée en une vente parfaite par l'acceptation d'un éventuel acheteur ; que du reste, Monsieur et Madame B. ont eux-mêmes signé une promesse d'achat où il était indiqué "Sous réserve de l'acceptation des propriétaires, notre

proposition est faite.....” ; que la proposition d’achat précisait expressément qu’elle devait faire l’objet de l’accord des propriétaires et d’un avant-contrat signé par les propriétaires ;

Attendu que Monsieur et Madame B sont donc mal fondés à soutenir que la vente était parfaite par suite de leur seule acceptation en date du 5 septembre 2006 d’autant que leur lettre d’acceptation datée du 5 septembre 2006 a été expédiée le 6 septembre 2006 et reçue par son destinataire le 7 septembre 2006 alors que Monsieur R et Madame A ont signé la lettre de proposition d’achat et le compromis de vente le 4 septembre 2006, c’est-à-dire antérieurement à l’envoi et à la réception de l’acceptation des époux B ;

Attendu de plus que Monsieur et Madame Philippe B affirment sans l’établir de quelque manière que ce soit avoir adressé leur acceptation à la SARL C non seulement par le courrier recommandé du 5 septembre 2006 expédié le 6 septembre mais également par fax du 5 septembre 2006, et avoir par ailleurs reçu un appel téléphonique de la société C le 6 septembre 2006 leur confirmant avoir reçu leur accord par rapport à la proposition qui leur avait été faite et s’engageant à les tenir au courant le plus rapidement possible ;

Attendu qu’ils n’établissent nullement la réalité d’un accord sur la chose et sur le prix entre eux et Mesdames Colette C Monique C et Nicole C lesquelles contestent formellement un tel accord affirmant n’avoir jamais eu connaissance de l’existence des époux B ; qu’il ne peut au demeurant être méconnu que leur intérêt aurait été de vendre aux époux B puisque dans cette hypothèse, le prix net à leur revenir était de 630.000 € au lieu de 624.000 € dans le cadre de la vente au profit de Monsieur R et Madame A et que comme le font remarquer Maître et la SCP N.

- soit les venderesses n’étaient pas informées de la proposition des époux B auquel cas il ne peut être décemment affirmé qu’il y a eu rencontre des consentements sur la chose et sur le prix,
- soit les venderesses étaient informées de la proposition des époux B et celle-ci n’a pas été retenue du fait de l’antériorité de la rencontre des consentements avec Monsieur R et Madame A ;

Attendu que Mesdames Colette C Monique C et Nicole C confirment quant à elles qu’il y a bien eu un accord sur la chose et sur le prix entre elles et Monsieur R et Madame A le 4 septembre 2006 ;

Attendu que la date à laquelle leur représentant a signé le compromis de vente importe peu puisqu’il n’a fait que formaliser un accord sur la chose et sur le prix qui était intervenu le 4 septembre 2006 ; qu’aucun faux préjudiciable aux époux B n’est établi à l’encontre de Maître et de la SCP N.

d’autant que Monsieur M, clerc de notaire, n’a pas mentionné de date de signature du compromis ;

Attendu que quand bien même, comme le soutiennent Monsieur et Madame Philippe B il ne pourrait être retenu que l’accord entre Mesdames Colette C Monique C et Nicole C, d’une part, et Monsieur R et Madame A d’autre part sur la chose et sur le prix est effectivement intervenu le 4 septembre 2006, il n’en demeure pas moins que l’offre d’achat de

Monsieur R et Madame A aux conditions fixées dans le mandat de vente, dont il n'est pas contesté qu'elle est en date du 4 septembre 2006 et dont il n'est en tout cas pas démontré qu'elle n'est pas de cette date et procéderait d'un faux, est antérieure à celle des époux B. à son envoi et à sa réception par la société C.
 qu'il était donc normal ou, en tout cas, qu'il n'était pas anormal qu'elle prime celle des époux B et qu'elle soit acceptée prioritairement à celle-ci ;

Attendu par ailleurs que l'insertion dans le mandat de vente d'une clause pénale prévoyant le versement d'une indemnité forfaitaire compensatrice égale au montant de la commission en cas de non-respect par le mandant de son engagement de signer aux prix, charges et conditions convenues toute promesse de vente avec tout acquéreur présenté par le mandataire ne concerne que les rapports entre l'agence immobilière et les vendeurs et ne crée pas pour ceux-ci une obligation à l'égard d'acquéreurs potentiels auxquels ils restent libres de vendre ou de ne pas vendre tant qu'un échange des consentements n'est pas intervenu ; que de plus, le compromis de vente puis la vente définitive ont bien été signés par Mesdames Colette C Monique C et Nicole C, au profit d'un acquéreur présenté par la société C. en la personne de Monsieur R et Madame A ;

Attendu en conséquence que Monsieur et Madame B sont mal fondés à prétendre que la société C Maître et la SCP N. ont donné sans raison objective la préférence de la vente du bien immobilier aux consorts R alors que l'acceptation de l'offre de ceux-ci ne pouvait être que postérieure à la réception de la leur et ont usé de faux pour faire croire à une antériorité contraire à l'échange des consentements de Mesdames Colette C Monique C et Nicole C et des consorts R-A ; qu'aucune faute ne peut être retenue à cet égard ni à l'encontre de Mesdames Colette C Monique C et Nicole C, ni à l'encontre de la société C, ni à l'encontre de la SCP notariale et du notaire ; que Monsieur et Madame B qui ne fondent pas leurs demandes de dommages et intérêts sur d'autres fautes des parties adverses doivent en être déboutés ;

Demande reconventionnelle en dommages et intérêts de Mesdames Colette C, Monique C et Nicole C, à l'encontre de Monsieur et Madame Philippe B

Attendu qu'il n'est pas établi que Monsieur et Madame Philippe B aient diligenté la présente procédure à l'encontre de Mesdames Colette C Monique C et Nicole C de mauvaise foi, par intention malicieuse et malveillante, dans des conditions caractérisant un abus du droit d'ester en justice ; qu'il n'y a pas lieu à condamnation de Monsieur et Madame Philippe B à leur verser des dommages et intérêts pour procédure abusive ;

Demandes de Mesdames Colette C, Monique C et Nicole C, aux fins d'être relevées et garanties par la SAS C, des condamnations susceptibles d'être prononcées à leur encontre et en condamnation de la société

