

Le : 12/08/2012

Cour d'appel d'Aix-en-Provence

11e chambre a

Audience publique du 25 septembre 2009

N° de RG: 07/11318

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

COUR D'APPEL D'AIX EN PROVENCE

11o Chambre A
ARRÊT AU FOND

DU 25 SEPTEMBRE 2009
No 2009 / 530

Rôle No 07 / 11318
SARL FLASH IMMOBILIER

C /
Florence X...

Thierry Y...

Décision déferée à la Cour :

Jugement du Tribunal d'Instance de MARTIGUES en date du 22 Mai 2007 enregistré au répertoire général sous le no 06 / 73.

APPELANTE

SARL FLASH IMMOBILIER, prise en la personne de son représentant légal en exercice, demeurant 5 rue Gambetta-13500 MARTIGUES

représentée par la SCP COHEN-GUEDJ, avoués à la Cour,

Ayant pour avocat Me Gisèle ALESSI, du barreau d'AIX EN PROVENCE

INTIMES

Mademoiselle Florence X...

née le 13 février 1980 à ISTRES (13), demeurant...

représentée par la SCP BLANC-CHEFFILS, avoués à la Cour,

Assistée de Me Serge PETRICOUL, avocat au barreau d'AIX EN PROVENCE
Monsieur Thierry Y...

né le 1er juin 1973 PAU (64), demeurant...

représenté par la SCP BLANC-CHERFILS, avoués à la Cour,

Assisté de Me Serge PETRICOUL, avocat au barreau d'AIX EN PROVENCE

COMPOSITION DE LA COUR

L'affaire a été débattue le 17 Juin 2009 en audience publique. Conformément à l'article 785 du Code de Procédure Civile, Madame Michèle RAJBAUT, Conseiller, a fait un rapport oral de l'affaire à l'audience avant les plaidoiries.

La Cour était composée de :

Monsieur Robert PARNEIX, Président

Madame Danielle VEYRE, Conseiller

Madame Michèle RAJBAUT, Conseiller
qui en ont délibéré.

Greffier lors des débats : Madame Mireille LESFRITH.

Les parties ont été avisées que le prononcé public de la décision aurait lieu par mise à disposition au greffe le 25 Septembre 2009.

ARRÊT

Contradictoire,

Prononcé par mise à disposition au greffe le 25 Septembre 2009,

Signé par Monsieur Robert PARNEIX, Président et Madame Mireille LESFRITH, greffier auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

EXPOSE DU LITIGE

Vu le jugement rendu le 22 mai 2007 par le Tribunal d'Instance de Martigues qui a :

- rejeté la demande de la SARL FLASH IMMOBILIER,
- condamné celle ci à payer à Monsieur Thierry Y... et Mademoiselle Florence X... les sommes de 500 euros à titre de dommages intérêts et 400 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile,
- déclaré irrecevable la demande reconventionnelle de Monsieur Y... et Mademoiselle X...,
- dit n'y avoir lieu à exécution provisoire,
- condamné la SARL FLASH IMMOBILIER aux dépens.

Vu la déclaration d'appel de la SARL FLASH IMMOBILIER du 3 juillet 2007 et ses conclusions du 30 octobre 2007 ;

Vu les conclusions de Mademoiselle Florence X... et Monsieur Thierry Y... du

4 janvier 2008.

SUR CE :

Attendu que la SARL FLASH IMMOBILIER a prêté son concours à une vente d'appartement entre Monsieur B... et Madame C... vendeurs et Mademoiselle X... et Monsieur Y... acheteurs et a établi un compromis de vente le 9 mars 2005 ; or la vente ne s'est pas réalisée, les consorts X...- Y... ayant le 11 juillet 2005 informé cette agence qu'ils

considéraient le compromis caduc et renonçaient à la vente au motif que le bien vendu était loué ;

Attendu que la SARL FLASH IMMOBILIER leur réclame le montant de la commission prévue, soit la somme de 4. 574 euros considérant comme fautif leur renoncement, estimant que la seule condition suspensive était l'obtention d'un prêt et que le compromis rédigé de façon claire énonçait que le bien serait loué le jour de l'entrée en jouissance ;
Attendu que les consorts X...- Y... font valoir qu'il s'agissait pour eux d'acquérir un logement pour y habiter et que l'agence immobilière a manqué à son devoir d'information et de conseil, que la clause faisant état d'une entrée en jouissance au 9 juin 2005 supposait qu'à cette date le locataire ne serait plus dans les lieux, que toute clause contradictoire ou obscure ne peut s'interpréter qu'au détriment de l'agence immobilière qui est un professionnel.

Attendu qu'aux termes du compromis il était prévu au paragraphe 4 intitulé " état locatif " que " les biens à vendre seront le jour de l'entrée en jouissance : loués suivant bail annexé aux présentes ainsi que l'attestation de renonciation du locataire à l'achat de celui-ci " ;
qu'au paragraphe " propriété-jouissance " il était stipulé que " l'acquéreur aura la propriété de l'immeuble à compter de la signature de l'acte authentique à intervenir et il aura la jouissance au plus tard le 9 juin 2005 "

Attendu que cette dernière clause qui vise l'entrée en jouissance de l'acheteur signifie que " l'appartement devait nécessairement être libéré au plus tard le 9 juin 2005 " qu'en tout état de cause cette clause est en contradiction avec la précédente énonçant que les biens à vendre seront le jour de l'entrée en jouissance loués suivant bail dont il est précisé qu'il est annexé, étant observé qu'il n'est pas justifié par l'agence de cette annexion alors qu'il s'agissait d'un élément important qui aurait permis aux acheteurs de connaître précisément la durée du bail et son échéance ;

qu'en effet il résulte de cet acte versé aux débats que le bail consenti le 15 juin 2000 à Monsieur E... s'était renouvelé pour trois ans et venait à échéance le 15 juin 2006, soit quinze mois après la signature du compromis de vente ;

Attendu que par ailleurs la mention dans le compromis d'une attestation de renonciation du locataire à l'achat de l'appartement ne fait qu'ajouter à la confusion et suppose qu'un congé pour vendre a été délivré au locataire, étant observé qu'un congé n'aurait pu être délivré que pour l'échéance du bail au 15 juin 2006 et le fait que Monsieur E... ait renoncé à acquérir n'impliquait pas son départ des lieux avant le terme du bail.

Attendu que l'attestation de Monsieur E... du 22 septembre 2006 se révèle inopérante dans la mesure où il fait état d'une réunion d'information avec les vendeurs et acheteurs où il était présent sans en préciser la date et où il se borne à indiquer que les acheteurs avaient été informés qu'il occuperait l'appartement jusqu'à ce qu'il trouve un autre logement, sans la moindre précision sur la date de son départ des lieux, que le fait d'indiquer qu'il avait trouvé un logement après trois mois de recherche est tout aussi imprécis

Attendu qu'il est constant que le 11 juillet 2005 soit plus d'un mois après la date à laquelle Mademoiselle X... et Monsieur Y... auraient dû avoir la jouissance des lieux et signé l'acte authentique tel que prévu dans le compromis de vente, l'appartement était toujours occupé par le locataire.

Attendu que la SARL FLASH IMMOBILIER ne justifie pas avoir rempli son obligation d'information et de conseil auprès des acquéreurs en ce qui concerne la situation locative de l'appartement, que la rédaction des clauses susvisées se révèle particulièrement ambiguë et contradictoire alors qu'aux termes de l'article 111-1 du Code de la Consommation tout professionnel vendeur de biens ou prestataire de services doit, avant la conclusion du contrat, mettre le consommateur en mesure de connaître les caractéristiques essentielles du bien ou du service.

Attendu que dans ces conditions et de surcroît en vertu des dispositions de l'article 1156 du code civil selon lesquelles on doit dans la convention rechercher qu'elle a été la commune intention des parties contractantes plutôt que de s'arrêter au sens littéral des termes, il apparaît que la jouissance des lieux devait intervenir pour les acquéreurs au plus tard le 4 juin 2005, la démarche entreprise par eux (congé du logement qu'ils louaient en date du 1er avril 2005, obtention d'un prêt à taux zéro destiné à l'acquisition d'une résidence principale) venant corroborer cette interprétation.

Attendu que dès lors leur renonciation à l'acquisition n'est nullement fautive, et la SARL FLASH IMMOBILIER professionnel de l'immobilier et rédacteur du compromis de vente a été à juste titre déboutée de sa demande par le premier juge, le jugement étant confirmé de ce chef.

Attendu que le compromis de vente mentionne au paragraphe prix-séquestre qu'à titre d'ouverture de dossier la somme de 228 euros et un acompte de 2000 euros sont déposés entre les mains de maître F... notaire à Porc-de-Bouc ; que Mademoiselle X... et Monsieur Y... sont dès lors fondés à solliciter le déblocage de la somme de 2000 euros consignée chez ce notaire, les frais éventuellement dûs à ce notaire étant mis à la charge de la SARL FLASH IMMOBILIER ; que la somme de 228 euros de frais d'ouverture de dossier devra être remboursée par l'agence à Mademoiselle X... et Monsieur Y....

Attendu que la demande de Mademoiselle X... et Monsieur Y... en remboursement d'une somme de 250 euros relative à des frais du dossier de crédit n'étant pas justifiée aucun élément n'étant versé aux débats, le contrat de prêt ENTENIAL produit établissant en page 3 qu'il n'y a pas eu de frais d'ouverture de crédit.

Attendu que le premier juge a justement estimé à la somme de 500 euros le montant des dommages intérêts à allouer aux consorts Y...- X... compte tenu des tracasseries occasionnées par une procédure qui se révèle tout à fait injustifiée ; que Mademoiselle X... et Monsieur Y... ne justifient pas d'un préjudice supplémentaire.

Attendu que l'équité commande de lui allouer la somme de 1500 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile

Attendu que partie succombante la SARL FLASH IMMOBILIER supportera la charge des dépens.

PAR CES MOTIFS

LA COUR,

Statuant en audience publique, par arrêt contradictoire,

Déclare l'appel recevable en la forme,

Confirme le jugement déféré en toutes ses dispositions, sauf en celle qui a déclaré irrecevable la demande reconventionnelle de Mademoiselle Florence X... et Monsieur Thierry Y...

Statuant à nouveau de ce chef

Dit que Mademoiselle Florence X... et Monsieur Thierry Y... pourront se faire déblocuer la somme de 2000 euros (deux mille) consignée en l'étude de Maître F... notaire, les frais de déblocage de cette somme étant pris en charge par la SARL FLASH IMMOBILIER

Condamne la SARL FLASH IMMOBILIER à rembourser à Mademoiselle Florence X... et Monsieur Thierry Y... la somme de 228 euros (deux cent vingt huit) de frais d'ouverture de dossier

Déboute Mademoiselle X... et Monsieur Y... de leur demande en paiement de la somme de 250 euros (deux cent cinquante)

Y ajoutant :

Condamne la SARL FLASH IMMOBILIER à payer à Mademoiselle X... et Monsieur Y... la somme de 1500 euros (mille cinq cent) au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

Décision attaquée : Tribunal d'instance de Martigues du 22 mai 2007

Titrages et résumés : PROTECTION DES CONSOMMATEURS - Information des consommateurs - Obligation générale d'information - Domaine d'application - Portée Lors de la signature d'un compromis de vente entre un futur acheteur et une entreprise concourant à la vente, le contrat doit être clairement intelligible et doit respecter l'intention des deux parties, conformément à l'article 1156 du code civil. Le manque de clarté dans le contrat, caractérisé par une contradiction entre deux paragraphes, est constitutif, pour le prestataire, d'un manquement à son obligation de mettre le consommateur en mesure de connaître les caractéristiques essentielles du bien ou des services, conformément à l'article 111-1 du code de la consommation