

COUR D'APPEL DE PARIS

Pôle 4 - Chambre 1

ARRET DU 20 JUIN 2013

Numéro d'inscription au répertoire général : 11/18804

Décision déferée à la Cour : Jugement du 01 Septembre 2011 -Tribunal de Grande Instance de PARIS - RG n° 10/05433

APPELANTE

SARL CB GESTION IMMOBILIER

prise en la personne de ses représentants légaux

ayant son siège [...]

représentée par la SCP B. - D. - L. en la personne de Maître Frédéric L., avocat au barreau de PARIS, toque : P0480

assistée de Maître Isabelle S., avocat au barreau de PARIS, toque : P0156

INTIMES

Madame Nathalie M. épouse F.

demeurant [...]

Monsieur Didier M.

demeurant [...]

représentés par la SCP N. - H. en la personne de Maître Caroline H., avocat au barreau de PARIS, toque : L0046

assistés de Maître Estelle D., avocat au barreau de PARIS, toque : C1972

COMPOSITION DE LA COUR :

Après rapport oral, l'affaire a été débattue le 16 mai 2013, en audience publique, devant la cour composée de :

Madame Chantal SARDA, présidente

Madame Christine BARBEROT, conseillère

Monsieur Fabrice VERT, conseiller

qui en ont délibéré

Greffier lors des débats : Madame Fatima BA

ARRÊT : CONTRADICTOIRE

- prononcé publiquement par mise à disposition de l'arrêt 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 Chantal SARDA, présidente, et par Madame Fatima BA, greffière à laquelle la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

*

* *

Par acte sous seing privé du 14 janvier 1998, René M. a donné mandat à la société CB

Gestion immobilier de gérer un appartement sis [...]. En exécution de ce mandat, par acte sous seing privé du 29 octobre 1999 conclu avec le concours de l'agent immobilier, René M. et Odette D., épouse M., ont donné ce bien à bail, pour une durée de trois années à compter du 1er novembre 1999, à M. Roger H., né le 14 décembre 1931. Après la survenance du décès d'Odette M. le 23 février 2001 et de celui de René M. le 6 mars 2008, leurs héritiers, M. Didier M. et Mme Nathalie M., épouse F. (les consorts M.), représentés par la société CB Gestion immobilier, ont délivré à M. H. un congé pour vendre par acte d'huissier de justice du 27 mars 2008 pour le 31 octobre 2008. Le locataire n'ayant pas déféré à ce congé, par acte authentique du 26 octobre 2009, les consorts M. ont vendu le bien occupé au prix de 153 000 euro. Par acte du 24 mars 2010, les consorts M. ont assigné l'agent immobilier en paiement de la somme de 61 500 euro de dommages-intérêts correspondant à la différence estimée du prix du bien libre et du bien occupé.

C'est dans ces conditions que, par jugement du 1er septembre 2011, le Tribunal de grande instance de Paris a :

- dit que la société CB Gestion immobilier avait commis une faute dans son devoir de conseil et d'information,

- condamné la société CB Gestion immobilier à payer aux consorts M. la somme de 10 000 euro de dommages-intérêts,

- ordonné l'exécution provisoire,

- condamné la société CB Gestion immobilier à payer aux consorts M. la somme de 2 000 euro

au titre de l'article 700 du Code de procédure civile ,

- condamné la société CB Gestion immobilier aux dépens.

Par dernières conclusions du 25 avril 2013, la société CB Gestion immobilier, appelante, demande à la Cour de :

- vu l'article 1992 du Code civil ,

- réformer le jugement entrepris,

- constater que le bien a été loué sans faute de sa part du vivant de René M. et avant la donation-partage faite à ses enfants,

- dire mal fondés les héritiers de René M. à lui reprocher une faute de gestion en ayant loué le bien à un locataire de 67 ans qui présentait, en outre, toutes les conditions de solvabilité et de sérieux,

- dire que le préjudice invoqué n'est pas démontré ni le lien de causalité avec les manquements allégués,

- en conséquence, infirmer les condamnations et ordonner la restitution des sommes perçues au titre de l'exécution provisoire avec intérêts au taux légal depuis leur versement et capitalisation dans les conditions de l'article 1154 du Code civil ,

- débouter les consorts M. de leurs demandes et les condamner in solidum à lui payer la somme de 3 500 euro au titre de l'article 700 du Code de procédure civile , dépens en sus.

Par dernières conclusions du 6 mai 2013, les consorts M. prient la Cour de :

- vu les articles 1147, 1992, 1382 et suivants, 1315 du Code civil ,

- confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a retenu la faute de l'agent immobilier,

- y ajoutant,

- dire que cette faute est établie tant envers le défunt que l'indivision M.,

- dire que la société CB Gestion immobilier en délivrant un congé irrégulier n'a pas permis une libération valable des lieux,

- constater qu'ils ont été contraints de vendre le bien loué,

- constater qu'il en est résulté une perte établie, réelle et subie de 61 500 euro,

- réformant le jugement entrepris, condamner la société CB Gestion immobilier à leur payer cette somme en réparation de leur préjudice,

- en tout état de cause, débouter la société CB Gestion immobilier de ses demandes et la condamner à leur payer la somme de 8 000 euro au titre de l'article 700 du Code de procédure civile , dépens en sus.

SUR CE,

LA COUR,

Considérant que les moyens développés par la société CB Gestion immobilier au soutien de son appel ne font que réitérer sous une forme nouvelle, mais sans justification complémentaire utile, ceux dont les premiers juges ont connu et auxquels ils ont répondu par des motifs exacts que la Cour adopte, sans qu'il soit nécessaire de suivre les parties dans le détail d'une discussion se situant au niveau d'une simple argumentation ;

Considérant qu'à ces justes motifs, il sera ajouté, sur la régularité du congé du 27 mars 2008, qu'à la date du 31 octobre 2008 pour laquelle ce dernier avait été délivré, le locataire, né le 14 décembre 1931, était âgé de plus de 70 ans ; que les intimés justifient, par l'avis d'impôt sur le revenu 2007, qu'au 27 mars 2008, les revenus du locataire, prêtre à la retraite, étaient inférieurs au minimum prévu par l'article 15-III de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 ;

Qu'ainsi, les bailleurs n'étant pas en droit de s'opposer au renouvellement du contrat, l'agent immobilier ne pouvait sans erreur délivrer en leur nom un congé pour vendre dans les conditions définies au paragraphe II de l'article précité, sauf à offrir au preneur un logement correspondant à ses besoins et possibilités, dès lors que les conjoints M., dont les ressources annuelles n'étaient pas inférieures au minimum prévus par l'article 15-III précité, n'étaient pas eux-mêmes âgés de plus de 60 ans ;

Considérant qu'il ne peut être fait grief aux conjoints M. de ne pas avoir poursuivi judiciairement la validité d'un congé manifestement mal fondé ; qu'il ne peut davantage leur être reproché d'avoir vendu le bien occupé, s'agissant, d'une part, de l'exercice d'une prérogative attachée à leur qualité de propriétaire, d'autre part, à leur droit de sortir de l'indivision successorale ;

Considérant, sur l'obligation d'information et de conseil de l'agent immobilier, que M. H. étant locataire en titre au 6 mars 2008, date du décès de René M., les conjoints M., qui ont hérité des lieux loués, peuvent se prévaloir des fautes commises par l'agent immobilier dans la gestion du bien du vivant de leur auteur et qui leur causent un préjudice ;

Considérant qu'au 1er novembre 2002, date du premier terme du bail du 29 octobre 1999,

M. H. avait 70 ans révolus ; que, bien que René M., né le 16 décembre 1928, eût déjà plus de 60 ans à cette dernière date et que les dispositions de l'alinéa III de l'article 15 précité ne fussent pas opposable, cependant, s'agissant de la gestion d'un patrimoine, il incombait à la société CB Gestion immobilier, en sa qualité de professionnel de la gestion immobilière, d'informer son mandant sur les conséquences pour ses héritiers d'un bail consenti au profit d'un locataire âgé de plus de 70 ans et doté de faibles ressources ; qu'ainsi informé, René M. aurait pu, en connaissance de cause, décider de vendre son bien ou de le louer et de mettre fin au bail de son vivant, évitant, ainsi, d'immobiliser le logement au gré du preneur ;

Considérant que la société CB Gestion immobilier ne justifie pas s'être acquittée de cette obligation d'information par le simple fait d'avoir porté à la connaissance de René M. l'âge et le niveau des ressources du locataire sans attirer l'attention de son mandant sur les conséquences juridiques qui en découlaient ; que cette carence d'information est d'ailleurs confirmée par le congé du 27 mars 2008 qui révèle que l'agent immobilier n'avait pas pris la mesure des droits du locataire bénéficiant d'un droit au renouvellement ;

Considérant que la société CB Gestion immobilier ne peut se libérer de son obligation par l'information qui aurait été fournie à René M. et à ses enfants par le notaire lors de la donation-partage du bien litigieux par acte authentique du 9 juillet 2001, dès lors qu'il n'est pas établi que l'officier ministériel l'ait effectivement donnée ni qu'il disposât des éléments suffisants pour ce faire, le niveau de ressource du locataire ne figurant pas dans le bail ;

Considérant qu'ainsi, c'est à bon droit que le Tribunal a dit que l'agent immobilier avait failli à son obligation d'information et de conseil ;

Considérant, sur le préjudice, que le Tribunal l'a exactement analysé en une perte de chance de vendre le bien, libre de toute occupation, dans de meilleures conditions ; qu'en effet, il n'est pas démontré qu'informé de la protection bénéficiant au preneur, René M. n'aurait pas, néanmoins, décidé de louer dans la mesure où que le locataire trouvé par la société CB Gestion immobilier présentait une garantie de solvabilité et que le bailleur, qui devait se réserver l'usufruit du bien lors de la donation-partage, avait besoin des revenus de son patrimoine ;

Qu'en égard à la valeur de l'appartement d'une superficie de 39 mètres carrés dans le 15^e arrondissement de Paris vendu le 26 octobre 2009 au prix de 153 500 euro, étant occupé par un preneur bénéficiant d'un droit au renouvellement, et au bénéfice fiscal né l'occupation à l'occasion de la mutation consécutive au décès, le Tribunal a justement évalué le montant de l'indemnité correspondant à cette perte de chance ;

Considérant qu'en conséquence, le jugement entrepris sera confirmé en toutes ses dispositions ;

Considérant que la solution donnée au litige emporte le rejet de la demande sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile de la société CB Gestion immobilier ;

Considérant que l'équité commande pas qu'il soit fait droit à la demande des consorts M. sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile en cause d'appel comme il est dit dans le dispositif du présent arrêt ;

PAR CES MOTIFS

Confirme le jugement entrepris en toutes ses dispositions ;

Rejette les autres demandes ;

Condamne la société CB Gestion immobilier aux dépens d'appel qui pourront être recouvrés dans les conditions de l'article 699 du Code de procédure civile ,

Condamne la société CB Gestion immobilier à payer à M. Didier M. et Mme Nathalie M., épouse F., la somme de 4 000 euro au titre de l'article 700 du Code de procédure civile en cause d'appel.

La Greffière La Présidente
