

**TRIBUNAL  
JUDICIAIRE  
de DIJON**

1ère Chambre

MINUTE N°

DU : 06 Juillet 2021

AFFAIRE N° RG 19/01319

**Jugement Rendu le 06 JUILLET 2021**

AFFAIRE :

**ENTRE :**

**Monsieur**  
né le  
demeurant

(21000) de nationalité Française,

représenté par Me Alexandre CIAUDO, avocat au barreau de DIJON  
plaidant

**Madame**  
née le  
demeurant

(21000). de nationalité Française,

représentée par Me Alexandre CIAUDO, avocat au barreau de DIJON  
plaidant

**DEMANDEURS**

**ET :**

**S.A.R.L.**  
dont le siege social est sis

représentée par Me  
postulant.

avocat au barreau de DIJON

défaillant

**DEFENDERESSES**

**COMPOSITION DU TRIBUNAL :**

Madame Vice-Présidente, statuant à Juge Unique,  
conformément aux dispositions des articles 812 et suivants du Code de  
Procédure Civile.

GREFFIER : Madame lors des débats

Les avocats des parties en leurs plaidoiries ;

Les avocats des parties ont déposé leur dossier de plaidoirie  
conformément à l'article 799 du code de procédure civile ;

**DEBATS :**

Vu l'ordonnance de clôture en date du 22 juin 2020 avec avis du renvoi  
de la procédure devant le Juge Unique, ayant fixé l'audience de  
plaidoiries au 01 Juin 2021 date à laquelle l'affaire a été plaidée en  
audience publique. Le prononcé du jugement a été mis en délibéré au  
06 Juillet 2021

**JUGEMENT :**

- Prononcé publiquement par mise à disposition du jugement au greffe  
du Tribunal, les parties en ayant été préalablement avisées dans les  
conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de  
procédure civile ;  
- Réputé contradictoire  
- en premier ressort  
- rédigé par Madame  
signé par Madame \_\_\_\_\_ Présidente et Madame  
\_\_\_\_\_, greffière, à laquelle la minute de la décision a été remise  
par le magistrat signataire ;

---

**Copie certifiée conforme et copie revêtue de la formule exécutoire  
délivrée le**

**à  
Me Alexandre CIAUDO**

**Me**

EXPOSE DU LITIGE

La SARL  
l'agence  
section A,

a mis en vente par l'intermédiaire de  
un terrain cadastré

de 266.250 € frais d'agence

inclus.

Par mail du 21 février 2019 adressé à l'agence Monsieur a proposé d'acquérir le terrain au prix de 180.000 € frais d'agence inclus en rappelant que cette offre était soumise à l'approbation de la banque et à l'obtention d'un permis de construire pour réaliser six pavillons locatifs.

En réponse, l'agence indiquait que le propriétaire avait refusé une offre à 190.000 € et qu'elle s'engageait à tout mettre en oeuvre pour faire accepter une offre à 200.000 €.

Par mail en réponse, du 22 février 2019, Monsieur confirmait accepter d'élever à 200.000 € son offre mais aux mêmes conditions.

Par SMS du 22 février 2019, Madame de l'agence indiquait à Monsieur "Un message pour vous informer que je viens de recevoir la réponse du vendeur et de ses associés pour nous confirmer leur accord concernant votre offre d'achat soit 200.000 € honoraires d'agence inclus".

Par actes du 3 mai 2019 Monsieur et Madame

ont fait assigner

et la SARL

aux fins d'imposer à la société de régulariser le compromis de vente du terrain pour 200.000 € sous astreinte de 10.000 € par jour de retard et d'obtenir sa condamnation à leur verser 50.000 € à titre de dommages-intérêts.

Par conclusions notifiées le 13 février 2020 par voie électronique et signifiées à le 9 juin 2020, les époux

demandent de :

- dire et juger que l'accord de volonté concernant la vente du terrain au prix de 200.000 € frais d'agence inclus sous conditions suspensives d'obtention d'un prêt et d'un permis de construire est intervenu ;
- condamner la SARL à régulariser le compromis de vente sous astreinte de 10.000 € par jour de retard à compter de la signification du jugement à intervenir ;
- subsidiairement, dire que la SARL a abusivement rompu les pourparlers concernant la vente du terrain ;
- dire que la société a commis une faute en dépassant son mandat ;
- condamner solidairement les défendeurs à leur régler la somme de 50.000 € en réparation de leur préjudice ;
- en tout état de cause, ordonner l'exécution provisoire de la décision ;
- condamner les défendeurs à leur verser la somme de 4.000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile et aux dépens dont distraction au profit de Me CIAUDO.

Monsieur rappelle que l'agent immobilier lui a confirmé l'accord concernant son offre d'achat du terrain pour 200.000 € frais d'agence inclus. Par ailleurs, la société vendresse a suivi les échanges avec l'agence et a transmis directement des documents à Monsieur

Subsidiairement les défenderesses ont commis des fautes. La SARL a rompu les pourparlers après de nombreux

échanges et après interventions de multiples professionnels (courtier, notaire, géomètre, architecte) au seul motif qu'elle aurait reçu une offre à un prix plus élevé. Or par mail du 26 mars 2019, l'agence indiquait que l'offre n'était pas acceptée par les vendeurs.

Si le tribunal estime que le vendeur n'avait jamais donné son accord, il doit être constaté que l'agence immobilière a commis une faute en dépassant les termes de son mandat.

L'octroi de dommages-intérêts doit compenser la rupture abusive des pourparlers et correspond à des frais de négociation et à un préjudice moral.

En défense, la SARL \_\_\_\_\_ par conclusions notifiées le 22 avril 2020, demande de :

- dire que la SARL \_\_\_\_\_ a excédé ses pouvoirs confiés par mandat du 28 novembre 2018 ;
- dire que la théorie du mandat apparent ne trouve pas application en matière de transactions immobilières ;
- dire que le contrat de vente n'a pas été formé ;
- débouter les demandeurs ;
- condamner in solidum les demandeurs à lui verser la somme de 5.000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile et aux dépens ;
- ordonner l'exécution provisoire.

La SARL \_\_\_\_\_ rappelle qu'elle a signé un mandat de vente auprès de la société \_\_\_\_\_ le 28 novembre 2018 pour la vente d'un terrain au prix de 266.250 €. Le représentant de la société a été tardivement mis au courant des échanges intervenus entre l'agence et Monsieur \_\_\_\_\_ et affirme n'avoir jamais accepté le prix proposé par ce dernier ni n'a donné mandat à l'agence d'accepter pour la société une offre à un prix inférieur au mandat d'origine.

Par ailleurs, l'acquéreur avait posé une condition suspensive pour l'acquisition du terrain à savoir, la possibilité d'obtenir un permis de construire pour réaliser 6 pavillons à but locatif, ce qui pouvait ralentir la vente et paralyser le bien. Ainsi, le représentant de la société souhaitait rencontrer au préalable la mairie et confirmait ne pas vouloir accepter d'offre sans avoir d'élément au sujet des scénarios de développement du terrain. De ce fait, la SARL \_\_\_\_\_ ne pouvait s'engager au regard des conditions posées par Monsieur \_\_\_\_\_

En tout état de cause, les demandeurs ne peuvent se prévaloir d'un engagement ferme et définitif sur la base d'un simple SMS de l'agence immobilière qui n'avait pas mandat pour vendre à un prix inférieur à 266.250 € le terrain. La théorie du mandat apparent ne peut avoir vocation à s'appliquer dans la situation de vente de bien immobilier qui exige une ratification écrite du vendeur. L'agence, en répondant favorablement par SMS à Monsieur \_\_\_\_\_ a agi en dehors de ses pouvoirs et n'a pas obtenu l'accord écrit de la société \_\_\_\_\_ de sorte que ce message est inopposable au propriétaire du terrain.

La société \_\_\_\_\_ précise avoir toujours fait preuve de bonne foi, était prête à accepter une offre faite sans condition, a maintenu le dialogue pour tenter d'arriver à un accord et n'a pas fait preuve de brutalité dans la rupture des pourparlers qui ont duré moins de deux mois, compte tenu du droit de rupture unilatérale de ces derniers.

La \_\_\_\_\_ bien que régulièrement assignée en la personne de son gérant, n'a pas constitué

avocat.

La clôture de la procédure est intervenue le 22 juin 2020. L'affaire a été appelée à l'audience du 1<sup>er</sup> juin 2021 et mise en délibéré au 6 juillet 2021.

### MOTIFS DE LA DECISION

#### **Sur la formation du contrat et le mandat apparent**

Conformément aux articles 1103 et 1104 du code civil, en vigueur au moment de la signature des contrats de marché de travaux, les contrats légalement formés tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faits. Les contrats doivent être négociés, formés et exécutés de bonne foi.

L'article 1113 du code civil précise que le contrat est formé par la rencontre d'une offre et d'une acceptation par lesquelles les parties manifestent leur volonté de s'engager.

En application de l'article 1114 du code civil, l'offre faite à personne déterminée ou indéterminée, comprend les éléments essentiels du contrat envisagé et exprime la volonté de l'auteur d'être lié en cas d'acceptation. A défaut, il y a seulement invitation à entrer en négociation.

L'article 1998 du code civil précise que le mandant est tenu d'exécuter les engagements contractés par le mandataire conformément au pouvoir qui lui a été donné. Il n'est tenu de ce qui a pu être fait au-delà qu'autant qu'il l'a ratifié expressément ou tacitement.

Mais le mandat apparent ne peut tenir en échec les règles impératives imposant un écrit en matière de mandat portant sur une transaction immobilière, conformément aux règles prévues par les dispositions des articles 1<sup>er</sup> et 6 de loi du 2 janvier 1970 et de l'article 72 du décret du 20 juillet 1972.

En l'espèce, il ressort des pièces communiquées que la SARL a signé un contrat de vente sans exclusivité avec l'agence le 28 novembre 2018 pour la vente d'un terrain de 1 451 m<sup>2</sup> au prix de 266.250 €. Le mandat prévoit que l'agence peut proposer et présenter le bien, faire toute publicité, faire visiter le bien, et dispose de l'ensemble des pouvoirs et obligations dont celui d'établir l'avant-contrat (délégation totale) et recueillir la signature de l'acquéreur. L'agence peut aussi négocier, le mandant restant libre d'accepter ou de refuser le prix définitif (si ce prix est inférieur au prix convenu au mandat).

Monsieur a contacté par mail l'agence pour proposer une offre d'acquisition du terrain le 21 février 2019.

L'agence a répondu le même jour à 21h30 que le propriétaire refuserait son offre à ce montant mais qu'elle s'engageait à mettre tout en oeuvre pour faire accepter une offre à 200.000 €.

Par courrier électronique du 22 février 2019 à 4h48, Monsieur a proposé une somme de 200.000 €, précisant à 4h51 que les frais d'agence seraient inclus dans l'offre et que les conditions suspensives (prêt et permis de construire pour réaliser 6 pavillons) restent inchangées.

Par SMS reçu le 22 février 2019, selon constat d'huissier,

Monsieur \_\_\_\_\_ a reçu un message de Madame \_\_\_\_\_ de l'agence \_\_\_\_\_ précisant : *"un message pour vous informer que je viens de recevoir la réponse du vendeur et de ses associés pour nous confirmer leur accord concernant votre offre d'achat soit : 200 000 € (deux cent mille euros) Honoraires d'Agence Inclus."*

Par mail du 3 mars 2019, Monsieur \_\_\_\_\_ adressait à l'agence la fiche signalétique avec les renseignements concernant l'identité complète de l'acquéreur. L'agence lui envoyait le 8 mars 2019 ainsi qu'au notaire, un exemplaire du compromis de vente du terrain mentionnant les conditions suspensives sollicitées.

Par courrier électronique du 14 mars 2019, Madame \_\_\_\_\_ de l'agence immobilière précisait à Monsieur \_\_\_\_\_ attendre un plan de masse du géomètre et lui demandait les coordonnées de son architecte. Le plan lui était transmis le même jour par Monsieur \_\_\_\_\_ afin de calculer la surface des parcelles. Un autre plan était communiqué le 15 mars par l'agence puis le 19 mars 2019.

Par mail du 26 mars 2019, Madame \_\_\_\_\_ précisait : *"Je réponds à votre mail du 25 mars 2019 concernant votre proposition d'achat pour un terrain réf cadastrale AY491. La teneur de mon appel n'était pas de vous confirmer l'acceptation de votre offre par le vendeur, mais de vous expliquer que le vendeur venait d'avoir une offre d'achat concernant son terrain au prix de vente soit : 266 250 €. Monsieur \_\_\_\_\_ nous avons toujours répondu au mieux à vos demandes concernant les éléments nécessaires afin que vous puissiez finaliser votre dossier. Actuellement nous attendons que l'Urbanisme confirme si le projet concernant la construction d'un bâtiment est possible ou pas. La réponse devrait intervenir rapidement. Si ce projet n'est pas envisageable, nous revenons vers vous afin de compléter votre dossier et vous permettre de signer un compromis de vente. Je comprends votre déception mais actuellement les possibilités pour vous sont de refaire une offre d'achat pour le terrain ou d'attendre la réponse de l'urbanisme."*

Par la suite, par mail du 29 mars 2019, Monsieur \_\_\_\_\_ précisait : *"Nous sommes convenus de rencontrer le Grand Dijon pour échanger sur les différents scénarios de développement du terrain (individuelle ou collectif, accession ou locatif, social ou libre) les 11 ou 18.04 et ne manqueront pas de vous tenir informés. Dans l'intervalle nous ne pouvons malheureusement accepter aucune offre sauf bien sûr sans condition de prêt ni de permis."*

La société \_\_\_\_\_ soutient qu'elle n'a jamais accepté l'offre présentée par Monsieur \_\_\_\_\_ ni n'a donné mandat à l'agence pour accepter en son nom de vendre son terrain à un prix inférieur au montant du mandat initial.

Or effectivement, Monsieur \_\_\_\_\_ et Madame \_\_\_\_\_ ne communiquent aucun écrit de la société \_\_\_\_\_ qui confirmerait son accord formel pour l'acquisition du terrain au prix de 200.000 € par l'intermédiaire de l'agence alors que les conditions de vente diffèrent de celle prévues dans le mandat signé initialement.

Par ailleurs, le seul fait que le co gérant de l'entreprise \_\_\_\_\_ transmette à Monsieur \_\_\_\_\_ un plan pour calculer les surfaces des parcelles est insuffisant à démontrer qu'il avait accepté l'offre de prix proposé.

En conséquence, il ne peut être considéré que le contrat litigieux est régulièrement formé par la seule acceptation par SMS de l'agence sur la base d'un prix de vente inférieur au montant prévu par le mandat

sans communication d'un accord écrit du vendeur portant sur la somme de 200.000 €. Ainsi, les demandeurs doivent être déboutés de leur demande tendant à imposer sous astreinte la régularisation du compromis de vente.

### **Sur la rupture abusive des pourparlers et la faute du mandataire**

L'article 1240 du code civil dispose que tout fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer.

Le tiers au contrat peut invoquer sur le fondement de la responsabilité délictuelle un manquement contractuel dès lors que ce dernier lui a causé un dommage.

L'article 1112 du code civil prévoit que l'initiative, le déroulement et la rupture des négociations précontractuelles sont libres. Ils doivent impérativement satisfaire aux exigences de la bonne foi. En cas de faute commise dans les négociations, la réparation du préjudice qui en résulte ne peut avoir pour objet de compenser ni la perte des avantages attendus du contrat non conclu ni la perte de chance d'obtenir ces avantages.

En l'espèce, Monsieur [redacted] et son épouse sollicitent la condamnation solidaire de l'agence et du vendeur à leur verser la somme de 50.000 € à titre de dommages-intérêts alors qu'ils avaient entamé de nombreuses démarches auprès d'intervenants différents et qu'ils pensaient légitimement pouvoir conclure la vente.

La SARL [redacted] rappelle que les actes de l'agence ne peuvent lui être déclarés opposables, qu'elle a fait preuve de bonne foi et a donné les renseignements sollicités à Monsieur [redacted] qu'elle était disposée à accepter une offre sans condition, de sorte qu'elle restait libre de ne pas contracter sans qu'un abus puisse lui être reproché.

L'échange de messages permet de constater que dès le 22 février 2019, le couple [redacted] a pu croire que sa proposition avait été acceptée par le vendeur, d'autant que l'agence a transmis un projet de compromis de vente au notaire et à l'expert crédit le 8 mars 2019. Par la suite, l'agence immobilière a transmis les coordonnées du géomètre et le vendeur a envoyé un plan permettant de calculer les surfaces des parcelles. D'autres plans ont aussi été communiqués à Monsieur [redacted] qui, de ce fait, pouvait légitimement penser que le projet d'acquisition était en bonne voie.

Le 25 mars 2019, Monsieur [redacted] précise qu'il regrette de n'avoir pu avancer sur le sujet pour le finaliser car il a sollicité plusieurs éléments et n'a pu obtenir le métrage exacte du terrain et un état clair des servitudes, ainsi il souhaite voir compléter le compromis par de nouvelles clauses suspensives (pas d'obligation de réaliser un bassin de rétention d'eaux pluviales, servitudes n'empêchant pas le projet, permis de construire pour 6 pavillons et un garage, obtention d'un financement).

Finalement, le 26 mars 2019, l'agence reconnaît par son message que le vendeur a reçu une offre au prix qu'il souhaitait initialement et lui indique que la seule possibilité qu'il reste à Monsieur [redacted] est de refaire une offre d'achat pour le terrain ou d'attendre la réponse de l'urbanisme. Puis le 29 mars 2019, Monsieur [redacted] indique qu'il n'acceptera pas l'offre sans information du Grand Dijon sur les possibilités offertes par le terrain sauf si l'offre est sans condition. Enfin,

le 4 avril 2019. Monsieur propose de rencontrer Monsieur avec l'adjoint à l'urbanisme de la ville de Dijon.

Au regard de ces éléments, et dès lors qu'il est clair que les pourparlers ont pris fin en raison d'une nouvelle offre proposée au prix du mandat par un tiers le refus par la SARL de signer l'offre avec Monsieur ne repose pas sur un motif légitime. Les messages échangés avec Monsieur démontrent qu'il tente de se retrancher derrière la question de la condition suspensive de l'octroi du permis de construire pour éviter la vente. En tout état de cause, le cogérant de ... était au courant de la proposition d'offre présentée par Monsieur auquel il a transféré un plan du terrain pour lui permettre de calculer la surface de chaque parcelle nécessaire pour vérifier la faisabilité du projet.

Par ailleurs, l'agence immobilière a commis une faute en dépassant les termes de son mandat et en laissant croire à Monsieur DRISSI que son offre avait été acceptée et qu'elle pouvait se réaliser (envois de plans, contact avec le géomètre et le notaire).

Ce comportement, tant de l'agence que du vendeur, a causé un préjudice à Monsieur et Madame

Mais, dès lors que Monsieur et Madame ne communiquent aucune facture (d'architecte, géomètre, constructeur...), ni aucun document permettant de vérifier qu'ils avaient effectué des démarches particulières auprès de leur établissement bancaire pour obtenir un prêt, ce préjudice reste limité, dès lors que les négociations ont duré un mois et demi seulement, et sera donc indemnisé à hauteur de la somme de 5.000 €. Ainsi, la SARL et l'agence seront condamnés in solidum au paiement de cette somme.

#### **Sur les demandes accessoires**

La SARL et l'agence qui succombent, seront condamnées aux dépens et à verser aux demandeurs une somme de 2.000 € en application de l'article 700 du code de procédure civile.

L'article 514 du code de procédure civile, issu de la loi du 11 décembre 2019, ne s'applique qu'aux assignations délivrées après le 1<sup>er</sup> janvier 2020, et dispose que les décisions de première instance sont de droit exécutoires à titre provisoire à moins que la loi ou la décision rendue n'en dispose autrement. Dès lors que l'assignation est antérieure, les dispositions de l'ancien article 515 ont toujours vocation à s'appliquer, l'exécution provisoire pouvant être prononcée facultativement par le magistrat.

En l'espèce, il ne paraît pas opportun d'ordonner l'exécution provisoire de la décision qui n'impose pas la réalisation de la vente.

#### **PAR CES MOTIFS**

Le Tribunal, statuant par jugement réputé contradictoire, et en premier ressort, par mise à disposition au greffe,

Déboute Monsieur et Madame de leur demande tendant à imposer à la la régularisation sous astreinte du compromis de vente portant sur le terrain cadastré AY n°491 situé au

Condamne in solidum la SARL \_\_\_\_\_ et la SARL \_\_\_\_\_  
à verser à Monsieur \_\_\_\_\_  
et à Madame \_\_\_\_\_  
la somme de 5.000 € en réparation de leur préjudice  
résultant de leurs fautes et la somme de 2.000 € au titre de l'article 700  
du code de procédure civile ;

Dit n'y avoir lieu d'ordonner l'exécution provisoire de la décision ;

Condamne in solidum la SARL \_\_\_\_\_ et la SARL \_\_\_\_\_  
aux entiers dépens.

LA GREFFIÈRE

LA PRÉSIDENTE