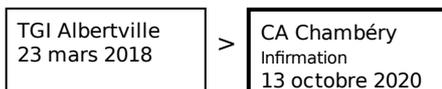


Cour d'appel de Chambéry, 1ère chambre, 13 octobre 2020, n° 18/00724

Chronologie de l'affaire



Sur la décision

Référence : CA Chambéry, 1re ch., 13 oct. 2020, n° 18/00724

Juridiction : Cour d'appel de Chambéry

Numéro(s) : 18/00724

Décision précédente : Tribunal de grande instance d'Albertville, 23 mars 2018, N° 18/00012

Dispositif : Infirmerie la décision déferée dans toutes ses dispositions, à l'égard de toutes les parties au recours

Sur les personnes

Président : Michel FICAGNA, président

Avocat(s) : Philippe NETTO

Cabinet(s) : SR CONSEIL, CH VISIER PHILIPPE C OLLAGNON DELROISE

Parties : S.A.R.L. CHALET TIME IMMOBILIER, S.C.P. LUDOVIC ARNAUD ET LAURE CATHALA OFFICE NOTARIALE DE VAL D'ISERE

Texte intégral

IRS/SL

COUR D'APPEL de CHAMBÉRY

Chambre civile - Première section

Arrêt du Mardi 13 Octobre 2020

N° RG 18/00724 - N° Portalis DBVY-V-B7C-F6CN

Décision attaquée : Jugement du Tribunal de Grande Instance d'ALBERTVILLE en date du 23 Mars 2018, RG 18/00012

Appelants

M^{me} H B, demeurant [...]

M. J B, demeurant [...]

Représentés par M^e Christian FORQUIN, avocat postulant au barreau de CHAMBERY

Représentés par M^e Philippe NETTO, avocat plaidant au barreau de PARIS

Intimés

M. X, Y, K Z

né le [...] à [...], demeurant [...]

M^{me} AF AE DE G épouse Z

née le [...] à PARIS, demeurant [...]

Représentés par la SELARL THERISSON GARIN, avocats postulants au barreau d'ALBERTVILLE

Représentés par la SELARL ARMEN, avocats plaidants au barreau de LA ROCHE-SUR-YON

M^{me} L M épouse A

née le [...] à [...], demeurant [...]

M. N A

né le [...] à [...], demeurant [...]

Représentés par M^e Angélique KIEHN, avocat postulant au barreau de CHAMBERY

Représentés par la SELARL DAHAN AVOCATS, avocats plaidants au barreau de LYON

S.A.R.L. CHALET TIME IMMOBILIER, dont le siège social est situé [...]

Représentée par la SAS SR CONSEIL, avocats au barreau de CHAMBERY

S.C.P. O P ET LAURE E OFFICE NOTARIALE DE VAL D'ISERE, dont les sièges sociaux sont situés

M é d i v a l , a v e n u e O l y m p i q u e - 7 3 1 5
0 BOURG-SAINT-MAURICE

Représentée par la SCP VISIER PHILIPPE - AC AD &
ASSOCIES, avocats au barreau de CHAMBERY

— — — — —

COMPOSITION DE LA COUR :

Lors de l'audience publique des débats, tenue le
30 juin 2020 avec l'assistance de M^{me} Sylvie LAVAL,
Greffier,

Et lors du délibéré, par :

— M. Y FICAGNA, Président,

— M^{me} Alyette FOUCHARD, Conseiller,

— M^{me} Inès REAL DEL SARTE, Conseiller, qui a
procédé au rapport

— — — — —

Les époux B étaient propriétaires d'un appartement
([...], 32 et 36) situé dans une résidence [...] à Val
d'Isère la Balme cadastré section AC [...], [...] d'une
contenance de 37a 40ca.

Ils ont offert cet appartement à la vente, au prix de
620 000 euros frais d'agence inclus.

Mandat en a été confié à la société Chalet Time
Immobilier (Chalet Time), agent immobilier.

Le 11 novembre 2017, les époux Z ont proposé
d'acquérir ce bien au prix de 555 000 euros net
vendeur, conservant par ailleurs à leur charge les frais
d'agence de 20 000 euros.

Les époux B ont expressément accepté cette offre le
22 novembre 2017 et l'agence Chalet Time en a
immédiatement informé les époux Z.

Les époux B ont mandaté leur notaire pour établir un
projet de compromis de vente qui a été adressé au
notaire des époux Z le 28 novembre 2017.

Le 3 décembre 2017, les époux Viot ont été informés de
ce que les époux B auraient accepté une offre d'achat
postérieure à un prix plus élevé.

Ils ont mis en demeure les époux B d'avoir à
régulariser le compromis de vente par lettre
recommandé avec accusé de réception du
11 décembre 2017, lettre restée sans réponse de la
part de ces derniers.

Ils ont alors saisi le tribunal de grande instance
d'Albertville suivant assignation à jour fixe du
22 décembre 2017 aux fins de voir constater le
transfert de propriété et enjoindre les époux B d'avoir
à se présenter devant notaire pour régulariser les
actes de vente dans un délai de 15 jours à compter du
jugement.

Par jugement en date du 23 mars 2018, le tribunal de
grande instance d'Albertville a :

• Dit que la vente conclue entre les époux B d'une
part et les époux Z d'autre part, le

23 novembre 2017 et portant sur l'appartement 36-
37 et son parking de la résidence [...] à Val d'Isère
pour la somme de 575 000 euros FAI était parfaite,

• Ordonné aux époux B de se présenter devant notaire
pour régulariser l'acte de vente des lots 31, 32 et
36 du bâtiment B de la Résidence les Jardins de Val à
Val d'Isère la Balme, figurant au cadastré Section AC
[...] d'une contenance de 37a 40 ca pour le prix de
575 000 euros frais d'agence inclus, soit
555 0000 euros net vendeur, dans un délai d'un mois à
compter du jugement,

• Dit qu'à défaut le jugement vaudrait acte
authentique de vente,

• Débouté les époux Z de leur demande de transfert de
propriété au 22 novembre 2017,

• Dit que conformément à la volonté des parties le
transfert de propriété aurait lieu au jour de la
passation de l'acte authentique de vente et au plus
tard le 23 avril 2018,

• Débouté les époux B de leur demandes,

• Dit n'y avoir lieu à exécution provisoire,

• Condamné in solidum les époux B à payer aux époux
Z la somme de 2 000 euros sur le fondement des
dispositions de l'article 700 du code de procédure
civile,

• Condamné in solidum les époux B aux entiers
dépens.

Les époux B ont interjeté appel de l'intégralité des
dispositions du jugement.

Ils en ont sollicité la réformation et indiqué avoir
vendu l'appartement aux époux A suivant acte du
27 janvier 2018, publié au service de la publicité
foncière le 13 février 2018, affirmant être de ce fait
dans l'impossibilité de régulariser la vente au profit
des époux Z.

Suivant acte en date du 14 septembre 2018, les époux
Z ont fait assigner devant la présente cour, les époux
A.

Suivant acte en date du 26 décembre 2018, ces
derniers ont fait assigner devant la cour la SARL
Chalet Time Immobilier et la SCP P E notaires.

Aux termes de leurs conclusions en date du
11 mars 2020, auxquelles il est expressément renvoyé
pour l'exposé des moyens, les époux B demandent à la
cour de :

Vu les articles 1112, 1112-1, 1117, 1118, 1113, 1114,
1581, 1599, 1992 du Code civil,

Vu les articles 30 et suivants du décret du
4 janvier 1955,

' Infirmier le jugement déféré en toutes ses dispositions
et statuant à nouveau,

A titre principal,

' Dire et juger que la contre-offre émise par M. X Z et
M^{me} Q Z est caduque, celle-ci étant assortie d'un

terme extinctif et n'ayant pas été acceptée avant ce délai,

' Dire et juger que les époux B n'ont pas émis une contre-offre le 22 novembre 2017 mais qu'il s'agissait d'une acceptation,

' Dire et juger qu'il n'y a pas eu de rencontre d'une contre-offre et d'une acceptation le 23 novembre de sorte qu'il n'y a pas eu formation d'une vente,

' Dire et juger que la contre-offre formulée par M. X Z et M^{me} Q Z ne détermine pas la chose objet de la vente,

' Dire et juger qu'il n'y a pas eu d'accord entre les parties sur la chose et sur le prix,

' Dire et juger que M^{me} H B et M. J B ont conduit et mis 'n aux négociations avec M. X Z et M^{me} Q Z de bonne foi,

A titre subsidiaire,

' Dire et juger que la vente conclue par acte authentique du 27 janvier 2018 entre M^{me} H B et M. J B et les époux A est opposable à M. X Z et M^{me} Q Z en raison de sa publication au service de la publicité foncière le 13 février 2018,

' Dire et juger que M^{me} H B et M. J B ne sont plus propriétaires des lots n°31, 32 et [...], figurant au cadastre sous les références suivantes Section AC numéro 276 Lieudit La Balme d'une contenance 37a 40ca de sorte que la vente forcée dudit bien ne peut être ordonnée,

' Dire et juger que M^{me} H B et M. J B n'ont pas manqué à leur devoir d'information,

En tout état de cause,

' Débouter M^{me} Q Z et M. X Z de l'ensemble de leurs demandes, 'ns et prétentions,

' Débouter M. et M^{me} A de l'ensemble de leurs demandes, fins et prétentions à l'encontre des époux B,

'Si par extraordinaire la Cour de céans devait considérer qu'il y a eu vente parfaite entre les époux B et les époux Z, elle devra condamner in solidum la SCP P E et la société Chalet Time Immobilier à l'ensemble des conséquences et sommes mises à la charge des époux B,

' Condamner solidairement M^{me} Q Z et M. X Z, M. et M^{me} A, la SCP P E et l'agence immobilière Chalet Time au paiement de 25.000 euros chacun, au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

' Condamner solidairement M^{me} Q Z et M. X Z aux entiers dépens.

Aux termes de leurs conclusions en date du 27 janvier 2020, auxquelles il est expressément renvoyé pour l'exposé des moyens, les époux Z demandent à la cour de :

Vu les articles 1582 et 1583 du code civil,

Vu l'article 564 du code de procédure civile,

' Confirmer le jugement déféré,

Y ajoutant,

' Dire et juger que la vente conclue entre M. et M^{me} B d'une part, et M. et M^{me} A d'autre part, le 27 janvier 2018, est nulle et de nul effet,

En conséquence,

' Ordonner à M. et M^{me} B de se présenter devant notaire pour régulariser les actes de vente des lots n°31, 32 et [...], figurant au cadastre sous les références suivantes Section AC numéro 276 Lieudit La Balme d'une contenance de 37a 40ca, dans un délai d'un mois à compter de l'arrêt à intervenir,

A défaut,

' Dire que l'arrêt vaudra acte authentique de vente,

En tout état de cause,

' Débouter M. et M^{me} A de toute demande formée à l'encontre de M. et M^{me} Z au titre de la restitution des charges,

' Débouter la société Chalet Time de toute demande formée à l'encontre de M. et M^{me} Z,

' Condamner in solidum M. et M^{me} B à verser à M. et M^{me} Z :

— 10 000 € par an, du mois d'avril 2018 jusqu'à l'arrêt à intervenir, au titre du préjudice de perte de loyer

— 30 000 € par an, du mois d'avril 2018 jusqu'à l'arrêt à intervenir, au titre du préjudice de jouissance

— 6 031,68 € au titre du préjudice financier

— 30 000 € au titre du préjudice moral

' Condamner la société Chalet Time à verser à M. et M^{me} Z une somme de 20 000 € au titre de leur préjudice moral,

' Condamner M. et M^{me} B à verser à M. et M^{me} Z la somme de 20 000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile en cause d'appel,

A titre subsidiaire,

' Condamner M. et M^{me} A à verser à M. et M^{me} Z :

— 10 000 € par an au titre de la perte de revenus locatifs (pour la période du 23 avril 2018 jusqu'à l'arrêt à intervenir),

— 30 000 € au titre de leur préjudice de jouissance,

' Condamner M. et M^{me} B aux dépens de l'instance, dont distraction sera ordonnée au profit de Maître S T en application des dispositions de l'article 699 du code de procédure civile.

Aux termes de leurs conclusions en date du 10 janvier 2020, auxquelles il est expressément renvoyé pour l'exposé des moyens, les époux A demandent à la cour de :

Vu les articles 544, 1103, 1104, 1112-, 1130, 1132, 1198, 1240, 1241, 1582, 1583 et 1599 du code civil,

Vu les articles 554, 555 et 700 du code de procédure civile,

Vu les articles 30 et 37-2 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière,

Vu les pièces versées et notamment l'étude du Professeur Barret,

Vu les jurisprudences citées,

Dire et juger recevable et bien fondée l'intervention forcée de la société Chalet Time et de la SCP

P E,

Dire et juger que les époux A n'ont pas fait dégénérer leur droit d'ester en justice en abus en

atrayant dans la cause l'office notarial,

A titre principal,

Dire et juger que les époux Z ne sont pas fondés à agir à l'encontre des époux A en nullité

de la vente sur le fondement de l'article 1599 du code civil,

Dire et juger que les époux Z sont mal fondés à agir à l'encontre des époux A en

revendication du bien sur le fondement des articles 1582 et 1583 du code civil,

Dire et juger que les époux Z n'ont pas fondé leurs demandes au visa de l'article 1198 du code

civil,

Dire et juger que les époux A ont valablement acquis le bien immobilier, objet de la présente

procédure, de bonne foi et ont fait publier leur titre de propriété en premier,

Débouter en conséquence les époux Z de leur demande de revendication de propriété du bien et

de nullité de la vente immobilière conclue le 27 janvier 2018 entre les époux B et les époux A et

publiée au service de la publicité foncière le 13 février 2018 par ces derniers,

Puis,

Dire et juger que les époux B, vendeurs, ont fait de fausses déclarations au sujet de leurs

droits sur cet immeuble et ont manqué à leur devoir d'information à l'égard des époux A,

Dire et juger que l'agence Chalet Time en manquant à son devoir d'information a induit en erreur les

époux A,

Dire et juger que cette erreur entraîne la nullité du mandat de recherche portant sur l'appartement,

Dire et juger que la SCP P E a manqué aux obligations de son mandat et à son devoir

d'information à l'égard des époux A, et a ainsi induit en erreur ces derniers,

Dire et juger que cette erreur entraîne la nullité du mandat de conseil et de rédaction confiée à la

SCP P E contre paiement des émoluments de cette dernière,

Dire et juger que la SCP P E a manqué à son devoir de conseil à l'égard des époux

A,

Dire et juger que ces différents manquements ont fait conclure aux époux A une vente

incertaine juridiquement, leur ont fait prendre le risque d'une remise en cause de leur acquisition immobilière et les ont privés du droit de disposer librement du bien acquis et d'en jouir parfaitement,

Condamner en conséquence l'agence Chalet Time à rembourser la somme de 25 000 euros versée

par les époux A au titre du mandat de recherche,

Condamner en conséquence la SCP P E à rembourser les émoluments de 6 966 euros

versés par les époux A au titre de la mission de conseil et de rédaction confiée à cet office notarial,

Condamner en conséquence solidairement les époux B, la société Chalet Time et la SCP

P E à verser aux époux A les sommes suivantes :

- 30 000 euros en réparation du préjudice de jouissance causé,
- 50 000 euros en réparation du préjudice d'immobilisation causé,
- 75 000 euros en réparation du préjudice moral indéniable causé.

A titre subsidiaire, si la vente entre les époux A et les époux B était déclarée nulle,

Dire et juger que les époux A ont acquis le bien immobilier, objet de la présente procédure, en

parfaite bonne foi,

Dire et juger que la société Chalet Time a manqué aux obligations de son mandat et à son devoir

d'information à l'égard des époux A,

Dire et juger que la SCP P E a manqué à son devoir de conseil à leur égard,

Dire et juger que la nullité de cette vente et ses effets ne peut intervenir qu'après restitution aux

époux A de toutes les sommes suivantes :

Par les époux B :

- 585 000 euros prix de vente outre intérêts au légal à compter du 27 janvier 2018 date de l'acquisition,

Si le transfert de propriété au profit des époux Z est fixé au jour de la signature de l'acte authentique, 12 024, 83 euros montant des charges relatives à l'immeuble depuis le 23 avril 2018 jusqu'au 31 décembre 2019 outre intérêts au taux légal à compter du 27 janvier 2018,

Si le transfert de propriété est effectif de manière rétroactive, au 23 avril 2018, la somme 2 623,58 euros au titre des charges relatives à l'immeuble,

— Condamner les époux B en ces termes et montants

Par la société Chalet Time :

— la somme de 25 000 euros correspondant aux frais d'agence outre intérêts au taux légal depuis le 27 janvier 2018,

— Condamner la société Chalet Time en ces termes et montants

Par la SCP P E :

— la somme de 40 500 euros correspondant aux frais, droits et honoraires avec intérêts au taux légal à compter du 27 janvier 2018

Par les époux Z :

Si le transfert de propriété est effectif de manière rétroactive au 23 avril 2018, la somme de 9 400,25 euros au titre des charges de l'immeuble, entre le 23 avril 2018 jusqu'au 31 décembre 2019 outre intérêts depuis le 27 janvier 2018,

— Condamner les époux Z en ces termes et montants,

Condamner solidairement les époux B, la société Chalet Time et la SCP P E à

payer aux époux A les sommes de :

— 200 000 euros en réparation du préjudice de jouissance et du préjudice immobilisation,

— 80 000 euros au titre de la perte de chance de réaliser une plus-value immobilière,

— 100 000 euros au titre de la perte de revenus locatifs,

— 11 078,09 euros à titre de remboursement des différents intérêts et frais bancaires,

— 150 000 euros en réparation du préjudice moral,

Dire et juger que tout préjudice de jouissance et toute perte de revenus que subiraient les époux Z

doivent, le cas échéant, relever de la responsabilité exclusive des époux B, sans aucune mise en cause possible des époux A,

En toute hypothèse,

Débouter les époux Z, les époux B, la société Chalet Time, et la SCP P E de

toutes leurs demandes, demandes reconventionnelles, fins et prétentions à l'encontre des époux A,

Condamner solidairement les époux B, la société Chalet Time, et la SCP P E à

relever et garantir les époux A de toutes condamnations qui pouvant intervenir à leur encontre,

Condamner solidairement les époux B, la société Chalet Time, et la SCP P E à

payer aux époux A la somme de 20 000 euros sur le fondement des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile,

Condamner solidairement les époux B, la société Chalet Time, et la SCP P E aux

dépens.

Aux termes de ses conclusions en date du 4 mars 2020, auxquelles il est expressément renvoyé pour l'exposé des moyens, la société Chalet Time Immobilier demande à la cour de :

Vu les articles 1991 et suivants du code civil,

' Débouter les époux A et les époux Z de l'ensemble de leurs demandes formulées à son

encontre,

A titre subsidiaire,

Si la cour venait à confirmer la vente conclue entre les époux A et les époux B, et considérer que la responsabilité de la société Chalet Time est engagée,

' Débouter les époux A de leur demande de nullité du mandat de recherche et de restitution des frais d'agence,

' Débouter les époux A de leur demande d'indemnisation de leur préjudice de jouissance à hauteur de 30 000 euros, et à titre très subsidiaire réduire fortement le quantum de l'indemnisation,

' Débouter les époux A de leur demande d'indemnisation de leur préjudice moral à hauteur de 75 000 euros et à titre très subsidiaire réduire fortement le quantum de l'indemnisation,

Si la cour venait à confirmer la décision entreprise et annuler la vente conclue entre les époux A et les époux B, et condamner la société Chalet Time à restituer aux époux A la commission d'agence perçue,

' Condamner les époux Z à payer à la société Chalet Time la somme de 20 000 euros en application du mandat de recherche n°430,

Si la cour venait à confirmer la décision entreprise et annuler la vente conclue entre les époux A et les époux B, et considérer que la responsabilité de la société Chalet Time est engagée,

' Débouter les époux A de leur demande d'indemnisation de leur préjudice de jouissance à hauteur de 200 000 euros et à titre très subsidiaire, réduire fortement le quantum de l'indemnisation,

' Débouter les époux A de leur demande d'indemnisation de leur préjudice de disposition à hauteur de 50 000 euros, et à titre très subsidiaire réduire fortement le quantum de l'indemnisation,

' Débouter les époux A de leur demande d'indemnisation de perte de revenus locatifs à hauteur de 100 000 euros et à titre très subsidiaire dire et juger qu'il s'agit d'une perte de chance de percevoir des revenus locatifs et réduire fortement le quantum de l'indemnisation,

' Débouter les époux A de leur demande d'indemnisation de la perte de la plus-value de cession, des divers frais bancaires et de leur préjudice moral et à titre subsidiaire réduire fortement le quantum de cette indemnisation,

' Débouter les époux Z de leur demande d'indemnisation de leur préjudice moral à hauteur de 20 000 euros et à titre très subsidiaire réduire fortement le quantum de l'indemnisation,

' Condamner qui mieux le devra à payer à la société Chalet Time la somme de 5000 euros sur le fondement des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile,

' Condamner qui mieux le devra aux entiers dépens d'appel.

Aux termes de ses conclusions en date du 9 mars 2020, auxquelles il est expressément renvoyé pour l'exposé des moyens, la SCP P E demande à la cour de :

Vu les articles 1112-1 du code civil et subsidiairement l'article 1241 du même code,

Vu les articles 908 et suivants du code de procédure civile,

' Déclarer irrecevables ou à tout le moins, infondées les demandes formées par les époux A à l'encontre de la SCP P E et les en débouter dans leur intégralité,

' Subsidiairement, ramener les prétentions financières des époux A à de plus justes proportions,

' Débouter les époux A de leur demande d'être relevés et garantis de toutes les condamnations prononcées à leur encontre à quelque titre que ce soit, par la SCP P E et de leur demande fondée sur l'article 700 du code de procédure civile,

' Déclarer irrecevables les demandes formées par les époux B à l'encontre de la société P E,

' Dans tous les cas, condamner les époux A, ou les époux B, ou tous in solidum à payer à la SCP P E la somme de 3 000 euros à titre de dommages intérêts pour procédure abusive,

' Condamner les époux A, ou les époux B, ou tous in solidum à payer à la SCP P E la somme de 4 000 euros sur le fondement des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile,

' Condamner les époux A, ou les époux B, ou tous in solidum ou qui mieux il appartiendra aux entiers dépens d'appel distraits au profit de la SCP Visier Philippe, AC-AD et associés par application de l'article 699 du code de procédure civile.

L'ordonnance de clôture est en date du 16 mars 2020.

MOTIFS DE LA DECISION

I - Sur les pourparlers entre les époux Z et les époux B

Selon l'article 1113 du code civil, le contrat est formé par la rencontre d'une offre et d'une acceptation par les quelles les parties manifestent leur volonté de s'engager.

Par ailleurs l'article 1583 du code civil énonce que la vente est parfaite entre les parties, et la propriété est acquise de droit à l'acheteur à l'égard du vendeur, dès qu'on est convenu de la chose et du prix, quoique la chose n'ait pas encore été livrée ni le prix payé.

L'invitation à entrer en pourparlers est différente de la sollicitation puisqu'elle constitue une invitation à engager une négociation.

L'offre de vente ou d'achat se définit comme l'acte par lequel une personne se déclare prête à vendre ou à acheter un bien à des conditions déterminées.

Elle doit être suffisamment précise et renfermer les éléments essentiels du contrat projeté, mais également ferme, c'est à dire manifestant la volonté d'être lié en cas d'acceptation.

A cette offre doit correspondre une acceptation portant sur les éléments essentiels du contrat projeté et ne contenant aucun élément de contre-proposition, lequel disqualifierait alors immédiatement l'acceptation en offre. Il est nécessaire que ces deux éléments du consentement se rencontrent et correspondent exactement.

En l'espèce, les époux Z ont adressé le 11 novembre 2017 à M. F directeur de la société Chalet Time le courriel suivant :

« Nous vous remercions pour le temps consacré jeudi lors de la visite de mon mari et au téléphone avec moi.

Dans la continuité de notre échange de ce jour, nous vous confirmons notre offre à 575 000 euros pour l'appartement 36-37 et son parking dans la résidence les jardins de Val.

Nous vous rappelons que nous sommes ouverts à différentes solutions pour le timing de la vente et les locations en cours.

Nous restons disponibles pour toute information supplémentaire.

Notre offre est valable 10 jours soit jusqu'au 21 novembre inclus. Passé cette date nous nous tournerons vers d'autres pistes. »

Par courriel du 15 novembre 2017, M. F U les époux Z à augmenter leur offre pour la porter à 585 000 euros FAI en ces termes :

« Suite à notre conversation téléphonique je récapitule la situation :

Le bien proposé est affiché à 620 000 euros FAI.

Vous avez proposé 575 000 euros FAI

Le vendeur a contré l'offre à 570 000 euros net

Avec nos honoraires de 4,5% (mandat exclusif), le prix FAI demandé par le vendeur est de 596 858 euros

En remisant nos honoraires à 3,5% pour les raisons évoquées par téléphone, le prix FAI demandé serait de 590 673 euros

En négociant un rabais supplémentaire de la part du vendeur de 5 000 euros, le prix FAI demandé serait de 585 000 euros

La différence par rapport à votre offre serait donc de 10 000 euros.

Or les loyers pour la période du 1^{er} février à début mai 2018 s'élèvent déjà à 4 000 euros net en seulement 3 semaines de location.

Les vendeurs sont d'accord pour signer un acte authentique courant janvier 2018. Techniquement

nous avons plus de deux mois pour réaliser la transaction, donc totalement faisable.

Je comprends que vous auriez souhaité signer en fin de saison à 575 000 euros et j'ai tenté de convaincre les vendeurs. Cependant, face à des vendeurs peu pressés, c'est la meilleure proposition que l'on puisse vous faire.

Merci de réfléchir à cette proposition et de revenir vers moi. »

En réponse, le 16 novembre, les époux Z rappelaient que leur première offre faite à Val d'Isère était de 565 000 euros, que le plafond non négociable était de 575 000 euros, et qu'ils maintenaient leur dernière offre jusqu'au 20 novembre comme prévu.

Le 22 novembre 2017, l'agent immobilier adressait un courriel aux époux Z en leur indiquant que leur offre d'achat avait été acceptée par le vendeur et leur demandait divers renseignements pour la

rédaction du compromis : éléments d'identité, situation matrimoniale, copie du passeport ou pièce d'identité, nom de leur notaire, précisant que le vendeur serait représenté par M^e P notaire à Val d'Isère.

Il indiquait se charger de regrouper les documents et envoyer le dossier complet au notaire. Il précisait être dans l'attente du diagnostic électrique et du pré-état daté du syndic.

Il ajoutait :

« Les notaires se chargeront de la rédaction du compromis de vente et vous feront signer les documents ainsi qu'aux vendeurs.

Le prix de vente est de 555 000 euros net vendeur + 20 000 euros TTC d'honoraires d'agence. Je vous ferai signer un mandat de recherche pour passer les honoraires à votre charge.

Le prix de 555 000 euros comprend 30 000 euros de mobilier.

Nous demanderons le versement d'un dépôt de garantie sur le compte du notaire vendeur (montant à définir)

La signature de l'acte authentique pourrait se faire le 21 avril 2018. Vous aurez alors la possibilité d'utiliser l'appartement pour la dernière semaine de la saison. »

Enfin, il joignait le mail de confirmation des époux B qui est ainsi rédigé :

« Bonsoir Cyril,

Nous avons pris le temps hier soir de parler calmement de notre projet immobilier et par conséquent, mon mari et moi sommes d'accord pour accepter l'offre de M. et M^{me} Z si ils sont toujours intéressés par l'appartement avec une signature qui peut se faire en avril.

Toutes nos excuses mais mon mari est très occupé professionnellement et nous n'avons pas pu en parler calmement la semaine dernière. »

En réponse les époux Z indiquaient le 23 novembre 2017 à l'agent immobilier :

«Nous vous remercions pour votre message.

Nous sommes très contents d'arriver à cet accord et sommes reconnaissants de votre travail.

Je suis charrette aujourd'hui mais je vous envoie les éléments demain où j'aurai un peu plus de temps après avoir contacté le notaire. »

M. F répondait le même jour :

«J'ai eu de nouveaux échanges avec les vendeurs, tout semble bien parti. »

Le 24 novembre 2017, M^{me} Z adressait à l'agent immobilier les éléments demandés avec copie de ces derniers à son notaire M^e Delanoe.

Le même jour, M. F adressait le dossier concernant la vente aux époux Z à l'étude notariale O P précisant les conditions de vente en ces termes :

«Prix de vente : 555 000 euros comprenant 30 000 euros de mobilier

Honoraires Agence (charge acquéreur) : 20 000 euros

Les acquéreurs souhaitent que le compromis soit rédigé par les notaires.

Merci de bien vouloir rédiger et faire signer dès que possible

La signature de l'acte authentique est prévue pour le 21 avril 2018. Il est important de tenir cette date.

Dépôt de garantie à 30 000 euros.

Merci de me tenir informé de l'évolution du dossier notamment :

A l'envoi du compromis pour signature

A réception du compromis signé

A réception du dépôt de garantie. »

Le 27 novembre 2017, M^e P adressait à son confrère, notaire des acquéreurs, le projet de compromis de vente et le même jour il adressait ledit projet pour observations éventuelles aux époux B et Z.

Le 29 novembre 2017, les époux B répondaient au notaire pour confirmer leur accord sur ce projet et lui demandaient de leur adresser un modèle de procuration.

Le 5 décembre 2017, M. F adressait au notaire le courriel suivant :

«Je vous fais suivre le mail de M. B concernant son désistement et nouvelle acceptation d'offre.

Vous trouverez en pièce jointe l'état civil des acquéreurs, M. et M^{me} A qui souhaitent être représentés par vous. »

Il indiquait les conditions de la vente :

«Prix de vente : 585 000 net vendeurs dont mobilier 30 000 euros

Commission charge acquéreur : 25 000 euros

Signature acte authentique prévue au 31 janvier 2018. »

Le 7 décembre 2017, l'agent immobilier indiquait au notaire :

«Je me suis entretenu avec le gérant, merci de mettre le dossier en attente jusqu'à nouvel ordre. »

Le 8 décembre il adressait au notaire, pour information, le courrier reçu de l'avocat des époux Z, que ce dernier avait adressé à l'agence le 5 décembre faisant valoir la perfection de la vente intervenue entre les époux B et Z, demandant à ce que la transaction se poursuive à défaut de quoi les époux Z engageraient une action en justice.

Le même jour il lui adressait un autre courriel en ces termes :

«Merci de reprendre le dossier et de faire signer les parties aux conditions ci-dessous. »

Le 13 décembre 2017, le notaire demandait confirmation aux époux B de ce qu'ils ne souhaitent pas vendre aux époux Z ce que ces derniers confirmaient par retour.

Le compromis signé avec les époux A est en date du 16 décembre 2017 et l'acte de vente en date du 27 janvier 2018. Il a été publié au service de la publicité foncière de Chambéry le 13 février 2018.

Il sera noté que le projet de compromis concernant les époux Z, prévoyait, outre les conditions suspensives de droit commun habituelles, une condition suspensive d'obtention par les acquéreurs d'un prêt d'un montant maximum de 400 000 euros remboursable sur 20 ans au taux nominal d'intérêt maximum de 1,45% l'an et que l'acquéreur serait propriétaire du bien désigné à compter du jour de la réalisation de la vente par acte authentique.

Ainsi, les époux Z ne sont titulaires d'aucun titre, qu'il soit sous seing privé (compromis de vente) ou qu'il s'agisse d'un acte authentique de vente, relatif au bien dont ils revendiquent la propriété et fondent leur demande sur des échanges de courriels avec l'agence immobilière.

Le premier juge a considéré à tort que l'offre des époux Z était caduque le 20 novembre et que donc la proposition des époux B du 22 novembre constituait une contre offre à laquelle les époux Z ont répondu favorablement.

En effet une contre-offre formule des propositions différentes de l'offre initiale alors qu'en l'espèce les époux B ont indiqué avec deux jours de retard qu'ils acceptaient l'offre du 11 novembre.

Or seul celui qui a fixé un délai de caducité peut s'en prévaloir, ce qui n'a pas été le cas.

Pour autant, il apparaît que les échanges de courriels intervenu par le truchement de l'agence immobilière, ne remplissent pas les conditions de validité d'une

offre acceptée en bonne et due forme compte tenu de leur imprécision.

En effet, il n'est pas fait mention d'éléments essentiels du contrat projeté tels que l'état civil des acquéreurs, la désignation cadastrale du bien, la ventilation du prix entre meubles et immeuble, les modalités de paiement du prix et la condition suspensive de l'obtention d'un prêt, le montant du dépôt de garantie, éléments qui ont fait l'objet d'échanges ultérieurs en vue de leur mention dans le compromis de vente en cours d'élaboration ce dont il résulte que les parties étaient toujours en pourparlers en vue de la signature d'un compromis de vente.

Il se déduit ainsi de ces éléments que les parties avaient d'un commun accord subordonné la rencontre de leur volonté respective d'acquérir et de vendre à la signature d'un avant-contrat de vente de sorte que la vente n'était pas parfaite.

Dès lors, le jugement déféré qui a considéré que la vente était parfaite avec les conséquences en découlant, sera infirmé de sorte que les époux Z seront déboutés de leurs demandes tendant à voir annuler la vente intervenue le 27 janvier 2018 entre les époux B et les époux A et à voir régulariser à leur profit un acte authentique de vente ou à défaut de dire que l'arrêt à intervenir vaudra acte authentique de vente.

A cet égard, il sera relevé que les époux Z, dans le dispositif de leur conclusions ne proposent même pas de payer le prix, ne font aucune mention de ce dernier, de son montant et des modalités de paiement.

Les époux Z sollicitent la condamnation des époux B à les indemniser du préjudice résultant de la perte de loyer, du préjudice de jouissance, du préjudice financier lié à la location d'un bien à Val d'Isère durant l'hiver 2018/2019.

Ils seront nécessairement déboutés de leurs demandes qui, compte tenu de l'issue du litige, sont devenues sans objet.

Il en est de même du préjudice moral qu'ils invoquent résultant de l'attitude méprisante des époux B à leur égard, qu'en tout état de cause ils n'établissent pas.

Ils ne sont par ailleurs pas fondés, au regard de la présente décision, à invoquer le comportement fautif de l'agence Chalet Time qui n'a pas tenu compte de leur lettre de mise en demeure du 11 décembre 2017.

Plus généralement, les demandes indemnitaires formées par les parties dans l'hypothèse où la vente entre les époux B et les époux Z serait validée, sont toutes sans objet.

II - Sur l'action en responsabilité formée par les époux A à l'encontre des époux B et de l'agence Chalet Time

A - Sur les manquements de l'agence immobilière

Selon l'article 1112-1 du code civil, *« celle des parties qui connaît une information dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre doit l'en informer dès lors que, légitimement, cette dernière ignore cette information ou fait confiance à son cocontractant. »*

Néanmoins, ce devoir d'information ne porte pas sur l'estimation de la valeur de la prestation.

Ont une importance déterminante les informations qui ont un lien direct et nécessaire avec le contenu du contrat ou la qualité des parties.

Il incombe à celui qui prétend qu'une information lui était due de prouver que l'autre partie la lui devait, à charge pour cette autre partie de prouver qu'elle l'a fournie.

Les parties ne peuvent ni limiter, ni exclure ce devoir.

Outre la responsabilité de celui qui en était tenu, le manquement à ce devoir d'information peut entraîner l'annulation du contrat dans les conditions prévues aux articles 1130 et suivants. »

Les époux A font valoir qu'ils ont confié à l'agence immobilière, le 5 décembre 2017, un mandat de recherche alors même que l'agence savait que l'offre des époux Z avait été acceptée par les vendeurs depuis le 23 novembre 2017, qu'elle détenait ainsi une information déterminante pour le consentement des époux A au sens de l'article 1112-1 du code civil et qu'elle ne leur a pas transmis l'information, ni ne les a avisés du courrier de mise en demeure du conseil des époux Z dont elle a été destinataire avant la signature du compromis de vente. Ils font valoir la nullité du mandat de recherche.

L'agent immobilier, en tant que négociateur, est tenu d'un devoir d'information et de conseil afin de s'assurer que se trouvent réunies toutes les conditions nécessaires à l'efficacité juridique de la convention

Toutes les parties à l'acte auquel il prête son concours sont créancières d'une information loyale et de conseils adaptés, y compris celle qui ne l'a pas mandaté, envers qui, en cas de défaillance, l'intermédiaire professionnel engage sa responsabilité délictuelle.

Il ressort des échanges de courriels que les époux A étaient en lien avec l'agence immobilière depuis avril 2015 pour l'achat d'un appartement à Val d'Isère pour lequel ils avaient fait une offre non acceptée.

Le 12 novembre 2017, l'agent immobilier prenait l'initiative de leur adresser un courriel en indiquant avoir reçu une offre d'achat à 575 000 euros pour l'appartement des Jardins de Val, précisant : *« nous sommes proches de ce qu'espèrent les vendeurs. Merci de revenir vers moi si vous êtes intéressés. »*

Le 26 novembre 2017, les époux A écrivaient à M. F en ces termes :

« Suite à notre visite de ce week end, nous vous faisons une proposition ferme à 590 000 euros. Nous pouvons signer rapidement le compromis. »

Le 28 novembre 2017, ils adressaient la confirmation de leur banquier ainsi que la simulation de financement par un emprunt de 300 000 euros précisant que le solde serait financé par leurs fonds disponibles.

En réponse le jour même, M. F indiquait :

« Merci beaucoup pour votre réponse rapide. »

J'en ai parlé aux vendeurs. Ils sont gênés par rapport aux acquéreurs vis à vis des engagements pris, la situation est délicate. Je refais le point demain avec eux et reviens vers vous. »

Le 30 novembre 2017, l'agent immobilier écrivait en ces termes :

« Mes excuses pour ce délai de réponse. Les propriétaires ont mis du temps à revenir vers moi.

Il leur paraît très délicat d'accepter votre offre étant donné les engagements pris avec les acquéreurs.

Seule une proposition au prix du mandat (620 000 euros) leur permettrait d'accepter de vous vendre l'appartement.

L'envoi du dossier pour signature des acquéreurs est prévu demain à 14 h.

Je suis à votre disposition pour tout renseignement complémentaire. »

Le 3 décembre, M. F adressait plusieurs informations aux époux A sur les modalités de la vente précisant que la signature de l'acte authentique pourrait se faire le 31 janvier 2018 et mentionnant :

« Etant donné le caractère particulier de la situation, votre réactivité sera nécessaire pour mener cette transaction à terme. »

En retour, les époux A indiquaient à M. F :

« Nous vous confirmons notre intention d'acheter cet appartement à 610 000 euros.

Vous trouverez ci-dessous les informations complémentaires. »

Le 5 décembre 2017, le notaire M^e P adressait aux époux A un questionnaire, les interrogeait sur les modalités du prêt qu'ils comptaient souscrire et le 11 décembre il leur adressait le projet de compromis.

Il résulte de ces échanges que :

' A la suite de l'offre des époux Z, l'agence immobilière a pris l'initiative de reprendre contact avec

les époux A en vue d'obtenir une offre de leur part d'un montant supérieur.

' Si les époux A ne connaissaient pas l'identité des autres acquéreurs, ils étaient, en revanche parfaitement informés de l'existence des engagements pris par les époux B avec ces derniers, du montant de l'offre des époux Z et de la nécessité pour acheter l'appartement, d'une part de présenter une offre d'un montant supérieur, d'autre part d'être réactifs au regard de la situation.

En l'espèce, ainsi que le fait valoir la société Chalet Time, il n'entrait pas dans sa mission la rédaction de l'avant-contrat de vente que les parties ont confié au notaire et elle ne devait donc pas assurer la sécurité juridique de la vente. Elle a par ailleurs transmis à ce dernier la mise en demeure adressée par le conseil des époux Z.

S'agissant de la nullité du mandat de recherche, l'article 1112-1 précité renvoie aux causes de nullité

prévues aux articles 1130 et suivants du code civil qui concernent les vices du consentement, lesquels doivent exister au moment de la conclusion du contrat.

En l'espèce, le mandat de recherche a été régularisé par les époux A le 5 décembre 2017 alors que la mise en demeure adressée par le conseil des époux Z à l'agence immobilière et aux époux B est en date du 11 décembre donc postérieure.

Ils ne peuvent donc se prévaloir de l'existence d'un vice du consentement, qu'ils ne caractérisent d'ailleurs pas, fondé sur la méconnaissance des engagements pris par les époux B et encore moins de cette mise en demeure, de sorte que leur demande en nullité du mandat de recherche et en remboursement de la somme de 25 000 euros versée au titre de ce dernier ne peut qu'être rejetée.

B - Sur les manquements des époux B

Les époux A font valoir que les époux B ont manqué à leur obligation précontractuelle d'information visée à l'article 1112-1 du code civil, en restant taisants, d'une part sur la nature des engagements pris avec les époux Z, d'autre part sur la procédure engagée par ces derniers antérieurement à la signature de l'acte authentique de vente, et qu'ainsi leur jouissance paisible et certaine de l'appartement a été mise gravement en danger.

Ils résultent des échanges de courriels précités, d'une part que les époux B et A n'ont pas eu de contacts directs avant la signature du compromis de vente, l'agence immobilière servant d'intermédiaire, d'autre part que les époux A étaient au courant de l'existence d'une offre formulée par un autre acquéreur sur laquelle les époux B s'étaient engagés.

En revanche, il apparaît que l'assignation à jour fixe a été délivrée à la requête des époux Z aux époux B le 22 décembre 2017, soit postérieurement au compromis de vente régularisé entre les époux B et A le 16 décembre 2017, mais antérieurement à l'acte authentique en date du 27 janvier 2018.

Les époux B, qui restent taisants dans leurs conclusions sur ce point, ne contestent pas avoir caché à leurs acquéreurs l'existence de cette procédure et en tout état de cause ne justifient pas les en avoir avisés.

Ce faisant, ils ont manqué à leur obligation de loyauté et d'information et commis une faute à l'égard de leurs acquéreurs.

C - Sur les préjudices invoqués par les époux A

La mise en 'uvre de la responsabilité contractuelle suppose d'établir l'existence d'un préjudice en lien de cause à effet avec une faute.

Le préjudice de jouissance

Les époux A réclament tout d'abord la somme de 30 000 euros au titre d'un préjudice de jouissance, arguant que depuis leur mise en cause ils ont été empêchés de meubler, décorer l'appartement et faire rénover leur salle de bains.

Or depuis leur appel en cause, M. et M^{me} A n'ont jamais été empêchés de jouir de leur appartement, ni

personnellement, ni en le donnant en location et rien ne démontre que leur projet de rénovation de la salle de bains ait été arrêté du fait de la procédure en cours.

Le seul fait qu'ils justifient avoir pris rendez-vous avec un professionnel en juin 2018 pour établir un devis qu'ils ne produisent pas, n'établit pas que n'eut été la présente instance, ils auraient effectivement contracté.

Ils seront déboutés de ce chef de demande.

Le préjudice d'immobilisation

M. et M^{me} A réclament la somme de 50 000 euros au motif qu'ils seraient empêchés de vendre le bien qui constitue une résidence secondaire en cas de nécessité de liquidités rapidement.

Ne sont indemnisables que les préjudices actuels, certains et directs.

Force est de constater que les époux A se prévalent d'un préjudice purement éventuel alors qu'aux termes de leurs demandes subsidiaires ils indiquent vouloir conserver leur appartement au moins pendant toute la période d'amortissement du prêt de dix ans.

En tout état de cause, la demande est sans objet du fait du rejet de la demande en revendication des époux Z.

Le préjudice moral

Les époux A sollicitent l'allocation d'une somme de 75 000 euros au titre d'un préjudice moral résultant des incertitudes liées à la procédure en cours.

Force est de constater qu'il en justifient pas de l'existence de ce dernier de sorte que leur demande sera rejetée.

III-Sur les demandes à l'encontre de la société de notaires

Les demandes des époux A

Les époux A font valoir que l'étude notariale a manqué à son devoir d'information ce qui les a induits en erreur, erreur entraînant la nullité du mandat de conseil et de rédaction confiée à cette société de notaires contre paiement de ses émoluments d'un montant de 6 966 euros et sollicitent sa condamnation au remboursement de ces derniers sur le fondement de l'article 1112-1 du code civil relatif au devoir d'information dans le cadre des négociations précontractuelles.

Or, il est constant que les obligations du notaire qui tendent à assurer l'efficacité d'un acte instrumenté par lui et qui constituent le prolongement de sa mission de rédacteur d'acte relèvent de sa responsabilité délictuelle de sorte que l'article 1112-1 sus-visé ne peut s'appliquer.

L'article 3 de la loi du 25 Ventôse XI énonce que les notaires sont tenus de prêter leur ministère quand ils sont requis. Cette obligation est la conséquence du monopole instauré au profit de ces

derniers.

L'article 3.2.3 du règlement national, règlement intercour des notaires, énonce quant à lui que « *le notaire est tenu de prêter son ministère lorsqu'il en est requis, sauf à le refuser :*

pour l'établissement d'actes ou de conventions impliquant des personnes ne paraissant pas jouir de leur libre arbitre,

pour l'élaboration de conventions contraires à la loi, frauduleuses ou qu'il sait inefficaces ou inutiles. »

Il est par ailleurs constant que le notaire a l'obligation de vérifier le titre de propriété du vendeur du bien immobilier concerné et une obligation de prudence lorsqu'il est informé que l'opération à laquelle il prête son concours est susceptible de causer un préjudice à un tiers.

Pour autant, en l'absence de publication antérieure d'un acte portant transfert de propriété du bien au profit d'un autre acquéreur, le notaire ne peut, en application de ses obligations professionnelles précitées, refuser d'instrumenter.

En l'état d'un projet de compromis de vente non régularisé et du changement d'avis des époux B, le notaire ne pouvait refuser d'instrumenter la vente au profit des époux A, étant précisé qu'il s'est enquis auprès des vendeurs de leur décision.

En effet, le 13 décembre 2017, le notaire demandait confirmation aux époux B de ce qu'ils ne souhaitaient pas vendre aux époux Z ce que ces derniers confirmaient par retour.

Par ailleurs, l'article 3.4. dudit règlement, relatif au secret professionnel, énonce :

« Le secret professionnel du notaire est général et absolu.

Confident nécessaire de ses clients, le notaire est tenu au secret professionnel dans les conditions prévues par le Code pénal ou toutes autres dispositions législatives ou réglementaires.

Ce secret couvre tout ce qui a été porté à la connaissance du notaire dans l'exercice de ses fonctions.

Le notaire doit veiller à ce que tous ses collaborateurs soient instruits de cette obligation qui est aussi la leur et qu'ils la respectent. »

Ainsi, le secret professionnel interdisait au notaire de révéler aux époux A qu'il avait établi un projet de compromis de vente antérieur et non finalisé au profit des époux Z.

En outre, ainsi qu'il résulte des échanges de courriels précités entre l'agent immobilier et les époux A, ces derniers étaient parfaitement avisés de l'offre des époux Z acceptée par les époux B.

Dès lors, il ne peut être reproché au notaire un manquement à son obligation de conseil et les époux A ne peuvent qu'être déboutés de leur demande en remboursement des émoluments perçus pour la rédaction de l'acte de vente dont il est constant qu'ils ne constituent, en tout état de cause, pas un préjudice indemnisable.

Enfin, compte tenu du rejet des demandes des époux Z, l'acte a atteint sa pleine efficacité et les époux A ne subissent aucun préjudice.

Leurs demandes dirigées contre l'étude notariale seront rejetées.

Les demandes des époux B

Les époux B demandent, si la cour devait considérer que la vente au profit des époux Z est parfaite, de condamner la SCP P-E in solidum avec la société Chalet Time Immobilier à l'ensemble des conséquences et sommes mises à leur charge.

Ces derniers font valoir que le notaire a failli à son devoir de conseil destiné à assurer la validité et l'efficacité des actes qu'ils instrumentent en ne les alertant pas sur le risque qu'ils prenaient à signer l'acte authentique de vente avec les époux A.

Dans la mesure où la cour infirme le jugement, il n'y a pas lieu d'examiner la recevabilité et le bien fondé contestés des demandes des époux B dirigées contre l'étude notariale qui sont sans objet.

IV - Sur la demande indemnitaire de l'office notarial

L'appréciation inexacte qu'une partie fait de ses droits n'est pas en soi constitutive d'une faute, et l'exercice d'une action en justice ne dégénère en abus que lorsqu'elle révèle une faute ou une erreur grave dont la commission a entraîné un préjudice pour le défendeur, ce qui n'est pas établi en l'espèce.

Dès lors la demande indemnitaire pour procédure abusive de la SCP P E à l'encontre des époux A et des époux B sera rejetée.

V - Sur les demandes accessoires

L'équité ne commande pas de faire application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile au profit de l'une quelconque des parties.

Les époux Z qui succombent en leurs prétentions en cause d'appel sont tenus aux dépens exposés devant la cour.

PAR CES MOTIFS

La cour, statuant publiquement et contradictoirement,

Infirme le jugement déféré en toutes ses dispositions,

Statuant à nouveau et y ajoutant,

Déboute M. X Z et M^{me} Q AE de G épouse Z de leur demande en nullité de la vente intervenue suivant acte authentique du 27 janvier 2018 entre M. W B et

M^{me} H AA épouse B d'une part, M. N A et M^{me} L M épouse A d'autre part.

Déboute M. X Z et M^{me} Q AE de G épouse Z de leurs demandes tendant à la vente forcée des lots n° 31, 32 et 36 du bâtiment B de la copropriété [...] situés à Val d'Isère La Balme, figurant au cadastre sous les références Section AC [...] lieudit la Balme pour une contenance de 37 a 40 ca,

Déboute M. X Z et M^{me} Q AE de G épouse Z de l'intégralité de leurs demandes indemnitaires,

Rejette les demandes de M. N A et M^{me} L M épouse A en nullité du

mandat de recherche consenti à la société Chalet Time Immobilier et en remboursement de la somme de 25 000 euros,

Rejette les demandes de M. N A et M^{me} L M épouse A dirigées contre la SCP P E en nullité du mandat de conseil et de rédaction et en remboursement des émoluments d'un montant de 6 966 euros,

Rejette les demandes indemnitaires de M. N A et M^{me} L M épouse A dirigées contre les époux B, la société Chalet Time Immobilier et la SCP P E,

Constate que les demandes de M. J B et M^{me} H B dirigées contre la SCP P E sont sans objet,

Rejette la demande indemnitaire pour procédure abusive de la SCP P E, notaires,

Dit n'y avoir lieu à application des dispositions de l'article 700 du code de procédure au profit de l'une quelconque des parties,

Condamne M. X Z et M^{me} Q AE de G épouse Z aux dépens de première instance et d'appel,

Admet les parties qui en ont formé la demande et en réunissent les conditions au bénéfice des dispositions de l'article 699 du code de procédure civile.

Ainsi prononcé publiquement le 13 octobre 2020 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, et signé par Y FICAGNA, Président et Sylvie LAVAL, Greffier.

Le Greffier, Le Président,