

**TRIBUNAL
DE GRANDE
INSTANCE
DE PARIS**



5ème chambre 1ère
section

N° RG :
12/12173

N° MINUTE : 4

JUGEMENT
rendu le 23 Octobre 2013

Assignation du :
31 Juillet 2012

DEMANDEURS

Mademoiselle Clémence FOURNIER
7 résidence de la Vieille Vigne
91430 IGNY

Monsieur Sylvain FOURNIER
14 rue Heinrich
92100 BOULOGNE BILLANCOURT

représentés par Maître Marc SEBRIER de la SELARL CABINET
SCHMITT & ASSOCIES, avocats au barreau de PARIS, vestiaire
#L0021

DÉFENDERESSES

S.A.R.L. ETUDE COLONNA D'ISTRIA
22 avenue d'Eylau
75116 PARIS

représentée par Me Thierry DAVID, avocat au barreau de PARIS,
avocat postulant, vestiaire #A0436

4 Expéditions
exécutoires
délivrées le: 05 NOV. 2013

IP

Ar

S.A. GENERALI IARD
7-11 boulevard Haussmann
75009 PARIS

représentée par Me Michel BELLAICHE, membre de Beldev,
Association d'avocats, avocat au barreau de PARIS, vestiaire #R0061

COMPOSITION DU TRIBUNAL

Christian HOURS, vice-président
Madeleine HUBERTY, vice-présidente
Véronique PETEREAU, juge

assistés de Laure POUPET, greffier

DÉBATS

A l'audience du 25 Septembre 2013 tenue en audience publique devant Madeleine HUBERTY, juge rapporteur, qui, sans opposition des avocats, a tenu seule l'audience, et, après avoir entendu les conseils des parties, en a rendu compte au Tribunal, conformément aux dispositions de l'article 786 du Code de Procédure Civile.

JUGEMENT

Prononcé par mise à disposition au greffe
Contradictoire
en premier ressort

LE LITIGE

Le **2 mai 2002**, Mademoiselle Clémence FOURNIER et Monsieur Sylvain FOURNIER ont confié à la SOCIETE ETUDE COLONNA D'ISTRIA l'administration de leur bien immobilier, sis 96 boulevard de l'Hôpital à PARIS 13ème.

En avril 2012, lors de l'arrivée du mandat à son terme, ils ont sollicité le dossier de suivi de l'immeuble auprès de leur mandataire. Ils ont alors appris que, le **26 septembre 2011**, la SOCIETE COLONNA D'ISTRIA avait consenti à la SOCIETE CLEAR CHANNEL FRANCE la location d'un panneau d'affichage sur le mur pignon de l'immeuble pour un loyer annuel s'élevant à 8000€ TTC.

Ils ont estimé que ce bail avait été conclu au mépris de leurs intérêts.

Par exploit d'huissier en date du **31 juillet 2012**, ils ont assigné la SOCIETE ETUDE COLONNA D'ISTRIA devant le tribunal de grande instance de PARIS, afin que cette société soit condamnée à réparer le préjudice subi du fait des conditions de conclusion du bail litigieux.

IP

A

Par exploit d'huissier en date du **14 décembre 2012**, la SOCIETE ETUDE COLONNA D'ISTRIA a appelé la SOCIETE GENERALI IARD - son assureur responsabilité professionnelle - en intervention forcée.

Le **9 janvier 2013**, il a été procédé à la jonction de ces deux instances.

Dans leurs conclusions régularisées le 2 janvier 2013, Mademoiselle Clémence FOURNIER et Monsieur Sylvain FOURNIER demandent au tribunal de :

- condamner la SOCIETE ETUDE COLONNA D'ISTRIA à leur payer une somme de 36000€ à titre de dommages intérêts;

- condamner la SOCIETE ETUDE COLONNA D'ISTRIA à leur payer une somme de 4000€ par application de l'article 700 du code de procédure civile;

- ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

➡ Mademoiselle Clémence FOURNIER et Monsieur Sylvain FOURNIER soutiennent que la SOCIETE ETUDE COLONNA D'ISTRIA a commis plusieurs fautes dans le cadre du mandat de gestion qui lui avait été confié. Elle a, d'abord, outrepassé ses pouvoirs, car son mandat ne lui permettait de conclure des baux que sur l'immeuble stricto sensu et non sur un panneau d'affichage situé sur le mur pignon. Elle n'en a pas référé à ses mandants et n'a procédé à aucun appel d'offre. Elle a enfin contracté pour le prix de 8000€ TTC par an, alors que le prix du marché est de l'ordre de 14000€ HT par an.

➡ La responsabilité de la SOCIETE ETUDE COLONNA D'ISTRIA est engagée du fait de ces manquements. Ceux ci ont en effet fait perdre aux demandeurs une chance d'obtenir une redevance de marché convenable pour leur affichage au 96 boulevard de l'Hôpital à PARIS 13ème.

Il y a une différence de 6000€ par an, entre le prix pratiqué et les prix usuels en la matière. Pour un bail de 6 ans, le préjudice subi doit être estimé à la somme de 36 000€. L'importance de l'écart permet, en outre, de supposer que la mandataire a pu trouver un avantage dans la conclusion d'un accord direct avec la SOCIETE CLEAR CHANNEL FRANCE.

Dans ses conclusions régularisées le 15 avril 2013, la SOCIETE ETUDE COLONNA D'ISTRIA demande au tribunal de :

- débouter les consorts FOURNIER de l'ensemble de leurs prétentions;

- condamner solidairement Mademoiselle Clémence FOURNIER et Monsieur Sylvain FOURNIER à payer une somme de 20 000€ à titre de dommages intérêts pour procédure abusive et vexatoire;

- condamner solidairement Mademoiselle Clémence FOURNIER et Monsieur Sylvain FOURNIER à payer une somme de 6000€ par application de l'article 700 du code de procédure civile;

IP

h

- subsidiairement, condamner la compagnie GENERALI IARD à garantir la SOCIETE ETUDE COLONNA D'ISTRIA de toutes condamnations susceptibles d'être prononcées à son encontre.

➡ La SOCIETE ETUDE COLONNA D'ISTRIA convient que, par acte sous seing privé en date du 26 septembre 2011, elle a consenti à la SOCIETE CLEAR CHANNEL une location d'emplacement publicitaire, pour une durée de 6 années, moyennant un loyer annuel de 8000€ TTC. Elle soutient que la conclusion d'une telle location n'a nullement été fautive. Elle n'a pas outrepassé son mandat, puisque celui-ci portait sur la totalité de l'immeuble sans distinction entre les volumes intérieurs et les façades et pignons. Elle était libre de conclure des baux sans en référer préalablement aux propriétaires et sans recourir à une procédure d'appel d'offres, qui n'était pas prévue par le mandat.

➡ La SOCIETE ETUDE COLONNA D'ISTRIA souligne que la responsabilité d'un administrateur de biens s'apprécie au regard de l'ensemble de ses prestations et pas seulement sur la rentabilité financière de sa gestion. Au surplus, les documents produits par les demandeurs ne permettent pas de démontrer que la location aurait été consentie pour un prix nettement inférieur au marché. L'emplacement concerné est médiocre car, la plupart du temps, il est masqué par des feuillages. Il ne produit son plein effet qu'en hiver. La moyenne des prix invoquée par les demandeurs n'est pas significative, car elle ne permet pas d'apprécier la valeur intrinsèque de l'emplacement qui est l'objet du présent litige.

➡ La SOCIETE ETUDE COLONNA D'ISTRIA considère que les demandeurs n'ont pas hésité à procéder par calomnies pour tenter de fonder leurs prétentions. Une telle attitude a eu pour objet de porter atteinte à sa réputation, ce qui justifie de lui octroyer une somme de 20 000€ à titre de dommages intérêts pour le préjudice subi.

Dans ses conclusions régularisées le 15 avril 2013, la SOCIETE GENERALI IARD demande au tribunal de :

- débouter les consorts FOURNIER de l'ensemble de leurs prétentions;
- subsidiairement, dire que la garantie de la compagnie est soumise à une franchise de 10% avec un minimum de 1500€ et un maximum de 10 000€;
- condamner tout succombant à payer une somme de 2000€ par application de l'article 700 du code de procédure civile.

➡ La SOCIETE GENERALI IARD s'associe aux moyens développés par son assurée pour soutenir que celle-ci n'a commis aucune faute, lors de la conclusion du contrat de location avec la SOCIETE CLEAR CHANNEL. Elle rappelle que le mandataire est simplement tenu de gérer au mieux le bien immobilier, selon les opportunités qui se présentent à lui, étant souligné que sa rémunération est fixée au prorata des sommes qu'il encaisse pour le compte de son mandant. La SOCIETE COLONNA D'ISTRIA n'avait donc aucun intérêt à conclure un contrat de location pour un prix inférieur au marché.

1P

h

➡ La SOCIETE GENERALI IARD ajoute qu'aucune urgence ne justifie que le jugement à intervenir soit assorti de l'exécution provisoire.

La clôture de la procédure a été prononcée le mercredi 19 juin 2013.

MOTIFS DU JUGEMENT

Il est établi que, par acte sous seing privé en date du **2 mai 2002**, Mademoiselle Clémence FOURNIER et Monsieur Sylvain FOURNIER ont conclu un mandat avec la SARL ETUDE COLONNA D'ISTRIA, afin de gérer l'immeuble dont ils sont devenus propriétaires (dans le cadre d'une dévolution successorale) sis 96 boulevard de l'hôpital à PARIS 13ème.

Les honoraires de gestion ont été fixés à 6% HT des sommes encaissées pour le compte des mandants.

Par application de l'article 1992 du code civil, le mandataire engage sa responsabilité s'il commet des fautes dans le cadre de la gestion qui lui est confiée.

En l'occurrence, les demandeurs considèrent, d'une part, que la SOCIETE ETUDE COLONNA D'ISTRIA a mal exécuté le mandat et, d'autre part, que cette mauvaise exécution leur a causé préjudice, car la location du panneau publicitaire litigieux n'aurait pas été consentie conformément aux prix pratiqués sur le marché pour un emplacement similaire.

Il résulte des débats que, lors de la conclusion du mandat, il n'était pas possible de louer un emplacement publicitaire dépendant de l'immeuble sis 96 boulevard de l'hôpital à PARIS, car l'affichage était interdit par la réglementation parisienne. C'est un nouveau règlement local de la publicité adopté par la ville de PARIS, en juin 2011, qui a rendu l'affichage possible, en tout cas, pour l'immeuble objet du mandat confié à la SOCIETE ETUDE COLONNA D'ISTRIA.

S'il n'était manifestement pas interdit à la mandataire de signaler le changement de situation juridique à ses mandants, puisque ce changement était susceptible de leur procurer des ressources supplémentaires, il reste que le mandat ne rendait pas cette information préalable obligatoire puisqu'il permet de "*louer par écrit, en totalité ou en partie l'immeuble sis 96 boulevard de l'hôpital pour le temps et aux prix, charges, clauses et conditions que le mandataire avisera...*". Au regard des termes généraux du mandat, il n'est pas possible de faire une distinction entre des locaux internes à l'immeuble et le mur pignon du même immeuble, dès lors que ce mur peut donner lieu à la conclusion d'un contrat de location. Il ne peut pas plus être retenu que la SOCIETE ETUDE COLONNA D'ISTRIA aurait eu l'obligation de recueillir l'avis ou l'accord préalable de ses mandants pour la conclusion du bail litigieux ou encore de procéder par voie d'appel d'offres.

Il ne peut donc pas être considéré que la SOCIETE ETUDE COLONNA D'ISTRIA aurait commis une faute du seul fait que, le **18 octobre 2011**, elle a conclu avec la SOCIETE CLEAR CHANNEL

FRANCE un contrat de location d'emplacement publicitaire, pour une durée de 6 années. Elle a, au contraire, profité du changement de la réglementation applicable, pour rentabiliser le mur pignon au profit des demandeurs.

Il est secondairement soutenu que le contrat de location d'emplacement publicitaire a été conclu au détriment des intérêts des mandants, parce que le prix convenu est nettement inférieur aux prix pratiqués sur le marché pour des emplacements similaires.

Le contrat a été signé le **18 octobre 2011** pour un loyer annuel de 8000€ TTC, alors qu'il est fait état d'un courrier, en date du **14 octobre 2011**, adressé à Monsieur FOURNIER, aux termes duquel la SOCIETE JC DECAUX propose un loyer annuel de 14 000€, à compter du mois de janvier 2012, pour le même emplacement.

Il doit être souligné que ce seul courrier, obtenu, en cours de mandat, dans des conditions ne permettant aucune vérification (suite à des entretiens téléphoniques), ne saurait suffire à démontrer que la SOCIETE ETUDE COLONNA D'ISTRIA aurait consenti un bail pour un prix inférieur de 45% aux prix pratiqués sur le marché (soit 8000€/14000€), alors même que son mode de rémunération est étroitement proportionnel au montant des recettes encaissées.

Les autres références de prix produites par les demandeurs présentent le double inconvénient de présenter des prix *moyens* calculés sur une base *hebdomadaire*, ce qui signifie que ces prix sont doublement aléatoires, en ce qu'ils ne prennent pas en compte les avantages et les inconvénients propres à chaque emplacement publicitaire, ainsi que les variations possibles des prix, tant dans le temps, que, par rapport aux différences qui existent nécessairement - selon les emplacements - entre le loyer pratiqué entre bailleur et preneur et le tarif pratiqué par le preneur avec ses clients (aucune indication sur les taux de marge). A cet égard, les demandeurs n'ont produit aucune photographie de l'emplacement litigieux, ni fait procéder à une étude (sous la forme d'une consultation économique) permettant d'en appréhender les caractéristiques *objectives*.

Outre le fait que l'efficacité des diligences du mandataire doit être appréciée par rapport à l'ensemble de sa mission, sans pouvoir restreindre l'appréciation de ces diligences à une optique de rentabilité maximale, le caractère trop aléatoire de la détermination du loyer (optimum) de l'emplacement publicitaire ne permet pas, au cas particulier, de retenir que la SOCIETE COLONNA D'ISTRIA aurait manqué à son devoir de conseil, en concluant un bail dans des conditions contraires aux stricts intérêts de ses mandants, et même, pour des raisons obscures, à ses propres intérêts. Il doit être ajouté que, si les demandeurs pouvaient légitimement s'intéresser aux conditions de location de l'emplacement situé sur le mur pignon de leur immeuble, il apparaît pour le moins étonnant qu'ils n'aient pas fait part à leur mandataire de leurs recherches en la matière, dès le mois de septembre 2011, ce qui aurait pu contraindre la défenderesse à prendre leurs observations en compte (à peine d'engager sa responsabilité), avant de conclure le bail litigieux avec la SOCIETE CLEAR CHANNEL FRANCE.

IP

Ch

Il n'est pas démontré que les demandeurs aient effectivement porté atteinte à la réputation de la SOCIETE ETUDE COLONNA D'ISTRIA en s'interrogeant sur les circonstances de conclusion du bail litigieux, en déplorant ne pas avoir été informés d'un bail conclu pour une durée de 6 années (moins d'un an avant l'expiration du mandat) et en estimant (au vu des éléments recueillis) qu'un bail plus rentable aurait pu être signé à leur profit.

La SOCIETE ETUDE COLONNA D'ISTRIA doit donc être déboutée de ses prétentions reconventionnelles en dommages intérêts.

En l'absence de condamnation prononcée contre la SOCIETE ETUDE COLONNA D'ISTRIA, sa demande de garantie formée contre la SOCIETE GENERALI IARD est sans objet.

Monsieur FOURNIER et Mademoiselle FOURNIER doivent être condamnés solidairement à payer à la SOCIETE ETUDE COLONNA D'ISTRIA une somme de 1500€ par application de l'article 700 du code de procédure civile.

Au regard des circonstances (simple recours en garantie), l'équité ne commande pas qu'il soit fait droit aux prétentions de la SOCIETE GENERALI IARD fondée sur l'article 700 du code de procédure civile.

L'exécution provisoire est sans objet.

PAR CES MOTIFS

Le Tribunal, statuant publiquement, par mise à disposition au greffe, par jugement contradictoire, en premier ressort;

- Déboute Mademoiselle Clémence FOURNIER et Monsieur Sylvain FOURNIER de l'ensemble de leurs prétentions;

- Condamne solidairement Mademoiselle Clémence FOURNIER et Monsieur Sylvain FOURNIER à payer à la SOCIETE ETUDE COLONNA D'ISTRIA une somme de **1500€** par application de l'article 700 du code de procédure civile;

- Déboute la SOCIETE GENERALI IARD de ses prétentions fondées sur l'article 700 du code de procédure civile;

- Condamne solidairement Mademoiselle Clémence FOURNIER et Monsieur Sylvain FOURNIER aux dépens, avec distraction au profit de Maître Thierry DAVID avocat au barreau de PARIS conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile.

Fait et jugé à Paris le 23 Octobre 2013

**La Greffière
Laure POUPET**

**Le Président
Christian HOURS**



