

**TRIBUNAL
DE GRANDE
INSTANCE
DE PARIS**



2ème chambre 1ère
section
N° RG : 14/15190

N° MINUTE : **2**

Assignation du :
23 Octobre 2014

JUGEMENT
rendu le 27 Janvier 2016

DEMANDERESSE

S.A.R.L. LOYER

67 rue de la Tour
75016 PARIS

*représentée par Me Philippe BIARD de l'ASSOCIATION BIARD
BOUSCATEL, avocats au barreau de PARIS, vestiaire #R0146*

DÉFENDERESSE

Madame Isabelle DAVID-PEILLON

6 rue Chomel
75007 PARIS

*représentée par Me Anne CARUS, avocat au barreau de PARIS,
vestiaire #A0543*

COMPOSITION DU TRIBUNAL

M. Renaud SALOMON, Premier Vice-Président Adjoint
Mme Martine SAUVAGE, Vice-Présidente
Mme Béatrice CHAMPEAU-RENAULT, Vice-Présidente
assistés de Mathilde FERTIN, Greffier,

DÉBATS

A l'audience du 02 Décembre 2015 tenue en audience publique devant
Mme Martine SAUVAGE, 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.

Avis a été donné aux conseils des parties que le jugement serait rendu
par mise à disposition au greffe le 27 Janvier 2016.

JUGEMENT

Rendu publiquement par mise à disposition au greffe
Contradictoire
En premier ressort

Expédition exécutoire délivrée

le: 27.01.2016 à Me BIARD

Copie certifiée conforme délivrée

le : 27.01.2016 à Me CARUS

FAITS et PROCÉDURE :

Le 10 mars 2014, Mme Isabelle DAVID- PEILLON a consenti à la société LOYER, un mandat exclusif de vente portant sur un bien immobilier situé 6 rue Chomel à Paris (7^e) à charge de présenter ce bien, rémunération comprise, au prix de 760 000 € et ce afin de garantir au mandant la somme de 722 000 €.

Ce mandat a été consenti et accepté en exclusivité pour une période irrévocable de trois mois à compter de sa date, avec prorogation pour une durée maximale d'un an, sauf dénonciation à l'expiration de la période initiale.

Le mandat prévoit que sauf modification du prix de vente, la rémunération du mandataire sera de 38 000 € TTC, à la charge du mandant ou de l'acquéreur. En cas de variation du prix de vente prévu, cette rémunération sera recalculée à raison de 5 % TTC.

Reprochant à Mme DAVID- PEILLON de ne pas avoir ratifié la vente aux prix et charges convenues et de l'avoir ainsi privé de sa commission, **la société LOYER l'a assignée devant ce tribunal, par acte d'huissier du 23 octobre 2014**, sur le fondement des articles 1134 et 1147 du code civil, pour la voir principalement condamnée à lui payer la somme de 22 500 € à titre de dommages et intérêts.

Vu les conclusions récapitulatives n°3 de la société LOYER notifiées par voie électronique le 29 juin 2015 aux termes desquelles elle demande au tribunal de :

- vu les articles 1134 et 1147 du code civil,
- condamner Mme DAVID PEILLON à lui payer la somme de 22 500 € à titre de dommages et intérêts, du fait du mandat consenti et parfaitement respecté par la société LOYER,
- débouter Mme DAVID PEILLON de l'ensemble de ses demandes reconventionnelles,
- condamner Mme DAVID PEILLON à lui payer la somme de 5 000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile, outre les dépens,
- ordonner l'exécution provisoire.

Vu les conclusions récapitulatives de Mme DAVID-PEILLON notifiées par voie électronique le 2 juin 2015 aux termes desquelles elle demande au tribunal de :

Vu les dispositions des articles 1,6 et 18 de la loi n°70-9 du 2 janvier 1970,

- vu les dispositions des articles 1147 et 1382 du code civil,
- à titre principal :
 - dire et juger que la société LOYER n'est pas intervenue aux termes d'une opération ayant donné lieu à une vente effective entre Mme DAVID PEILLON et un quelconque acquéreur que ladite société lui aurait présenté pour la vente de son bien sis 6 rue Chomel à Paris (7^e)
 - dire et juger que la clause pénale telle que rédigée aux termes de l'article 7 du mandat de vente en date du 10 mars 2014 ne saurait être appliquée dans la présente espèce,
 - en conséquence,
 - débouter la société LOYER de l'intégralité de ses demandes formées à son encontre,

- à titre subsidiaire :
- dire et juger que la société LOYER n'a pas réalisé les diligences requises aux fins de respecter les termes et conditions telles que stipulées au sein du contrat de mandat du 10 mars 2014,
- en conséquence :
- débouter la société LOYER de l'intégralité de ses demandes formées à son encontre,
- en tout état de cause :
- condamner la société LOYER à lui payer la somme de 10 000 € à titre de dommages et intérêts,
- condamner la société LOYER à lui payer la somme de 10 000 € en application de l'article 700 du code de procédure civile,
- condamner la société LOYER aux dépens,
- ordonner l'exécution provisoire.

Vu l'ordonnance de clôture du 15 septembre 2015.

MOTIFS :

Sur la demande de dommages et intérêts :

La société LOYER soutient qu'en ne ratifiant pas la vente avec l'acquéreur qu'il lui a présenté, aux prix, charges et conditions convenues, Mme DAVID-PEILLON a manqué à l'obligation contractée dans le mandat exclusif de vente du 10 mars 2014.

Elle en conclut qu'elle est bien fondé à demander la condamnation de Mme DAVID- PEILLON à lui payer la somme de 22 500 € à titre de dommages et intérêts.

Par acte sous seing privé du 10 mars 2014, la société LOYER et Mme DAVID- PEILLON ont conclu un mandat exclusif de vente au visa des articles 6 de la loi 70-9 du 2 janvier 1970 et 72 du décret du 20 juillet 1972.

Afin de garantir au mandant la somme de 722 000 €, les parties ont prévu que le bien soit présenté au prix de 760 000 €, rémunération du mandataire comprise.

Elle ont également convenu que sauf modification du prix de vente prévu à l'article 1, la rémunération du mandataire serait de 38 000 € TTC à la charge du mandant ou de l'acquéreur et qu'en cas de variation du prix de vente prévu, cette rémunération serait recalculée à raison de 5 % TTC.

L'article 7 du mandat relatif à la durée du mandat est rédigé comme suit :

-"durée initiale : Le présent mandat est consenti et accepté en exclusivité pour une période irrévocable de trois mois à compter de ce jour,

-reconduction : Sauf dénonciation, à l'expiration de cette période initiale, le mandat sera prorogé pour une durée maximale d'une année au terme de laquelle il prendra automatiquement fin.

-dénonciation : Chacune des parties pourra, moyennant un préavis de 15 jours, y mettre fin au terme de la période initiale ou à tout moment de sa reconduction.

En conséquence, le mandant : 1° s'engage à ratifier la vente aux prix, charges et conditions convenus, à tout acquéreur présenté par le mandataire...”.

A défaut, il s'engage expressément à verser au mandataire, à titre de clause pénale, une indemnité compensatrice forfaitaire égale au montant de la rémunération prévue à l'article 4 des présentes”.

Pour s'opposer à la demande, Mme DAVID -PEILLON soutient que les dispositions de l'article 6 de la loi n°70-9 du 2 janvier 1970 privent le demandeur de tout droit à rémunération ou à indemnisation, en l'absence d'une opération effectivement conclue et constatée dans un seul acte écrit contenant l'engagement des parties.

L'article 6 de la loi n°70-9 du 2 janvier 1970 dispose “qu'aucun bien, effet, valeur, somme d'argent, représentatif d'honoraires, de frais de recherche, de démarche, de publicité ou d'entremise quelconque, n'est dû aux personnes indiquées à l'article 1^{er} on ne peut être exigé ou accepté par elles, avant qu'une des opérations visées audit article ait été effectivement conclue et constatée dans un seul acte écrit constatant l'engagement des parties”.

Toutefois, la société LOYER ne sollicite pas le paiement d'une rémunération, mais l'application d'une clause pénale venant sanctionner, de manière forfaitaire et sous le contrôle du juge, la violation d'une obligation contractuelle du mandant, sans pour autant être contraire à la loi du 2 janvier 1970.

Mme DAVID- PEILLON explique qu'elle a exprimé son refus de vendre le bien au prix finalement proposé, dans la mesure où il était inférieur au prix du marché.

Dans le mandat signé le 10 mars 2014, il a été convenu de présenter le bien au prix de 760 000 €, rémunération du mandataire comprise, afin de garantir à Mme DAVID -PEILLON la somme de 722 000 €, soit un prix au m2 de 11 280 € pour 64 m2.

Le 19 mai 2014, la société LOYER a demandé à Mme DAVID -PEILLON, de confirmer une mise en vente à hauteur de 650 000 €, commission d'agence comprise.

Par mail du 19 mai 2014, Mme DAVID -PEILLON a donné son accord pour ce prix, en demandant que la somme qui lui reviendrait lui soit précisée.

Le 20 mai 2014, la société LOYER lui a indiqué qu'elle recevrait un prix de 617 500 €, soit un prix au m2 de 9 648 €.

Mme DAVID-PEILLON produit un extrait du site internet “meilleurs agents” daté du 2 juin 2015 qui mentionne pour l'immeuble où est situé son appartement, un prix au m2 moyen de 12 050 €, avec une fourchette de prix entre 8 434 € et 15 569 €.

Cette pièce est insuffisante pour démontrer que la valeur vénale de l'appartement doit être calculée sur la base du prix moyen au m2 tel que figurant sur ce site.

Qu'il convient par contre de relever que le prix de 617 500 € proposé correspond à un prix au m2 de 9 648 €, supérieur au prix minimum, lequel ne peut fournir qu'une simple indication, comme

toutes les informations fournies sur le site, lesquelles n'ont pas vocation à remplacer une estimation réalisée par un expert, voire même une estimation ou un avis de valeur après visite du bien.

Hormis ce document, Mme DAVID-PEILLON ne produit aucune pièce permettant de contredire le prix proposé en second lieu.

Au demeurant, la société LOYER n'a pas trouvé d'acquéreur au prix initial.

Mme DAVID -PEILLON n'établit donc pas que le prix qui a été proposé dans un second temps, le 19 mai 2014 et qu'elle a accepté par mail, le même jour, était inférieur au prix du marché et pouvait justifier son refus de ratifier la vente.

Le 7 juin 2014, l'acquéreur a donné son accord pour un prix de 640 000 €, ce qui a conduit la société LOYER à limiter ses honoraires à la somme de 22 500 € afin de parvenir à un net vendeur de 617 500 €.

Le 10 juin 2014, la société LOYER a adressé au notaire les informations utiles pour que la promesse de vente soit établie.

Le même jour, Mme DAVID-PEILLON a accepté que l'acquéreur se déplace à son domicile pour prendre des mesures.

Plus d'un mois après, alors que la promesse de vente devait être signée, Mme DAVID-PEILLON a indiqué à la société LOYER, par l'intermédiaire de son conseil, qu'elle n'entendait pas s'engager aux termes d'une promesse de vente qui méconnaîtrait ses intérêts financiers eu égard au prix du marché.

En refusant de ratifier la vente aux conditions, prix, charges et conditions convenues, avec l'acquéreur présenté par la société LOYER, Mme DAVID- PEILLON a commis une faute contractuelle.

A défaut, le mandant s'est engagé expressément à verser au mandataire, à titre de clause pénale, une indemnité compensatrice forfaitaire égale au montant de la rémunération prévue à l'article 4".

La clause pénale peut être réduite, même d'office par le juge, en application de l'article 1152 du code civil, si elle est manifestement excessive.

Pour s'opposer au paiement de toute indemnité, Mme DAVID -PEILLON invoque le manque de diligences du cabinet LOYER

Si les diligences effectuées par le cabinet LOYER se sont effectivement limitées à la publication de deux annonces dans le Figaro les 3 et 8 avril 2014 et deux autres annonces dans "Se loger .com", les 11 avril et 8 mai 2014, cette circonstance n'est pas pour autant de nature à justifier la réduction à néant de la clause pénale.

Toutefois et s'agissant du montant de la peine convenue, il convient de relever que la société LOYER a simplement perdu une chance de percevoir sa commission.

La réalisation de la vente restait effectivement soumise à des aléas, la certitude d'une absence de recours à un prêt pour le financement du bien par les acquéreurs n'étant pas suffisamment établie.

Il convient donc de condamner Mme DAVID-PEILLON à payer à la société LOYER, la somme de 12 000 € au titre de la clause pénale.

Sur la demande reconventionnelle de dommages et intérêts :

Mme DAVID-PEILLON demande la condamnation de la société LOYER à lui payer la somme de 10 000 € à titre de dommages et intérêts, pour manquement à son devoir d'information et de conseil.

Elle invoque l'estimation erronée de son bien par la société LOYER.

La seule pièce produite par Mme DAVID- PEILLON (pièce 12) ne permet pas de révéler une erreur d'estimation et un manquement du mandataire à son devoir de conseil.

Mme DAVID-PEILLON sera donc déboutée de sa demande reconventionnelle de dommages et intérêts.

Sur l'application de l'article 700 du code de procédure civile :

Mme DAVID- PEILLON qui succombe sera condamnée payer à la société LOYER, la somme de 1 500 € en application de l'article 700 du code de procédure civile.

Elle sera déboutée de sa demande à ce titre.

Sur l'exécution provisoire :

L'exécution provisoire est compatible avec la nature de l'affaire. Elle se justifie. Elle sera ordonnée.

PAR CES MOTIFS :

Le tribunal, statuant publiquement par mise à disposition au greffe, par jugement contradictoire et en premier ressort,

Condamne Mme DAVID-PEILLON à payer à la société LOYER, la somme de 12 000 € à titre de clause pénale ;

Déboute Mme DAVID-PEILLON de ses demandes reconventionnelles ;

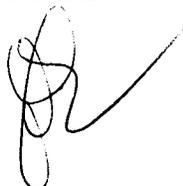
Condamne Mme DAVID-PEILLON à payer à la société LOYER la somme de 1 500 € en application de l'article 700 du code de procédure civile ;

Condamne Mme DAVID-PEILLON aux dépens ;

Ordonne l'exécution provisoire.

Fait et jugé à Paris le 27 Janvier 2016

Le Greffier
Mme FERTIN



Le Président
M. SALOMON

