

MT

L.G.

COPIE EXÉCUTOIRE

**TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE
DE NANTES**

LE 30 AVRIL 2009

Minute n° **484**

N° 06/04055

PREMIERE CHAMBRE

Jugement du **TRENTE AVRIL DEUX MIL NEUF**

Composition du Tribunal lors du délibéré :

Guyène

C/

- Franck

- Mami

**Président : Marie-Christine SORLIN, Vice-Présidente,
Assesseur : Lucie GABORY, Vice-Président,
Assesseur : Dominique RICHARD, Juge,**

GREFFIER : Chantal MOUCHET

Débats à l'audience publique du **10 MARS 2009**
devant Marie-Christine SORLIN, vice-président, siégeant
en Juge Rapporteur, sans opposition des avocats, qui a
rendu compte au Tribunal dans son délibéré.

04/06/2009
copie exécutoire
copie certifiée conforme
délivrée à

- Me RUBI

copie certifiée conforme
délivrée 04/06/2009 à

- Me PA MERAND

Prononcé du jugement fixé au 30 AVRIL 2009 date
indiquée à l'issue des débats.

Jugement **Contradictoire** prononcé en audience
publique par le Président.

ENTRE :

Madame Guylène demeurant AGENCE IMMOBILIERE - 32
rue du Faisan - 44560 PAIMBOEUF
Rep/assistant : Me Emmanuel RUBI, avocat au barreau de NANTES, avocat
plaidant

DEMANDERESSE

D'UNE PART

ET :

Monsieur demeurant 68C domaine du
Golf - Avenue Scolby newby - 44210 STE MARIE SUR MER
Rep/assistant : Me Paul-Albert MERAND, avocat au barreau de NANTES

Madame I demeurant 68C
domaine du Golf - Avenue Scolby newby - 44210 STE MARIE SUR MER
Rep/assistant : Me Paul-Albert MERAND, avocat au barreau de NANTES

DEFENDEURS

D'AUTRE PART

Vu l'ordonnance de clôture du 3 mars 2009 ;

EXPOSE DU LITIGE

Par contrat de mandat du 25 mars 2005, les consorts I en la
personne de Claire confiaient à l'agence immobilière I2B, la vente
"d'une grange de 130 m² environ à rénover sur 8.000 m² de terrain environ et
dépendance" au prix net vendeur de 61.000 euros, la rémunération de
l'agence immobilière étant fixée à 11.000 euros.

Le 12 juillet 2005 M. I et Mme I signaient
avec les consorts I sous l'égide de l'agence immobilière un
compromis de vente du bien en cause, sous la condition suspensive
d'obtention d'un permis de construire. La ratification de l'acte devait intervenir
au plus tard le 1^{er} janvier 2006.

Le 31 août 2005, l'agence immobilière demandait à M.
I de prendre contact avec un géomètre expert aux fins d'établir les
documents d'arpentage nécessaires à la signature des actes authentiques.

Le 18 octobre 2009, un plan de bornage provisoire était remis à M. et Mme dans lequel il apparaissait que la surface vendue était de 4.055 m² et non de 8.000 m².

Le permis de construire leur était accordé par arrêté du Maire de Pornic du 6 janvier 2006.

L'acte authentique de vente était finalement ratifié le 22 mars 2006 devant Maître GUILLOU, notaire au Pellerin.

M. et Mme refusant de verser à l'agence immobilière sa commission de 11.000 euros, Mme exerçant sous le nom commercial de l'Agence Immobilière, les a par acte du 6 juin 2006 assignés devant la présente juridiction.

Aux termes de ses dernières écritures signifiées le 13 septembre 2008, Mme sollicite :

- la condamnation in solidum de M. et Mme à lui payer la somme de 11.000 euros avec application aux intérêts produits des dispositions de l'article 1154 du code civil, outre 5.000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile,
- l'exécution provisoire de la présente décision.

Par conclusions signifiées le 1^{er} septembre 2008, M. et Mme concluent :

- à la nullité du contrat de mandat, et en conséquence au débouté de la demande de paiement des honoraires de l'agence immobilière.

Subsidiairement :

- à la réduction de la commission à la somme de 3.191,38 euros TTC, sur le fondement des dispositions de l'article 1134 du code civil.

En tout état de cause à la condamnation de Mme à leur payer la somme de 11.000 euros à titre de dommages et intérêts sur le fondement des dispositions de l'article 1382 du code civil, outre la somme de 5.000 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile.

MOTIFS

Sur la nullité du contrat

Les époux font valoir que la loi dite Hoguet du 2 janvier 1970 et son décret d'application posent le principe d'ordre public de la forme écrite des conventions entre l'intermédiaire immobilier et son client ; qu'en l'espèce le "mandat de vente" établi le 25 mars 2005 qui n'est signé que d'un seul des indivisaires dont l'un se trouvait sous la curatelle de la CRIFO, ne répond pas au formalisme des textes ci-dessus et est nul et qu'étant nul l'agence immobilière ne peut prétendre à sa commission.

Mme rétorque que ce moyen est inopérant, la Cour de Cassation ayant toujours considéré qu'un mandat donné par l'un des indivisaires à un agent immobilier est en tous points opposable au signataire.

Les textes ci-dessus instituent l'obligation d'un contrat de mandat écrit entre l'agent immobilier et son client, précisant les pouvoirs du mandataire.

En l'espèce ce contrat de mandat existe et il a été signé par un des co-indivisaires, M.), avant toute démarche de l'agent immobilier.

Si le contrat par lequel un indivisaire donne mandat à un tiers de vendre la chose indivise est inopposable, sauf ratification, aux co-indivisaires, il n'est pas nul et produit tous ses effets entre les co-contractants.

Il en résulte que l'exception de nullité soulevée par les défendeurs ne peut qu'être rejetée.

Sur la demande de réduction des honoraires

M. et Mme font valoir que les honoraires de l'agence immobilière sont prohibitifs et ne correspondent pas aux services rendus et qu'ils ne sauraient dépasser le montant de ceux qu'auraient pu leur réclamer le notaire s'il avait mené la vente du bien, soit la somme de 3.191,39 euros et donc 5,23 % du prix de vente du bien au lieu de 18 % que représentent les 11.000 euros réclamés par Mme

Mme rétorque que la seule considération de la valeur du bien proposé à la vente ne peut entraîner une réduction de ses honoraires, et qu'en tout état de cause, elle a effectué l'ensemble des diligences relevant de son contrat de mandat.

M. et Mme fondent leur demande sur les dispositions de l'article 1134 du code civil, lequel dispose que les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites.

Les époux ne sont pas parties au contrat de mandat de vente, lequel a été passé entre M. pour le compte des consorts et l'Agence Immobilière.

Leur demande de réduction des honoraires ci-dessus sur un fondement contractuel ne peut en conséquence qu'être rejetée.

Sur la demande de dommages et intérêts sur le fondement de l'article 1382 du code civil

M. et Mme exposent que les fautes commises par l'agence immobilière dans l'exercice de sa mission leur ont occasionné un préjudice tant moral que matériel justifiant que leur soit allouée à titre de dommages et intérêts une somme de 12.000 euros, puisqu'ils ont été exposés au risque de voir le compromis de vente déclaré nul du fait de l'absence de signature à celui-ci de tous les co-indivisaires, alors qu'ils avaient effectué de nombreuses

démarches et engagés des frais pour faire aboutir leur projet, et que l'erreur de superficie du terrain mentionnée au compromis n'a fait qu'aggraver ce risque.

Mme [redacted] conclut au débouté de la demande faite, pour les époux [redacted] de justifier de la réalité des préjudices qu'ils invoquent, et parce que c'est en parfaite connaissance de la superficie réelle du terrain qu'ils ont réitéré la vente.

La responsabilité prévue par les dispositions de l'article 1382 du code civil nécessite de faire la preuve d'une faute d'un préjudice et du rapport de causalité certain entre les deux.

Le dommage doit être personnel, direct et certain.

Les époux [redacted] ne justifient pas du préjudice matériel qu'ils invoquent.

Quant à leur préjudice moral ils n'établissent pas avoir à un moment quelconque craint que les co-indivisaires refusent de ratifier l'acte authentique ; qu'en ce qui concerne l'erreur sur la superficie ils pouvaient parfaitement s'en prévaloir pour ne pas réitérer la vente, puisque contrairement à leurs affirmations c'est dès le 23 septembre 2009 et non au mois de décembre 2009 qu'ils ont eu connaissance de la réelle superficie du terrain, puisqu'ils étaient présents aux opérations de bornage (attestation de l'expert géomètre), et qu'ils ont dès cette date poursuivi leurs démarches en déposant leur demande de permis de construire dès le mois d'octobre 2009 et transmis à leur architecte un plan de bornage provisoire.

Il s'ensuit qu'ils ne font pas la preuve des préjudices qu'ils invoquent et seront déboutés de leur demande.

Sur les demandes de Mme [redacted]

Il y sera fait droit.

M. et Mme [redacted] seront condamnés à lui payer 11.000 euros avec application aux intérêts produits des dispositions de l'article 1154 du code civil (et non 1153 du code).

Il serait en outre inéquitable de laisser à la charge de Mme [redacted] les frais irrépétibles de la présente instance, M. et Mme [redacted] seront condamnés à lui payer à ce titre la somme de 2.000 euros.

Sur l'exécution provisoire

Les faits de la cause la justifie.

PAR CES MOTIFS :

Statuant en audience publique par jugement Contradictoire et en premier ressort,

- **CONDAMNE** M. et Mme _____ à payer à Mme _____ exerçant sous l'enseigne commerciale Agence Immobilière _____ la somme de 11.000 euros avec application aux intérêts produits des dispositions de l'article 1154 du code civil, outre celle de 2.000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;

- **ORDONNE** l'exécution provisoire du présent jugement ;

- **CONDAMNE** M. et Mme _____ aux dépens.

LE GREFFIER,


Chantal MOUCHET

LE PRESIDENT,


Marie-Christine SORLIN

En conséquence, la République Française mande et ordonne à tous huissiers de justice, sur ce requis de mettre les présentes à exécution, aux Procureurs Généraux et aux Procureurs de la République près les Tribunaux de Grande Instance d'y tenir la main à tous commandants et officiers de la force publique de prêter main forte lorsqu'ils en seront légalement requis. En foi de quoi la minute dont la teneur précède a été signée par le président du Tribunal et le Greffier.
Faire copie certifiée conforme revêtue de la formule exécutoire
Le Greffier en Chef.

