



Copie exécutoire : [REDACTED]
OHANA-ZERHAT
Copie aux demandeurs : 2
Copie aux défendeurs : 2

REPUBLIQUE FRANCAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS
TRIBUNAL DE COMMERCE DE PARIS
9 EME CHAMBRE
JUGEMENT PRONONCE LE 26/02/2024
par sa mise à disposition au Greffe

RG 2022 [REDACTED]

2

ENTRE :
SARL P [REDACTED] dont le siège social est 59, [REDACTED]
Partie demanderesse : assistée de la SELARL GOLDWIN Société d'Avocats, agissant par Me Jonathan BELLAICHE Avocat (RPJ093251) (K103) et comparant par l'A.A.R.P.I. OHANA-ZERHAT Avocat (C1050)
ET :
SARL C [REDACTED], à associé unique, dont le siège social est 81 [REDACTED]
Partie défenderesse : assistée de la SAS [REDACTED] agissant par Me [REDACTED] et comparant par l'Association [REDACTED] agissant par Me [REDACTED] Avocat [REDACTED]

APRES EN AVOIR DELIBERE

Les faits

La société P [REDACTED] (ci-après P [REDACTED]) détient un réseau d'agences immobilières.
La société C [REDACTED] s'est vue proposer par P [REDACTED] la location d'un local commercial 81 rue [REDACTED] à Paris le 30 juillet 2021.
Après une période de négociation, C [REDACTED] a signé un bail commercial avec le propriétaire de ce local le 29 octobre 2021.

P [REDACTED] a adressé une facture d'honoraire de 22 824 € TTC que C [REDACTED] refuse de payer malgré une mise en demeure.

C'est ainsi que se présente le litige.

La procédure

- Par acte extrajudiciaire du 27/10/2022, P [REDACTED] assigne C [REDACTED] devant ce tribunal. Par cet acte et à l'audience du 20/10/2023, P [REDACTED] demande au tribunal, dans le dernier état de ses prétentions de :

Vu les dispositions des articles 1103, 1217, 1221, 1343-2 du Code civil,

-T

Ke CA

Vu la Loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce, loi « Hoguet »

Vu l'article 700 du Code de procédure civile,

A titre principal,

- **CONDAMNER** la société C [REDACTED] à payer à la société P [REDACTED] la somme de 19.020 euros H.T soit 22.824 euros T.T.C au titre de la note d'honoraires n° 12130121 en date du 29 octobre 2021, outre les intérêts de retard au taux légal sur la somme de 19.020 euros H.T soit 22.824 euros T.T.C à compter du 30 novembre 2021, soit au lendemain de l'exigibilité de ladite note d'honoraires ;
- **ORDONNER** la capitalisation des intérêts dus à ce jour pour plus d'une année entière dans les termes de l'article 1343-2 du Code civil ;

A titre subsidiaire,

- **CONDAMNER** la société C [REDACTED] à payer à la société P [REDACTED] la somme de 19.020 euros H.T soit 22.824 euros T.T.C au titre de la note d'honoraires n° 12130121 en date du 29 octobre 2021, assortie des intérêts légaux sur la somme de 19.020 euros H.T soit 22.824 euros T.T.C à compter du 23 novembre 2021 soit au jour du courrier de mise en demeure ;

En tout état de cause :

- **DEBOUTER** la société C [REDACTED] de l'intégralité de ses demandes, fins, prétentions et conclusions ;
 - **CONDAMNER** la société C [REDACTED] à verser à la société P [REDACTED] la somme de 4.740 euros TTC au titre de l'article 700 du Code de procédure civile ;
 - **CONDAMNER** la société C [REDACTED] au paiement des entiers dépens.
- Par ses conclusions transmises le 7/12/2023, et dans le dernier état de ses prétentions, C [REDACTED] demande au tribunal de :

Vu les articles 1113, 1118, et 1240 du Code civil ;

Vu la loi n°70-9 du 2 janvier 1970 ;

Vu l'arrêté du 10 janvier 2017 ;

A TITRE PRINCIPAL :

- **JUGER** que la société P [REDACTED] n'a pas respecté les obligations qui lui incombent au titre de la loi, de sorte qu'elle ne pourrait prétendre au paiement de ses honoraires ;

1

PA

- **JUGER** que ces manquements ont causé un préjudice certain à la société C, [REDACTED] [REDACTED], notamment du fait de l'absence d'information relatif au prix maximum pratiqué et toutes taxes comprises ;

En conséquence,

- **DEBOUTER** purement et simplement la société P, [REDACTED] de l'intégralité de ses demandes, fins et prétentions ;

A TITRE SUBSIDIARE :

- **JUGER** que l'offre de la société C, [REDACTED] n'a pas rencontré d'acceptation aux mêmes clauses et conditions ;
- **JUGER** qu'aucun contrat n'a été conclu entre la société C, [REDACTED] et la société P, [REDACTED], prévoyant notamment le versement d'un honoraire au bénéfice de cette dernière ;

En conséquence,

- **DEBOUTER** purement et simplement la société P, [REDACTED] de l'intégralité de ses demandes, fins et prétentions ;

A TITRE INFINIMENT SUBSIDIARE

- **JUGER** que la société P, [REDACTED] a commis des fautes à l'égard de la société C, [REDACTED] ;
- **JUGER** que la société P, [REDACTED] n'a pas respecté les dispositions légales lui incombant en sa qualité de professionnel de l'immobilier ;
- **JUGER** que la société P, [REDACTED] n'a accompli aucune diligence dans le cadre du contrat objet du présent litige ;

En conséquence,

- **DEBOUTER** purement et simplement la société P, [REDACTED] de l'intégralité de ses demandes, fins et prétentions ;

Encore plus subsidiairement,

- **FIXER** le montant des honoraires de la société P, [REDACTED] en considération des diligences réellement accomplies, sans que ce montant ne puisse excéder un mois de loyer contractuel ;

En tout état de cause,

- **CONDAMNER** la société P, [REDACTED] à payer à la société C, [REDACTED] la somme de **5.000 Euros** au titre des dispositions de l'article 700 du Code de Procédure Civile ainsi qu'aux entiers dépens ;
- **RAPPELER** que l'exécution provisoire est de droit.

7

PS
LPS15618911

L'ensemble de ces demandes a fait l'objet de dépôts de conclusions ; celles-ci ont été échangées en présence d'un greffier qui en a pris acte sur la cote de procédure ou échangées entre les parties suivant un calendrier préétabli.

A l'audience du 19/01/2024, après avoir entendu les parties en leurs explications et observations, le juge chargé d'instruire l'affaire a clos les débats, a mis l'affaire en délibéré et a dit que le jugement serait prononcé le 26/02/2024, par sa mise à disposition au greffe en application de l'article 450 alinéa 2 du code de procédure civile.

Les Moyens des parties

Après avoir pris connaissance de tous les moyens et arguments développés par les Parties, tant dans leurs plaidoiries que dans leurs écritures, appliquant les dispositions de l'article 455 du CPC, le Tribunal les résumera succinctement de la façon suivante :

P [REDACTED] expose :

- Un contrat a été valablement signé, elle a rempli ses obligations et les honoraires sont dus au visa des articles 1103 et 1217 du code civil
- C [REDACTED] a eu connaissance du montant des honoraires qu'elle a accepté et qui n'est pas excessif
- L'article 2 de l'arrêté du 10 janvier 2017 cité par la défenderesse n'est pas applicable; ce texte impose d'afficher un prix maximum, or l'honoraire réclamé est un prix déterminé et non un prix maximum
- L'article 6 de la Loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 également cité est applicable entre un agent immobilier et un propriétaire alors qu'il s'agit ici d'un agent immobilier et un futur preneur de bien
- A titre subsidiaire, P [REDACTED] en fournissant des prestations de services s'est appauvri au profit de C [REDACTED], ce qui crée un enrichissement injustifié et justifie sa demande au titre des articles 1303 et 1303-1 du code civil ;

C [REDACTED] fait valoir que :

- P [REDACTED] ne démontre pas qu'elle respecte l'obligation d'affichage des prix maximum pratiqués tel que le prévoit l'article 2 de l'arrêté du 10 janvier 2017 ; par ailleurs la somme réclamée n'a pas été communiquée mais seulement un calcul des honoraires fixé à 10% HT du loyer triennal, mention confuse et qui n'est pas TTC en contradiction avec le décret précité
- P [REDACTED] a violé l'article 6 de la Loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 en exigeant ses honoraires alors que le contrat de bail n'avait pas été signé
- A titre subsidiaire, aucun contrat n'a été conclu entre les parties ; le contrat de bail n'a pas été conclu aux conditions sollicitées par C [REDACTED] et il ne fait pas référence aux honoraires réclamés par P [REDACTED]

cx

24

- L'action introduite au visa de l'article 1303 du code civil ne peut aboutir lorsque l'appauvrissement est dû à la faute de l'appauvri ce qui est le cas en l'espèce
- A titre subsidiaire, P [REDACTED] a commis des fautes qui justifient une réduction des honoraires en vertu de l'article 1240 du code civil et de la jurisprudence ; en effet les conditions du bail sont moins favorables que le dossier initialement transmis, elle s'est désintéressée du dossier et n'a pas participé aux négociations alors qu'elle réclame des honoraires de négociations.

Sur ce, le tribunal,

Sur la demande principale

L'article 1103 du code civil dispose que les contrats légalement formés tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faits.

Aux termes de l'article 1353 du code civil, celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver et, réciproquement, celui qui se prétend libéré doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation.

Sur la formation d'un contrat entre P [REDACTED] et C [REDACTED]

L'article 1113 du code civil dispose 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. Cette volonté peut résulter d'une déclaration ou d'un comportement non équivoque de son auteur.

P [REDACTED] a envoyé le 30 juillet 2021 un dossier de présentation du bien immobilier (boutique de 51 m2 au rez-de-chaussée du 81 rue [REDACTED] qui précise que les honoraires de commercialisation seront de 10% HT du loyer triennal à la charge du preneur ; le 5 aout 2021, C [REDACTED] a envoyé un courrier manuscrit dans lequel, elle faisait une offre sur le bien pour un montant de 4000 € HT par mois la première année puis 5000 € HT pour les années suivantes et précisait qu'elle s'engageait à verser 10% HT du loyer triennal au titre des honoraires de commercialisation ;

Un contrat a donc été formé entre les parties au sujet de la rémunération de P [REDACTED] pour sa prestation de commercialisation du bien précité, et le fait que le prix du bail ait été conclu à un prix finalement différent du prix initialement présenté, ce qui s'explique par le rajout d'un local réserve au bien initialement présenté, ne modifie pas l'accord conclu entre les parties concernant la rémunération de P [REDACTED] pour sa prestation, le tribunal notant que le prix convenu est proportionnel au loyer et non fixe, ce qui est cohérent avec sa renégociation;

- Il y a donc lieu de retenir que les parties ont conclu un contrat par lequel C [REDACTED] s'engageait à payer à P [REDACTED] 10% du loyer triennal du local situé au 81 rue [REDACTED] dès lors qu'elle prendrait possession de ce bien ;

Sur le non-respect par P [REDACTED] de ses obligations que soulève C [REDACTED]

RA

C. [REDACTED] fait grief à P. [REDACTED] de ne pas avoir affiché le prix maximum de sa prestation en contradiction avec l'arrêté du 10 janvier 2017 relatif à l'information des consommateurs par les professionnels intervenant dans une transaction immobilière ;

Pris en application de l'article L. 112-1 du Code de la consommation, cet arrêté ne concerne que les relations et communications de l'agence avec un consommateur, c'est-à-dire une personne physique qui agit à des fins qui n'entrent pas dans le cadre de son activité commerciale, industrielle, artisanale, libérale ou agricole ; or il n'est pas contesté que C. [REDACTED] a agi en tant que professionnelle lorsqu'elle a contracté pour prendre bail du local commercial ;

- Le moyen soulevé par C. [REDACTED] est donc mal fondé ;

C. [REDACTED] soutient également que P. [REDACTED] en réclamant ses honoraires avant la signature du bail a contrevenu à l'article 6 de la Loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 qui dispose que « 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} ou 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 contenant l'engagement des parties » ;

Cependant, P. [REDACTED] a envoyé sa facture le 28 octobre 2021 soit la veille de la signature du bail, ce qui ne la rendait pas exigible immédiatement puisqu'une facture est normalement échue 60 jours après son émission ;

Surabondamment le non-respect de l'article précité aurait pour conséquence de permettre au débiteur, c'est-à-dire C. [REDACTED] de régler les sommes réclamées après la signature de bail sans pénalité ou d'obtenir réparation d'un éventuel préjudice mais n'aurait pas pour effet de rendre nul le contrat signé entre les parties ;

- Ce moyen s'avère donc inopérant ;

C. [REDACTED] reproche également à P. [REDACTED] de lui avoir causé un préjudice en ayant porté à la connaissance de la défenderesse, des conditions qui se sont avérées différentes de celles figurant au sein du contrat de bail transmis postérieurement et en ne l'ayant pas assisté dans la négociation juridique du bail, manquant à son devoir de conseil ; elle reproche en particulier aux stipulations du bail d'avoir limité la destination du local à l'activité de C. [REDACTED] alors que la proposition commerciale indiquait « toutes activités sauf nuisance » et que cette proposition n'indiquait pas qu'elle devrait payer les frais de gestion de la fiscalité locale ;

Outre le fait que P. [REDACTED] justifie être intervenu auprès du propriétaire du local, Mme R. [REDACTED] pour obtenir son accord et avoir négocié notamment le loyer de la réserve, le tribunal note que c'est postérieurement à sa mise en demeure qu'elle a invoqué des griefs, aucune pièce du dossier ne montrant qu'elle se soit plainte d'un manque de diligence de P. [REDACTED] préalablement à la signature du bail le 29 octobre 2021 ; elle ne peut pas non plus lui reprocher de ne pas l'avoir assistée dans la négociation juridique du bail, alors que P. [REDACTED] lui a envoyé un projet de bail le 6 octobre 2021, et que le mandat de commercialisation ne prévoit pas d'assistance juridique, mission pour laquelle un agent immobilier n'a pas de compétence particulière ;

4

PA

Par ailleurs, C. [REDACTED] ne justifie pas d'un préjudice puisqu'elle a accepté de signer le bail, qu'elle occupe toujours paisiblement les lieux et qu'il n'est pas anormal que la négociation du bail ait restreint la destination à l'activité exercée par le preneur ou que l'ensemble des éléments contractuels du bail n'aient pas été repris dans la proposition commerciale qui tenait sur une page ;

Enfin, même si C. [REDACTED] trouve le montant des honoraires trop élevé, alors qu'elle l'a accepté dans son courrier du 5 aout 2021, il n'appartient pas au tribunal d'apprécier s'il est excessif ;

Ainsi, C. [REDACTED] échoue à prouver que P. [REDACTED] a manqué à ses obligations, et doit donc exécuter les siennes ;

- Le tribunal rejettera donc les demandes de C. [REDACTED] et la condamnera à payer à P. [REDACTED] la somme de 22.824 euros T.T.C correspondant à 10% du loyer triennal et dont le calcul n'est pas contesté, assortie des intérêts au taux légal à compter du 23 novembre 2021, date de la mise en demeure.

Sur la demande de capitalisation des intérêts

La capitalisation des intérêts est demandée, elle sera donc ordonnée dans les conditions de l'article 1343-2 du code civil, de sorte que les intérêts porteront eux-mêmes intérêts dès lors qu'ils seront dus pour une année entière à compter de la date d'assignation soit le 16/11/2022.

Sur les dépens

Attendu que C. [REDACTED] est la partie qui succombe dans la présente instance,

- Le tribunal condamnera C. [REDACTED] aux entiers dépens.

Sur l'article 700 du CPC

Attendu que P. [REDACTED] a dû engager des frais non compris dans les dépens pour faire valoir ses droits,

- Le tribunal condamnera C. [REDACTED] à payer à P. [REDACTED] la somme de 3000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile, déboutant pour le surplus.

Par ces motifs

Le tribunal, statuant par jugement contradictoire, en premier ressort,

- Condamne la SARL C. [REDACTED] à payer à la SARL P. [REDACTED] la somme de 22.824 euros T.T.C, majorée des intérêts au taux légal à compter du 23 novembre 2021,
- Rejette les demandes de la SARL C. [REDACTED]
- Ordonne la capitalisation des intérêts à compter du 16 novembre 2022,

JA

- Condamne la SARL C. [REDACTED] aux dépens, dont ceux à recouvrer par le greffe, liquidés à la somme de 70,86 € dont 11,60 € de TVA
- Condamne la SARL C. [REDACTED] à payer la somme de 3000 euros à la SARL P. [REDACTED] en application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile, déboutant pour le surplus.

En application des dispositions de l'article 871 du code de procédure civile, l'affaire a été débattue le 19 janvier 2024, en audience publique, devant M. A. [REDACTED] de Contades, juge chargé d'instruire l'affaire, les représentants des parties ne s'y étant pas opposés.

Ce juge a rendu compte des plaidoiries dans le délibéré du tribunal, composé de : MM. P. [REDACTED], A. [REDACTED] de C. [REDACTED] et S. [REDACTED].

Délibéré le 26 janvier 2024 par les mêmes juges.

Dit que le présent jugement est prononcé par sa mise à disposition au greffe de ce tribunal, les parties en ayant été préalablement avisées lors des débats dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile.

La minute du jugement est signée par M. P. [REDACTED], président du délibéré et par Mme T. [REDACTED], greffier.

Le greffier



Le président

