

VILLA MON REVE / CENTURY 21 BY OUEST
Tribunal de commerce de NANTES
RG. 201300931 / 203013719

CONCLUSIONS RECAPITULATIVES

POUR :

1. **La société LA VILLA MON REVE**, SARL au capital de 40.000 €, RCS NANTES n° 790 391 627, dont le siège social se situe 2 Levée de la Divatte – Route des Bords de Loire – 44115 BASSE GOULAINÉ, représentée par son gérant domicilié audit siège ès-qualité.
2. **Monsieur Jérôme Régis Patrice PONCHELLE**, né le 2 mars 1969 à DIEPPE (76), de nationalité française, cuisinier, demeurant 2 Levée de la Divatte – Route des Bords de Loire – 44115 BASSE GOULAINÉ.

Défendeurs

Ayant pour avocat **Me Augustin MOULINAS**, avocat au barreau de Nantes – 10, rue Charles Brunellière – 44100 Nantes

CONTRE :

CENTURY 21 BY OUEST, SARL au capital de 8.000 €, dont le siège se situe 4-4 bis boulevard des Martyrs Nantais – 44200 NANTES.

Demanderesse

Ayant pour avocat **Me Jean-Luc GEBELIN**, avocat au barreau de Saint-Nazaire.

EN PRESENCE DE :

- **Madame Cécile JADIN épouse RYNGEL.**

Défenderesse

Ayant pour avocat **Me Séverine FERRE-GUITTENY, SELARL AXLO**, avocat au barreau de Nantes.

- **Monsieur Philippe LIBOIS.**

Défendeur

Ayant pour avocat **Me Loïc RAJALU**, avocat au barreau de Nantes.

PLAISE AU TRIBUNAL

IN LIMINE LITIS : SUR LA NULLITE DE L'ASSIGNATION

L'article 648 du code de procédure civile dispose :

Tout acte d'huissier de justice indique, indépendamment des mentions prescrites par ailleurs :

[...]

2. b) Si le requérant est une personne morale : sa forme, sa dénomination, son siège social et l'organe qui la représente légalement.

[...]

Ces mentions sont prescrites à peine de nullité.

Monsieur PONCHELLE aurait contracté avec la société CENTURY 21 BY OUEST, SARL au capital de 8.000 € et dont le siège se situerait 4-4bis boulevard des Martyrs Nantais à Nantes.

Or, cette société n'existe pas.

L'assignation est également signifiée à la demande de cette société qui n'existe pas.

Il existe en revanche une société MRV dont le capital social est de 8.420 € et dont le siège se situe 64 boulevard Victor Hugo à Nantes.

En définitive, les documents signés par Monsieur PONCHELLE le 30 septembre 2011 n'ont pas de valeur contraignante puisqu'ils ont été proposés par une société CENTURY 21 BY OUEST qui n'existe pas.

L'assignation est nulle puisqu'elle est délivrée à la demande d'une société qui n'existe pas.

I – LES FAITS

1.1

Monsieur Jérôme PONCHELLE a vécu pendant 23 ans en Grande-Bretagne.

Il a occupé des postes de chef-cuisinier dans des restaurants de prestige, à Londres.

En 2011, Monsieur PONCHELLE a décidé avec sa famille de revenir vivre en France dans la région de Nantes d'où son épouse est originaire, pour lancer sa propre affaire.

Leur objectif avec son épouse était d'acquérir un bien immobilier, avec ou sans fonds de commerce, susceptible d'accueillir un restaurant, avec une partie privative pour y loger la famille.

1.2

Tout en vivant en Angleterre et en continuant à travailler, Monsieur PONCHELLE venait à Nantes une journée de temps en temps, pour découvrir des biens à vendre.

C'est dans ce contexte qu'il a poussé la porte de l'agence CENTURY 21 BY OUEST le vendredi 30 septembre 2011, sans aucune information précise.

Reçu par un homme qu'il ne connaissait pas, celui-ci lui a présenté :

- un "*mandat de recherche d'un bien*" (**pièce CENTURY n°5**).

Il s'agit d'un mandat sans exclusivité, visant à rechercher un fonds de commerce au prix maximum de 120.000 €.

Monsieur PONCHELLE a signé ce document, sans que son interlocuteur ne lui laisse le temps de prendre connaissance du recto portant "CONDITIONS GENERALES DU MANDAT DE RECHERCHE".

Il n'a pas confirmé au-dessus de sa signature avoir "*lu et approuvé*" le document.

Le recto du mandat n'est pas paraphé par Monsieur PONCHELLE.

- un document intitulé "*reconnaissance de présentation de biens et bon de visites n° 3906*" (**pièce CENTURY n°7**).

Ce document se contente de lister un certain nombre de fonds de commerce situés dans la région nantaise.

Monsieur PONCHELLE n'a visité aucun d'entre eux avec l'agence immobilière le 30 septembre 2011, ni même après.

Monsieur PONCHELLE a signé ce document sans l'avoir préalablement "*lu et approuvé*".

Ce document ne donne aucune indication sur les biens proposés, hormis un prix FAI.

1.3

CENTURY 21 BY OUEST n'a jamais recontacté Monsieur PONCHELLE pour lui proposer de visiter des biens.

De retour en Angleterre, il a donc continué ses recherches.

Le 2 octobre 2011, Monsieur PONCHELLE est tombé sur une annonce publiée sur le site internet des notaires : www.immobilier.notaire.ncis.fr (**pièce n°1**).

Cette offre a retenu son attention car il s'agissait exactement de ce qu'il recherchait : une grande maison aménagée en restaurant, au prix de 670.802 €.

Monsieur PONCHELLE a immédiatement pris contact avec l'étude de Mes RONDEAU, BIGEAR & GUILLOU, notaires associés à Nantes, pour obtenir des informations supplémentaires.

Il lui a été confirmé que "*le prix de vente comprend les murs et le fonds de commerce du restaurant*" (**pièce n°2**).

A cette époque, Monsieur PONCHELLE n'avait pas fait le rapprochement entre ce bien immobilier à vendre près de 700.000 € et le fonds de commerce proposé par CENTURY 21 BY OUEST sur la liste sommaire, au prix de 232.596 € (**pièce CENTURY n°7**).

Monsieur et Madame PONCHELLE ont visité pour la première fois la VILLA MON REVE le vendredi 14 octobre 2013 (**pièce n°3**), rencontrant également pour la première fois Madame Cécile RYNGEL (ce que cette dernière confirme dans ses conclusions : page 4, paragraphe 2).

1.4

Après négociation par l'intermédiaire de l'étude notariale, Monsieur et Madame PONCHELLE ont acheté la maison et le restaurant, formant un ensemble indissociable, selon acte de Me GUILLOU du 16 juillet 2012 (**pièce AXLO n°2**).

La vente a été réitérée par acte authentique du 4 février 2013 (**pièce AXLO n°3 et pièce n°4**).

Après des travaux de remise en état, Monsieur et Madame PONCHELLE ont commencé à travailler.

Sur ces entrefaites et alors qu'ils sont concentrés sur le développement de l'activité de leur entreprise, Monsieur PONCHELLE et la société VILLA MON REVE ont été assignés devant le Tribunal de commerce, en paiement d'une commission qui n'a pourtant aucune contrepartie.

La procédure engagée caractérise l'abus et devra être sanctionnée.

II – DISCUSSION

2.1. A titre principal : nullité du contrat

La loi Hoguet n° 70-9 du 2 janvier 1970 est d'application très stricte.

Elle encadre les conditions dans lesquelles les agents immobiliers peuvent intervenir.

Elle exige que le mandat écrit mentionne expressément l'identité du mandataire immobilier.

Son décret d'application n° 72-678 du 20 juillet 1972 précise, article 92 :

« Outre les mentions prescrites par les articles 8, 28 et 56 du décret du 23 mars 1967 susvisé et par l'article 72 du décret du 30 mai 1984 susvisé, Les personnes visées à l'article 1er de la loi du 2 janvier 1970 doivent faire figurer sur tous documents, contrats et correspondance à usage professionnel :

Le numéro et le lieu de délivrance de la carte professionnelle ;

Le nom ou la raison sociale et l'adresse de l'entreprise ainsi que l'activité exercée ;

Le nom et l'adresse du garant.

Ces indications ne doivent être accompagnées d'aucune mention de nature à faire croire, d'une quelconque manière, à une assermentation, à une inscription, à une commission, à un accréditement ou à un agrément ».

Toutes ces prescriptions sont exigées à peine de nullité des documents visés.

En l'espèce, le mandat non-exclusif signé par Monsieur PONCHELLE le 30 septembre 2011 n'a aucune valeur contraignante puisque le mandataire désigné est une société CENTURY 21 BY OUEST qui n'existe pas.

La société MRV dont le capital social est de 8.420 € et dont le siège se situe 64 boulevard Victor Hugo à Nantes, qui porte le n° de SIREN mentionné sur le mandat, n'est jamais précisément désignée.

En plus, « *le numéro et le lieu de délivrance de la carte professionnelle ; le nom ou la raison sociale et l'adresse de l'entreprise ainsi que l'activité exercée ; le nom et l'adresse du garant* » ne sont pas plus mentionnés sur le document signé par Monsieur PONCHELLE (**pièce CENTURY n° 5**).

En comparaison, le mandat signé par Madame RYNGEL comporte toutes ces mentions obligatoires (**pièces CENTURY n° 1 et 3**).

En définitive, Monsieur PONCHELLE n'a pas été mis en mesure de savoir exactement avec quel professionnel de l'immobilier il s'est engagé.

Il en résulte que le contrat de mandat est nul.

La société CENTURY 21 BY OUEST sera déboutée de toutes ses demandes, fins et conclusions.

2.2. A titre subsidiaire :

2.2.1. L'agent immobilier n'a pas exécuté sa part du contrat

Si le Tribunal devait estimer que le mandat proposé par CENTURY 21 BY OUEST est valable, il devra débouter cet agent immobilier au motif qu'il n'a rien fait pour mériter une quelconque rémunération.

A)

L'agent immobilier n'a pas mérité de rémunération car il n'a rien fait dans cette affaire.

Le 30 septembre 2011, Monsieur PONCHELLE a poussé par hasard la porte de l'agence CENTURY 21.

Une liste récapitulant plusieurs fonds de commerce lui a été présentée, sans qu'il ne visite aucun de ces restaurants avec l'agent immobilier.

Madame RYNGEL confirme d'ailleurs que CENTURY 21 ne lui a pas présenté Monsieur PONCHELLE (conclusions, page 4, paragraphe 3) et que Monsieur PONCHELLE n'a pas visité les locaux avec un représentant de CENTURY 21 (conclusions, page 5, paragraphe 3) il n'y a eu aucune visite des locaux

Dès lors, l'agent immobilier n'a pas droit à rémunération car le mandat prévoit expressément que ladite rémunération n'est due **qu'après la visite** :

*"Lorsque, **après la visite**, nous arrêterons notre choix sur l'un des biens proposés, ..."*
(**pièce CENTURY n° 5**).

B)

L'objection qui consisterait à opposer le document intitulé *"Reconnaissance de présentation de biens et bon de visites n° 3906"* (**pièce CENTURY n° 7**) ne pourra pas prospérer.

- En premier, Monsieur PONCHELLE s'insurge contre ce document qui est mensonger dans la mesure où il y est désigné abusivement "le visiteur" alors qu'il n'a jamais rien visité grâce à CENTURY 21 BY OUEST.

Madame RYNGEL confirme d'ailleurs, sans être contredite, qu'elle n'a pas rencontré Monsieur PONCHELLE par l'intermédiaire de CENTURY 21 BY OUEST (conclusions, page 4, paragraphe 3).

Comme pour le mandat (**pièce CENTURY n° 5**), ce document a été présenté à Monsieur PONCHELLE dès son arrivée dans l'agence.

Sans qu'il ait le temps de le lire et de réfléchir à l'engagement pris, il lui a été demandé de le signer.

La précipitation caractéristique de manœuvres dolosives est prouvée car Monsieur PONCHELLE n'a pas mentionné au-dessus de sa signature *"lu et approuvée"*.

- En second, la Cour de cassation a jugé qu'un tel document était inopposable et en définitive totalement illicite dans la mesure où il ne réunit pas les critères stricts du mandat écrit, imposés par la loi Hoguet n° 70-9 du 2 janvier 1970.

Ce document (**pièce CENTURY n° 7**) n'a aucune valeur contractuelle ni aucune valeur contraignante à l'égard de Monsieur PONCHELLE.

Cass. Civ. 1, 27 avril 2004 n° 01-13.868 :

"Attendu qu'en fondant ainsi sa décision sur l'engagement conclu dans le bon de visite, alors que l'agent immobilier ne peut demander ou recevoir, directement ou indirectement, aucune autre somme, à titre de rémunération, de commission ou de réparation, que celle dont les conditions sont déterminées par le mandat, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

c)

Monsieur LIBOIS prétend qu'il serait celui qui a rencontré Monsieur PONCHELLE, le 30 septembre 2011 et affirme qu'il aurait eu des contacts ultérieurs par email avec Monsieur PONCHELLE (**pièce CENTURY n° 10**).

C'est faux et d'ailleurs aucun email n'est produit en ce sens.

En définitive, toutes les pièces du dossier prouvent que Monsieur PONCHELLE n'a eu qu'un seul entretien avec CENTURY 21, le 30 septembre 2011, qui s'est résumé à présenter une liste de biens à vendre, sans détails.

Aucune visite n'a eu lieu avec CENTURY 21.

Aucun contact ultérieur n'a eu lieu jusqu'à l'assignation du 6 août 2013.

2.2.2. Monsieur PONCHELLE a parfaitement respecté les termes du contrat

Le mandat de recherche prévoit que CENTURY 21 est chargé de rechercher un fonds de commerce, au prix maximum de 120.000 € (**pièce CENTURY n° 5**).

Dans ce contexte, il lui est présenté le fonds de commerce du restaurant LA VILLA MON REVE, sans les murs, au prix de 232.596 €.

Un premier argument consiste à faire observer que ce fonds de commerce excède le prix maximum prévu par le mandat ; hors du périmètre du mandat, Monsieur PONCHELLE n'est pas engagé sur ce bien.

Surtout, Monsieur PONCHELLE a finalement acquis un bien immobilier et un fonds de commerce, le tout formant un ensemble indissociable, au prix de 596.550 € (**pièce AXLO n° 2**, page 24).

Il ne s'agit donc pas du tout du même bien et Monsieur PONCHELLE n'a commis aucune faute en n'informant pas CENTURY 21 qu'il achetait l'ensemble immobilier.

Il a été récemment jugé par la Cour de cassation que le mandat n'est opposable que pour le bien qu'il désigne expressément (**Cass. Civ. 1, 8 mars 2012 n° 11-10.652**) :

La Cour de cassation a rejeté la demande d'un agent immobilier tendant au paiement de sa commission, au motif qu'il ne pouvait reprocher aux propriétaires d'avoir vendu eux-mêmes l'ensemble immobilier dans lequel s'intégrait le fonds de commerce pour lequel il avait été mandaté.

La Cour de cassation fait une application stricte des dispositions de la loi Hoguet n° 70-9 du 2 janvier 1970, notamment de l'article 6 relatif aux critères du mandat écrit.

En l'espèce, la situation est identique puisque le bien acquis est une grande maison intégrant un fonds de commerce (**pièce AXLO n° 2**).

Le compromis de vente précise d'ailleurs expressément qu'il s'agit d'un tout indivisible.

Il ne s'agit pas du même bien que celui prévu dans le mandat du 30 septembre 2011 qui avait confié à CENTURY 21 le soin de rechercher des fonds de commerce dans la limite de 120.000 € (**pièce CENTURY n° 5**).

Il ne s'agit pas non plus du même bien que celui qui est mentionné dans la liste présentée à Monsieur PONCHELLE le 30 septembre 2011 (**pièce CENTURY n° 7**) :

Dans cette liste, le bien dénommé VILLA MON REVE au prix de 232.596 €, c'est le fonds de commerce et non l'ensemble immobilier.

Aucune faute ne saurait donc être reprochée à Monsieur PONCHELLE.

2.2.3. "Entremettre n'est pas négociier"

Il est prouvé que CENTURY 21 n'a rien fait dans cette affaire.

Son seul argument est d'invoquer sa pièce n° 7 :

- Le 30 septembre 2011, une liste des fonds de commerce de restaurants qu'elle avait dans son "stock" a été présentée à tout hasard à Monsieur PONCHELLE.
- Il faut observer que la plupart d'entre eux ne correspondent pas aux critères du mandat (ils dépassent presque tous le prix maximum de 120.000 €).
- CENTURY 21 estime que le seul fait d'avoir présenté ces biens sans aucun détail à Monsieur PONCHELLE est d'une valeur ajoutée telle que cela vaut sa rémunération à hauteur de 20.916,97 € TTC.

L'argument est totalement outrancier et la demande est abusive.

Elle est contraire à la jurisprudence de la cour de cassation qui a jugé qu'entremettre n'est pas négociier.

La Cour de cassation dénie en effet clairement tout droit à rétribution à l'intermédiaire qui justifie d'un simple service d'entremise entre les parties (cf LA SEMAINE JURIDIQUE NOTARIALE ET IMMOBILIERE, n° 24, 17 juin 2011, 1200).

Cass. Civ. 1, 16 octobre 1984 n° 82-12.823 :

"Lorsque le mandant donne à plusieurs mandataires le mandat non-exclusif de vendre un bien, il n'est tenu de payer une rémunération qu'à celui par l'entremise duquel l'opération a été effectivement conclue, et cela même si l'acquéreur lui avait été précédemment présenté par un autre agent immobilier"

Par un arrêt du 25 novembre 2010, la Cour de cassation a étendu cette solution au mandat de recherche (**Cass. Civ. 1, 25 novembre 2010 n° 08-12.432**) :

Un couple avait chargé une agence immobilière de lui trouver une maison individuelle pour un budget maximal de 420.000 €.
Celle-ci lui avait alors présenté un bien correspondant aux critères souhaités mais dont le prix de vente – 457.000 € - était sensiblement plus élevé. Une première offre d'achat avait malgré tout été adressée au propriétaire, sans gagner pour autant son adhésion.
Deux mois plus tard, les intéressés ont finalement acquis la maison, à un prix inférieur, par l'intermédiaire d'une autre agence. La Cour de cassation, se bornant à constater que la vente a été conclue grâce à cette dernière, dénie à la première agence tout droit à rétribution.

En l'espèce, Monsieur PONCHELLE et la société VILLA MON REVE se sont acquittés d'une commission de négociation au profit de l'étude notariale RONDEAU et associés (**pièce AXLO page 27**).

Si le Tribunal devait considérer que la demande de paiement de la rémunération de l'agence CENTURY 21 est recevable, bien qu'il soit prouvé que :

- elle n'a rien fait
- elle n'a pas fait visiter LA VILLA MON REVE à Monsieur PONCHELLE
- elle n'a donné aucun détail sur le fonds de commerce de LA VILLA MON REVE

Dans cette hypothèse, le Tribunal devra faire application de cette jurisprudence.

CENTURY 21 BY OUEST n'a droit à aucune rémunération car "*entremettre* [ce qui n'est même pas le cas dans cette affaire] *n'est pas négocier*".

2.3. A titre infiniment subsidiaire : nullité de la clause pénale

Si le Tribunal devait rejeter tous les arguments précédents, et considérer que la clause pénale doit être exécutée, Monsieur PONCHELLE et la société qu'il gère invoquent la nullité de la dite clause.

A)

L'article 78 du décret n° 72-678 du 20 juillet 1972 fixant les conditions d'application de 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 fonds de commerce dispose :

"Lorsqu'un mandat est assorti d'une clause d'exclusivité ou d'une clause pénale, ou lorsqu'il comporte une clause aux termes de laquelle une commission sera due par le mandant, même si l'opération est conçue sans les soins de l'intermédiaire, cette clause ne peut recevoir application que si elle résulte d'une stipulation expresse d'un mandat dont un exemplaire a été remis au mandant. **Cette clause est mentionnée en caractères très apparents**"

En l'occurrence, CENTURY 21 BY OUEST a fait signer à Monsieur PONCHELLE le "mandat de recherche d'un bien" (**pièce CENTURY n° 5**) sans qu'il ait le temps de le lire.

Il a signé le document au recto uniquement, mais sans mentionner "lu et approuvé".

Il n'a pas pu prendre connaissance du verso portant mention de la clause pénale (verso qui ne comporte d'ailleurs ni paraphe, ni signature).

Surtout, la mention de la clause pénale est noyée parmi les autres clauses écrites au verso du document.

La clause pénale n'est pas "mentionnée en caractères très apparents" ; en définitive, elle est nulle et non-avenue.

B)

Si le tribunal devait estimer que la clause pénale est valable, Monsieur PONCHELLE en conteste le quantum.

En effet, CENTURY 21 BY OUEST exige le paiement d'une somme de "20.916,97 € TTC, en application du barème prévu dans le mandat aux prix de cession d'un montant de 176.000 €".

Si l'on se reporte au barème figurant au mandat de recherche, la vente au prix de 176.000 € rapporterait une commission de 9 % HT, soit 10,76 % TTC.

Or : $10,76 \% \times 176.000 \text{ €} = 18.937,60 \text{ € TTC}$

La somme réclamée est donc supérieure à celle que l'agent immobilier pourrait exiger en exécution de la clause pénale qu'il invoque.

La malhonnêteté de la demande est patente.

En toute hypothèse, aux termes de l'article 1152 du code civil, le Tribunal a toujours l'opportunité de modérer le montant de la clause pénale, "*si elle est manifestement excessive*".

Au regard des explications qui précèdent et en raison du fait qu'il est prouvé que CENTURY 21 BY OUEST n'a rien fait dans cette affaire, Monsieur PONCHELLE et la société VILLA MON REVE sollicite du Tribunal, à titre infiniment subsidiaire, qu'il réduise le montant de la clause pénale à 1 €.

2.4. Frais irrépétibles et dépens

Il serait inéquitable de laisser à la charge des concluants les frais qu'ils ont dû engager pour assurer leurs défenses devant le Tribunal de commerce.

Monsieur PONCHELLE et la société VILLA MON REVE demande la condamnation de CENTURY 21 BY OUEST ou toute entité qui s'y substituera à verser à chacun la somme de 3 000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile, outre la condamnation aux dépens de l'instance.

PAR CES MOTIFS

In Limine Litis,

Vu l'article 648 du code de procédure civile,

Dire et juger que l'assignation notifiée à la demande de CENTURY 21 BY OUEST est nulle.

Débouter CENTURY 21 BY OUEST ou toute entité qui s'y substituera de toutes ses demandes, fins et conclusions.

A titre principal,

Vu la loi n° 70-2 du 2 janvier 1970,

Vu le décret d'application n° 72-678 du 20 juillet 1972, article 92 :

Vu la jurisprudence,

Vu les pièces,

Dire et juger que le contrat de mandat est nul et non-avenu.

Débouter CENTURY 21 BY OUEST ou toute entité qui s'y substituera de toutes ses demandes, fins et conclusions.

A titre subsidiaire,

Vu la loi n° 70-2 du 2 janvier 1970,

Vu la jurisprudence,

Vu les pièces,

Dire et juger que l'agent immobilier n'a pas exécuté sa part du contrat.

Dire et juger que Monsieur PONCHELLE a parfaitement respecté les termes du contrat.

Dire et juger qu'entremetteur n'est pas négociateur.

Débouter CENTURY 21 BY OUEST ou toute entité qui s'y substituera de toutes ses demandes, fins et conclusions.

A titre infiniment subsidiaire,

Vu l'article 78 du décret n° 72-678 du 20 juillet 1972,

Vu l'article 1152 du code civil,

Vu les pièces,

Dire et juger que la clause pénale est nulle et non-avenue.

Dire et juger subsidiairement que son montant doit être réduit à 1 €.

En toute hypothèse,

Condamner CENTURY 21 BY OUEST ou toute entité qui s'y substituera à verser à Monsieur PONCHELLE et à la société VILLA MON REVE la somme de 3 000 euros chacun sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

Condamner la même aux dépens de l'instance.

SOUS TOUTES RESERVES.

Le 23 juin 2014.

Liste des pièces jointes :

1. annonce internet du 2 octobre 2011
2. email de la négociatrice de l'étude notariale – 10 octobre 2011
3. email de la négociatrice de l'étude notariale – 13 octobre 2011
4. acte notarié – vente des murs