

---

Référence dossier : RG11-15-000008

Minute :

---

### JUGEMENT DU 12 Novembre 2015

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE  
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Par mise à disposition au Greffe du Tribunal d'Instance le 12 Novembre 2015 ;

Le jugement suivant a été rendu publiquement par **Florence DOMENEGO**, Présidente  
du Tribunal d'Instance de BEAUNE, assistée de **Agnès FUGIER**, Greffier ;

Après débats à l'audience du 8 octobre 2015 ;

---

#### DANS L'AFFAIRE OPPOSANT :

---

Délivrance des  
copies le :

12.11.2015

Certifiées à

Me SIRANDRE

Me HAUBAN

**Madame**

Exécutoire à

**A :**

**SARL BEAUNIMMO CENTURY 21** venant aux droits de l'agence MASSOT-NOUVEAU  
11 rue du Faubourg Madeleine, 21200 BEAUNE, représentée par Me SIRANDRE Claude,  
avocat du barreau de DIJON

# LE TRIBUNAL D'INSTANCE,

## EXPOSE DU LITIGE :

Par acte d'huissier en date du 10 janvier 2015, Mme M T F épouse G a assigné la SARL BEAUNIMMO CENTURY 21, venant aux droits de l'agence MASSOT-NOUVEAU, aux fins de voir constater que cette dernière avait gravement manqué à ses obligations et de l'entendre condamner à lui payer la somme de 3.431,10 euros en réparation du préjudice subi pour la perte financière, la somme de 1.000 euros à titre de dommages et intérêts pour résistance abusive et la somme de 800 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

A l'appui de ses demandes, Mme M T F épouse G a fait valoir qu'elle était propriétaire d'un logement sis à MEURSAULT et qu'elle avait confié à l'agence MASSOT NOUVEAU la mission de louer puis d'administrer son bien, par mandat en date du 29 juin 2006 et mandat du 7 septembre 2006. Mme M T F épouse G a soutenu que l'agence MASSOT NOUVEAU avait conclu un contrat de bail avec les locataires le 30 mars 2007 et qu'elle avait gravement à ses obligations en omettant de lui transmettre une copie de ce bail, en attendant par la suite un délai d'un mois avant de l'informer du congé donné par les deux locataires le 9 juillet 2013, en n'exigeant pas des locataires l'envoi d'une lettre recommandée ou d'un acte d'huissier pour signifié leur congé, en ne vérifiant pas le respect par les locataires de leur obligation d'entretien et ne consignait pas dans l'état des lieux de sortie la totalité des dégradations commises par les locataires durant leur occupation. Mme M T F épouse G a soutenu que l'agence MASOT NOUVEAU n'avait pas rempli ses obligations contractuelles et lui avait occasionné des préjudices, à hauteur de trois mois de loyers (2.460 euros) et du montant des travaux réalisés (971,10 euros).

A l'audience du 8 octobre 2015, à laquelle la présente affaire a été évoquée, Mme M T F épouse G représentée, a modifié ses demandes ne sollicitant plus le remboursement des travaux, mais seulement la somme de 2.460 euros et de 1.000 euros au titre des dommages et intérêts, outre le remboursement de ses frais irrépétibles à hauteur de 1.000 euros.

La SARL BEAUNIMMO CENTURY 21, intervenant aux droits de l'agence MASSOT-NOUVEAU, représentée, a contesté de tels éléments. Elle a rappelé que les deux mandats accordés n'étaient pas exclusifs ; qu'elle avait bien informé Mme M T F épouse G de la location du logement, cette dernière ayant même perçu les loyers durant 7 ans et qu'elle avait assuré une bonne gestion du bien immobilier de la bailleuse. Elle a contesté toute information tardive du congé et a rappelé au surplus que les époux M T F avaient acquitté les loyers jusqu'à leur départ, trois mois après le congé, de telle sorte que Mme M T F épouse G n'avait subi aucune perte financière de la réception du congé début août 2013, ni subi une quelconque préjudice de l'absence de notification par lettre recommandée de ce dernier. Par ailleurs, La SARL BEAUNIMMO CENTURY 21 a fait valoir que le logement donné à bail présentait un état de vétusté certain et qu'il ne lui appartenait pas d'imputer aux locataires des désordres pré-existants et non-induits par leur présence. Elle a rappelé cependant qu'elle avait effectué l'état des lieux en retenant des dégradations et que les frais de remise en état avaient été imputés aux locataires, de telle sorte que Mme M T F épouse G ne pouvait pas les réclamer à son mandataire et solliciter de ce dernier l'indemnisation du délai de réalisation de ces travaux. La SARL BEAUNIMMO CENTURY 21 a contesté enfin toute mauvaise foi de sa part, rappelant que les demandes de Mme M T F épouse G ne présentaient pas de fondement contractuel. En conséquence, la SARL BEAUNIMMO CENTURY 21 a sollicité que Mme M T F épouse G soit déboutée de l'ensemble de ses demandes et soit condamnée à lui payer la somme de 2.000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

## MOTIFS DE LA DECISION :

Aux termes de l'article 1991 du code civil, le mandataire est tenu d'accomplir le mandat tant qu'il en demeure chargé et répond des dommages et intérêts qui pourraient résulter de son inexécution.

En l'espèce, il résulte des pièces versées aux débats qu'un mandat de location sans exclusivité a été conclu entre Mme M. T. F. épouse G. et la société SARL J.L. NOUVEAU-MASSOT, le 29 juin 2006 et qu'un mandat d'administration de biens a été conclu entre les mêmes parties le 7 septembre 2006.

Or, les conventions légalement formées tiennent lieu de lois à ceux qui les ont faites, en application de l'article 1134 du code civil, et seules les obligations auxquelles se sont engagées les parties peuvent conduire à voir retenir leur responsabilité en cas d'inexécution partielle ou totale de ces dernières.

En l'espèce, les stipulations du mandat de location en date du 29 juin 2006 obligeaient le mandataire à "rendre compte de ses diligences à la demande du mandant et au moins en fin de mandat" (article 5.3) et dispensaient "le mandataire d'aviser par lettre recommandée avec avis de réception de l'accomplissement du présent mandat" (article 5.4). Il ne saurait dès lors être exigé aujourd'hui du mandataire la production d'un document que ce dernier n'avait nullement l'obligation d'adresser à son mandant et qu'au surplus, Mme M. T. F. épouse G. ne démontre pas lui avoir réclamé au cours d'exécution du bail aujourd'hui litigieux, comme à sa rupture. Le courrier qu'elle a en effet adressé à l'agence CENTURY 21 MASSOT NOUVEAU le 17 octobre 2013 ne fait nullement référence à une telle demande et acte au contraire qu'elle a obtenu la délivrance par son mandataire de l'état des lieux d'entrée et de celui de sortie dès sa réclamation, éléments témoignant du respect par l'agence mandataire de ses obligations à son égard. Mme M. T. F. épouse G. a par ailleurs perçu pendant plus de 6 ans les loyers et a engagé des travaux de rénovation et de remplacement de la chaudière, de telle sorte qu'elle ne peut utilement soulever le fait de ne pas avoir été avertie de la mise en location de son bien, dont elle a dû pendant six ans déclarer les revenus fonciers aux services fiscaux. Enfin, Mme M. T. F. épouse G. ne démontre nullement l'existence d'un quelconque préjudice en lien avec la prétendue absence d'un exemplaire du bail en sa possession.

Aucun manquement au titre de l'exécution du mandat de location sans exclusivité n'est en conséquence caractérisée, étant observé au surplus que Mme M. T. F. épouse G. ne peut plus soulever une telle inexécution éventuelle au contrat pour cause de prescription quinquennale.

Quant au mandat d'administration du bien immobilier en date du 7 septembre 2006, il ressort des stipulations de ce dernier que Mme M. T. F. épouse G. avait confié à la SARL Jean-Louis NOUVEAU-Michel MASSOT la mission "de passer ou de renouveler tous les baux, de donner et accepter tous congés, de faire exécuter tous travaux après avoir pris l'accord du propriétaire en cas de travaux supérieurs à 130 euros, de rendre compte de son mandat tous les trois mois." La SARL Jean-Louis NOUVEAU-Michel MASSOT était parfaitement habilitée à prendre acte du congé mais n'avait aucune obligation d'informer Mme M. T. F. épouse G. dans l'immédiateté de la délivrance du congé par ses locataires. L'information par ailleurs de cette bailleuse un mois après la délivrance de ce dernier ne ressort pas comme fautive, dès lors qu'il s'agissait d'un congé de droit commun avec délai de trois mois ; que Mme M. T. F. épouse G., comme son mandataire, disposait d'une période raisonnable pour lancer les recherches en vue de la relocation du bien et que Mme M. T. F. épouse G. qui a dû être relancée le 3 septembre

2013, a pris elle-même un délai d'une durée équivalente pour informer l'agence NOUVEAU-MASSOT de son souhait de lui maintenir sa confiance et de lui donner mission de rechercher de nouveaux locataires. Tout autant, l'acceptation d'un congé par lettre simple, certes non-prévue dans les dispositions de l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989 en 2013, ne peut être considérée comme fautive, dès lors que le mandat autorisait expressément le mandataire à "recevoir tous congés" ; que cette acceptation par lettre simple contre émargement a juste anticipé de deux jours la réception de ce congé et a conduit à une simplicité de démarches, simplicité désormais parfaitement autorisée par l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989 dans sa rédaction issue de loi du 24 mars 2014. Enfin, quant à l'absence de vérifications du respect par les locataires de leurs obligations, il résulte du courrier en date du 14 janvier 2014, qu'un rapport de gérance était bien trimestriellement adressé à Mme M. F. épouse G. ; qu'un état des lieux a été effectué avec les locataires par l'agence ; que des dégradations ont été notées et ont conduit à la réalisation de travaux qui ont été imputés dans leur totalité aux locataires, tout comme le ramonage de la chaudière. Ce faisant, l'agence immobilière a pleinement rempli les obligations qui étaient les siennes au titre du mandat et la demanderesse ne démontre pas que des dégradations auraient été oubliées dans la rédaction de l'état des lieux et qu'elle aurait subi de ce fait un préjudice spécifique.

Reste les délais de réalisation des travaux. Ces derniers ne sont pas imputables à un manquement de l'agence dans ses obligations mais éventuellement aux locataires, dès lors qu'ils sont la conséquence immédiate des dégradations locatives actées dans l'état des lieux de sortie. Pour autant, il n'appartenait pas à l'agence de les facturer, une telle mission ne ressortant pas du mandat d'administration du bien.

Aucun manquement au titre de l'exécution du mandat de l'administration du bien n'est en conséquence caractérisée.

Il y a lieu en conséquence de constater que l'agence n'a commis aucune faute dans l'exécution de ses mandats et a rempli ses obligations conformément aux stipulations contractuelles et aux règles d'usages professionnelles des agences immobilières. Il convient en conséquence de débouter Mme M. F. épouse G. de sa demande de dommages et intérêts au titre du préjudice financier.

Mme M. F. épouse G. ne démontre pas plus la mauvaise foi comme la résistance abusive dont aurait fait preuve la SARL Jean-Louis NOUVEAU-Michel MASSOT. En effet, la SARL Jean-Louis NOUVEAU-Michel MASSOT avait le droit de dénier sa responsabilité contractuelle et de légitimement s'opposer aux demandes financières de sa mandante, avant de voir soumis à la présente juridiction le litige. Par ailleurs, si mauvaise foi, il y a, cette dernière est à rechercher du côté de Mme M. F. épouse G. qui n'a pas hésité à réclamer dans la présente assignation le paiement tant par les locataires que par l'agence elle-même de frais de réparation et de remise en état, dont au surplus, la juridiction découvre à l'audience, au regard des propres conclusions de l'agence, qu'ils ne seraient peut-être pas spécialement dus et devraient au contraire être supportés par Mme M. F. épouse G. au titre de la vétusté du logement.

Il y a lieu en conséquence de débouter Mme M. F. épouse G. de sa demande de dommages et intérêts présentée de ce chef-là, en l'absence de faute de la défenderesse.

Eu égard aux circonstances de l'espèce, il serait néanmoins inéquitable de maintenir à la charge de la SARL BEAUNIMMO CENTURY 21, venant aux droits de l'agence MASSOT-NOUVEAU, les frais irrépétibles qu'elle a du engager pour faire valoir ses droits dans la présente instance. Il convient en conséquence de condamner Mme M. F. épouse G. à lui payer la somme de 1.200 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

Partie perdante, Mme M. F. épouse G supportera les dépens et sera déboutée de sa demande présentée sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

**PAR CES MOTIFS :**

Le tribunal statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort et par mise à disposition :

- déboute Mme M. F. épouse G de l'ensemble de ses demandes,

- condamne à payer à la SARL BEAUNIMMO CENTURY 21, venant aux droits de l'agence MASSOT-NOUVEAU, la somme de MILLE DEUX CENTS EUROS (1.200 euros) sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,

- condamne Mme M. F. épouse G aux entiers dépens.

Ainsi jugé et prononcé à BEAUNE le 12 novembre 2015 et signé par le Président et le Greffier.

Le Greffier

Agnès FUGIER

Le Président,

Florence DOMENEGO

En conséquence, la République Française mande et ordonne à tous Huissiers de Justice, sur ce requis de mettre ledit jugement à exécution Aux Procureurs Généraux et aux Procureurs de la République près les Tribunaux de Grande Instance d'y tenir la main. A tous Commandants et Officiers de la force publique de prêter main-forte, lorsqu'ils en seront légalement requis.

En foi de quoi le présent jugement a été signé par le Greffier.

