

Jugement N°2244

A L'AUDIENCE DU TRIBUNAL D'INSTANCE DE LAGNY SUR  
MARNE, DEPARTEMENT DE SEINE ET MARNE, DU LUNDI ONZE  
DECEMBRE MIL NEUF CENT QUATRE VINGT QUINZE.

11 décembre 1995

TENUE PUBLIQUEMENT,

Présidé par Madame Marie Luce CAVROIS, Juge  
d'Instance au Tribunal d'Instance de LAGNY sur MARNE,

Assistée de Mademoiselle Béatrice BOEUF, Agent  
Assermenté au Secrétariat Greffe du dit Tribunal,

S.A. A. C  
R

C/

ENTRE :

NOM ET PRENOM OU RAISON SOCIALE

SOCIETE ANONYME A. C. R

DOMICILE OU SIEGE SOCIAL

rue de l F 7 L

DEMANDERESSE, représentée par Maître COEURET, avocat  
au barreau de MEAUX.

ET :

NOM ET PRENOM OU RAISON SOCIALE

Monsieur J. F. M. et Madame C.  
M.

DOMICILE OU SIEGE SOCIAL

rue B 7'

DEFENDEURS, représentés par Maître RENARD de la  
S.C.P. BOUAZIZ CORNAIRE MAYNARD DERIEUX, avocats, 12  
rue Berthelot 77400 THORIGNY SUR MARNE.

APRES AVOIR ENTENDU EN SES EXPLICATIONS ET  
CONCLUSIONS à l'audience tenue le 2 Octobre 1995,  
Maître COEURET, Maître RENARD.

ET APRES EN AVOIR DELIBERE,  
AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS,  
A ETE RENDU LE JUGEMENT SUIVANT

Expédition revêtue  
de la formule  
exécutoire remise  
le :

à

Copie gratuite  
remise le :

à

Par acte du 18 janvier 1995, la S.A. C .R assigné M. J  
M et son épouse C afin de les entendre condamner à lui payer  
la somme de 20 000 F de dommages et intérêts en réparation du préjudice subi par elle du  
fait de son évincement de la vente d'un pavillon sis rue à TH.  
M. alors que ceux-ci s'étaient engagés à traiter de cette affaire que par son  
intermédiaire.

La requérante réclame aussi la somme de 5 000 F en application de l'article 700 du Nouveau  
Code de Procédure Civile et le prononcé de l'exécution provisoire.

Les défendeurs se sont opposés à ces demandes, et ont fait valoir que les textes interdisent  
à une agence immobilière de réclamer aucune autre somme qu'une commission sur  
transaction, que cette somme est due par le vendeur et qu'elle n'est due à l'agence que si c'est  
elle qui a contribué à réaliser la transaction.

L'agence a rétorqué qu'elle ne réclamait pas une commission mais des dommages et intérêts  
en raison du comportement fautif des époux M qui avaient visité le bien une  
première fois par son intermédiaire et avaient conclu, une semaine après, la vente par  
l'intermédiaire d'une autre agence, en violation des engagements souscrits par eux sur le bon  
de visite. Elle a souligné qu'elle n'avait pu s'engager plus avant dans la négociation d'un plan  
de financement dans la mesure où elle ignorait l'intention véritable des époux M  
quant à la réalisation effective de l'opération.

Les époux M ont alors répondu que s'ils avaient conclu par le biais d'une autre  
agence c'est que celle-ci avait pris les renseignements fonciers nécessaires en particulier sur  
la taxe foncière et sur la question de l'alignement du fonds, avait obtenu une réduction du  
prix et avait fait le montage financier du dossier leur permettant ainsi de conclure la vente.  
Ils ont demandé au tribunal de constater que la clause portée sur le bon de visite devait être  
réputée non écrite comme contraire aux dispositions légales en vigueur. Les époux  
M ont fait valoir que la liberté est la règle en matière de transaction immobilière  
et qu'un bon de visite contenant une clause d'exclusivité au bénéfice de l'agence était  
contraire aux dispositions réglementaires en vigueur. Ils ont conclu au débouté de l'ensemble  
des demandes de l'agence C .R ont sollicité sa condamnation à leur payer  
la somme de 5 000 F en application de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile.

## **MOTIFS DE LA DECISION :**

L'agence C fonde sa demande de dommages et intérêts sur une clause figurant sur le bon de visite signé par M. M le 6 mai 1994 qui prévoit que les personnes signataires s'engagent : "à ne traiter l'achat de l'une ou plusieurs de ces affaires que par votre seul intermédiaire même après expiration des mandats qui vous ont été remis." Une telle formulation est générale et ne prévoit aucune disposition limitant l'exclusivité conférée à l'agence. Le particulier est alors lié par cette première visite sans qu'il ne puisse se prévaloir d'une négociation plus avantageuse menée par un autre intermédiaire sur le prix, et ce pour une durée relativement longue. Une telle clause qui fait souscrire au particulier un engagement non négociable constitue un abus de puissance économique et confère au professionnel un avantage excessif.

En effet reconnaître une validité quelconque à une telle clause reviendrait à permettre aux agences immobilières de se constituer une clientèle captive, la personne ayant visité un bien par l'intermédiaire de l'agence étant indéfiniment tenue quel que soit le prix qu'elle puisse obtenir par l'intermédiaire d'une autre agence. Accepter de telles pratiques reviendrait finalement à tuer la libre-concurrence entre agences et à bloquer le marché immobilier, à cet égard la négociation sur le prix, l'obtention de renseignements foncier et de prêt immobilier constituent des éléments essentiels de la prestation offerte par une agence et des critères déterminants dans le choix de l'agence par le consommateur qui ne saurait être indéfiniment tenu par le jeu d'une clause insérée dans le bon de visite avec la première agence qui l'a fait visiter.

La clause figurant sur le bon de visite, dont se prévaut l'agence C. -R 2st abusive et doit être réputée non écrite.

En conséquence toutes les demandes de cette agence seront rejetées.

En revanche la demande pour frais irrépétibles formée par les défendeurs qui ont dû engager des frais pour se défendre en justice, doit être accueillie.

**PAR CES MOTIFS :**

Le Tribunal, statuant publiquement, par jugement contradictoire et en premier ressort,

Constate que la clause d'exclusivité inscrite sur le bon de visite n° 21 signé le 6 mai 1994 par M. M. est abusive.

Rejette toutes les demandes de la S.A. C: -R

Condamne la S.A. C. -R payer à M. et Mme M. la somme de 5 000

F en application de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile.

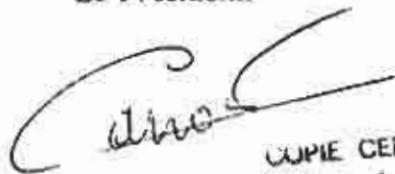
Rejette toute autre demande

Condamne la S.A. C. -R aux entiers dépens.

Ainsi jugé et prononcé publiquement à Lagny sur Marne le 11 décembre 1995.

Le Président.

Le Greffier.



COPIE CERTIFIEE CONFORME  
A L'ORIGINAL  
Le Greffier,

